

RELATÓRIO GERENCIAL JAN|2025

**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	14
PERFORMANCE/DESEMPENHO	18
RESULTADO	20
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	22
MONITORAMENTO DOS ATIVOS	30
COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS	33
DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS	39
GLOSSÁRIO	48
FUNDOS SUNO ASSET	50

## BULLET POINTS

**R\$ 1,00**

Distribuição por cota

**R\$ 0,21**

Lucro acumulado por cota

**14,34%**

Dividend Yield Anualizado

**19,37%**

Yield Médio dos Ativos (All In)

**R\$ 81,26**

Cota Fechamento de Mercado

**R\$ 95,82**

Cota Patrimonial

**39.197**

Número de cotistas

**R\$ 402,45 MM**

Patrimônio Líquido

**R\$ 341,29 MM**

Valor de Mercado

**0,85**

P/VP

**61,92%**

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** e anunciou a distribuição de outros **R\$ 1,00 por cota para fevereiro**. Reforça-se o *guidance* para o primeiro trimestre de 2025. A Gestão segue realizando projeções e em breve apresentará o *guidance* para o segundo trimestre do ano.

Na seção 'Carta do Gestor', fazemos um panorama da performance do Fundo no mês e **falamos sobre dois aspectos de constante questionamento dos cotistas, a saber, o patamar de alavancagem do Fundo e as alocações da carteira em FIIs**. Ainda, comentamos sobre as atualizações de alguns CRIs investidos.

No último mês, foi feita uma modificação na contabilização do Yield das operações com o **objetivo de aumentar a transparência ao cotista**. Com isso, passamos a considerar a Taxa MTM das operações para cálculo do Yield dos CRIs e do Fundo, além do patamar de spread de crédito do portfólio.

Dada a relevante queda no preço de tela dos FIIs ao longo dos últimos meses, **o investidor poderá visualizar um estudo da rentabilidade projetada da cota do SNCI a valor de mercado em comparação com investimentos em NTN-B e CDI** 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.**

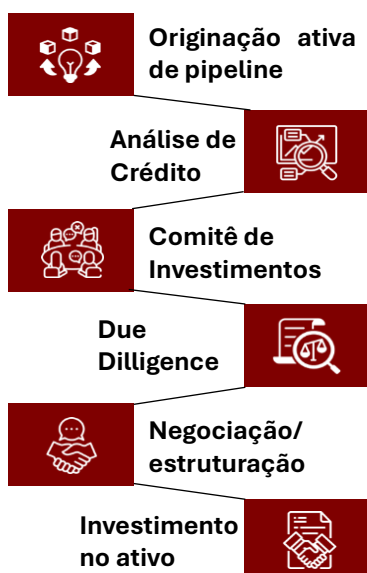
### Posicionando como um fundo Middle-Risk

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

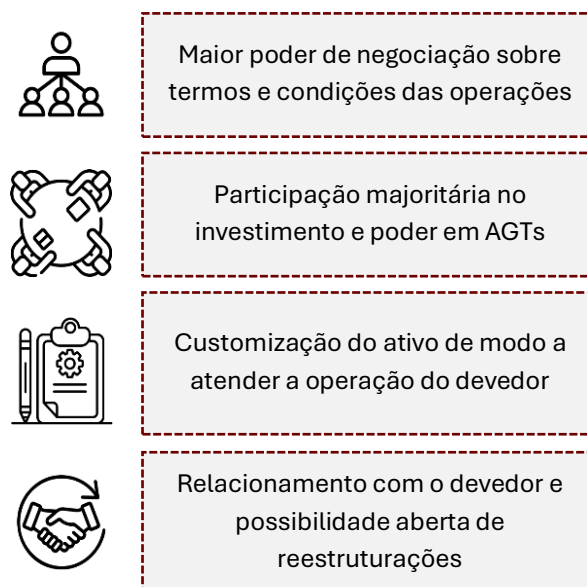
### Estratégia que visa boas oportunidades

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

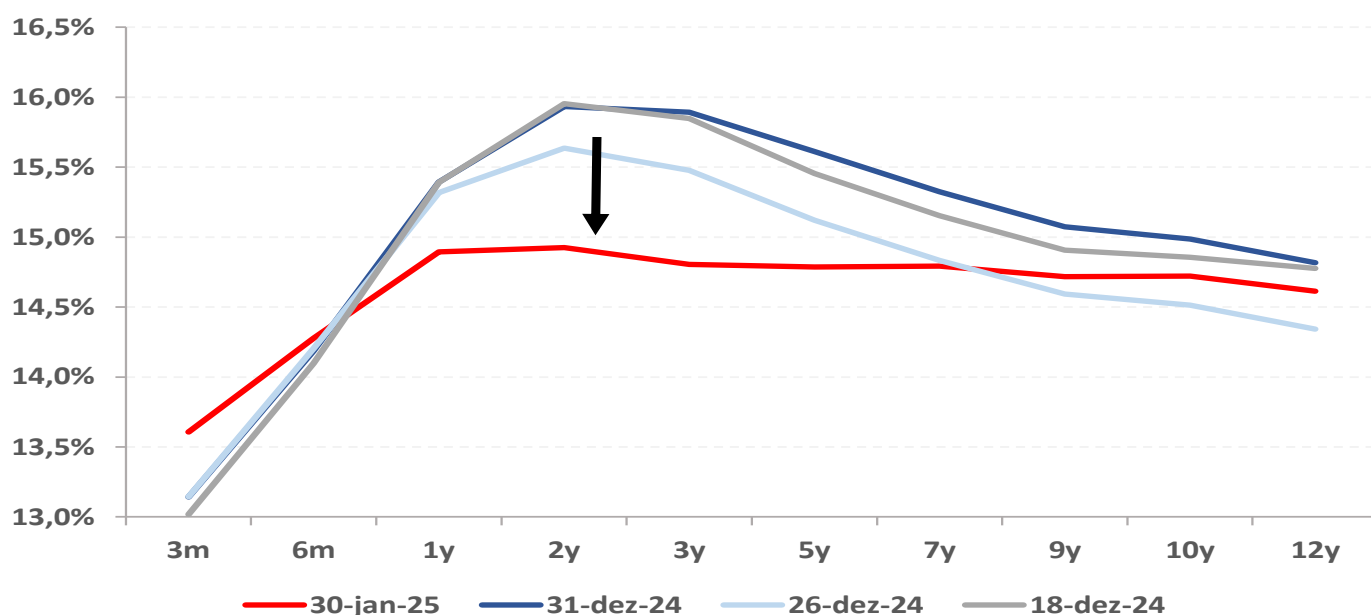
### Em janeiro, Trump começa seu mandato com sinais mais brandos em relação à guerra comercial e decisões de política monetária marcam o mês

O ano de 2025 começou com incertezas no cenário econômico global e doméstico. Nos Estados Unidos, o governo Trump começa a impactar os mercados. No Brasil, os desafios fiscais, a aceleração da inflação e a política monetária restritiva continuam influenciando o ânimo dos mercados.

Em janeiro de 2025, o Ibovespa apresentou uma valorização acumulada de 4,86% em reais. Esse movimento positivo foi impulsionado pela redução das incertezas, especialmente em relação à política econômica do novo governo de Trump, além de um ajuste na percepção do mercado, que vinha excessivamente pessimista em relação ao Brasil no final do ano passado.

A curva de juros futura brasileira fechou em comparação a dezembro, vide a figura abaixo. Além do cenário descrito acima, dados do Caged mostrando desaceleração da atividade econômica, falas mais conciliadoras do presidente Lula e reprecificação da taxa de juros, ajudam a explicar o movimento da curva.

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



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset










O IFIX não conseguiu acompanhar o movimento positivo e registrou queda de 3,07% no mês, impactado por especulações sobre a possível taxaço dos fundos de investimento. No entanto, recentemente, o ministro da Fazenda, Fernando Haddad, sinalizou que essa medida não deve ser implementada.

No mesmo período, as bolsas norte-americanas também registraram ganhos expressivos. O S&P 500 acumulou alta de aproximadamente 2,7%. Esses resultados foram impulsionados por expectativas de desregulamentação dos mercados e incentivos a indústria de tecnologia sob a administração Trump, além de um otimismo geral em relação ao crescimento econômico.

No final do mês, algumas ações sofreram perdas por conta da entrada da plataforma chinesa Deepseek no mercado de Inteligência Artificial.

Todos esses dados estão disponíveis na tabela abaixo.

## Índices de Mercado

Bolsas				
	Índice	Mês	12 Meses	Acum. Ano
	MSCI World	3,47%	21,06%	3,47%
	S&P 500	2,70%	26,64%	2,70%
	NASDAQ	1,64%	30,75%	1,64%
	FTSE 100	6,13%	12,16%	6,13%
	Euro Stoxx 600	6,29%	12,63%	6,29%
	Merval	1,22%	175,86%	1,22%
	Ibovespa (BRL)	4,86%	-6,00%	4,86%
	Ibovespa (USD)	10,97%	-20,71%	10,97%
	IFIX	-3,07%	-8,79%	-3,07%

Data: 01/01/2025 até 31/01/2025 / Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

Para este ano, dúvidas em relação à política comercial de Trump, risco fiscal brasileiro e decisões de políticas monetárias devem permanecer no radar dos investidores.

### Cenário Internacional

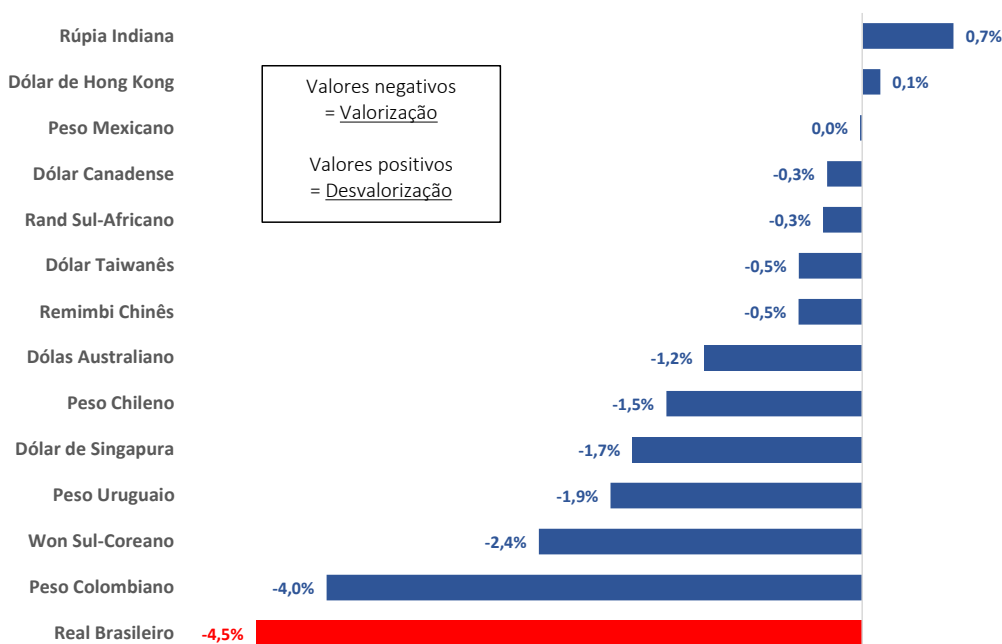
Nos Estados Unidos, Trump assumiu a presidência em 20 de janeiro, contando com maioria no Congresso. Desde a sua vitória, ele vinha sinalizando a intenção de adotar uma política econômica mais protecionista, com o aumento de barreiras comerciais e a deportação de imigrantes, visando fortalecer a economia e a indústria norte-americana.

Essas declarações iniciais geraram grande preocupação e volatilidade nas bolsas.

Logo após a posse, Trump fez declarações mais conciliadoras, indicando que os aumentos tarifários seriam direcionados apenas a alguns países, como México, Canadá e China. Sinalizou a possibilidade de negociar um acordo comercial com a China, buscando resolver as tensões de maneira diplomática. Embora não tenha descartado totalmente novos aumentos de tarifas, essa postura trouxe alívio e impactou positivamente os mercados globais.

Como resultado, o dólar perdeu força em janeiro de 2025, permitindo que moedas de mercados emergentes, tivessem um desempenho positivo em janeiro, vide a figura o abaixo que demonstra, por exemplo, que o real se fortaleceu ou seja, nossa taxa de câmbio se valorizou.

## Performance das Moedas em 2025 frente ao dólar



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Em nosso cenário base, a perspectiva é de uma política mais protecionista, aliado ao aumento de barreiras comerciais e deportações de imigrantes. O aumento das tarifas de importação redução da oferta de mão de obra e o aumento dos custos trabalhistas podem dificultar o controle inflacionário. No curto prazo, o aumento dos preços dos bens importados elevará a demanda por bens produzidos nos EUA, pressionando os preços. No médio prazo, essas medidas podem aumentar os custos de importação, que serão repassados aos consumidores, gerando pressão inflacionária.

Conseqüentemente, esse cenário limitaria a queda das taxas de juros no médio e longo prazo.

Entretanto, é importante ressaltar que a adoção e execução desse plano econômica é incerto, sendo necessário diversas negociações. No início de fevereiro, Trump impôs 25% para México e Canadá e 10% para a China. Os dois primeiros negociaram e a elevação foi suspensa. China retaliou com aumento de 15% sobre bens norte-americanos importados, gerando mais volatilidade nos mercados.

Diante desse cenário, o Fed deve manter a postura técnica e esperar a evolução da economia norte-americana para tomada de decisão, sem se precipitar, a fim de manter a sua credibilidade.

Nessa questão, na semana passada, o Fomc manteve a taxa de juros entre 4,25% a.a. e 4,50% a.a. A decisão foi unânime e era esperada por nós e pelo mercado.

