

RELATÓRIO GERENCIAL DEZ|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	28
COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS	31
DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS	37
GLOSSÁRIO	46
FUNDOS SUNO ASSET	48

BULLET POINTS

R\$ 1,00

Distribuição por cota

R\$ 0,14

Lucro acumulado por cota

13,55%

Dividend Yield Anualizado

19,61%

Yield Médio dos Ativos (All In)

R\$ 85,27

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 95,55

Cota Patrimonial

39.656

Número de cotistas

R\$ 401,30 MM

Patrimônio Líquido

R\$ 358,13 MM

Valor de Mercado

0,89

PVP

62,01%

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 sexto mês consecutivo. Na seção ‘Carta do Gestor’, discute-se o *guidance* para o primeiro trimestre de 2025.

Ainda na ‘Carta do Gestor’, fazemos um panorama do ano de 2024 e comentamos sobre as atualizações dos CRIs Pesa/AIZ, atualmente inadimplentes (1,82% do PL).

No presente mês, foi feita uma modificação na contabilização do Yield das operações com o objetivo de aumentar a transparência ao cotista. O investidor encontrará mais detalhes sobre isso na ‘Carta do Gestor’. A partir disso, entenderá o aumento visualizado na taxa média das operações, do *Yield all in* da carteira e do *spread* de crédito do Fundo.

A partir do presente mês, trazemos os dados do histórico do *spread* de crédito do Fundo, bem como um estudo da rentabilidade projetada da cota do SNCI a valor de mercado em comparação com investimentos em NTN-B e CDI. O investidor pode encontrar essas informações na seção ‘Alocações e Movimentações’.

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

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.

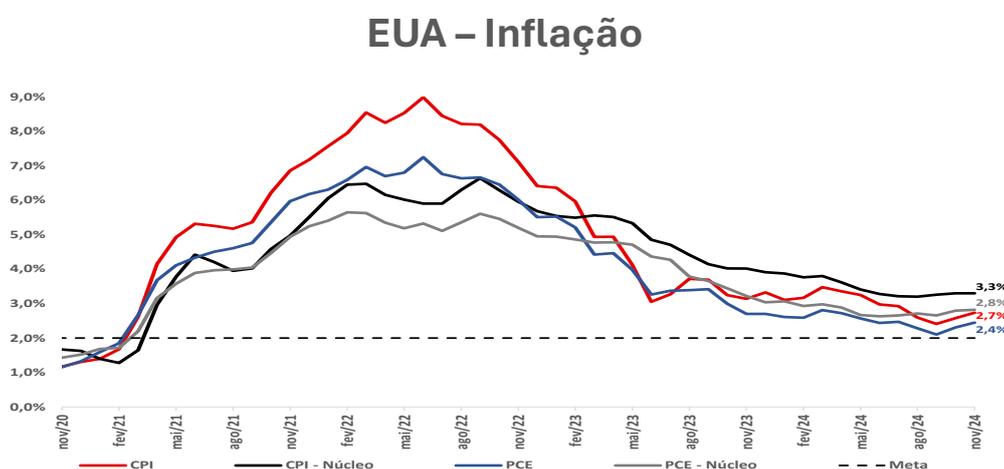
Cenário Internacional

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.

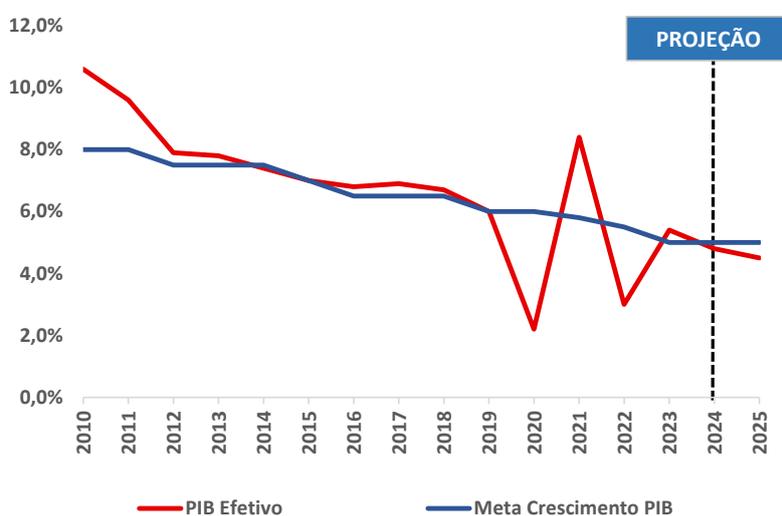
Neste sentido, fontes próximas ao governo chinês têm apontado que o país deverá adotar um déficit orçamentário de 4% do PIB para este ano, 1 p.p. acima de 2024 e um dos maiores déficits registrados nas últimas décadas. Esse movimento mostra como o gigante asiático tem buscado se antecipar a possíveis 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

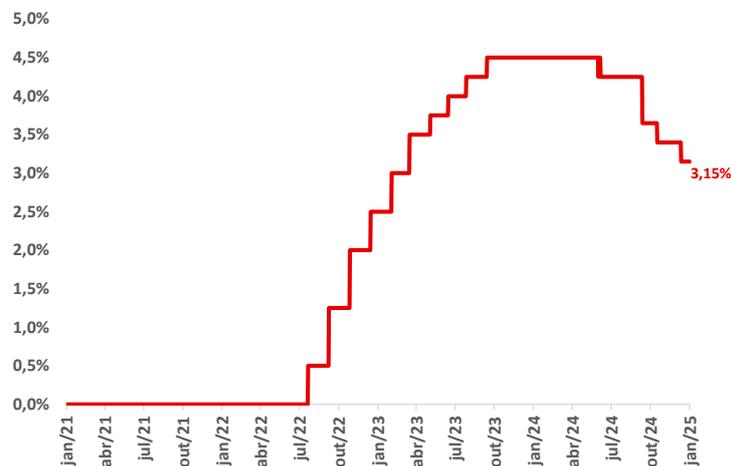


Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

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 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

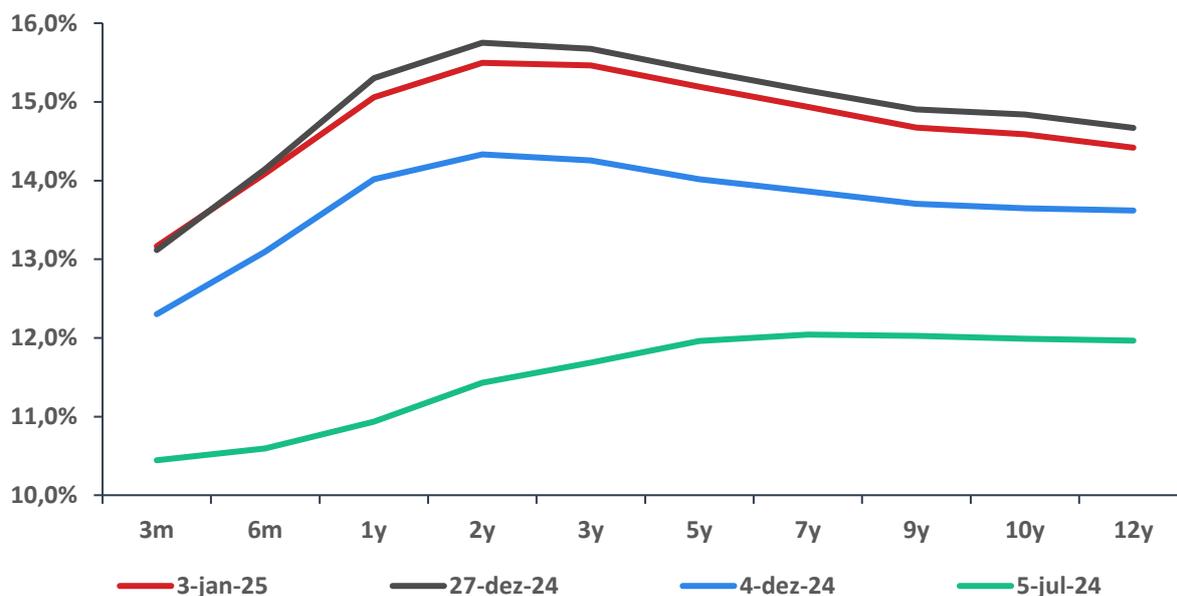
Por fim, esse movimento revela que não devemos observar o mesmo sincronismo que marcou a política monetária global nos últimos anos, quando os principais bancos centrais (BCs) elevaram juros e iniciaram o ciclo de cortes em momentos parecidos. Além disso, a possibilidade de o Fed manter suas taxas de 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.

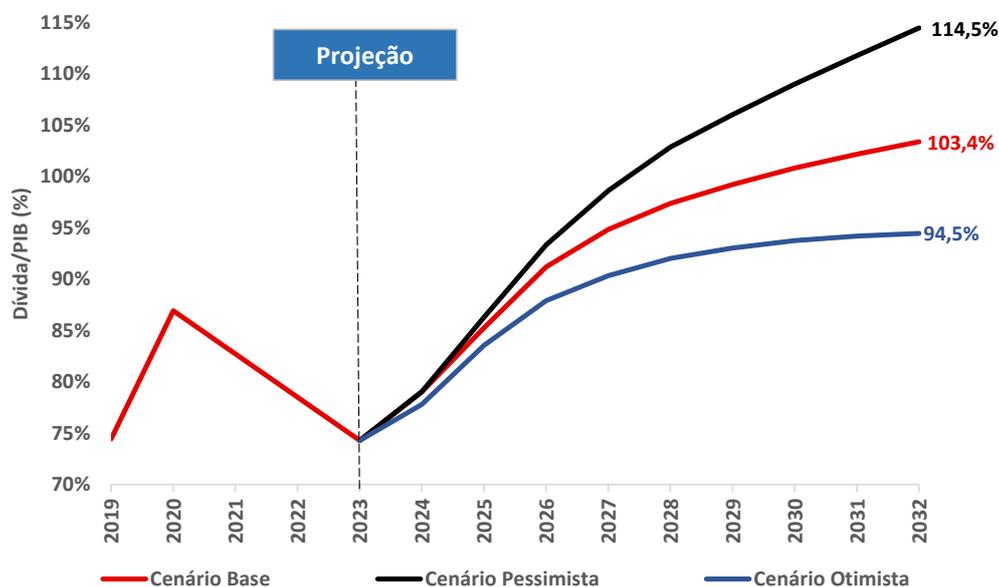
Trajectoria para a Taxa de Juros

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**

CARTA DO GESTOR

Prezado investidor,

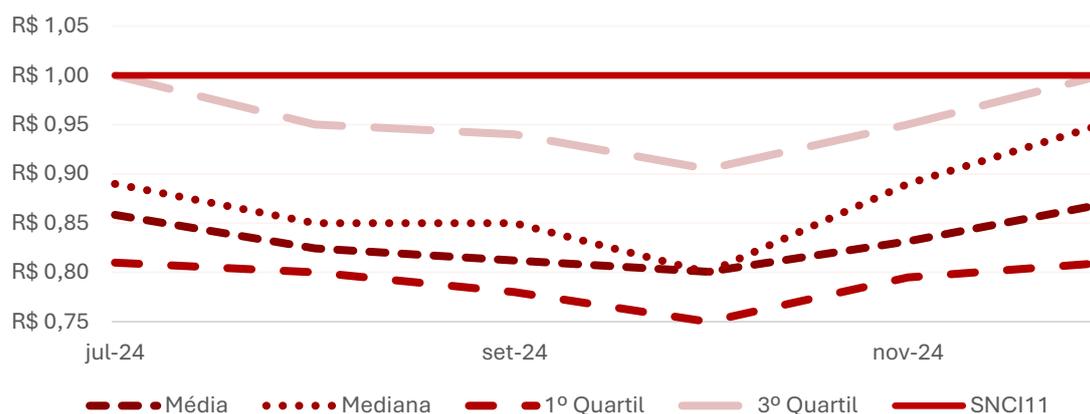
Na Carta de dezembro do Relatório Gerencial do SNCI11, queremos **abordar um panorama da performance do Fundo e de seus pares**, trazer atualizações quanto a operações da carteira do Fundo, **indicar sobre uma mudança na maneira de consideração e exibição da taxa média dos ativos e, consequentemente, do Yield e do spread da carteira** e indicar perspectivas para o primeiro trimestre de 2025. Neste encerramento de ano, **agradecemos aos investidores que confiaram seu patrimônio à Gestão do SNCI11 em 2024** e desejamos um excelente novo ano a todos e todas.