O comunicado apresentou novidades. Manteve o trecho em relação à atividade econômica, que continua observando uma expansão em ritmo sólido. No entanto, destacou que a taxa de desemprego se estabilizou em níveis baixos nos últimos meses e que o mercado de trabalho continua resiliente. A inflação permanece elevada e, diferentemente dos comunicados anteriores, o Comitê retirou a menção ao progresso rumo à meta de 2,0%. Na entrevista, o presidente do Fed, Jerome Powell, minimizou a importância dessa mudança, afirmando que a exclusão não indica preocupação.

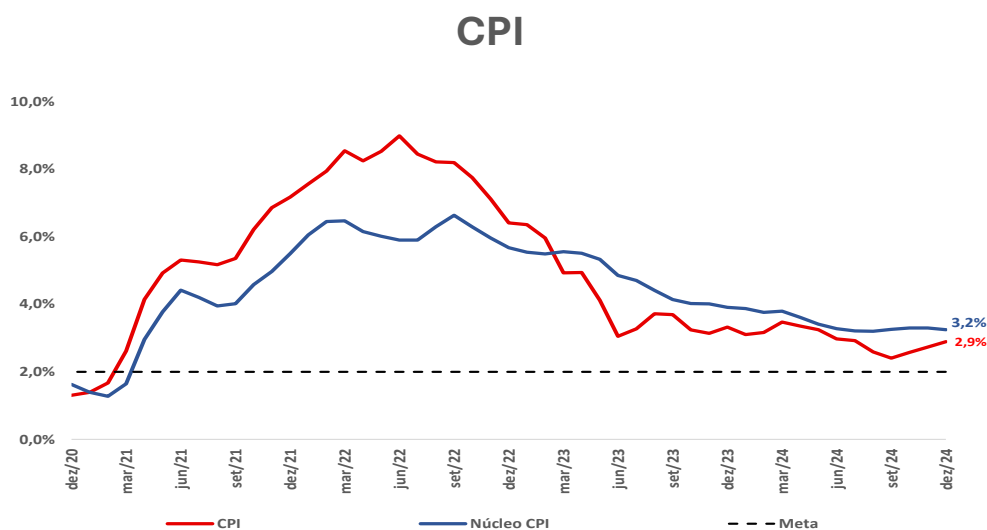
A autoridade monetária norte-americana ainda considera que os riscos para o cumprimento das metas de emprego e inflação estão relativamente equilibrados. No entanto, adicionou que o cenário econômico permanece incerto e segue atento aos riscos que podem impactar ambos os lados de seu duplo mandato.

Observando os últimos dados, o mercado de trabalho norte-americano permanece resiliente e equilibrado. Em dezembro, foram criadas 256 mil vagas, mantendo a taxa de desemprego estável em 4,1%. Essa conjuntura sustenta o consumo das famílias, que, por sua vez, impulsiona a atividade econômica. Em 2024, os Estados Unidos tiveram um desempenho econômico, alta de 2,8% ante a 2023.

Conjuntamente, a inflação voltou a acelerar. Os dados mais recentes indicam que a inflação demonstra maior resiliência do que o previsto anteriormente, mantendo uma trajetória de alta pelo



terceiro mês consecutivo e se afastando da meta de 2%. Em dezembro, o CPI subiu para 2,9%, enquanto o núcleo da inflação teve uma leve queda, ficando em 3,2%, como mostra o gráfico abaixo:



Fonte: BLS/ Elaboração: Suno Asset

Powell indicou que não há um curso pré-determinado e que não há pressa para ajustar a política monetária. Mantemos nossa projeção de dois cortes na taxa de juros neste ano, com o ciclo encerrando entre 3,75% a.a. e 4,00% a.a. em 2025. Acreditamos que a inflação deve voltar a desacelerar ao longo do ano, caso não haja choques econômicos.

Nos próximos meses, o foco estará em entender quais medidas Trump de fato implementará, sua abrangência e os impactos secundários na economia. Além disso, será essencial avaliar como esses desdobramentos influenciarão a política monetária dos Estados Unidos, especialmente se levarão o Federal Reserve a adotar uma postura mais cautelosa e a reduzir o ritmo de flexibilização da taxa de juros.

### **Cenário Doméstico**

Como já ressaltamos na introdução, o mercado financeiro brasileiro continuou volátil em janeiro, mantendo a instabilidade observada no final do ano passado. No entanto, houve uma redução no pessimismo tanto interno quanto externo.

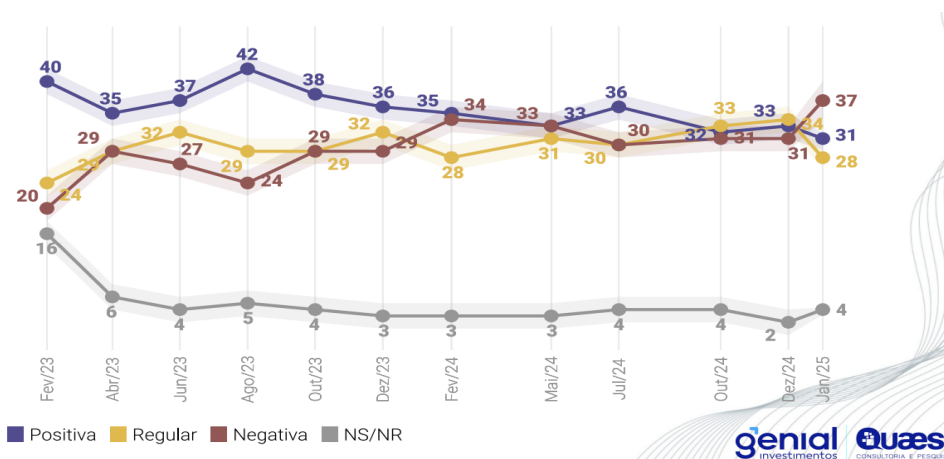
Apesar disso, o Brasil ainda enfrenta desafios significativos. Na esfera política, as eleições para as presidências do Legislativo serão determinantes para os rumos do Congresso nos próximos dois anos. Ela definirá a articulação política necessária para viabilizar a aprovação de pautas econômicas

cruciais, como o Orçamento de 2025, a regulamentação das reformas tributárias sobre consumo e renda.

A capacidade do governo de navegar por essas questões será essencial para estabelecer um ambiente de maior estabilidade.

Outro ponto relevante é a queda da popularidade do presidente Lula. O gráfico abaixo da Genial/Quaest revela uma inversão na percepção popular em relação ao início do mandato. Em janeiro de 2025, a avaliação positiva do governo caiu para 31%, enquanto a negativa subiu para 37%. Essa tendência reflete os problemas de comunicação como a falta de uma marca do atual governo e as polêmicas em torno do PIX, além da alta dos preços de alimentos.

### Avaliação do governo Lula



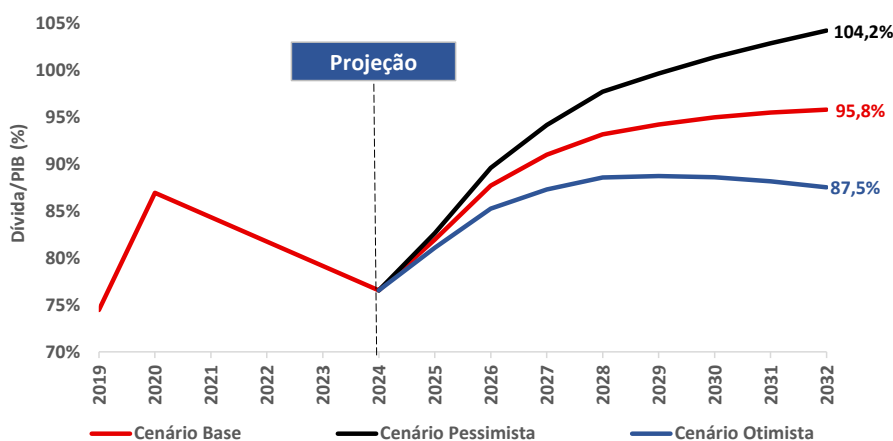
Fonte: Genial/Quaest

Na questão fiscal, a arrecadação encerrou 2024 com uma alta real de 9,2%. Na última semana, o secretário do Tesouro Nacional, Rogério Ceron, disse que o déficit primário foi de R\$ 44 bilhões, o 2º melhor resultado da década. Excluindo os gastos extraordinários com as enchentes no Rio Grande do Sul e queimadas no Brasil, total de R\$ 32 bilhões, o governo registrou um déficit primário de R\$ 11 bilhões, ou 0,09% do PIB, dentro da meta fiscal.

O resultado foi melhor do que o esperado, mas o ajuste fiscal ainda segue como uma das prioridades. A previsão para o déficit primário em 2025 é de R\$ 31 bilhões, o equivalente a -0,25% do PIB, podendo chegar a R\$ 75,1 bilhões (-0,6% do PIB) ao incluir os precatórios.

No entanto, a principal preocupação do mercado está na sustentabilidade e na trajetória da dívida pública. Projetamos que ela alcance 82,6% do PIB neste ano e se aproxime de 90% em 2026, conforme ilustrado na figura a seguir.

## Projeção para Dívida Bruta do Governo Geral



Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Asset

Em relação à atividade econômica, os dados do quarto trimestre de 2024 já indicam uma desaceleração, refletindo os impactos de uma política monetária mais restritiva e de um impulso fiscal reduzido. Além disso, os dados recentes do Caged mostram que, em dezembro, o número de demissões superou o de contratações de empregos formais, ficando bem abaixo das projeções.

Para este ano, alguns fatores positivos incluem a safra 2024/25, que deve atingir um recorde, e, apesar do resultado fraco em dezembro, a resiliência do mercado de trabalho, deve sustentar o consumo no primeiro semestre. No entanto, a combinação de juros elevados, menor estímulo fiscal e perda de fôlego no crescimento econômico tende a levar a uma desaceleração mais acentuada. Projetamos uma alta de 1,9% para o PIB em 2025.

Em janeiro, o real se fortaleceu ante ao dólar, diante da redução das incertezas, como tratamos anteriormente. Para 2025, a nossa expectativa é que o dólar alcance R\$ 6,10 no final de 2025, reflexo das incertezas fiscais e do contexto global. A política protecionista dos Estados Unidos, as tensões geopolíticas e o comportamento das commodities também influenciam a trajetória da moeda brasileira.

A inflação permanece elevada. Em janeiro, o IPCA-15 registrou alta de 0,11%, acumulando 4,50% nos últimos 12 meses. Apesar da prévia da inflação voltar ao limite superior da meta, o qualitativo veio ruim com aceleração dos preços de serviços, serviços subjacentes e intensivos de mão de obra, além da média dos núcleos e bens industriais, vide a tabela abaixo.

## IPCA-15 – Grupos

	Variação Mensal		Variação Anual		3MMSAAR	
	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25	dez/24	dez/25
<b>IPCA-15</b>	<b>0,34%</b>	<b>0,11%</b>	<b>4,71%</b>	<b>4,50%</b>	<b>5,28%</b>	<b>3,65%</b>
Serviços	0,64%	0,85%	4,44%	5,45%	5,02%	7,70%
Serviços Subjacentes	0,71%	0,96%	5,66%	5,96%	7,99%	8,10%
Serviços Intensivos em Mão de Obra	0,57%	0,85%	5,44%	5,73%	5,95%	7,53%
Bens Industriais	0,26%	0,59%	2,59%	2,93%	3,74%	3,74%
Média dos Núcleos	0,41%	0,66%	4,02%	4,36%	5,14%	5,50%
Índice de Difusão	0,62	0,69				

Fonte: IBGE / Elaboração: Suno Asset

Para 2025, projetamos uma alta de 5,6% para o IPCA, com pressões vindas da inércia inflacionária de 2024, da depreciação cambial, pressões do mercado de trabalho e fatores extraordinários como aumento da alíquota do ICMS sobre os combustíveis.

Recentemente, surgiram notícias de que o governo pretende conter a alta dos preços dos alimentos reduzindo impostos de importação e das taxas cobradas nas transações com vale-refeição e alimentação. Consideramos essas medidas paliativas, com pouco potencial para gerar alívio significativo. Além disso, seguimos atentos a um possível reajuste nos preços dos combustíveis pela Petrobras, que pode impactar os preços da economia.

Por fim, a política monetária também enfrenta desafios significativos. O Copom elevou a Selic para 13,25% ao ano e indicou novas altas. Nossa previsão é de que a taxa de juros atinja o pico de 15,25% ao ano, mantendo-se nesse patamar até o final de 2025.

A política monetária precisa permanecer restritiva até que haja evidências concretas de convergência da inflação para a meta, garantindo a credibilidade do Banco Central.

Atualmente, ainda vemos uma deterioração do cenário que dificulta o trabalho do BC como o hiato do produto positivo, uma taxa de desemprego baixa, pressão sobre os preços de serviços, ampliação da desancoragem das expectativas de inflação, a falta de diretrizes sobre o ajuste fiscal e a taxa de câmbio, que apesar do arrefecimento recente, já começa a contaminar os preços da economia.

Em relação aos próximos passos, o Copom manteve o plano de voo anunciado em dezembro e comunicou novamente que vai elevar a Selic em 1 p.p. na reunião de março. Para maio, o Comitê deixou o cenário em aberto a fim de aguardar dados adicionais para melhor avaliar a evolução da conjuntura econômica brasileira e global – ao nosso ver, decisão acertada.

### Projeção - Trajetória da Selic

Copom	Cenário Otimista	Cenário Base	Cenário Pessimista
Probabilidade	20%	50%	30%
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%	15,25%	15,50%
jul/25	14,50%	15,25%	15,75%
set/25	14,50%	15,25%	15,75%
nov/25	14,50%	15,25%	15,75%
dez/25	14,50%	15,25%	15,75%
dez/26	12,00%	13,50%	14,50%

Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Asset

Para os próximos meses mantemos no radar a eleição dos novos presidentes do Congresso, a evolução da inflação e possíveis novas diretrizes do governo sobre a situação fiscal do país.

Custavo Sung | **Economista-Chefe**

## CARTA DO GESTOR

Prezado investidor,

Na presente Carta, queremos apresentar um panorama da performance do SNCI11 no mês, **tecer considerações sobre o patamar de alavancagem do Fundo, comentar acerca da alocação em FII's da carteira** e apresentar acontecimentos relevantes para operações investidas.

**No encerramento do mês de janeiro, o SNCI11 contava com um preço de tela de R\$ 81,26 e um valor patrimonial de R\$ 95,82.** Isso representou uma queda de 3,58% no preço de tela, levemente superior à média dos pares (-3,34%) e do IFIX (-3,07%). Por outro lado, **houve uma apreciação no VP do SNCI11 de 0,28% no mês (retirando-se da conta a distribuição dos proventos).** Em relação aos proventos, **o SNCI atingiu o sétimo mês consecutivo com uma distribuição de R\$ 1,00/cota, sendo que já anunciou também R\$ 1,00/cota a ser distribuído em fevereiro, referente ao resultado do presente mês.** A Gestão segue confiante na manutenção do guidance de distribuição para o primeiro trimestre de 2025 e pretende apresentar, em breve, novo guidance para o trimestre subsequente.

Ao longo dos últimos meses, recebemos alguns **questionamentos de parte dos investidores acerca do atual patamar de alavancagem do Fundo.** Essas considerações foram realizadas em fóruns especializados, canais de comunicação e direcionadas diretamente à Gestora via RI e assinalaram sobretudo uma opinião de um alto patamar de alavancagem do SNCI11 desde outubro de 2024, quando a forma contabilização desse patamar foi alterada para efeitos de comunicação via Relatório Gerencial, objetivando maior transparência das operações do Fundo aos cotistas. Naquele momento, a alavancagem divulgada se alterou de 4,88% para 20,55% do PL do SNCI, em um valor total na casa dos R\$ 85 milhões. **Hoje, esse número está na casa dos 17,43%, representativos de pouco mais de R\$ 70 milhões de passivo.**

Retomando a opção da Gestão por alterar a forma de comunicar essa alavancagem, **anteriormente, eram exibidas somente as operações compromissadas que contavam com prazo definido de vencimento,** ou seja, aquelas com poder de onerar o fluxo de caixa e com um risco inerente de falta de liquidez. **Para essas, o patamar do Fundo segue na casa dos 4,5% do PL, ou aproximadamente R\$ 20 milhões.** Os outros quase 13% do PL alavancados são representativos de operações compromissadas longas, **sem prazo de vencimento específico, sem necessidade de pagamento de**

**prêmio periódico e que podem ser diferidas até um momento de maiores disponibilidades do Fundo.** Ou seja, são operações sem poder de causar riscos de liquidez e que cujo pagamento de prêmio se dá apenas em sua quitação, a um custo médio de CDI + 1,00% ao ano. Isso faz com que a **Gestão tenha liberdade de trabalhar a alocação desses recursos em ativos de maior potencial de rentabilidade** (haja vista a carteira do Fundo, que hoje renderia de forma líquida ao cotista aproximadamente 17,9% – algo como CDI + 3,00% a.a. – considerando o valor patrimonial dos ativos e as expectativas de juros e inflação futura) **e realizar a quitação dessas compromissadas apenas em momentos de efetiva materialização dos resultados esperados pelos investimentos, colhendo o spread de rentabilidade da alocação.**

Dessa forma, consideramos que **o patamar de alavancagem do SNCI11 hoje é saudável e representa uma forma de gerar valor adicional aos seus cotistas.** Entendemos que nem sempre uma decisão de investimento será unânime entre os participantes do Fundo, mas seguimos confiantes de que esse tipo de operação materializa resultados imediatos e futuros ao SNCI11, de forma que **continuaremos a utilizá-la responsabilmente e no melhor interesse de nossos investidores.**

Outros comentários que temos recebido dizem respeito ao **percentual de alocação em FIIs do SNCI11.** Algumas objeções foram levantadas a respeito de o SNCI11 “estar se tornando um FOF” ou “perdendo suas características de FII de CRI ‘puro-sangue’”. Em face disso, gostaríamos de apresentar as seguintes considerações:

- 1. Hoje, do total de ativos detidos pelo SNCI11, 14,6% são FIIs.**
- Desses FIIs, temos 2 FIIs de Papel com estratégia de CRIs “puro-sangue” e 3 FIIs multiestratégia.
- 3. Ao se ponderar o percentual de CRIs em carteira de cada FII pela sua representatividade na carteira do SNCI11, temos que 60,1% do PL investido em FIIs pelo SNCI11 são representados, objetivamente, por CRIs.**
- Com isso, apesar de estar com um ativo 14,6% exposto a FIIs, a análise dos ativos subjacentes revela que, com 60,1% de alocação ponderada em CRIs, **a exposição final do SNCI11 a ativos diversos é de apenas 5,8% de seu ativo.**
- Sendo assim, objetivamente, **o risco do ativo do SNCI está distribuído em 94,2% de CRIs e ativos de liquidez imediata (caixa)** e 5,8% em ativos imobiliários diversos, sobretudo outros FIIs e participação em *equities* de imóveis em desenvolvimento.
- Para essa conta, não foram consideradas eventuais alocações dos FIIs aos quais o SNCI11 está exposto em outros FIIs de CRIs, ou seja, **o valor de 94,2% do ativo do SNCI11 em CRIs como**

**ativo subjacente final representa ainda um valor conservador**, que certamente aumentaria caso essa consideração fosse realizada.

Com isso em mente, queremos munir o investidor de argumentos que indicam aquilo que apresentamos em comunicações anteriores da Gestão: **mais do que observar a “casca” de um investimento, é necessário entender o ativo subjacente daquilo em que se investe**. Essa análise permite ao investidor perceber que o SNCI11, em nenhum momento desviou seu foco de alocação em CRIs, mas que buscou aproveitar alocações táticas com um pequeno percentual de seu ativo. Hoje, a análise do DY dos FIIs do SNCI11 permite verificar uma expectativa de *Yield On Cost* de 12,70% ao ano para o Fundo, valor que aumenta para 15,25% se considerarmos o valor da Cota Patrimonial do SNCI11 no fechamento de janeiro, contando, inclusive, com **grande pulverização e descorrelação entre si**. A partir dessa visão, a Gestão não descarta a possibilidade de novos investimentos em FIIs, desde que eles sejam capazes de representar a aquisição final de CRIs a um valor descontado em relação à sua marcação e que isso tenha possibilidade de elevar os proventos do SNCI11.

Finalmente, gostaríamos de abordar **acontecimentos do mês nos CRIs Pesa/AIZ, Gafisa Sorocaba e Vitacon II**.

Quanto aos **CRIs Pesa/AIZ**, conforme indicado no Relatório anterior, **no dia 14 de janeiro foi aprovada em Assembleia Geral de Titulares do CRI a venda do imóvel em garantia da série 301 (Longa), de forma que os recursos sejam direcionados à conta da operação, proporcionando a recuperação de sua adimplência**. Ainda não há novidades quanto a processo de venda, mas a Gestão acredita que ela deve ser efetivada ainda dentro do primeiro semestre de 2025. Até lá, por ausência de quórum qualificado para deliberação de medidas de remediação imediatas da inadimplência, os CRIs seguem em *default*. Também conforme indicado, **a Gestão permanece confiante na recuperação total dos créditos acrescidos dos juros contratuais**.

Já no **CRI Gafisa Sorocaba**, em janeiro houve a **repactuação das parcelas de amortização previstas** devido a um atraso nas obras do empreendimento We Sorocaba, na Praia de Botafogo. O edifício está bem vendido e com as obras beirando os 80% de avanço. No entanto, **a previsão de entrega, em fevereiro de 2025, foi postergada para setembro de 2025, atrasando a materialização dos fluxos de caixa oriundos dos desligamentos bancários dos clientes** que serviriam para fazer frente ao cronograma de amortizações do CRI. A partir disso, deliberou-se pela **postergação do início das parcelas de amortização de janeiro para setembro de 2025 e da data de vencimento do CRI de**



**dezembro de 2025 para março de 2026, a partir da cobrança de uma multa de 2% sobre o Saldo Devedor**, a ser incorporada no preço unitário de cada CRI integralizado. Seguimos confiantes com a operação e entendemos que esse tipo de repactuação é comum nesse momento e sobretudo devido às persistentes dificuldades setoriais relacionadas à inflação de materiais e dificuldade de contratação de mão de obra.

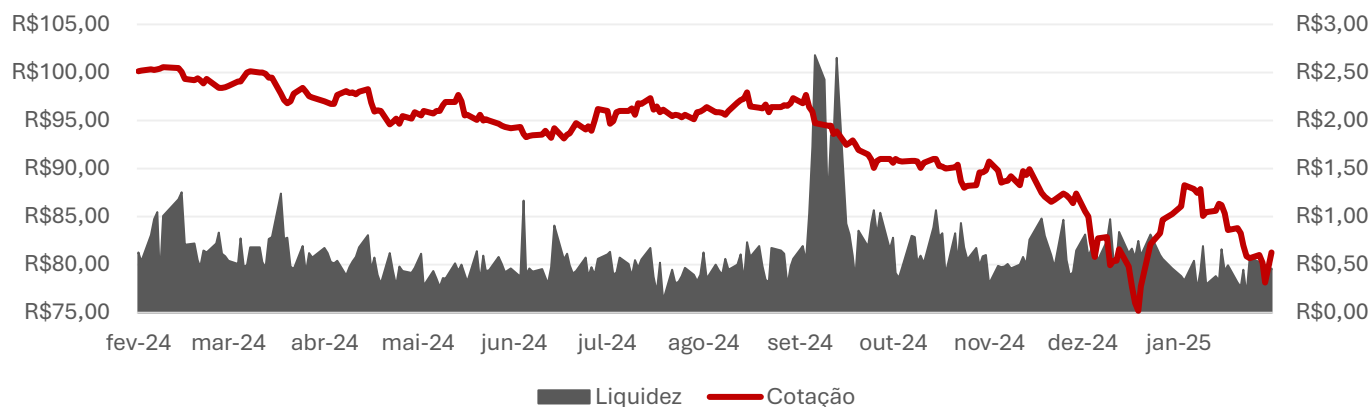
Por fim, no **CRI Vitacon II**, foi realizada mais uma relevante amortização extraordinária, reduzindo o valor nominal do ativo para **11,5% de seu valor de emissão**. A operação segue com grandes fluxos de amortização e bastante saudável, sendo que a Gestão acredita que ela deverá ser quitada dentro dos próximos dois ou três meses.

Equipe de Gestão, **SUNO ASSET**.

---

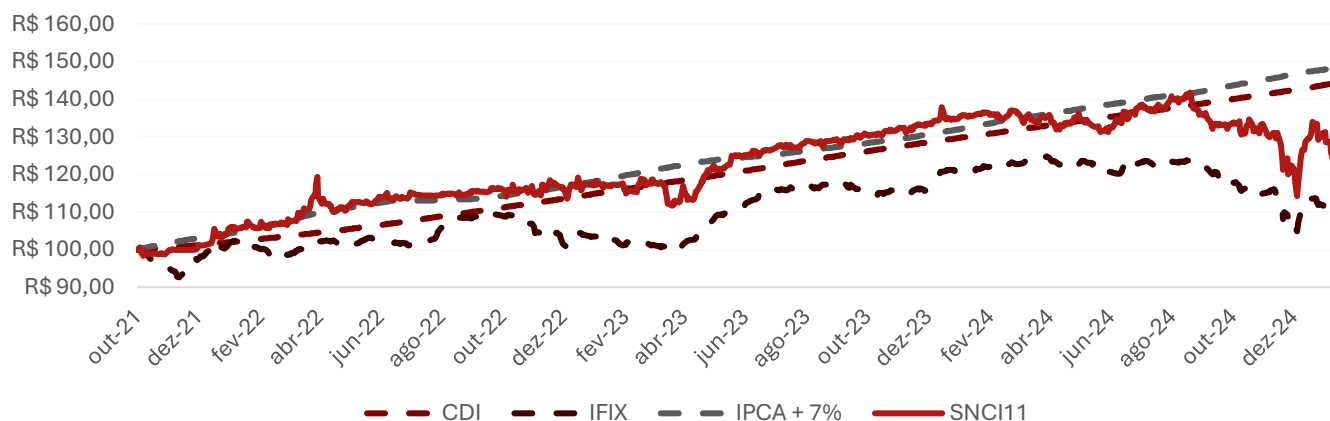
## PERFORMANCE/DESEMPENHO

### Cotação e Liquidez



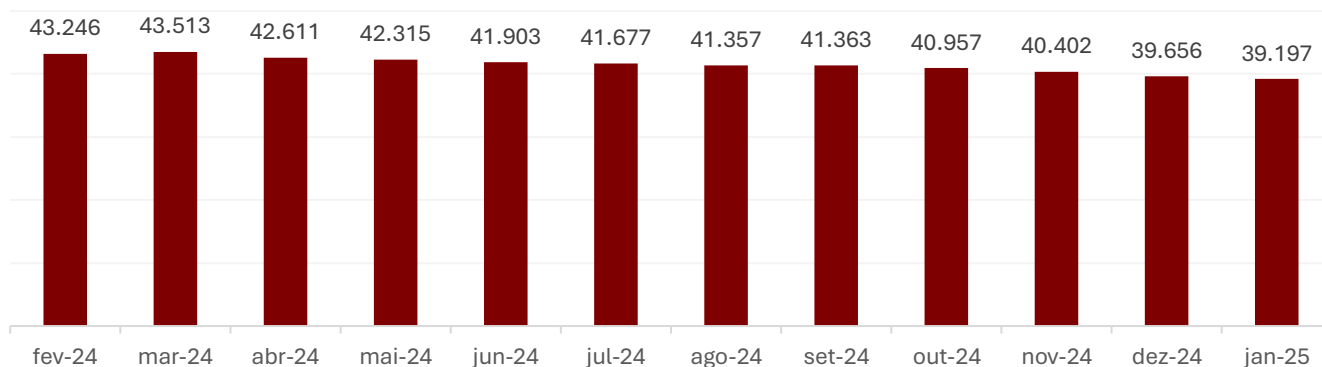
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