O ano de 2024 representou desafios significativos para a indústria de Fundos de Investimento, e os Fundos Imobiliários acabaram penalizados. As expectativas dos agentes econômicos em relação às políticas monetária e fiscal do governo em exercício contribuíram para um clima de desconfiança com grande poder de precificação nos ativos de renda variável, a partir da desancoragem das expectativas de juros e inflação futura. Com isso, **houve relevante abertura das curvas de juros futuros, sobretudo a partir da expectativa de uma atuação austera do Banco Central**, necessária para buscar reenquadrar a inflação na meta e conter a escalada do dólar. Nesse sentido, o ano de 2024 se iniciou com uma expectativa de Selic terminal em 9% ao ano, mas foi encerrado com uma Selic de 12,25% com tendência de atingir 15,75% antes do início de um novo ciclo de quedas (Selic terminal para 2025, segundo o Boletim Focus, é de 15%).

Comentamos em cartas passadas quanto ao efeito que a taxa básica de juros e as expectativas relacionadas a ela têm sobre a precificação de ativos como os FII's. De maneira geral, **elevações na taxa de juros, ao diminuir o spread (“excesso”) nominal pago por ativos de renda variável em relação a títulos públicos, guardam íntima relação com uma reprecificação diminutiva dos Fundos Imobiliários**. Não à toa, o IFIX obteve uma performance negativa em 5,89% ao longo de 2024, ante um avanço de 15,5% em 2023, ano de maior favorabilidade da indústria. O SNCI11, ainda com algum prêmio em relação à indústria, obteve uma performance em relação ao seu preço de tela de -4,07% no ano. Já **considerando o valor patrimonial acrescido das distribuições, o SNCI11 obteve rentabilidade de 4,29% em 2024, acima da média dos pares, que foi de 3,81%**. Em tempo, com a distribuição de R\$ 1,00/cota prevista para 24 de janeiro referente ao resultado de dezembro do SNCI11, o Fundo atinge o sexto mês de distribuição no patamar, com um **spread mensal médio de**

distribuição, ao longo desse período, de 20,18% em relação à média dos pares e de 4,57% em relação ao 3º quartil dos Fundos pares. Segundo o guidance indicado nas últimas cartas, a Gestão pretende manter o patamar de distribuição ao longo do primeiro trimestre de 2025, sendo certo que eventos na carteira do Fundo, bem como alterações nas expectativas macroeconômicas podem levar à revisão dessa intenção de distribuição.

Distribuição Tratada (em R\$)



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset

Em relação à carteira do SNCI11, **temos atualmente 2 operações inadimplentes, representadas pelos CRIs Pesa/AIZ 301 e 302, que juntas somam 1,82% do PL do Fundo.** Tais operações contam com a mesma devedora e estão com as parcelas de juros e amortização previstas para novembro e dezembro inadimplidas. Em 19 de dezembro de 2024, houve a não instalação de uma Assembleia Geral de Titulares (AGT) prevista para sanar a operação via repactuação, a partir da ausência de quórum mínimo. Em 14 de janeiro, houve a instalação da AGT em segunda convocação, no entanto, sem quórum qualificado para a votação das pautas vinculadas à repactuação da curva de juros e amortizações, bem como da quitação antecipada do CRI. Contudo, **foi possível deliberar pela venda do imóvel em garantia da operação, com o depósito dos recursos relacionados na conta do CRI, recursos que contribuirão para a adimplência das operações e, quando aprovado em nova AGT, de sua quitação.** A partir desse panorama, apesar da inadimplência momentânea da operação, a **Gestão segue confiante na recuperação total dos créditos investidos.**

Adicionalmente, gostaríamos de comunicar e explicar uma mudança implementada a partir desse mês no RG do SNCI11, tratando-se da **inclusão da marcação MTM dos CRIs em carteira e alteração do cálculo da taxa média dos CRIs e, conseqüentemente, do Yield e do spread da carteira.** Até agora, o cálculo da taxa média dos CRIs (IPCA +, CDI +, etc.), era realizado de acordo com a marcação HTM

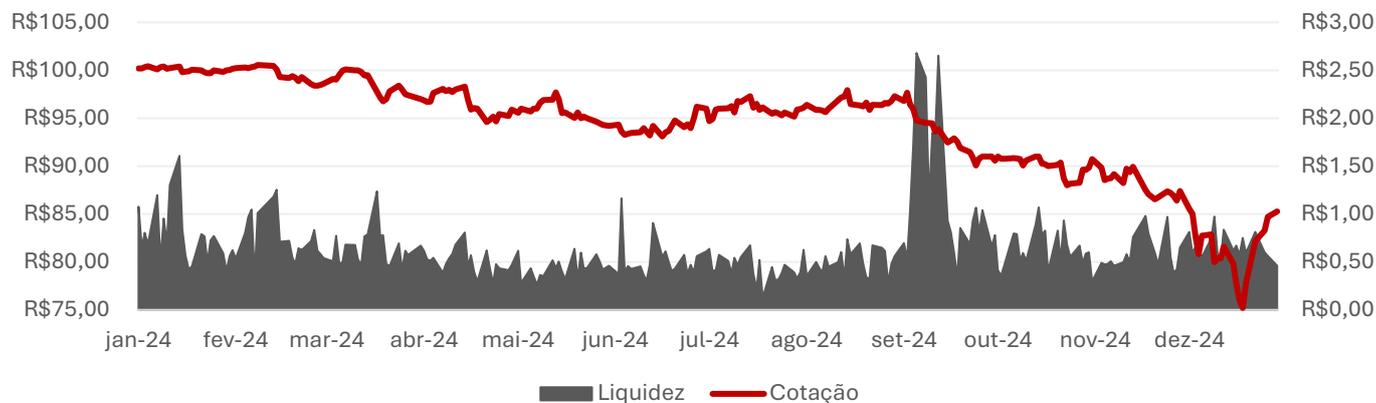
dos papéis, indicado pelo preço médio de compra do Fundo e considerando o “carrego” das operações em carteira até o seu vencimento. Com a mudança, **passamos a considerar a marcação MTM dos papéis para esse cálculo, uma vez que ele está mais aderente à avaliação do risco atual das operações e transparente aos investidores por representar a precificação que origina o valor patrimonial do Fundo (VP)**. A partir disso, o investidor notará uma diferença razoável entre o último RG e o RG atual quando avaliar dados como o *spread* de crédito ou o *Yield All In* da carteira. Isso, no entanto, não altera as expectativas da Gestão em relação ao portfólio, apenas aumenta a transparência fornecida e adequa a comunicação do Fundo ao padrão da indústria.

Finalmente, conforme indicado em comunicações anteriores e na presente Carta, **a Gestão trabalha com a possibilidade de manter o patamar de distribuição atual ao longo do primeiro trimestre de 2025**, podendo revisá-lo em caso de eventos na carteira e/ou alterações do cenário econômico. Mais do que isso, **entendemos que o ano de 2025 ainda representará a continuidade de alguns desafios que se apresentaram em 2024**, sobretudo aqueles relacionados à política fiscal do governo executivo. Nesse momento, é importante entender os fatores que levam à queda do preço dos Fundos Imobiliários e os principais *drivers* que podem levar à sua recuperação, **sempre com o devido acompanhamento das operações de crédito do veículo, mas sabendo das externalidades que também afetam sua performance e precificação e a indústria como um todo**. Apesar disso, desejamos que o ano apresente boas oportunidades de investimento e estaremos atentos às melhores relações de risco e retorno para os nossos investidores.

Equipe de Gestão, **SUNO ASSET**.

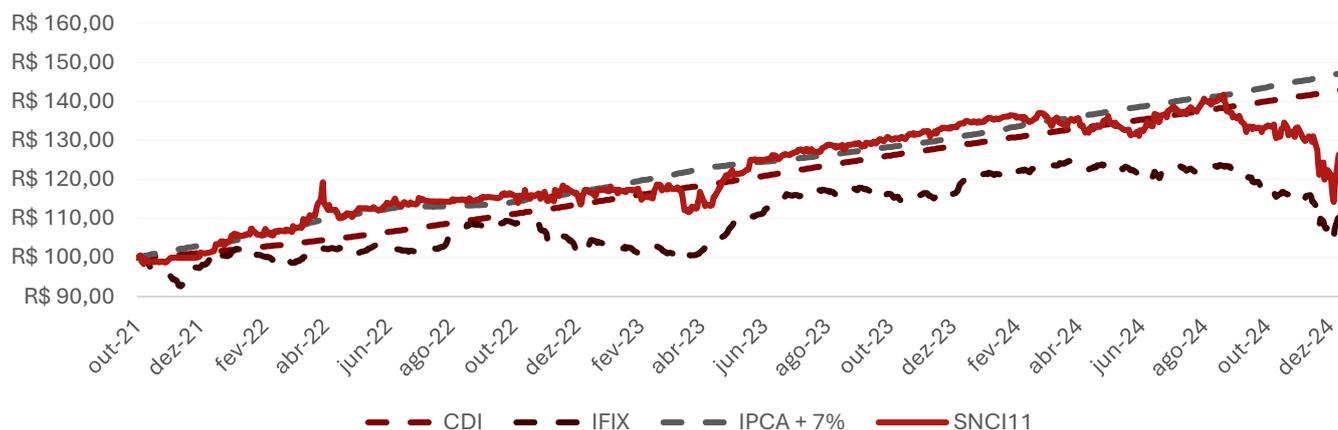
PERFORMANCE/DESEMPENHO

Cotação e Liquidez



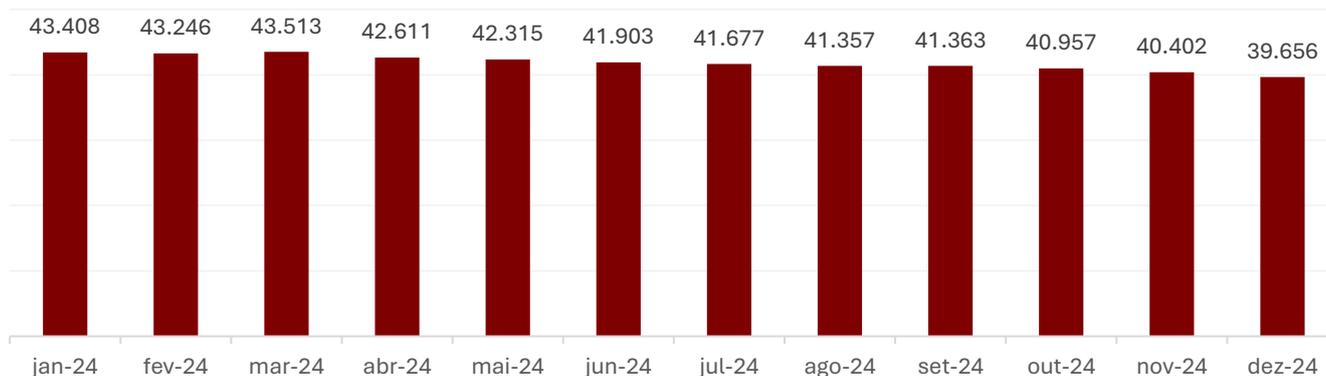
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Perfomance SNCI x Indexadores