### Perfomance SNCI x Indexadores



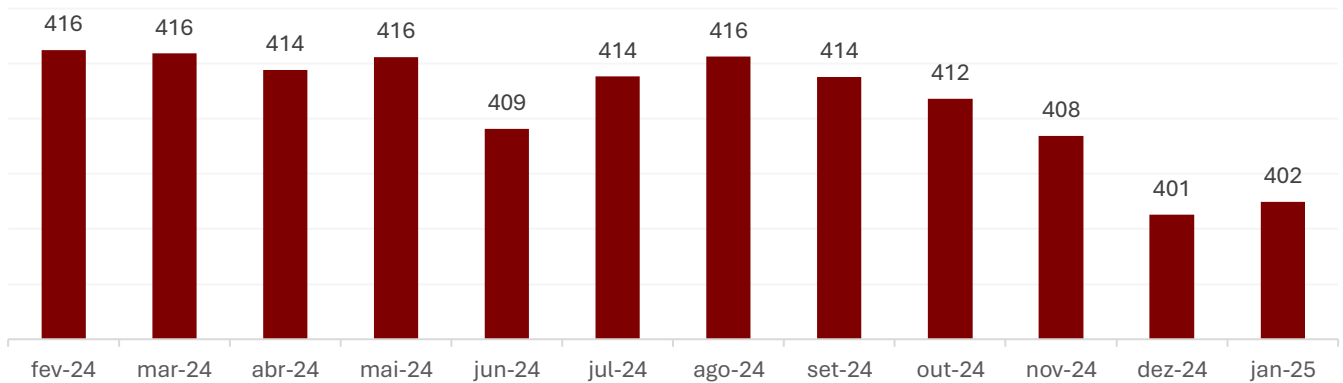
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

### Número de Cotistas



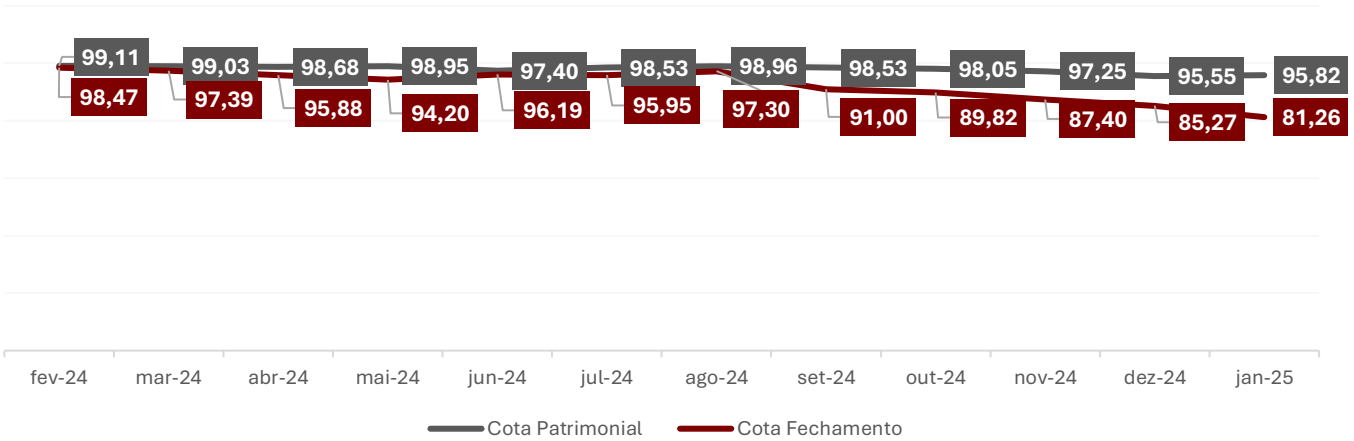
Elaboração: Suno Asset.

### Patrimônio Líquido (em R\$ MM)



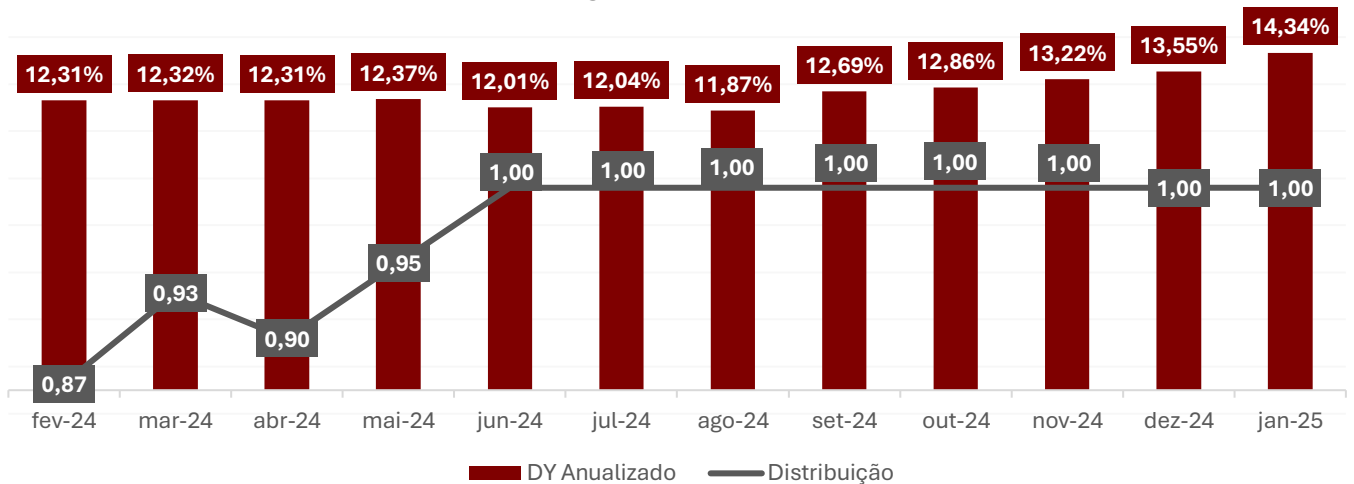
Elaboração: Suno Asset.

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



Elaboração: Suno Asset.

### Distribuição e DY Anualizado



Elaboração: Suno Asset.

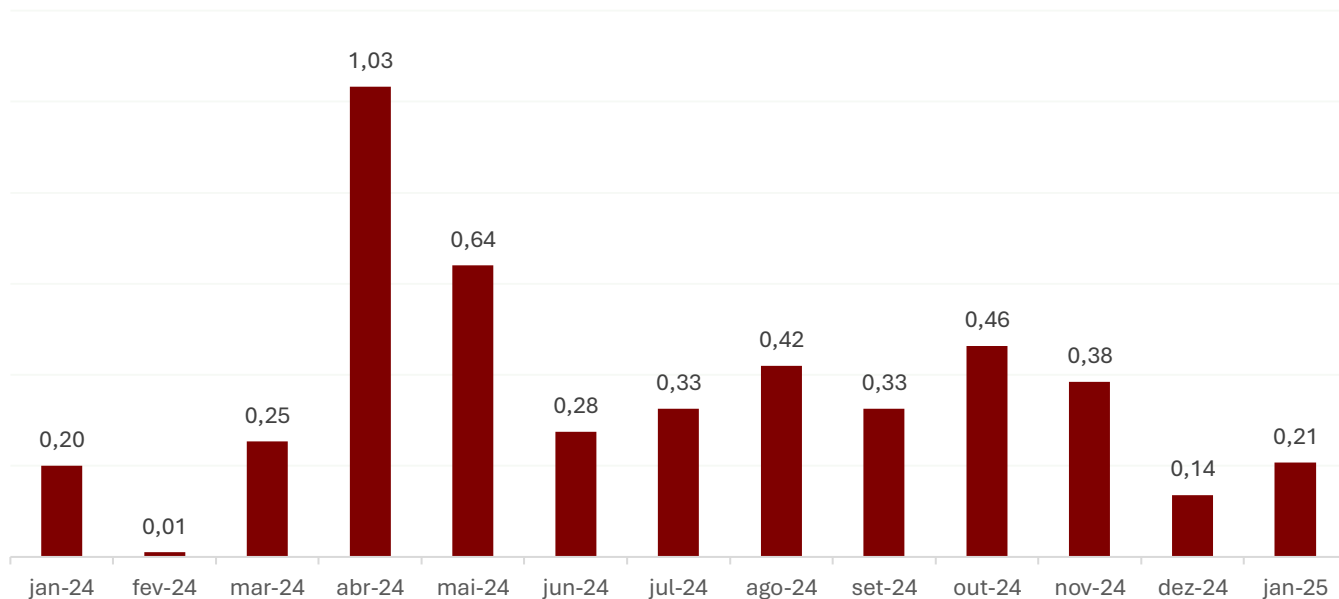
## RESULTADO

MÊS	NOV/24	DEZ/24	JAN/25	LTM	2025
<b>1. RECEITA DISTRIBUÍVEL</b>	R\$ 4.140.637,19	R\$ 3.424.002,09	R\$ 4.769.521,78	R\$ 52.449.546,58	R\$ 4.769.521,78
1.a. Juros (CRI)	R\$ 2.343.348,26	R\$ 2.165.700,04	R\$ 2.268.949,99	R\$ 34.466.364,26	R\$ 2.268.949,99
1.b. Correção Monetária (CRI)	R\$ 518.986,47	R\$ 591.742,45	R\$ 850.451,68	R\$ 10.113.348,46	R\$ 850.451,68
1.c. Aplicação caixa	<b>-R\$ 83.670,28</b>	R\$ 49.361,20	R\$ 111.355,59	R\$ 1.141.640,46	R\$ 111.355,59
1.d. Movimentação de ativos	R\$ 826.140,85	R\$ 15.989,81	R\$ 929.097,40	R\$ 945.486,94	R\$ 929.097,40
1.e. Resultado FII's	R\$ 694.482,15	R\$ 766.111,82	R\$ 790.376,70	R\$ 7.602.522,32	R\$ 790.376,70
1.f. Operações Compromissada	<b>-R\$ 158.650,26</b>	<b>-R\$ 164.903,23</b>	<b>-R\$ 180.709,58</b>	<b>-R\$ 1.962.896,80</b>	<b>-R\$ 180.709,58</b>
1.g. Outras Receitas Operacionais	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 143.080,93	R\$ 0,00
<b>2. DESPESAS</b>	<b>-R\$ 270.402,98</b>	<b>-R\$ 269.262,49</b>	<b>-R\$ 269.903,48</b>	<b>-R\$ 3.490.735,35</b>	<b>-R\$ 269.903,48</b>
2.a. Despesas do Fundo	<b>-R\$ 260.628,51</b>	<b>-R\$ 238.618,37</b>	<b>-R\$ 262.846,00</b>	<b>-R\$ 3.293.143,01</b>	<b>-R\$ 262.846,00</b>
2.b. Despesas não recorrentes	<b>-R\$ 9.774,47</b>	<b>-R\$ 30.644,12</b>	<b>-R\$ 7.057,48</b>	<b>-R\$ 197.592,34</b>	<b>-R\$ 7.057,48</b>
<b>3. RESERVA DE LUCROS</b>	R\$ 1.946.183,24	R\$ 1.616.417,50	R\$ 571.157,10	R\$ 18.807.805,69	R\$ 571.157,10
<b>4. (=) RESULTADO FINAL</b>	R\$ 5.816.417,45	R\$ 4.771.157,10	R\$ 5.070.775,40	R\$ 67.766.616,91	R\$ 5.070.775,40
4.a. Lucro Acumulado	R\$ 1.616.417,45	R\$ 571.157,10	R\$ 870.775,40		
<b>5. (=) RENDIMENTO DISTRIBUÍDO</b>	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 48.930.000,00	R\$ 4.200.000,00
5.a. Distribuição – SNCI11	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 4.200.000,00	R\$ 48.930.000,00	R\$ 4.200.000,00
5.b. Rendimento/Cota (R\$/ cota) - SNCI11	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 11,65	R\$ 1,00

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

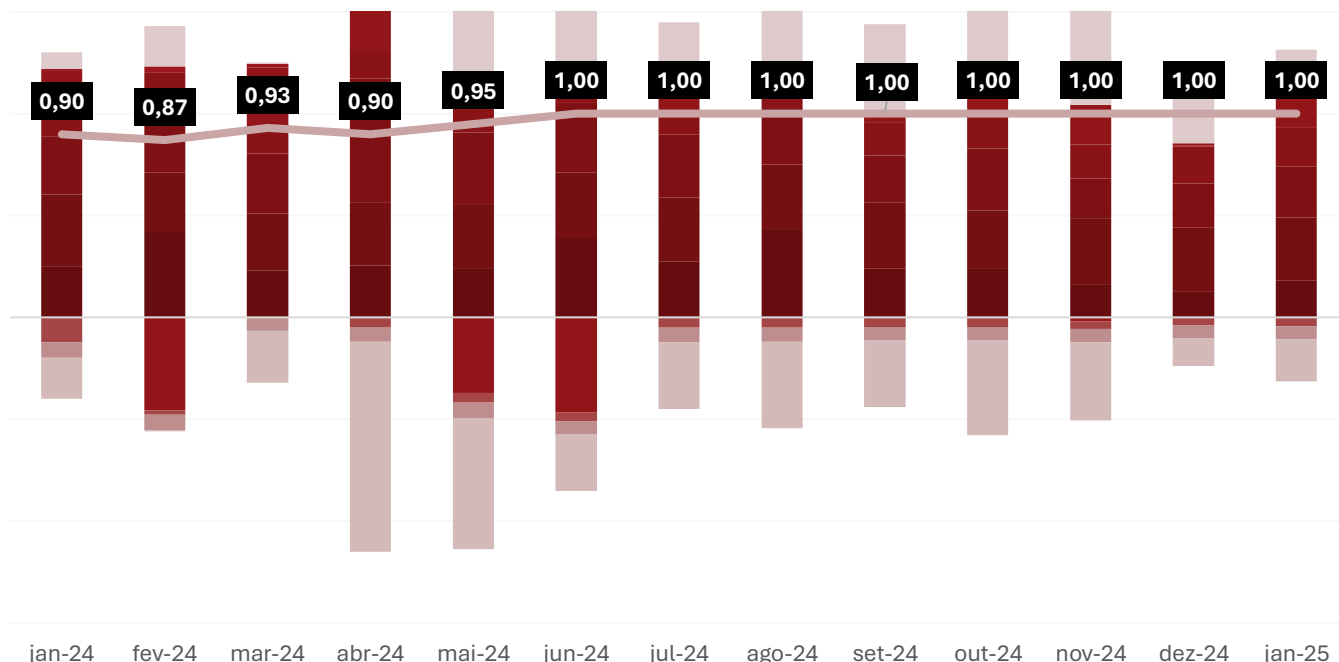
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

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



Elaboração: Suno Asset.