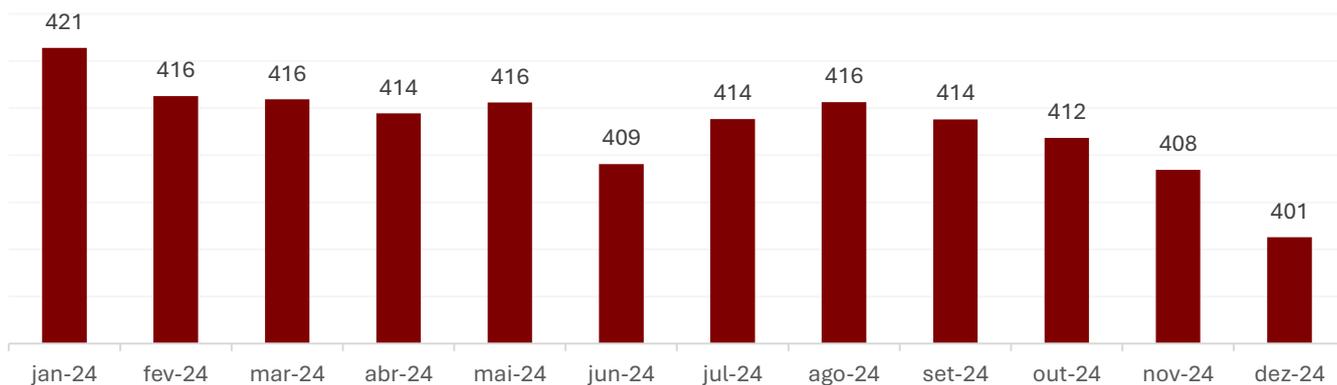
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Número de Cotistas



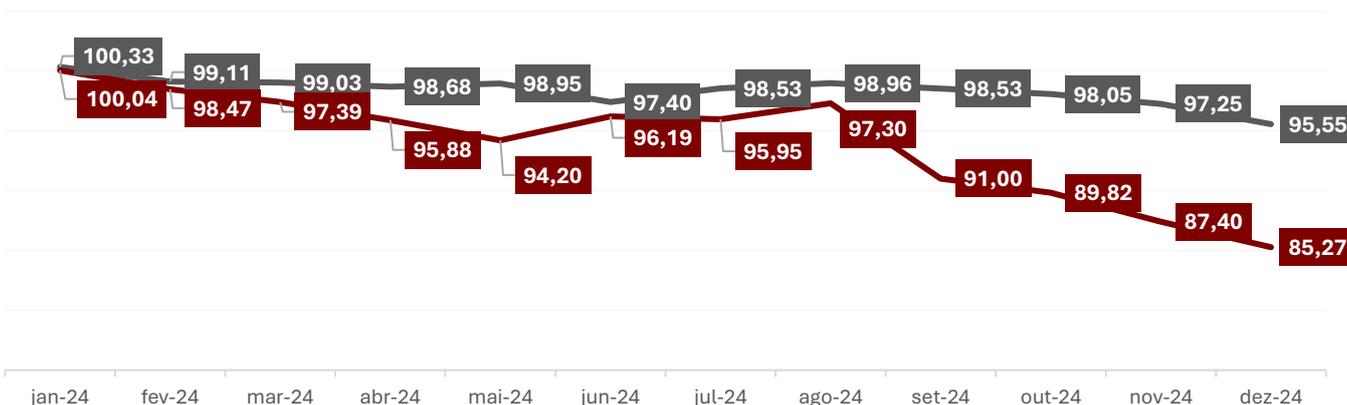
Elaboração: Suno Asset.

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.

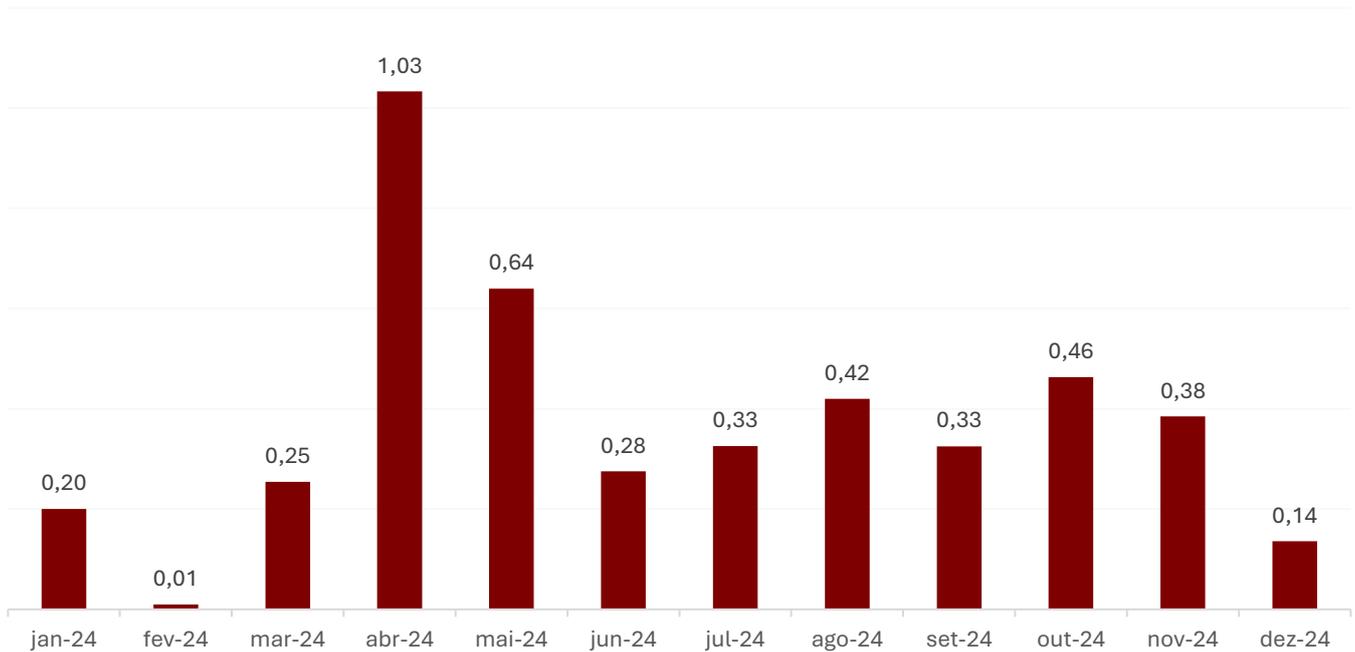
RESULTADO

MÊS	OUT/24	NOV/24	DEZ/24	LTM	2024
1. RECEITA DISTRIBUÍVEL	R\$ 5.056.303,93	R\$ 4.140.637,19	R\$ 3.424.002,09	R\$ 52.288.722,00	R\$ 52.288.722,00
1.a. Juros (CRI)	R\$ 3.139.966,78	R\$ 2.343.348,26	R\$ 2.165.700,04	R\$ 35.169.160,05	R\$ 35.169.160,05
1.b. Correção Monetária (CRI)	R\$ 339.982,97	R\$ 518.986,47	R\$ 591.742,45	R\$ 10.025.677,47	R\$ 10.025.677,47
1.c. Aplicação caixa	R\$ 132.448,23	-R\$ 83.670,28	R\$ 49.361,20	R\$ 1.068.170,99	R\$ 1.068.170,99
1.d. Movimentação de ativos	R\$ 853.850,58	R\$ 826.140,85	R\$ 15.989,81	R\$ 768.704,58	R\$ 768.704,58
1.e. Resultado FII's	R\$ 691.313,96	R\$ 694.482,15	R\$ 766.111,82	R\$ 7.411.673,40	R\$ 7.411.673,40
1.f. Operações Compromissada	-R\$ 201.258,60	-R\$ 158.650,26	-R\$ 164.903,23	-R\$ 2.297.745,43	-R\$ 2.297.745,43
1.g. Outras Receitas Operacionais	R\$ 100.000,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 143.080,93	R\$ 143.080,93
2. DESPESAS	-R\$ 276.285,40	-R\$ 270.402,98	-R\$ 269.262,49	-R\$ 3.544.157,92	-R\$ 3.544.157,92
2.a. Despesas do Fundo	-R\$ 267.112,54	-R\$ 260.628,51	-R\$ 238.618,37	-R\$ 3.353.623,06	-R\$ 3.353.623,06
2.b. Despesas não recorrentes	-R\$ 9.172,86	-R\$ 9.774,47	-R\$ 30.644,12	-R\$ 190.534,86	-R\$ 190.534,86
3. RESERVA DE LUCROS	R\$ 1.366.164,72	R\$ 1.946.183,24	R\$ 1.616.417,50	R\$ 18.573.241,54	R\$ 18.573.241,54
4. (=) RESULTADO FINAL	R\$ 6.146.183,24	R\$ 5.816.417,45	R\$ 4.771.157,10	R\$ 67.317.805,62	R\$ 67.317.805,62
4.a. Lucro Acumulado	R\$ 1.946.183,24	R\$ 1.616.417,45	R\$ 571.157,10		
5. (=) RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 48.510.000,00	R\$ 48.510.000,00
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\$ 48.510.000,00
5.b. Rendimento/Cota (R\$/ cota) - SNCI11	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 11,55	R\$ 11,55

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

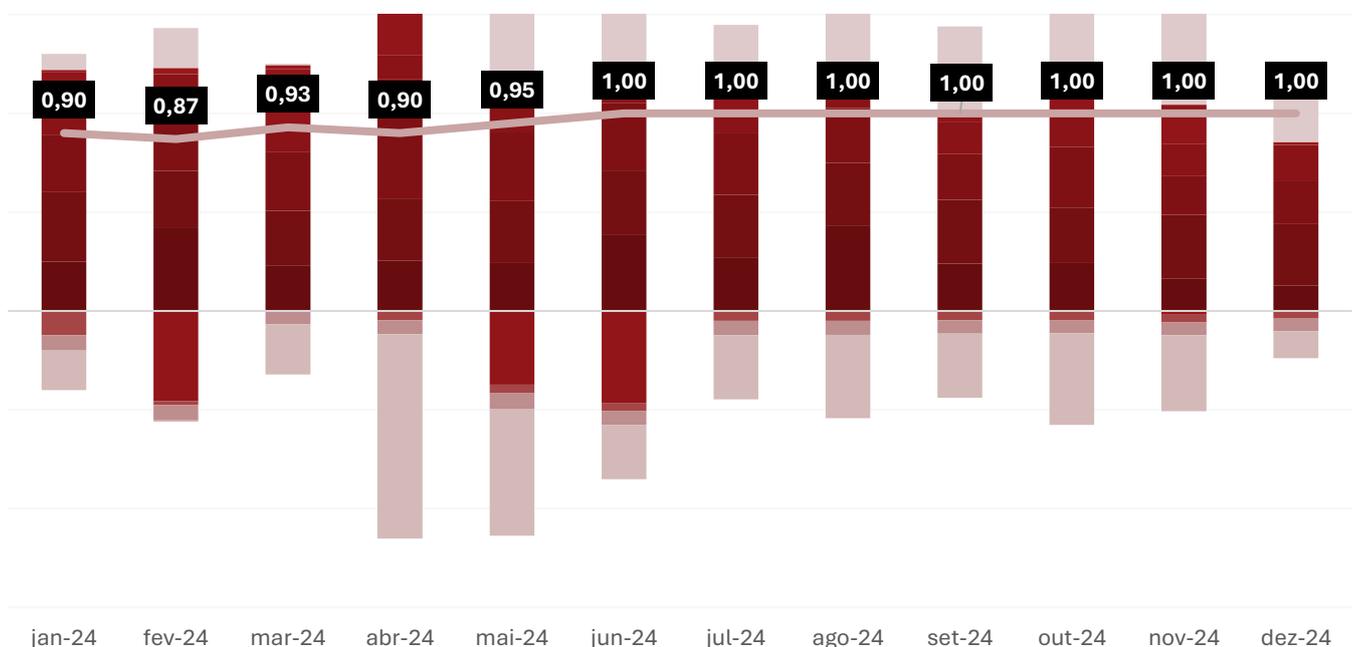
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

Lucro Acumulado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

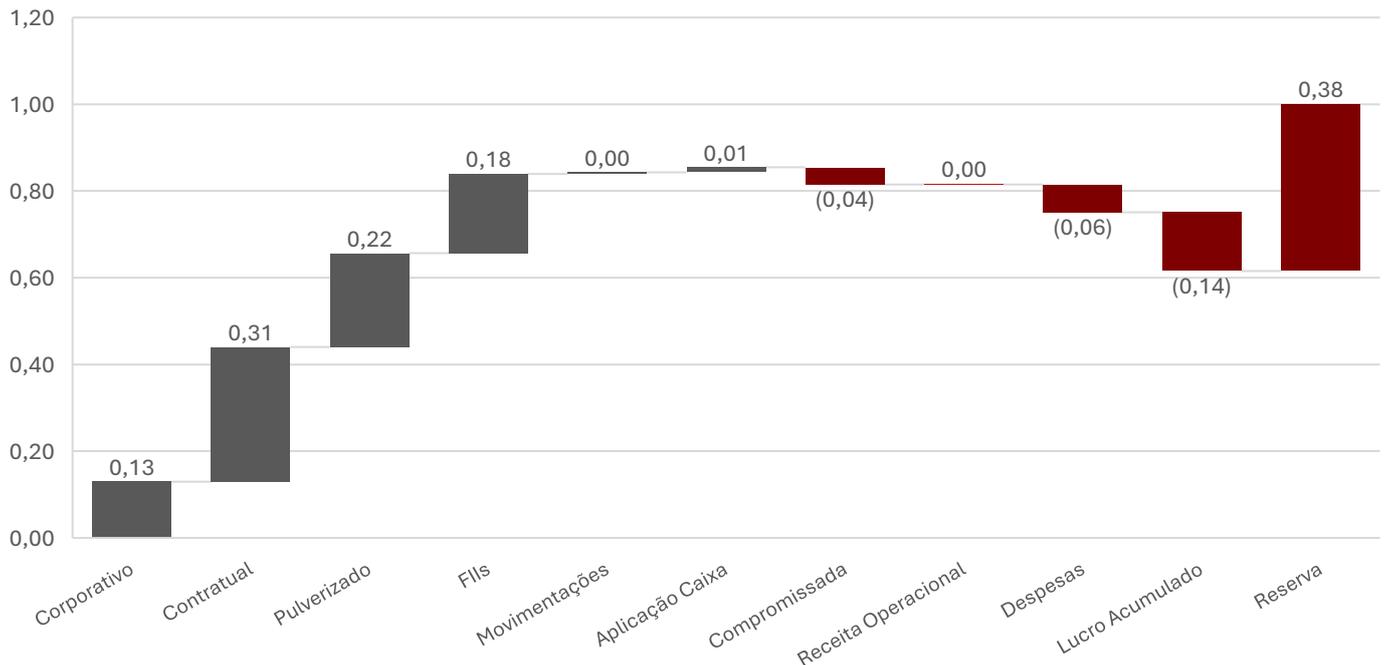
Resultado SNCI11 (R\$/cota)



- 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\$ 401,30 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

40

Número de ativos na carteira

IPCA + 12,05% | 2,36 | R\$ 288,36MM

TM CRIs a IPCA + *Duration* + Posição Financeira

CDI + 6,16% | 1,56 | R\$ 61,19MM

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\$ 71,86MM (17,91% do PL)

Volume em operações compromissadas

CDI + 1,00%

Custo médio ponderado da alavancagem

R\$ 6,06MM (1,51% do PL)

Caixa no Fechamento

20,73%

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

14,46%

Yield médio ponderado da carteira de FIs

5 (12,50% do PL)

Devedores Listados

CARTEIRA DE CRIS

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Sector	Rating	Index	Yield MTM	Yield HTM	Duration (anos)	Volume SNCI	% PL	LTV	Pgto. de juros
CRI CERATTI MAGNA	Contratual	22E0120555	Industrial	A1	IPCA	10,58%	8,50%	1,18	R\$ 29,62	7,34%	60%	Mensal
CRI GS SOUTO	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	11,66%	10,85%	3,71	R\$ 23,56	5,84%	62%	Mensal
CRI WELT	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	14,34%	11,00%	3,71	R\$ 22,49	5,57%	-	Mensal
CRI MRV	Corporativo	21D0001232	Incorporação	A3	IPCA	9,60%	5,00%	4,52	R\$ 20,97	5,20%	-	Semestral
CRI SUPREME GARDEN	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A4	IPCA	11,51%	10,50%	1,22	R\$ 19,30	4,78%	65%	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A2	CDI	6,02%	6,00%	0,16	R\$ 17,11	4,24%	45%	Mensal
CRI RDR ITU	Pulverizado	21K0660418	Incorporação	A5	IPCA	12,92%	12,00%	0,21	R\$ 16,34	4,05%	80%	Bullet
CRI OPY HEALTH	Corporativo	21H0888186	Hospitalar	A1	IPCA	10,15%	10,50%	2,91	R\$ 16,00	3,96%	45%	Mensal
CRI ITABIRA	Contratual	23L2160618	Energia	A2	IPCA	14,24%	11,00%	4,50	R\$ 14,12	3,50%	95%	Mensal
CRI AXS	Contratual	22C0987445	Energia	A3	IPCA	10,15%	9,50%	2,94	R\$ 12,79	3,17%	-	Mensal
CRI ARPOADOR (SÊNIOR)	Pulverizado	23J2266231	Incorporação	A3	CDI	4,50%	4,50%	2,33	R\$ 11,19	2,77%	43%	Mensal
CRI MZM IV	Pulverizado	22I1466165	Incorporação	A2	IPCA	14,31%	12,95%	1,13	R\$ 10,58	2,62%	70%	Bullet
CRI MZM III	Pulverizado	22I1466156	Incorporação	A2	IPCA	14,31%	12,95%	1,13	R\$ 10,52	2,61%	70%	Bullet
CRI MRV II	Corporativo	22B0006022	Incorporação	A4	IPCA	9,78%	6,50%	3,18	R\$ 10,16	2,52%	-	Semestral
CRI MZM II	Pulverizado	22I1466133	Incorporação	A2	IPCA	14,31%	12,95%	1,13	R\$ 10,08	2,50%	70%	Bullet
CRI LATAM	Contratual	21C0818332	Aviação	A2	IPCA	8,89%	4,50%	2,74	R\$ 9,69	2,40%	45%	Mensal
CRI TECNISA (IPCA)	Corporativo	21B0544455	Incorporação	A3	IPCA	8,75%	5,69%	0,60	R\$ 8,64	2,14%	-	Mensal
CRI COMPORTE	Corporativo	23I1270600	Transporte	A3	CDI	4,70%	3,80%	2,35	R\$ 8,26	2,05%	60%	Mensal
CRI MZM	Pulverizado	22I1465810	Incorporação	A2	IPCA	14,31%	12,95%	1,13	R\$ 8,23	2,04%	70%	Bullet
CRI PRIMATO	Corporativo	22C0750182	Agronegócio	A4	CDI	5,20%	4,35%	3,03	R\$ 7,58	1,88%	67%	Mensal
CRI RDR ITU SÉRIE 3	Pulverizado	21K0661041	Incorporação	A5	IPCA	12,92%	12,00%	0,21	R\$ 6,83	1,69%	80%	Bullet
CRI FLORATA	Pulverizado	22J1206765	Incorporação	A2	IPCA	13,74%	11,00%	2,78	R\$ 6,77	1,68%	56%	Mensal

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield MTM	Yield HTM	Duration (anos)	Volume SNCI	% PL	LTV	Pgto. de juros
CRI PESA / AIZ (LONGA)	Contratual	21F0568504	Industrial	B	IPCA	13,27%	7,00%	2,92	R\$ 6,49	1,61%	65%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	1,53	R\$ 6,12	1,52%	60%	Mensal
REDE DUQUE (SERIE 443)	Corporativo	21I0855537	Óleo e Gás	A5	IPCA	11,31%	7,25%	3,70	R\$ 5,28	1,31%	67%	Mensal
REDE DUQUE (SERIE 444)	Corporativo	21I0855623	Óleo e Gás	A5	IPCA	11,56%	7,25%	3,69	R\$ 5,23	1,30%	67%	Mensal
CRI RDR ITU SÉRIE 2	Pulverizado	21K0660445	Incorporação	A5	IPCA	12,92%	12,00%	0,21	R\$ 5,05	1,25%	80%	Bullet
CRI CARVALHO HOSKEN	Corporativo	21G0734354	Incorporação	A4	CDI	17,30%	7,70%	1,24	R\$ 4,53	1,12%	9%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A4	CDI	5,62%	5,50%	1,53	R\$ 3,75	0,93%	60%	Mensal
CRI ASTIR	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	11,65%	10,75%	1,73	R\$ 3,42	0,85%	42%	Mensal
CRI COPAGRIL	Corporativo	21F0968888	Agronegócio	A4	IPCA	9,44%	6,50%	2,94	R\$ 2,77	0,69%	53%	Mensal
CRI VITACON 2	Corporativo	22F0236430	Incorporação	A2	CDI	4,50%	4,50%	1,24	R\$ 2,64	0,65%	72%	Mensal
CRI GRAMADO GVI	Pulverizado	21F0950048	Multipropriedade	A4	IPCA	28,63%	9,50%	1,51	R\$ 2,09	0,52%	26%	Mensal
CRI PESA / AIZ (CURTA)	Contratual	21F0569265	Industrial	B	IPCA	27,73%	5,50%	0,79	R\$ 0,84	0,21%	-	Mensal
CRI SOLAR JUNIOR	Pulverizado	19K1139245	Multipropriedade	A5	IPCA	16,64%	16,64%	0,40	R\$ 0,50	0,12%	68%	Mensal