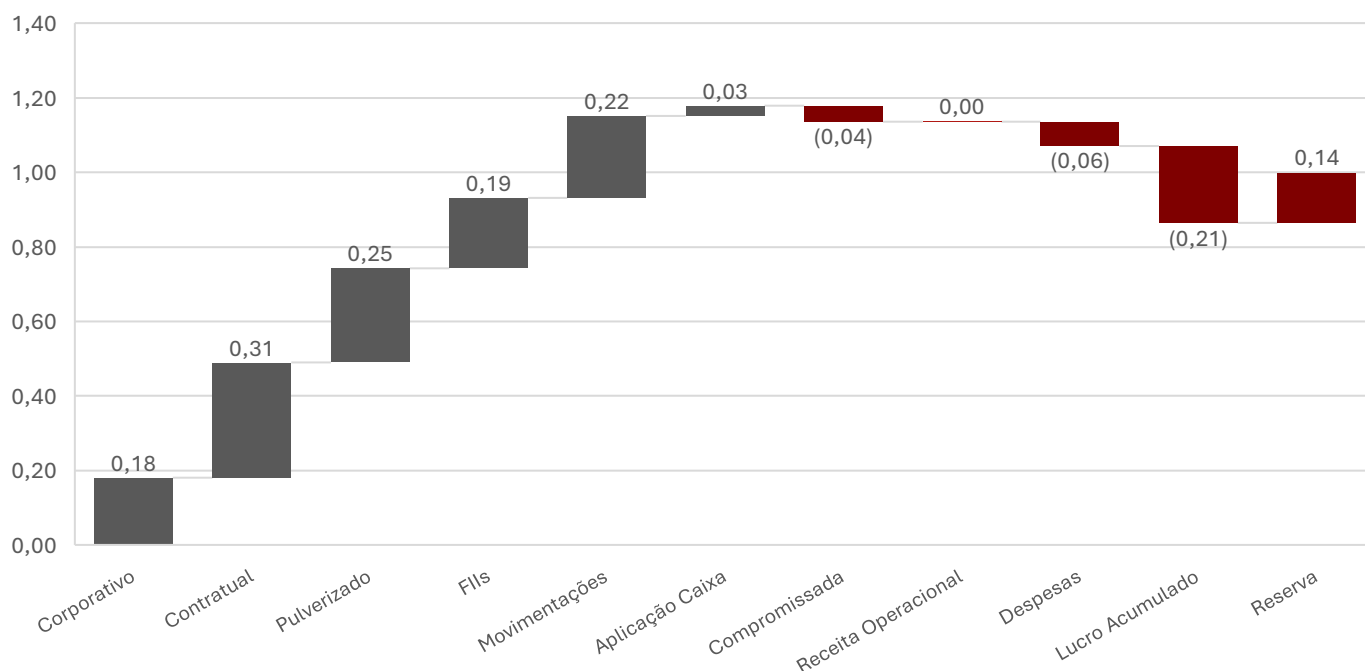
### Resultado SNCI11 (R\$/cota)



- 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\$ 402,45 MM**

Patrimônio Líquido do Fundo

**40**

Número de ativos na carteira

**IPCA + 11,40% | 2,32 | R\$ 288,25MM**

TM CRIs a IPCA + *Duration* + Posição Financeira

**CDI + 6,22% | 1,52 | R\$ 61,46MM**

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\$ 70,15MM (17,43% do PL)**

Volume em operações compromissadas

**CDI + 1,00%**

Custo médio ponderado da alavancagem

**R\$ 8,52MM (2,12% do PL)**

Caixa no Fechamento

**20,27%**

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

**15,25%**

Yield médio ponderado da carteira de FIIs

**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	9,99%	8,50%	1,13	R\$ 29,83	7,41%	60%	Mensal
CRI WELT	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	14,20%	11,00%	3,74	R\$ 22,64	5,62%	-	Mensal
CRI MRV	Corporativo	21D0001232	Incorporação	A3	IPCA	9,41%	5,00%	4,50	R\$ 21,40	5,32%	-	Semestral
CRI GS SOUTO	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	11,21%	8,85%	3,76	R\$ 20,00	4,97%	62%	Mensal
CRI SUPREME GARDEN	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A4	IPCA	10,83%	10,50%	1,16	R\$ 19,56	4,86%	65%	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A2	CDI	6,02%	6,00%	0,13	R\$ 18,12	4,50%	45%	Mensal
CRI RDR ITU	Pulverizado	21K0660418	Incorporação	A5	IPCA	10,69%	12,00%	0,13	R\$ 16,50	4,10%	80%	Bullet
CRI OPY HEALTH	Corporativo	21H0888186	Hospitalar	A1	IPCA	9,83%	10,50%	2,93	R\$ 16,04	3,99%	45%	Mensal
CRI ITABIRA	Contratual	23L2160618	Energia	A2	IPCA	13,98%	11,00%	4,54	R\$ 14,35	3,56%	95%	Mensal
CRI AXS	Contratual	22C0987445	Energia	A3	IPCA	9,83%	9,50%	2,96	R\$ 12,71	3,16%	-	Mensal
CRI MZM IV	Pulverizado	22I1466165	Incorporação	A2	IPCA	12,38%	12,95%	1,07	R\$ 10,81	2,68%	70%	Bullet
CRI MZM III	Pulverizado	22I1466156	Incorporação	A2	IPCA	13,58%	12,95%	1,07	R\$ 10,76	2,67%	70%	Bullet
CRI ARPOADOR (SÊNIOR)	Pulverizado	23J2266231	Incorporação	A3	CDI	4,50%	4,50%	2,33	R\$ 10,73	2,67%	43%	Mensal
CRI MZM II	Pulverizado	22I1466133	Incorporação	A2	IPCA	13,58%	12,95%	1,07	R\$ 10,31	2,56%	70%	Bullet
CRI MRV II	Corporativo	22B0006022	Incorporação	A4	IPCA	9,92%	6,50%	3,13	R\$ 10,24	2,54%	-	Semestral
CRI LATAM	Contratual	21C0818332	Aviação	A2	IPCA	8,42%	4,50%	2,79	R\$ 9,40	2,34%	45%	Mensal
CRI TECNISA (IPCA)	Corporativo	21B0544455	Incorporação	A3	IPCA	7,65%	5,69%	0,53	R\$ 8,77	2,18%	-	Mensal
CRI MZM	Pulverizado	22I1466810	Incorporação	A2	IPCA	13,58%	12,95%	1,07	R\$ 8,42	2,09%	70%	Bullet
CRI COMPORTE	Corporativo	23I1270600	Transporte	A3	CDI	4,70%	3,80%	2,36	R\$ 8,28	2,06%	60%	Mensal
CRI PRIMATO	Corporativo	22C0750182	Agronegócio	A4	CDI	5,20%	4,35%	3,11	R\$ 7,54	1,87%	67%	Mensal
CRI RDR ITU SÉRIE 3	Pulverizado	21K0661041	Incorporação	A5	IPCA	10,69%	12,00%	0,13	R\$ 6,90	1,71%	80%	Bullet
CRI FLORATA	Pulverizado	22J1206765	Incorporação	A2	IPCA	13,41%	11,00%	2,81	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
<b>CRI PESA / AIZ (LONGA)</b>	Contratual	21F0568504	Industrial	A4	IPCA	12,98%	7,00%	2,94	R\$ 6,63	1,65%	-	Mensal
<b>CRI BIT</b>	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	1,50	R\$ 6,13	1,52%	60%	Mensal
<b>REDE DUQUE (SERIE 443)</b>	Corporativo	21I0855537	Óleo e Gás	A5	IPCA	11,13%	7,25%	3,73	R\$ 5,28	1,31%	67%	Mensal
<b>REDE DUQUE (SERIE 444)</b>	Corporativo	21I0855623	Óleo e Gás	A5	IPCA	11,21%	7,25%	3,73	R\$ 5,26	1,31%	67%	Mensal
<b>CRI RDR ITU SÉRIE 2</b>	Pulverizado	21K0660445	Incorporação	A5	IPCA	10,69%	12,00%	0,13	R\$ 5,11	1,27%	80%	Bullet
<b>CRI CARVALHO HOSKEN</b>	Corporativo	21G0734354	Incorporação	A4	CDI	17,84%	7,70%	1,19	R\$ 4,54	1,13%	9%	Mensal
<b>CRI ASTIR</b>	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	11,05%	10,75%	1,68	R\$ 4,37	1,08%	42%	Mensal
<b>CRI BIT SÉRIE 2</b>	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A4	CDI	5,62%	5,50%	1,50	R\$ 3,76	0,93%	60%	Mensal
<b>CRI COPAGRIL</b>	Corporativo	21F0968888	Agronegócio	A4	IPCA	9,14%	6,50%	2,95	R\$ 2,78	0,69%	53%	Mensal
<b>CRI VITACON 2</b>	Corporativo	22F0236430	Incorporação	A2	CDI	4,50%	4,50%	1,19	R\$ 2,36	0,59%	72%	Mensal
<b>CRI GRAMADO GVI</b>	Pulverizado	21F0950048	Multipropriedade	A4	IPCA	28,66%	9,50%	1,52	R\$ 2,06	0,51%	26%	Mensal
<b>CRI PESA / AIZ (CURTA)</b>	Contratual	21F0569265	Industrial	A4	IPCA	29,13%	5,50%	0,76	R\$ 0,85	0,21%	-	Mensal
<b>CRI SOLAR JUNIOR</b>	Pulverizado	19K1139245	Multipropriedade	A5	IPCA	16,64%	16,64%	0,36	R\$ 0,50	0,12%	68%	Mensal

## CARTEIRA DE FIIs

Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	Yield on Cost	P/VP	Vol SNCI	% PL	% de Caixa	Preço Médio de Aquisição
<b>SNME11</b>	52.227.760/0001-30	Híbrido	3.731.239	R\$ 8,70	14,54%	12,97%	0,95	R\$ 32,46	8,07%	2,10%	R\$ 9,75
<b>TGAR11</b>	25.032.881/0001-53	Híbrido	164.474	R\$ 81,28	17,91%	11,97%	0,71	R\$ 13,37	3,32%	1,12%	R\$ 121,60
<b>RRCI11</b>	35.689.733/0001-60	Papel	124.777	R\$ 68,69	14,88%	11,78%	0,76	R\$ 8,57	2,13%	2,43%	R\$ 86,72
<b>RECD11</b>	53.260.548/0001-37	Papel	400.000	R\$ 10,00	12,60%	15,13%	1,22	R\$ 4,80	1,19%	10,65%	R\$ 10,00
<b>VRTM11</b>	51.870.412/0001-13	Híbrido	304.693	R\$ 6,39	16,98%	11,17%	0,70	R\$ 1,95	0,48%	4,98%	R\$ 9,71