CARTEIRA DE FIIs

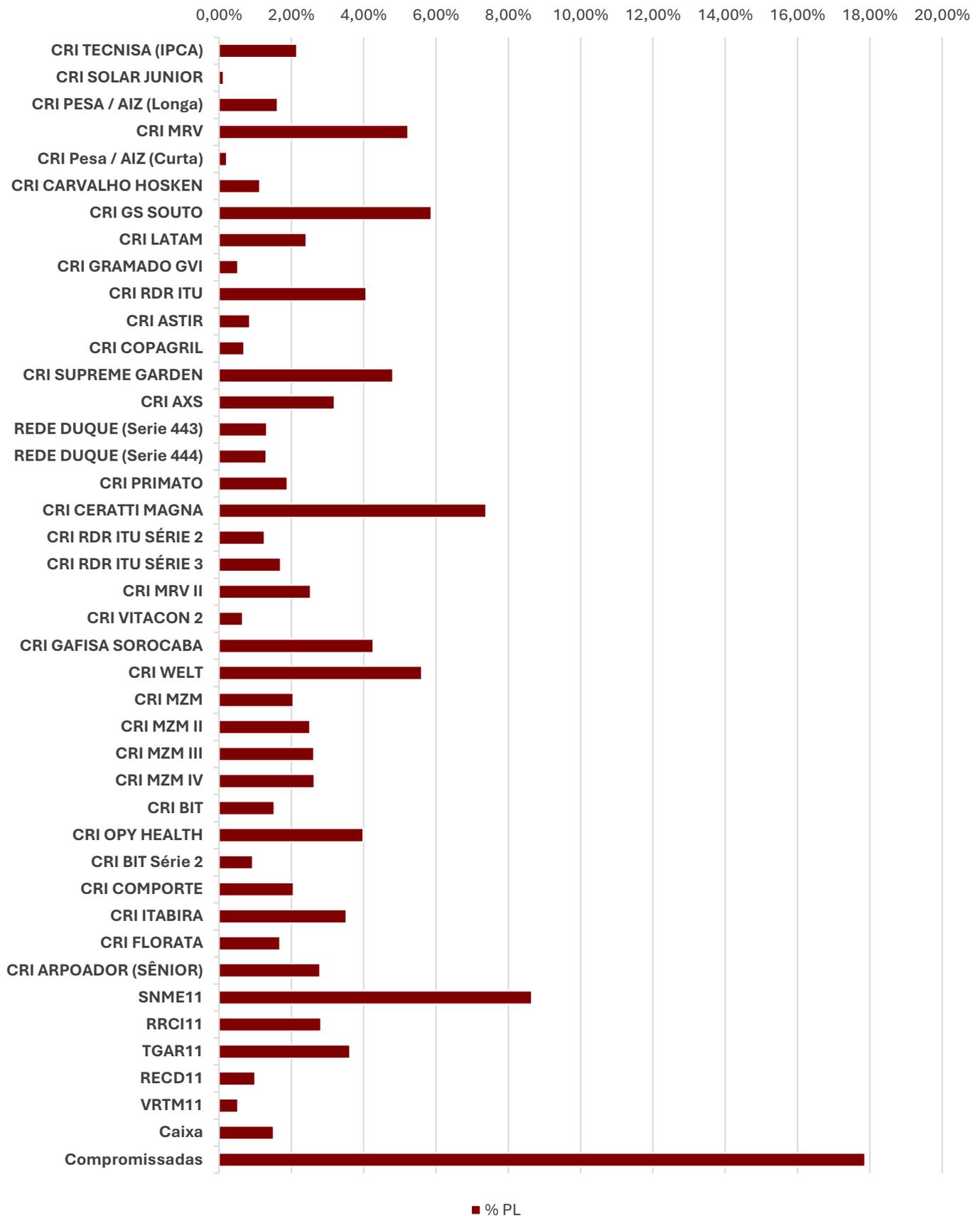
Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	P/VP	Vol SNCI	% PL	% de Caixa	Preço Médio de Aquisição
SNME11	52.227.760/0001-30	Híbrido	3.731.239	R\$ 9,50	13,27%	1,05	R\$ 34,70	8,65%	6,74%	R\$ 9,75
TGAR11	25.032.881/0001-53	Híbrido	164.474	R\$ 88,29	16,85%	0,77	R\$ 14,52	3,62%	1,01%	R\$ 121,60
RRCI11	35.689.733/0001-60	Papel	124.777	R\$ 69,50	14,78%	0,78	R\$ 11,31	2,82%	7,38%	R\$ 86,72
RECD11	53.260.548/0001-37	Papel	400.000	R\$ 10,00	15,01%	1,02	R\$ 4,00	1,00%	32,46%	R\$ 10,00
VRTM11	51.870.412/0001-13	Híbrido	304.693	R\$ 6,85	15,69%	0,74	R\$ 2,09	0,52%	3,90%	R\$ 9,71

ATIVOS EM OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

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



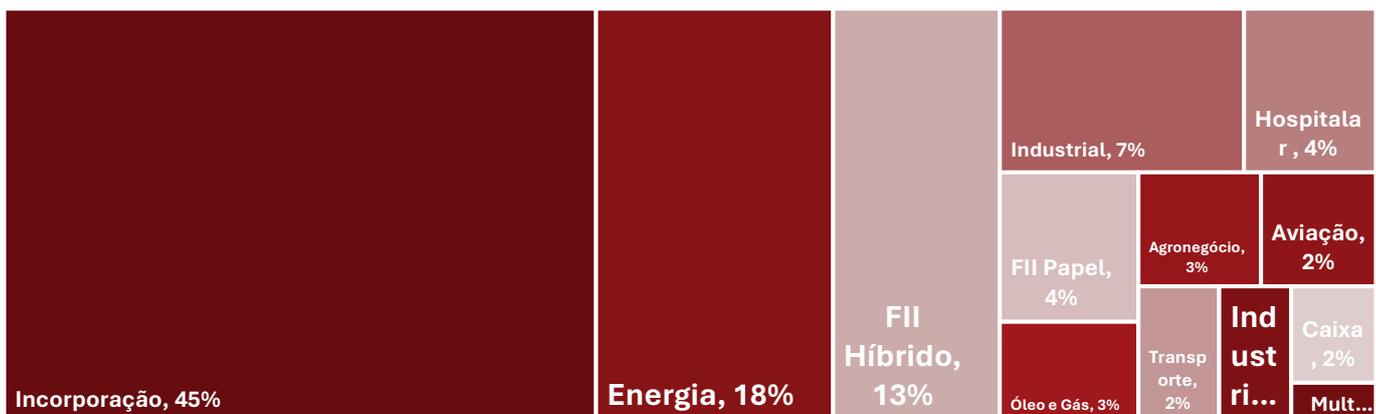
Exposição por Indexador



Exposição por Duration (em anos)

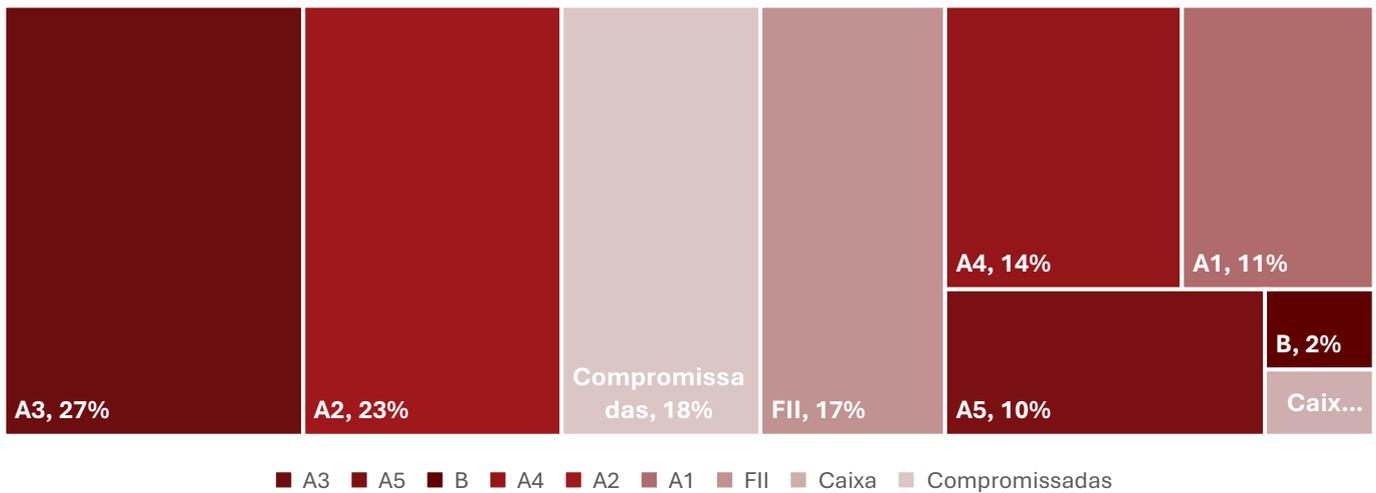


Exposição por Setor

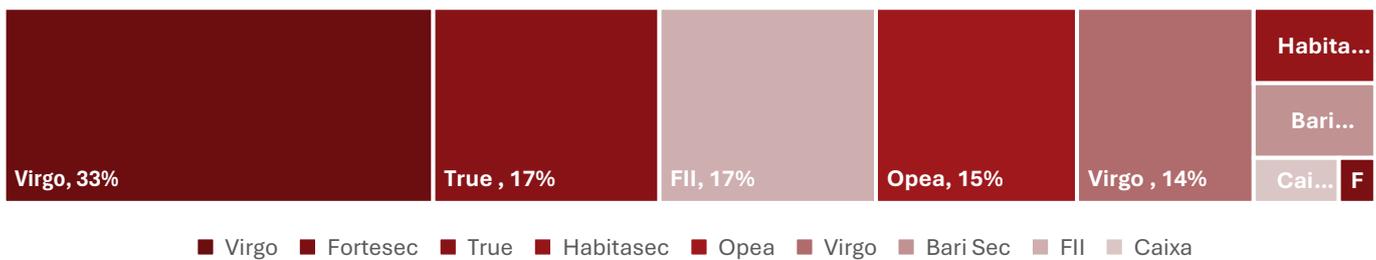


- Incorporação
- Multipropriedade
- Industrial
- Energia
- Aviação
- Agronegócio
- Óleo e Gás
- Industrial
- Hospitalar
- Transporte
- FII Híbrido
- FII Papel
- Caixa