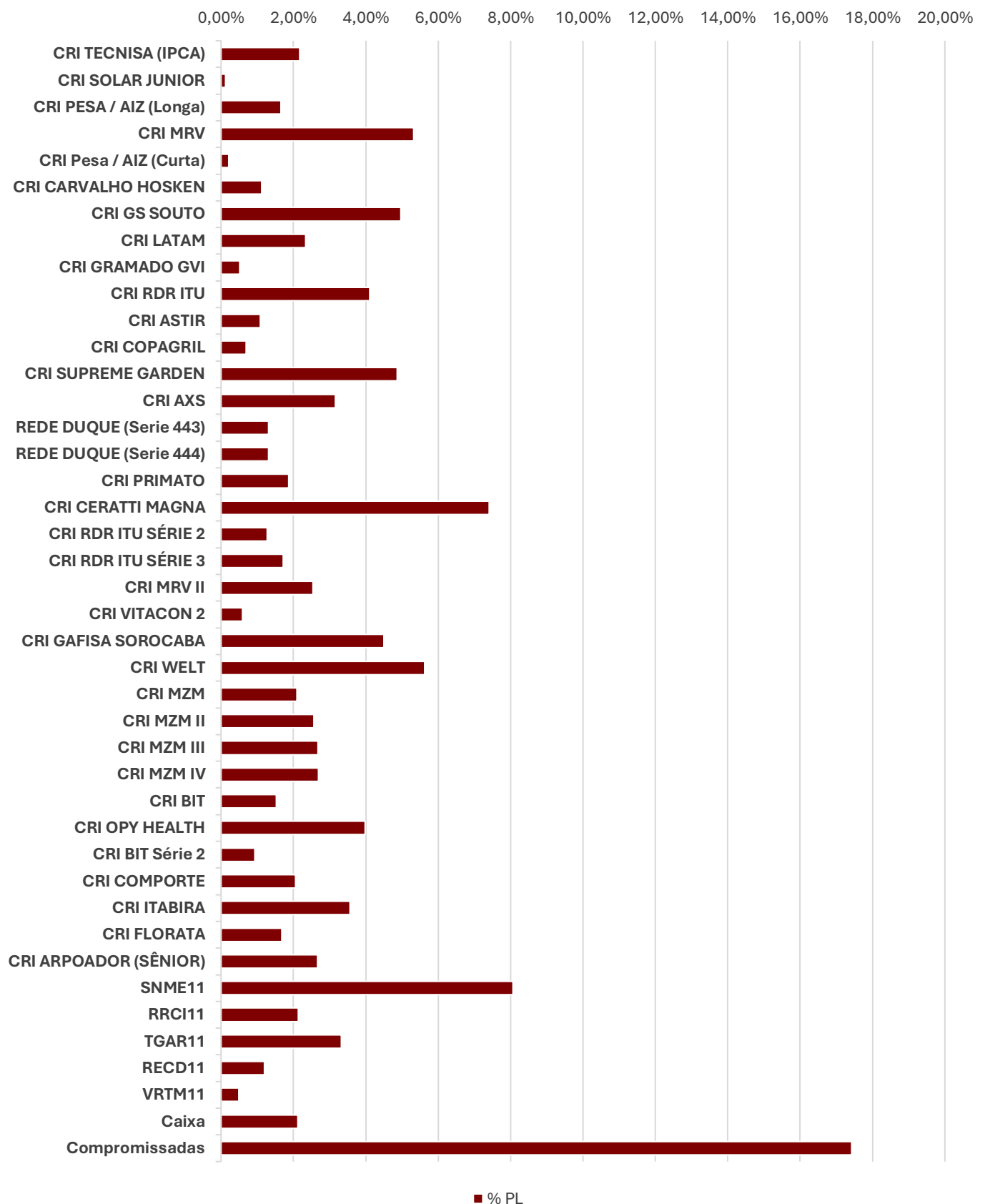


## ATIVOS EM OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Index	Yield HTM	Yield tomado	Volume
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\$ 10,00
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\$ 3,00
CRI WIMO IV	Pulverizado	22B0914263	Home Equity	IPCA	8,00%	8,00%	R\$ 2,50
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



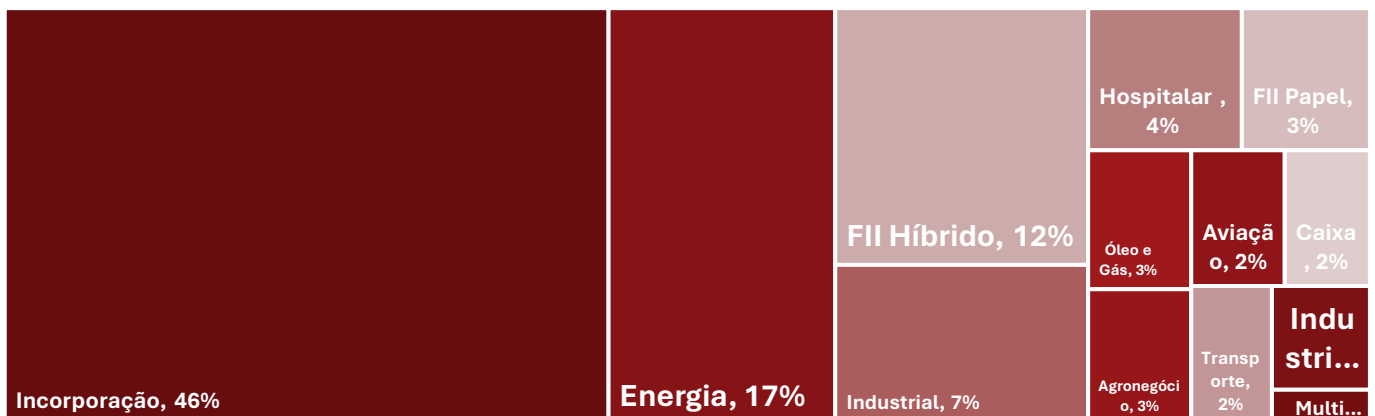
### Exposição por Indexador



### Exposição por Duration (em anos)

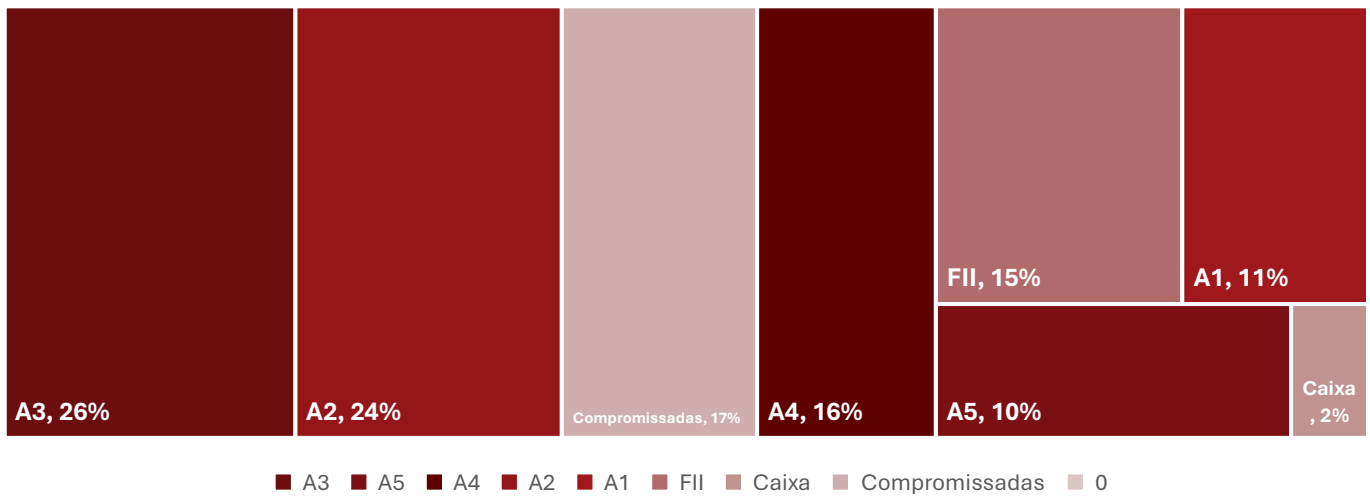


### Exposição por Setor

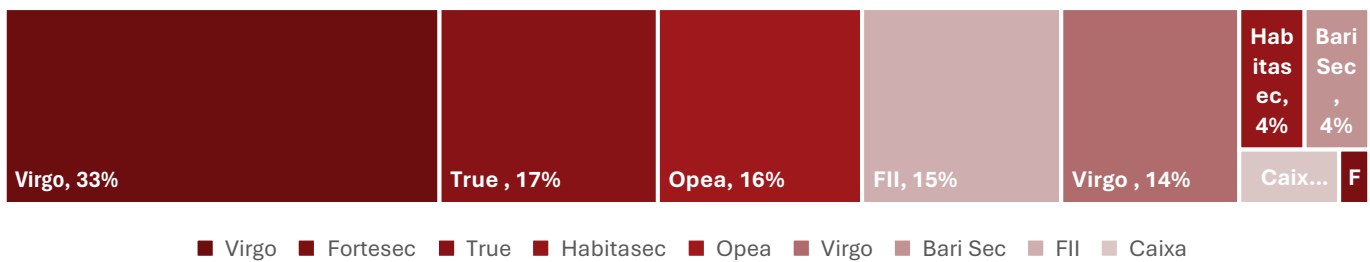


- Incorporação
- Multipropriedade
- Industrial
- Energia
- Aviação
- Agronegócio
- Óleo e Gás
- Industrial
- Hospitalar
- Transporte
- FII Híbrido
- FII Papel
- Caixa

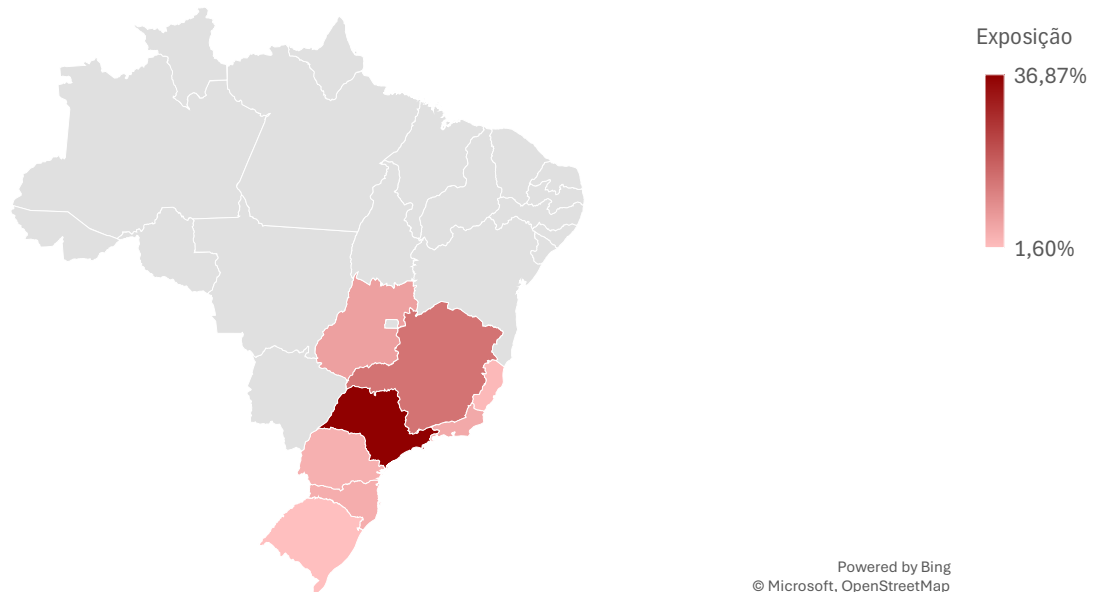
### Exposição por Rating



### Exposição por Securitizadora

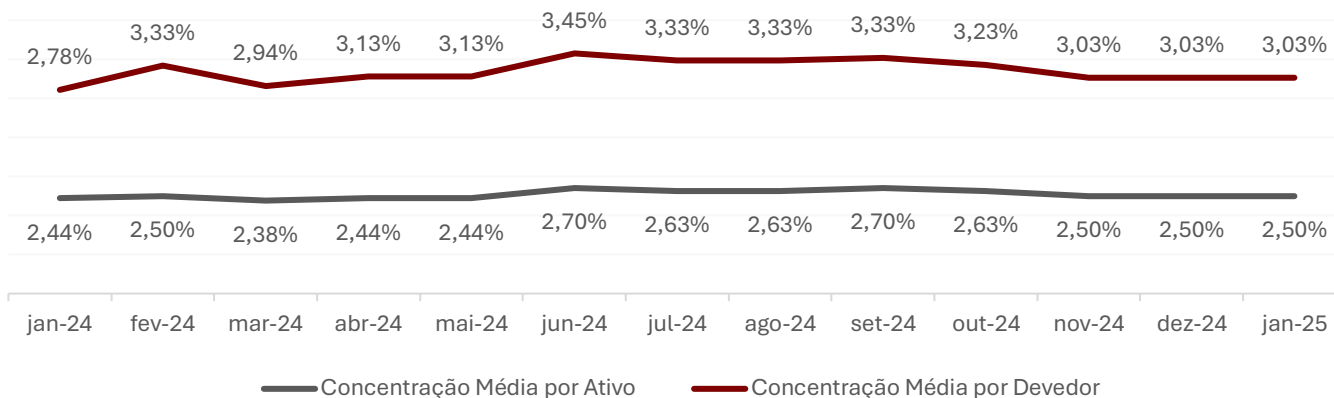


### Exposição por Localização



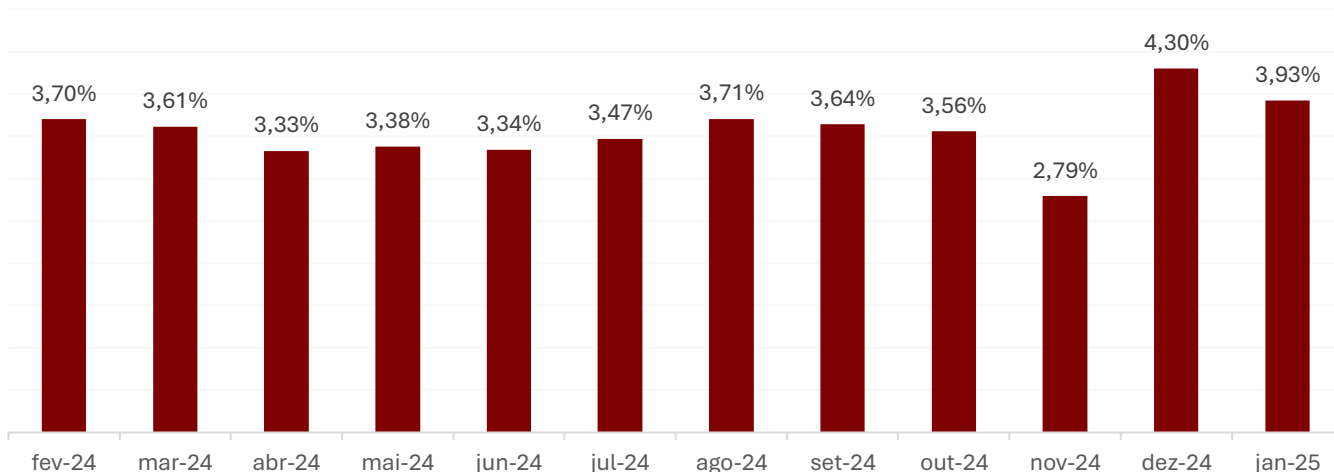
Elaboração: Suno Asset.