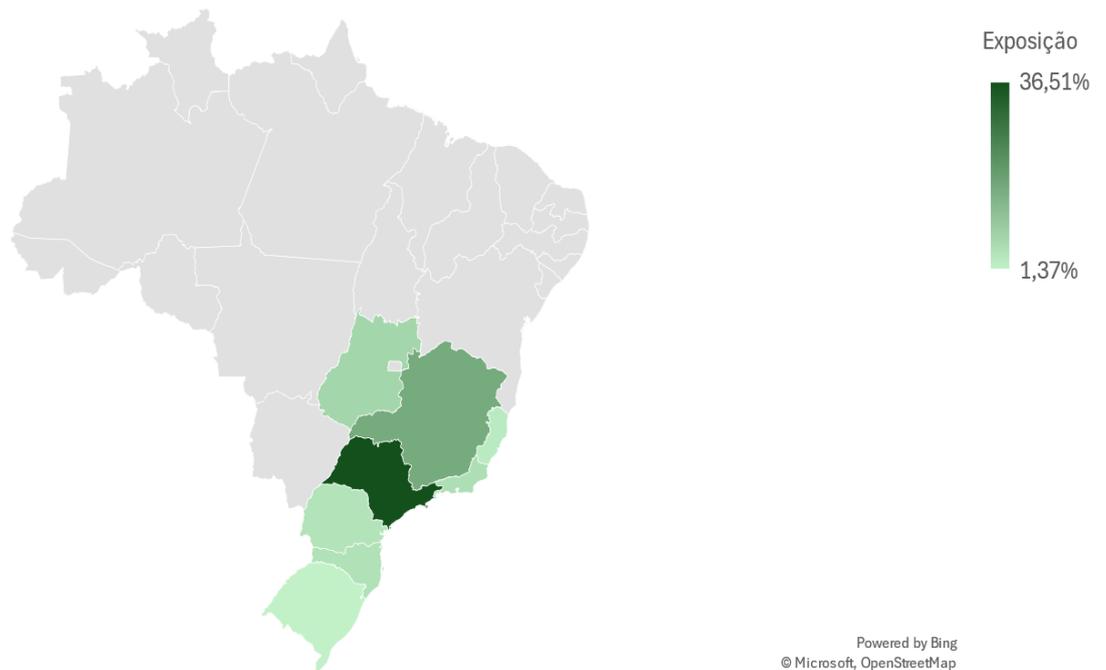
Exposição por Rating



Exposição por Securitizadora

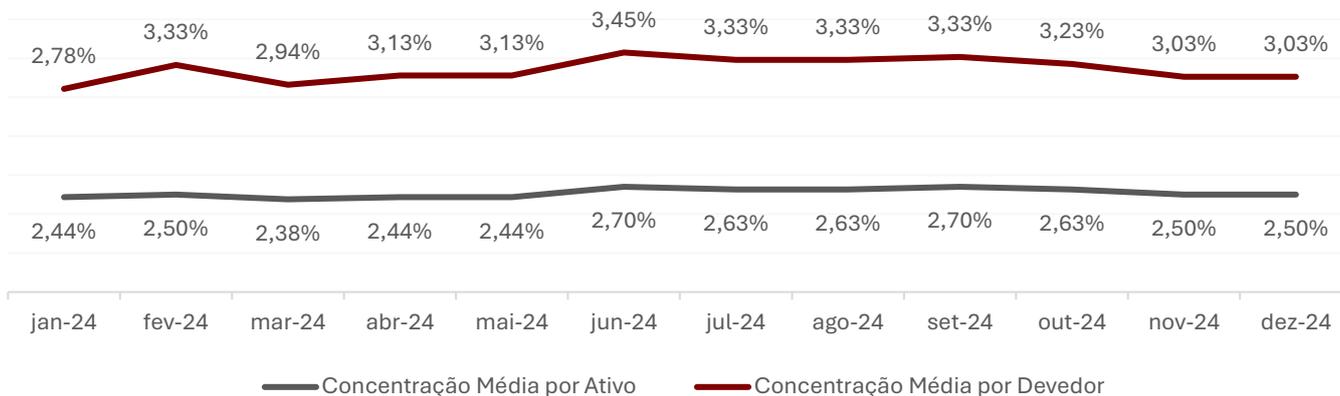


Exposição por Localização



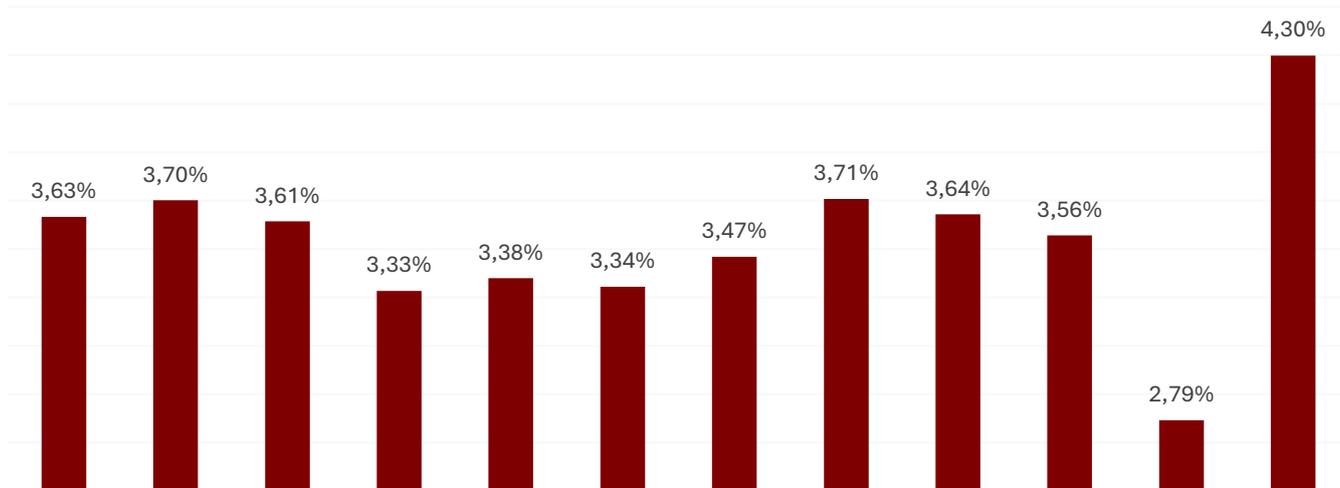
Elaboração: Suno Asset.

Concentração Média do SNCI11



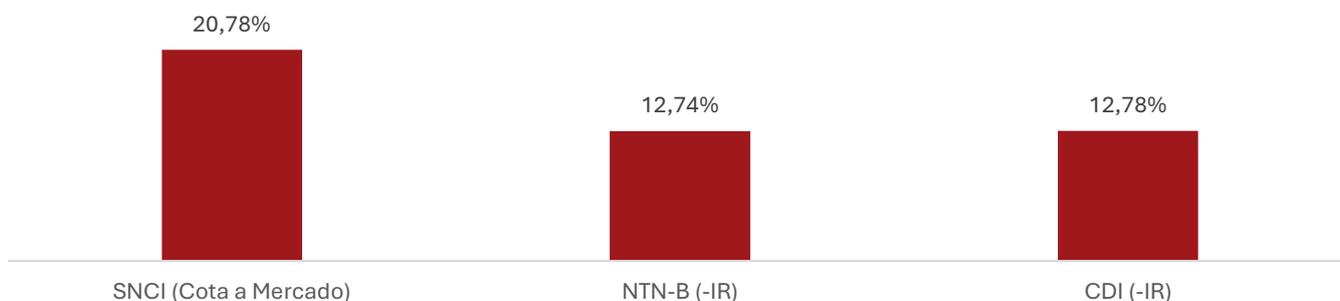
Elaboração: Suno Asset.

Spread de Crédito Consolidado



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Yield All-In Projetado



Fonte: Quantum | 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

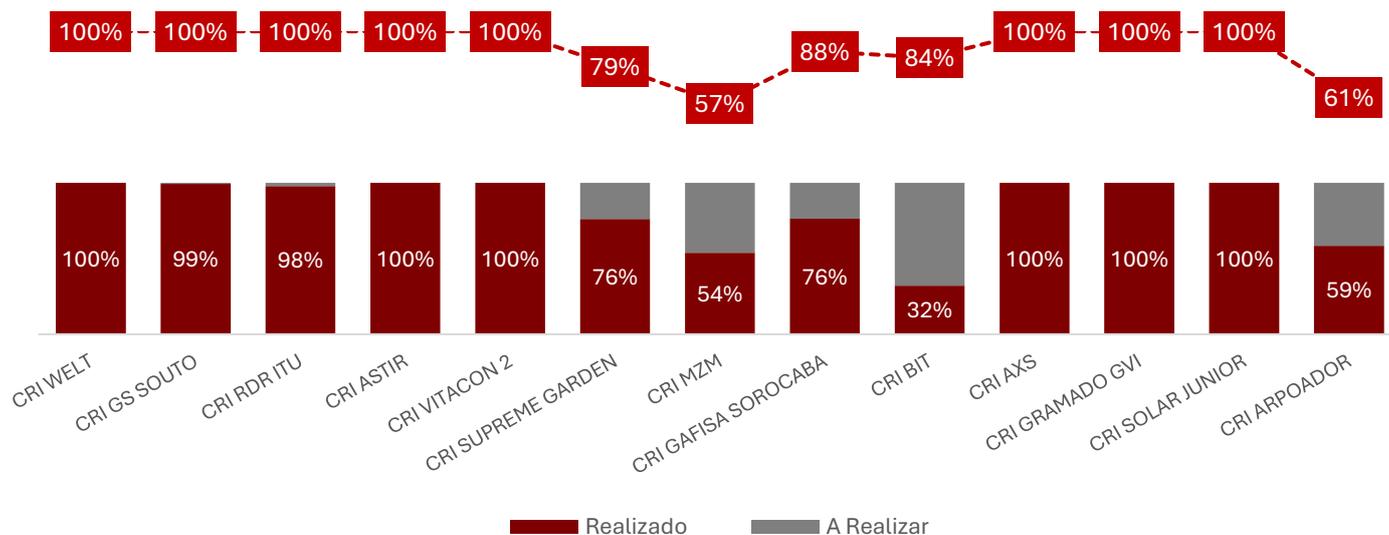
ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

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	nov/24
CRI PESA / AIZ (Longa)	Desenquadrado	N/A	N/A	Enquadrado	nov/24
CRI SOLAR JUNIOR	Desenquadrado	Desenquadrado	N/A	N/A	nov/24
CRI CARVALHO HOSKEN	N/A	Enquadrado	N/A	N/A	nov/24
CRI LATAM	N/A	N/A	N/A	N/A	nov/24
CRI GRAMADO GVI	Enquadrado	Enquadrado	N/A	N/A	nov/24
CRI RDR ITU	Desenquadrado	N/A	Enquadrado	Desenquadrado	nov/24
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 PRIMATO	N/A	Enquadrado	N/A	N/A	nov/24
CRI AXS	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	nov/24
REDE DUQUE (Serie 443)	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	nov/24
REDE DUQUE (Serie 444)	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	nov/24
CRI CERATTI MAGNA	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	nov/24
CRI MRV II	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	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 MZM	Enquadrado	N/A	Enquadrado	Desenquadrado	nov/24
CRI BIT	Enquadrado	Desenquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	nov/24
CRI OPY	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	nov/24
CRI COMPORTE	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	nov/24
CRI ITABIRA	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Desenquadrado	nov/24
CRI FLORATA	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	nov/24
CRI ARPOADOR	Enquadrado	N/A	Enquadrado	Enquadrado	nov/24
CRI MRV	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	nov/24
CRI Pesa / AIZ (Curta)	Desenquadrado	N/A	N/A	Enquadrado	nov/24
CRI COPAGRIL	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	nov/24

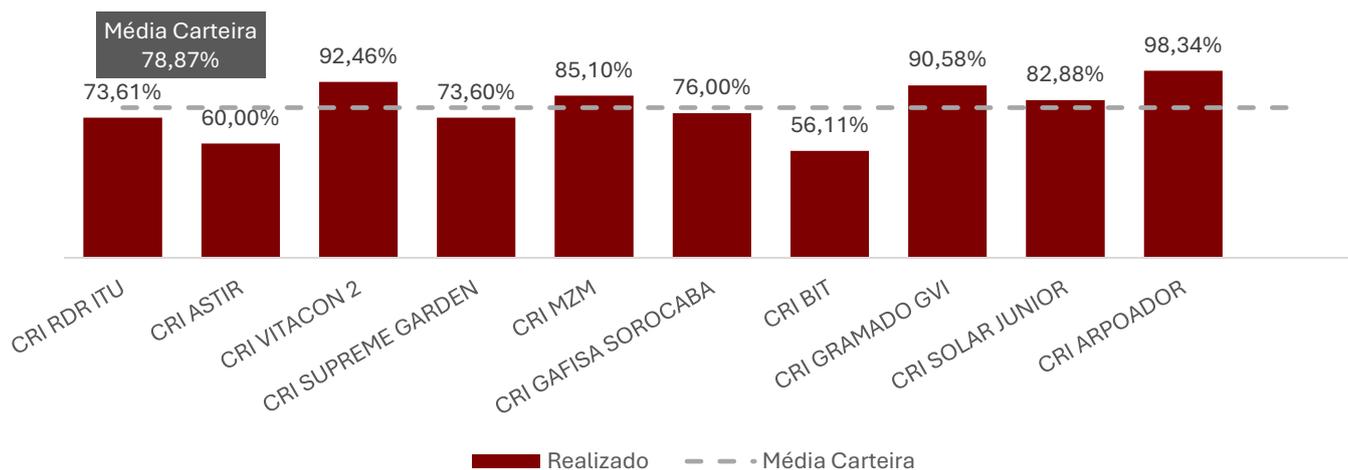
Nota da Gestão:

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. Os fundos de liquidez/reserva/juros desenquadrados em Bit, Supreme Garden e Welt trata-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.

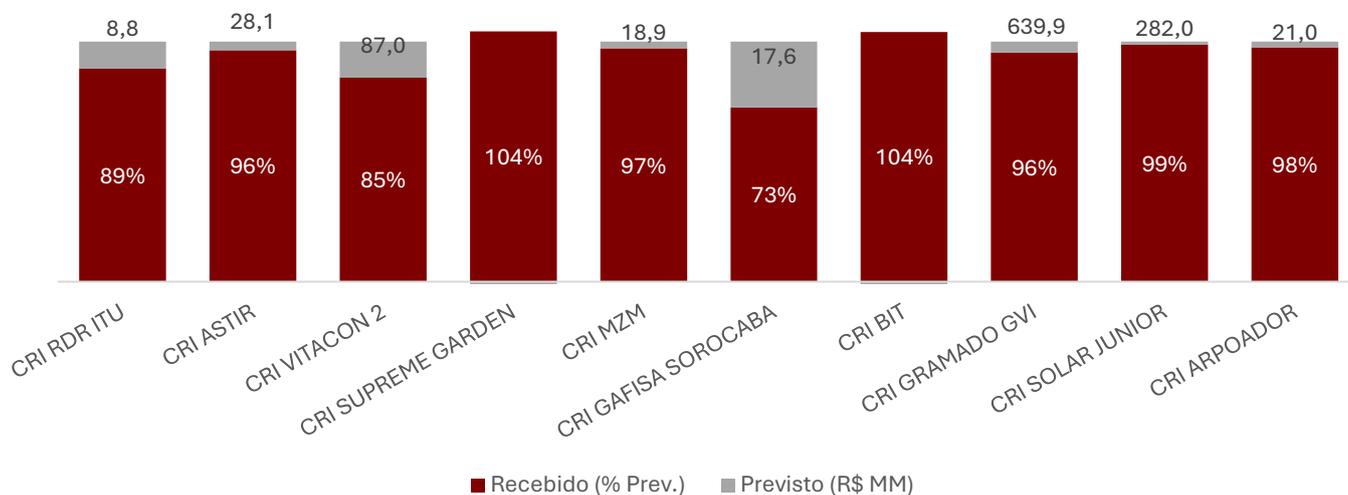
EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA

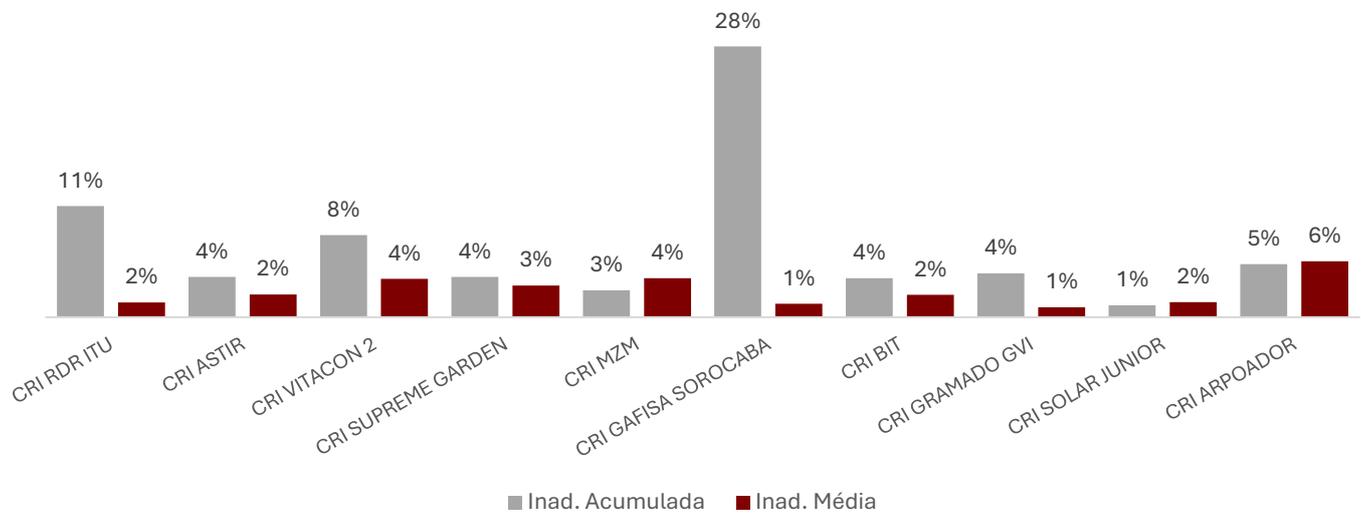


RECEBIMENTOS – PREVISTO X REALIZADO

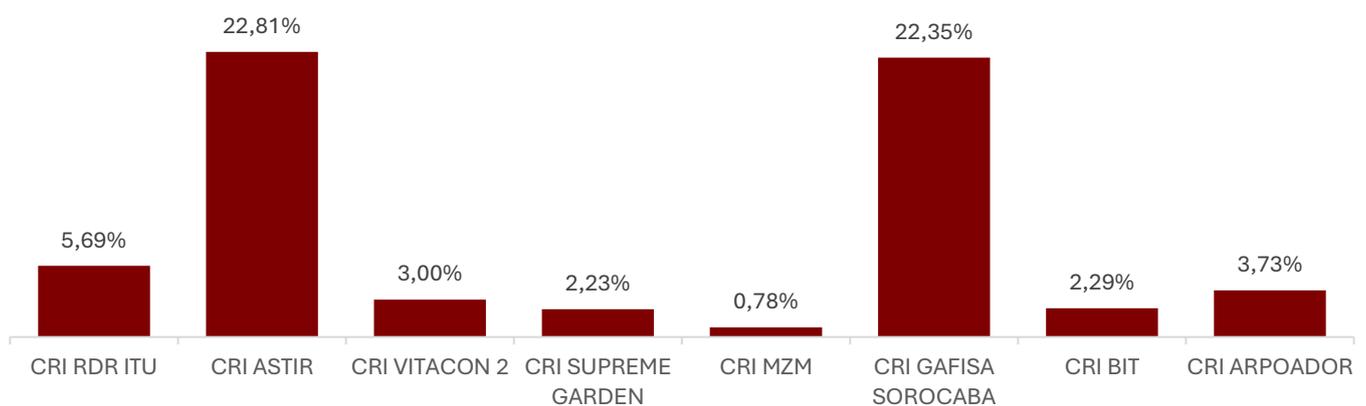


Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

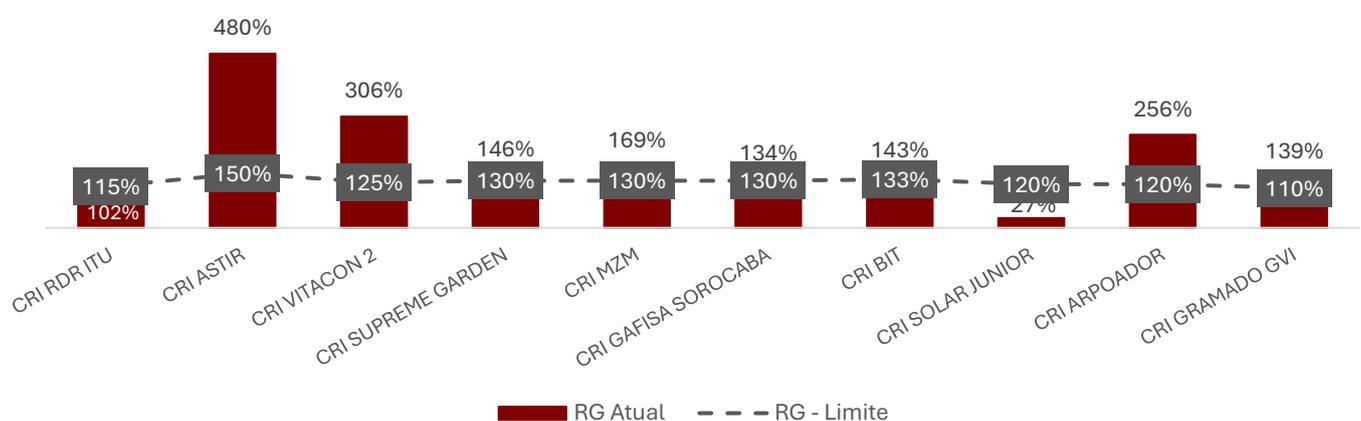
INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



CONCENTRAÇÃO MÁXIMA DA CARTEIRA



RAZÃO DE GARANTIA



Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS

CRI MZM

STATUS: Mensal

Parecer
Saudável

Obra Executada
53,74%

Desenquadramentos
RG: 169,2%
Fundos de Obras e
Reserva Enquadrados

% de Vendas
85,10%

Inadimplência
2,75%

Comentário da Gestão

No mês de novembro, o empreendimento teve duas unidades vendidas e três distratos. Apesar desse saldo negativo de vendas, dois pontos positivos acompanharam a performance comercial: as novas vendas foram feitas a um preço de metro quadrado maior do que os distratos e os recebíveis elegíveis aumentaram (compensados por uma redução no saldo inelegível). Isso se refletiu em um aumento da Razão de Garantia, que foi de 162% para 169%, além de uma inadimplência que segue baixa, em 2,75%. O ponto em observação, conforme comentamos em meses anteriores, é na obra, que avançou para 53,74% em novembro, abaixo do previsto, por conta de alguns embargos simples e que já foram solucionados. Assim, mantemo-nos próximos à operação, em particular ao avanço de obras, para que a expectativa de retirada do habite-se entre o 2T e o 3T de 2025 se efetive e contemos com uma maior folga na operação, mas confiantes na saúde dela, em particular pela boa situação na carteira de recebíveis, RG com folga e baixa inadimplência.

Ticker: 2211465810

Sector: Incorporação

Remuneração: IPCA + 12,95%

LTV: 70,00%

Localização: São Bernardo do Campo, Sp

% PL SNCI: 9,76%

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

CRI RDR ITU

STATUS : Mensal

Parecer
Atenção

Obra Executada
97,80%

Desenquadramentos
RG: 102,07%
Fundo de Despesa
Desenquadrado

% de Vendas
73,61%

Inadimplência
11,31%

Comentário da Gestão

Em novembro não ocorreram novas vendas, com o término da obra se aproximando, habite-se pré-aprovado junto à prefeitura e expectativa de conclusão do empreendimento com visita de conclusão da obra para final de janeiro de 2025. Os clientes já estão em fase avançada de aprovação do financiamento junto aos bancos, o que deve fazer com que após a conclusão, o repasse da carteira e amortização dos CRI ocorram de forma eficiente. Foi fornecido um prazo adicional de 3 meses para o CRI, de forma a vencê-lo em março de 2025 e haver mais tempo hábil para o repasse e comercialização das unidades restantes.

Ticker: 21K0660418

Sector: Incorporação

Remuneração: IPCA + 12,00%

LTV: 80,00%

Localização: Itu, SP

% PL SNCI: 6,99%

Fonte: Neo, Engebank | 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

Ticker: 21K0732283**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 11,00%**LTV:** 62%**Localização:** Minas Gerais**% PL SNME:** 5,84%**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.

Fonte: GS Souto Eng. | Elaboração: Suno Asset

CRI WELT**STATUS: Mensal**
Parecer
Saudável

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

Geração de Energia
2040,35 MWh
75,85% 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 SNCI:** 5,57%

Fontes: Grupo Energia | 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:** 65,00%**Localização:** Itajaí, SC**% PL SNCI:** 4,78%

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

CRI GAFISA WE SOROCABA**STATUS: Mensal**
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 trata 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, perfaz 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.

Ticker: 22F1035343**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 6,00%**LTV:** 45,00%**Localização:** Rio de Janeiro, RJ**% PL SNCI:** 4,24%

Fonte: Opea, Capital Finance | Elaboração: Suno Asset

CRI AXS**STATUS: Mensal**

Parecer
Saudável



PR Médio
77,0%

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.

O CRI segue saudável e apresentou, em novembro, boa performance na geração, com todas as UFVs gerando bem e em linha com o esperado. A única UFV não conectada segue sendo de Prata I, que tem previsão para maio de 2025. Dessa forma, entendemos que a situação segue saudável e com rendimentos das usinas suficientes para cobrir as PMTs.

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
58,51%



Desenquadramentos
RG: 256,2%



% de Vendas
98,34%



Inadimplência
5,39%

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.

Ticker: 23J2266231 | 23J2809383**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 4,50% (Sr.) | CDI + 12,00% (Sub.)**LTV:** 43,00%**Localização:** Vila velha, ES**% PL SNCI:** 2,77%

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:** 2,45%**Parecer**
Atenção**% de Vendas**
56,11%**Obra Executada**
32,12%**Inadimplência**
4,26%**Desenquadramentos**
RG: 148,8%
Fundos de Obras
Desenquadrado**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.

Fonte: Habitasec, Neo | Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

STATUS: Mensal

**Ticker:** 21L0285556**Setor:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 10,50%**LTV:** 42,00%**Localização:** Porto Alegre, RS**% PL SNCI:** 0,85%**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 VITACON 2

STATUS: Mensal

**Ticker:** 22F0236430**Sector:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 4,50%**LTV:** 72,00%**Localização:** São Paulo, SP**% PL SNCI:** 0,65%
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

CRI GRAMADO GVI

STATUS: Mensal

**Ticker:** 21H0001650**Sector:** Home Equity**Remuneração:** IPCA + 9,50%**LTV:** 25,73%**Localização:** Gramado, RS**% PL SNCI:** 0,52%
Parecer
Atenção

% de Vendas
90,58%

Obra Executada
100,00%

Inadimplência
4,47%

Desenquadramentos
RG: 139,1%
Fundos de Reserva
Enquadrado
Comentário da Gestão

Em novembro, houve mais distratos do que vendas, resultando em um saldo negativo de vendas de 89 frações. Apesar disso, o percentual de vendas segue alto, em 90,58%, além de uma inadimplência saudável, em torno de 4%, e Razão de Garantia enquadrada, em 139,1%. Há ainda, além dos créditos elegíveis usados no cálculo da RG, cerca de R\$1 milhão em créditos posteriores ao vencimento da dívida e R\$112 milhões em estoque.

Fontes: Fortesec, Conveste | Elaboração: Suno Asset

CRI SOLAR JR**STATUS: Mensal**
Parecer
Atenção

Obra Executada
100,00%

Desenquadramentos
RG: 27,3%
Fundos de Reserva
Desenquadrado

% de Vendas
82,88%

Inadimplência
1,21%
Comentário da Gestão

Em novembro, o empreendimento registrou, mais uma vez, um saldo positivo de vendas, com 188 frações vendidas e 36 distratadas, além de uma inadimplência acumulada que segue baixa, em pouco mais de 1%. A Razão de Garantia, entretanto, segue baixa, já que a maioria dos créditos a serem recebidos tem prazo posterior ao vencimento do CRI. Se considerarmos esses créditos, temos uma RG de quase 120%, além de um estoque de aproximadamente R\$190 milhões. Por fim, destacamos, como sempre, que o SNCI tem exposição pequena no papel, em cerca de 0,1% do patrimônio do fundo.

Ticker: 19K1139245**Setor:** Multipropriedade**Remuneração:** IPCA + 16,64%**LTV:** 67,67%**Localização:** Olímpia, SP**% PL SNCI:** 0,12%

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:** 7,34%**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: 5,20%

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: 3,96%

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%

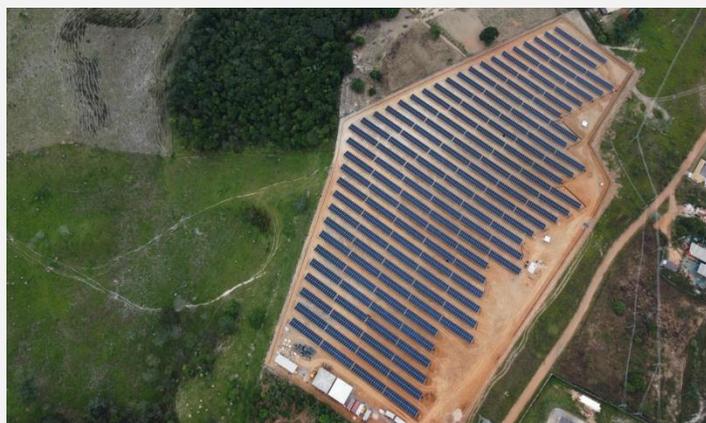
Garantias: AF e CF

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 MRV II



Ticker: 22B0006022

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 6,50%

LTV: N/A

Garantias: Clean

Vencimento: Fev/29

% PL SNCI: 2,52%

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: 2,40%

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	JuI/32
Aluguel Total Garantido	R\$ 294.661.9590,00
Área Terreno (m ²)	65.080,00
Área Construída (m ²)	28.000,00
Seguro Locação	Seguro Patrimonial



Localização:
São Paulo

Fontes: Opea | Elaboração: Suno Asset

CRI TECNISA



Ticker: 21B0544455

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 5,69%

LTV: N/A

Garantias: AF

Vencimento: Fev/26

% PL SNCI: 2,14%

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 COMPORTE



Ticker: 2311270600

Setor: Transporte

Remuneração: CDI + 3,85%

LTV: 60,00%

Garantias: AF, FR e Aval

Vencimento: Set/30

% PL SNCI: 2,05%

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: 1,88%

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: 1,68%

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: 1,61%

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: 1,30%

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: 1,12%

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: 0,21%

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

GLOSSÁRIO

ADTV (Average Daily Trading Volume): Refere-se ao volume médio de negociação diária de um ativo, como ações ou títulos, em um determinado período. O ADTV é uma medida de liquidez do ativo, indicando quão frequentemente ele é negociado no mercado.

AEI (Assembleia Especial de Investidores): Reunião convocada para que os investidores de um fundo ou instrumento financeiro específico possam discutir e deliberar sobre assuntos que afetam diretamente seus interesses.

AGT (Assembleia Geral de Titulares): Reunião dos titulares de valores mobiliários para deliberar sobre assuntos pertinentes ao investimento.

Alocação: Distribuição de recursos em diferentes ativos ou segmentos de mercado.

Amortização: Pagamento gradual de uma dívida através de prestações periódicas.

Carteira: Conjunto de investimentos mantidos por um fundo ou investidor.

Cascata de Pagamentos: Ordem de prioridade para a distribuição de pagamentos em uma estrutura financeira.

CDI (Certificado de Depósito Interbancário): Taxa de referência para investimentos de renda fixa no Brasil.

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Título de renda fixa lastreado em créditos imobiliários.

Curva do Ativo: Representação gráfica das taxas de retorno esperadas de um ativo ao longo do tempo, considerando diferentes prazos de vencimento. Essa curva ajuda a entender a expectativa de retorno e risco associada ao ativo em questão.

Curva de Juros: Gráfico que representa a relação entre a taxa de juros e o prazo de vencimento dos títulos de dívida.

Dívida Líquida/EBITDA: Indicador financeiro que compara a dívida líquida de uma empresa ao seu EBITDA, usado para avaliar a capacidade de pagamento de dívidas.

Distribuição: Pagamento de rendimentos aos cotistas de um fundo.

Duration: Uma medida da sensibilidade do preço de um título de renda fixa às variações na taxa de juros. Duration expressa o tempo médio ponderado que um investidor levará para receber os fluxos de caixa de um título. Ela é utilizada para estimar o impacto das mudanças nas taxas de juros sobre o preço de um título.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization): Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização, utilizado para analisar a performance operacional de uma empresa.

Endividamento: Nível de dívidas de uma empresa em relação ao seu patrimônio ou capacidade de geração de caixa.

FIAGRO (Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais): Um tipo de fundo de investimento que tem como objetivo aplicar recursos em ativos relacionados ao agronegócio.

FII (Fundo de Investimento Imobiliário): Fundo que investe predominantemente em ativos do setor imobiliário.

FIDC (Fundo de Investimento em Direitos Creditórios): Um fundo de investimento que aplica seus recursos principalmente em direitos creditórios, que são recebíveis originados de operações comerciais, industriais, financeiras, imobiliárias, entre outras.

Fluxo de Caixa: Movimento de entrada e saída de caixa em uma empresa ou investimento.

Fundo de Papel: Tipo de fundo de investimento imobiliário que investe principalmente em ativos financeiros, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), ao invés de investir diretamente em imóveis físicos.

Garantias: Ativos ou direitos oferecidos como segurança para o cumprimento de uma obrigação financeira.

HTM (Held to Maturity): Termo em inglês que se refere a títulos ou investimentos que uma entidade pretende manter até o vencimento. Esses títulos são registrados pelo seu valor de custo e não são afetados pelas flutuações de mercado, a menos que haja uma deterioração no crédito.

IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários): Índice da B3 (Bolsa de Valores do Brasil) que mede o desempenho de uma carteira teórica composta pelos principais Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) listados na bolsa. O IFIX serve como referência para investidores que desejam acompanhar o desempenho do mercado de FIIs no Brasil.

IGPM (Índice Geral de Preços - Mercado): Índice de inflação que mede a variação de preços de uma cesta ampla de produtos e serviços, sendo utilizado como referência para reajustes de contratos diversos, como aluguéis e tarifas públicas no Brasil.

INCC (Índice Nacional de Custo da Construção): Índice que mede a variação dos custos da construção civil no Brasil. É amplamente utilizado para corrigir contratos de construção e financiamentos imobiliários.

IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo): Índice que mede a inflação oficial no Brasil.

LCI (Letra de Crédito Imobiliário): Um título de renda fixa emitido por instituições financeiras, lastreado em créditos imobiliários.

Liquidez: Capacidade de um ativo ser rapidamente convertido em dinheiro sem perda significativa de valor. No contexto de investimentos, a liquidez é importante porque determina a facilidade com que um investidor pode comprar ou vender um ativo no mercado.

LTV (Loan-to-Value): Relação entre o valor de um empréstimo e o valor do ativo dado como garantia.

Margem Bruta: Diferença entre a receita líquida de vendas e o custo das mercadorias vendidas.

MTM (Mark-to-Market): Avaliação de ativos ou passivos a preços de mercado correntes.

Parecer: Avaliação ou opinião emitida pela gestão sobre a situação de um ativo ou investimento.

PEC (Proposta de Emenda à Constituição): Proposta para alterar a Constituição de um país.

Peers (Pares) do SNCI11: Refere-se aos fundos ou investimentos comparáveis ao SNCI11, utilizados como referência para avaliar o desempenho relativo. Trata-se dos FIIs componentes do IFIX Papel que contam com um ADTV superior a R\$ 500 mil.

Razão de Garantia (RG): Índice que mede a segurança de um investimento em relação ao valor das garantias oferecidas.

Recebíveis: Direitos a receber de terceiros por vendas ou serviços prestados.

Reserva de Lucros: Parte dos lucros retida pela empresa para reinvestimento ou cobertura de despesas futuras.

SNCI (Fundo de Investimento Imobiliário): Fundo que investe em Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros ativos relacionados.

Taxa de Juros: Custo do dinheiro emprestado, expresso como uma porcentagem do principal.

Yield: Retorno de um investimento, geralmente expresso como uma porcentagem do valor investido.

Yield All In: Refere-se ao retorno total de um investimento, considerando todas as fontes de rendimento, como juros, dividendos e ganhos de capital, menos quaisquer custos associados. No contexto de fundos imobiliários, o "Yield All In" inclui rendimentos de aluguéis, correção monetária e outros componentes financeiros que afetam o retorno total do fundo.

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.”