### Concentração Média do SNCI11



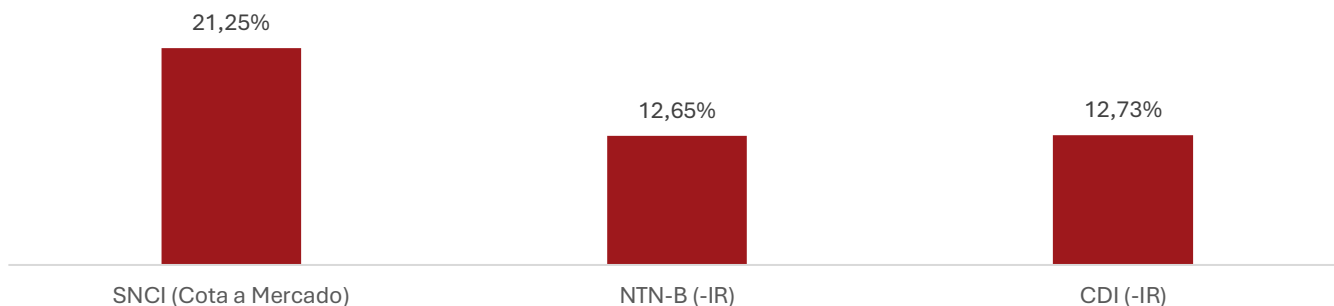
Elaboração: Suno Asset.

### Spread de Crédito Consolidado



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

### Yield All-In Projetado



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

\*O PL é diferente de 100% devido à presença de operações compromissadas longas.

## MONITORAMENTO DOS ATIVOS

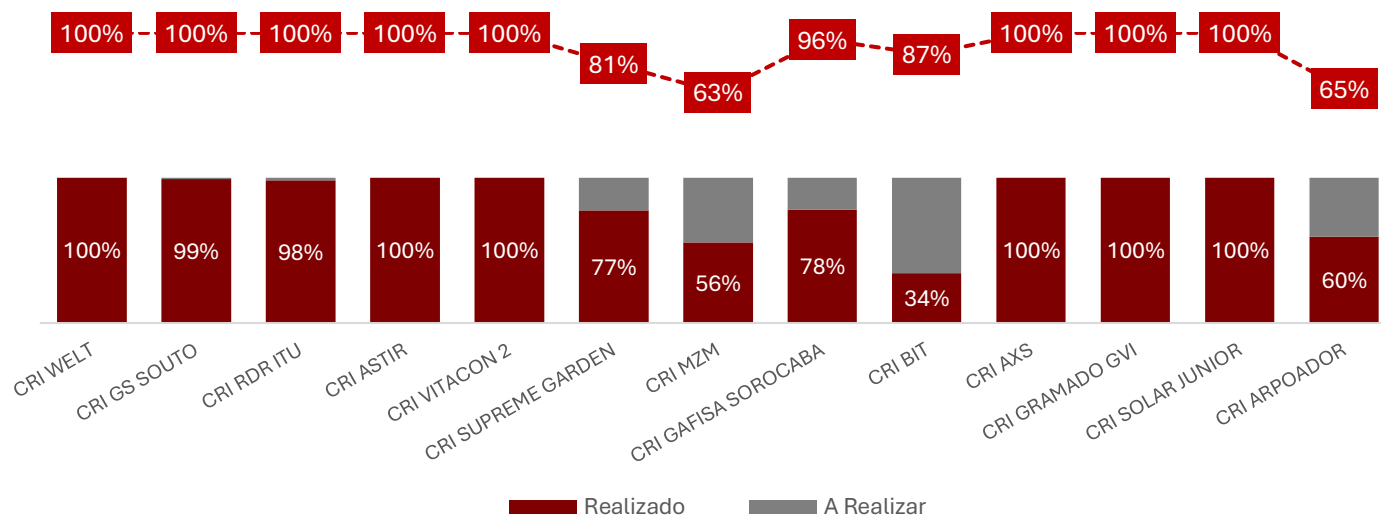
### ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

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	dez/24
CRI PESA / AIZ (Longa)	Desenquadrado	N/A	N/A	Enquadrado	dez/24
CRI SOLAR JUNIOR	Desenquadrado	Desenquadrado	N/A	N/A	dez/24
CRI CARVALHO HOSKEN	N/A	Enquadrado	N/A	N/A	dez/24
CRI LATAM	N/A	N/A	N/A	N/A	dez/24
CRI GRAMADO GVI	Enquadrado	Enquadrado	N/A	N/A	dez/24
CRI RDR ITU	Desenquadrado	N/A	Enquadrado	Desenquadrado	dez/24
CRI GS SOUTO	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	dez/24
CRI ASTIR	Enquadrado	Enquadrado	Enquadrado	N/A	dez/24
CRI SUPREME GARDEN	Enquadrado	Enquadrado	Enquadrado	Desenquadrado	dez/24
CRI PRIMATO	N/A	Enquadrado	N/A	N/A	dez/24
CRI AXS	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	dez/24
REDE DUQUE (Serie 443)	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	dez/24
REDE DUQUE (Serie 444)	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	dez/24
CRI CERATTI MAGNA	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	dez/24
CRI MRV II	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	dez/24
CRI VITACON 2	Enquadrado	N/A	N/A	Enquadrado	dez/24
CRI GAFISA SOROCABA	Enquadrado	Enquadrado	Enquadrado	Enquadrado	dez/24
CRI WELT	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	dez/24
CRI MZM	Enquadrado	N/A	Enquadrado	Desenquadrado	dez/24
CRI BIT	Enquadrado	Desenquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	dez/24
CRI OPY	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	dez/24
CRI COMPORTE	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	dez/24
CRI ITABIRA	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Desenquadrado	dez/24
CRI FLORATA	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	dez/24
CRI ARPOADOR	Enquadrado	N/A	Enquadrado	Enquadrado	dez/24
CRI MRV	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	dez/24
CRI Pesa / AIZ (Curta)	Desenquadrado	N/A	N/A	Enquadrado	dez/24
CRI COPAGRIL	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	dez/24

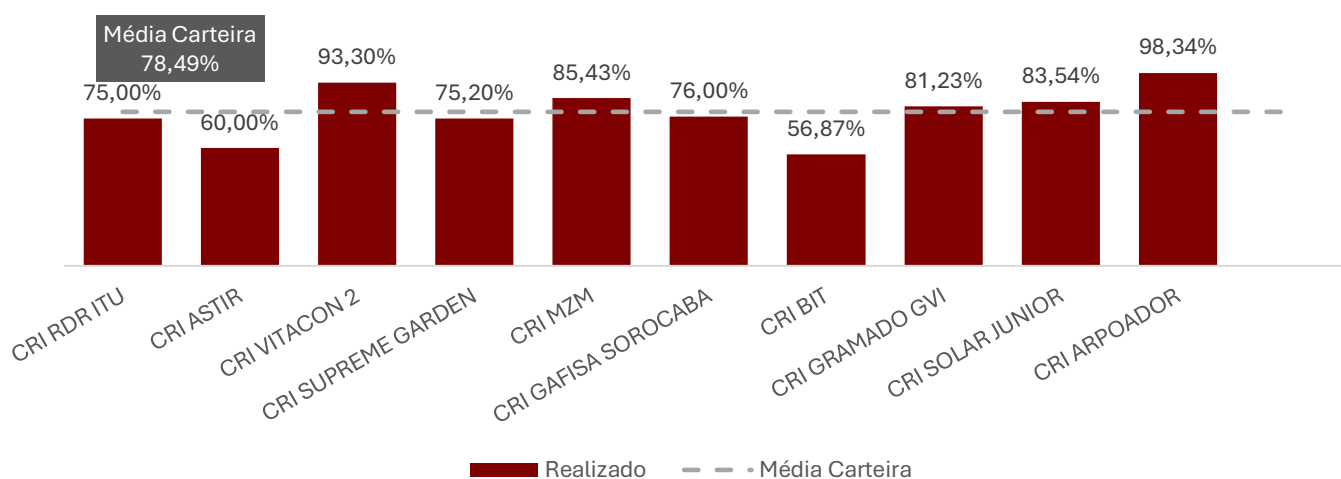
#### Nota da Gestão:

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 desenquadrados em Bit trata-se de desenquadramentos residuais, representando menos de 10% do montante do fundo, com previsão de reenquadramento até fevereiro/25. Apura-se o fundo de reserva desenquadrado de Solar Junior. A operação representa 0,1% do PL do Fundo.

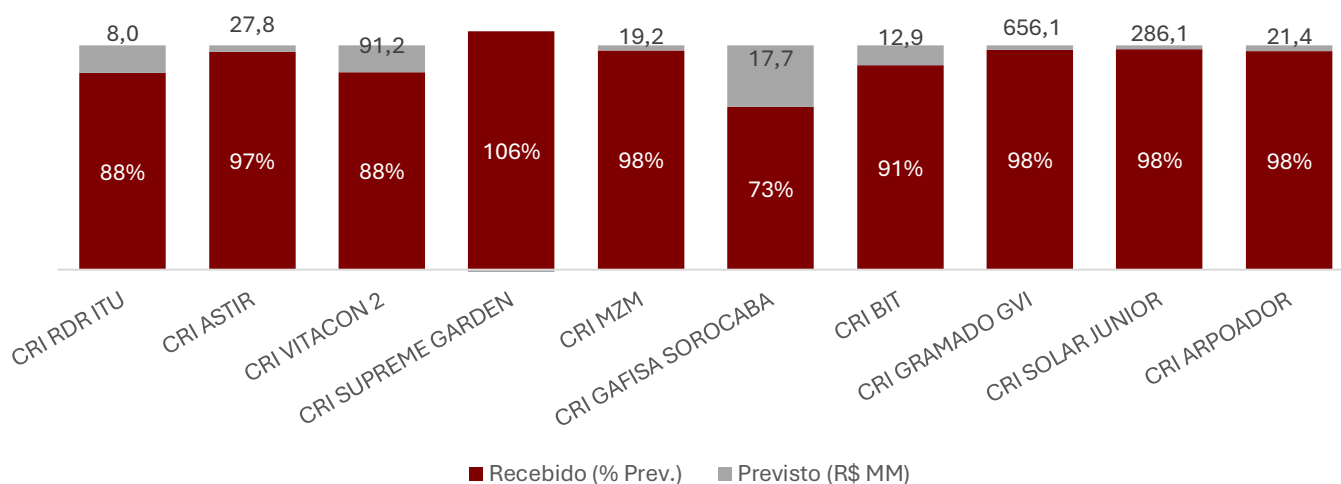
## EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



## NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA

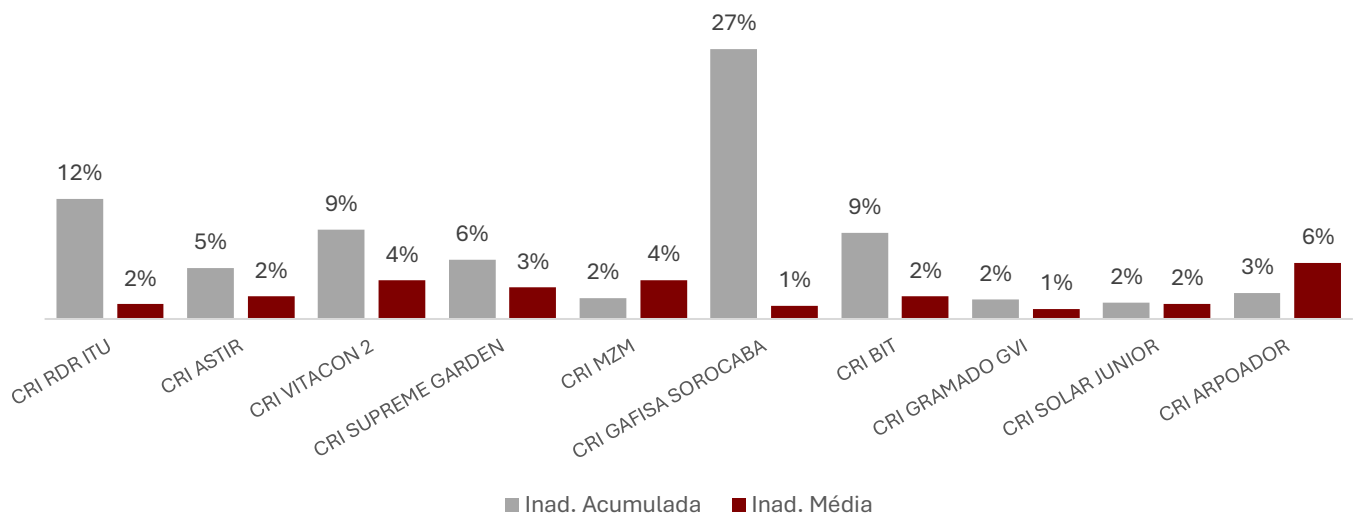


## RECEBIMENTOS – PREVISTO X REALIZADO

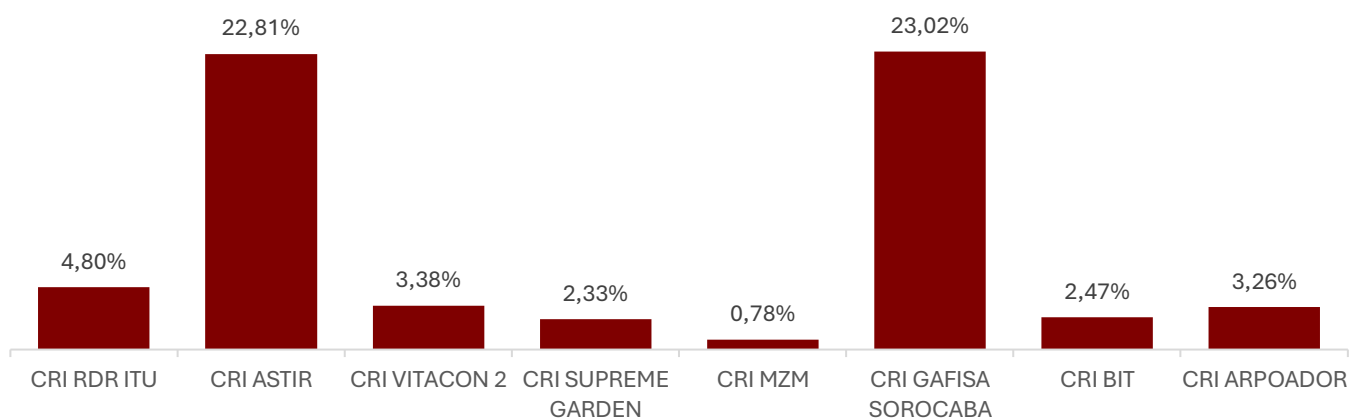


Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

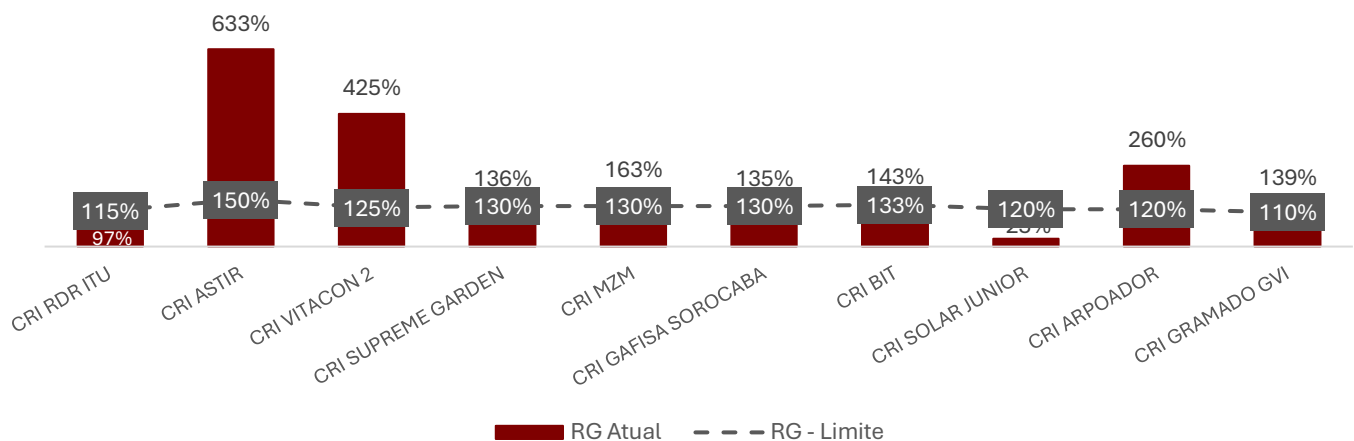
## INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



## CONCENTRAÇÃO MÁXIMA DA CARTEIRA



## RAZÃO DE GARANTIA



Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset



## COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS

### CRI MZM

**STATUS: Mensal**

**Ticker:** 22I1465810

**Sector:** Incorporação

**Remuneração:** IPCA + 12,95%

**LTV:** 70,00%

**Localização:** São Bernardo do Campo, Sp

**% PL SNCI:** 10,01%

**Parecer**  
**Saudável**

**% de Vendas**  
**85,43%**

**Obra Executada**  
**55,61%**

**Inadimplência**  
**2,14%**

**Desenquadramentos**  
**RG: 163,1%**  
**Fundos de Obras e**  
**Reserva Enquadrados**

#### Comentário da Gestão

O mês de dezembro foi comercialmente positivo para o empreendimento, com saldo de vendas de uma unidade (três vendas e dois distratos, com média de preço por metro quadrado das vendas superior ao dos distratos). Isso elevou a quantidade vendida para 85,43%, demonstrando a excelente performance comercial. A Razão de Garantia segue saudável, superior a 163%, e a inadimplência é baixa, em 2,14%. A obra avançou apenas 1,87% mês de dezembro, muito em razão de menor número de trabalhadores na obra durante o mês, o que é comum no setor. A expectativa é de que maiores avanços comecem a se materializar em breve, a fim de que a retirada do Habite-se se dê por volta do 3T. Seguimos confiantes na saúde da operação e próximos dela.

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:** 7,08%

**Parecer**  
**Atenção**

**% de Vendas**  
**75,00%**

**Obra Executada**  
**98,25%**

**Inadimplência**  
**12,21%**

**Desenquadramentos**  
**RG: 97,02%**  
**Fundo de Despesa**  
**Desenquadrado**

#### Comentário da Gestão

Em dezembro o empreendimento realizou uma nova venda, o que é fundamental nesse momento da operação. A obra tem passado por algumas dificuldades nesse momento final pela especificidade dos serviços e falta de mão de obra local. Com isso, o incorporador indicou que a entrega antes prevista para o final de janeiro, deve ocorrer no final de fevereiro. Já há iniciativas de pré-entregas e repasses de carteira em curso, o que deve fazer com que o CRI inicie os movimentos de amortização em breve. No mês de dezembro, devido a algumas parcelas inadimplidas, houve a diminuição da razão de garantia para menos de 100% da operação. Esse indicador, apesar de sugerir ausência de margens, pode ser mais bem compreendido quando entendemos que mais de R\$ 4MM de créditos a receber (ou R\$ 6MM de valor de estoque, em caso de distrato das unidades) não estão sendo considerados para essa razão. Caso o fossem, ela estaria atualmente acima de 118%, inclusive, enquadrada para os efeitos da operação.

Fonte: Neo, Engebank | Elaboração: Suno Asset

**CRI WELT****STATUS: Mensal**
**Parecer**  
**Saudável**

**Fat. Real/Proj (%)**  
**49,54%**

**Geração de Energia**  
**2559,70 MWh**  
**75,55% 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 dezembro, a usina de Bernoulli gerou muito próximo do previsto, enquanto Ouvidor gerou próximo de 60% do previsto. Apesar da geração não tão alta de Ouvidor, conectada há poucos meses, vemos uma crescente na geração mensal, que quando atingir maior estabilidade, somada a uma boa performance comercial, deve dar uma margem maior ao CRI. No mês, um menor consumo do que o esperado levou a um menor faturamento, que está bem próximo às obrigações do CRI, mas seguimos confiantes em uma margem cada vez maior.

**Ticker:** 22H0166203**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 11,77%**LTV:** N/A**Localização:** Minas Gerais**% PL SNCI:** 5,62%

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 Fornos II	100%	mar/25
nov/24	Raul Soares	97,2%	mar/25
nov/24	São Félix	99,9%	set/24

**Comentário da Gestão**

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento de 4 projetos de GD (geração distribuída) no estado de Minas Gerais. Os projetos são CGHs (Centrais Geradoras Hidrelétricas) que, totalizados, irão produzir 4MW. Conforme comentamos anteriormente, 2 desses projetos se encontram finalizados e aguardam a conexão.

No CRI GS Souto, seguimos com uma CGH conectada, a de São Félix, que começou a faturar no mês de janeiro. Com relação às demais, as expectativas são de que Raul Soares e Alto Fornos sejam conectadas muito em breve. A CGH Nova União é a única que avança com mais lentidão por conta de um embargante, mas já com expectativas melhores com relação aos últimos meses. Assim, estamos confiantes na tendência de que a operação tenha cada vez mais folga quando comparado o fluxo de recebíveis à PMT, mas mantemos nosso parecer de atenção por conta dos atrasos nas conexões.

**Ticker:** 21K0732283**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 11,00%**LTV:** 62%**Localização:** Minas Gerais**% PL SNME:** 4,97%

Fonte: GS Souto Eng. | Elaboração: Suno Asset

**CRI SUPREME GARDEN****STATUS: Mensal**

**Parecer  
Atenção**



**% de Vendas  
75,20%**



**Obra Executada  
77,42%**

**Inadimplência  
6,00%**



**Desenquadramentos  
RG: 135,5%**  
Fundos de Reserva  
Desenquadrado

**Comentário da Gestão:**

Em dezembro, o empreendimento realizou a venda de duas novas unidades, a um bom preço de m<sup>2</sup>, reduzindo o estoque para 31 unidades (25% do total). A obra segue com um atraso na casa dos 3% em relação ao cronograma previsto, com uma completude de 77,4%. Já a carteira segue resiliente, embora com uma inadimplência aumentada no mês de dezembro devido ao não recebimento de algumas parcelas anuais vencidas, algo comum nesse tipo de operação. Contudo, o bom perfil de recebíveis auferidos no mês permitiu a sobrecomposição do Fundo de Juros, que voltou a se enquadrar. A Razão de Garantia segue enquadrada, assim como os fundos da operação.

**Ticker:** 22B0338247**Setor:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 10,50%**LTV:** 65,00%**Localização:** Itajaí, SC**% PL SNCI:** 4,86%

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

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

**Parecer  
Atenção**



**% de Vendas  
76,00%**



**Obra Executada  
77,93%**

**Inadimplência  
27,41%**



**Desenquadramentos  
RG: 134,8%**  
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. Neste momento em que a obra se encaminha para o final, é comum que inadimplências de parcelas anuais sejam transferidas para o momento das chaves. No mês de dezembro conseguimos avançar no processo de repactuação dos CRI, que deve ser apresentado no próximo mês. As novas garantias da operação seguem em processo de registro, perfazendo uma boa margem para a Gestão, que não enxerga pontos de preocupação adicionais na operação.

**Ticker:** 22F1035343**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 6,00%**LTV:** 45,00%**Localização:** Rio de Janeiro, RJ**% PL SNCI:** 4,50%

Fonte: Opea, Capital Finance | Elaboração: Suno Asset

**CRI AXS****STATUS: Mensal****Ticker:** 22C0987445**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 9,00%**LTV:** N/A**Localização:** Diversos**% PL SNCI:** 3,16%
**Parecer**  
**Saudável**

**PR Médio**  
**72,4%**

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.

No mês de dezembro, as UFVs tiveram desempenho em linha com os meses anteriores, com boa geração e dentro do esperado. A parte comercial também está saudável, com percentual comercializado, em média, superior aos 90%. Os fluxos de caixa vêm sendo suficientes para a quitação das obrigações e ainda há uma UFV não conectada, a de Prata I, que tem expectativa para maio.

Fonte: Opea, AXS | Elaboração: Suno Asset

**CRI ARPOADOR****STATUS: Mensal****Ticker:** 23J2266231 | 23J2809383**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 4,50% (Sr.) | CDI + 12,00% (Sub.)**LTV:** 43,00%**Localização:** Vila velha, ES**% PL SNCI:** 2,67%
**Parecer**  
**Saudável**

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

**Obra Executada**  
**59,64%**

**Inadimplência**  
**2,64%**

**Desenquadramentos**  
**RG: 259,7%**  
**Fundos de Despesas e**  
**Obras Enquadrado**
**Comentário da Gestão**

Em dezembro, o progresso das obras foi ligeiramente inferior ao esperado, impactado pelos feriados e pelas chuvas que dificultaram o andamento. A gestão continua acompanhando de perto a evolução do empreendimento, buscando acelerar os avanços nos próximos meses.

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: 2,46%


**Parecer**  
**Atenção**

**% de Vendas**  
**56,87%**

**Obra Executada**  
**34,21%**

**Inadimplência**  
**8,73%**

**Desenquadramentos**  
**RG: 142,7%**  
**Fundos de Obras**  
**Desenquadrado**

## Comentário da Gestão

Em dezembro, houve a venda de 2 unidades no empreendimento, sem distratos, em linha com o preço de m<sup>2</sup> praticado pela operação. As obras conseguiram avançar em linha com a previsão após o término da fase de fundação. A partir de agora, devemos visualizar maiores medições, com as fases difíceis vinculadas à fundação superadas. A inadimplência da carteira aumentou circunstancialmente devido a parcelas anuais não pagas, mas que devem ser recuperadas dentro dos próximos meses. A Razão de Garantia segue bem enquadrada, sendo que o processo de composição de novas garantias foi devidamente realizado, com acréscimo de margem para a operação. No momento, a Gestão está em contato com os demais investidores para planejar o próximo aporte na operação.

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: 1,08%


**Parecer**  
**Saudável**

**% de Vendas**  
**60,00%**

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

**Inadimplência**  
**5,17%**

**Desenquadramentos**  
**RG: 632,9%**  
**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.

Em dezembro, foi finalizada a assinatura de uma relevante AGT no CRI, aprimorando o fluxo financeiro da operação. Essa melhoria impulsionará o ritmo de vendas, favorecendo a quitação do saldo devedor remanescente. Além disso, a operação mantém uma razão de garantia robusta, significativamente acima do índice mínimo exigido, garantindo um nível confortável de segurança.

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:** 0,59%
**Parecer**  
**Saudável**

**% de Vendas**  
**93,30%**

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

**Inadimplência**  
**9,06%**

**Desenquadramentos**  
**RG: 424,9%**  
**Fundos de Despesa e**  
**Obras Enquadrados**
**Comentário da Gestão**

No mês de dezembro, foram feitas 7 vendas, levando o total vendido para 93,3%. A Razão de Garantia está em 424,9% muito por conta das relevantes amortizações extraordinárias que o CRI vem realizando, o que reduz seu saldo devedor. Sendo assim, o CRI está altamente confortável e esperamos que seja completamente quitado nos próximos meses, de maneira que o parecer segue saudável.

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:** 0,51%
**Parecer**  
**Atenção**

**% de Vendas**  
**81,23%**

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

**Inadimplência**  
**2,00%**

**Desenquadramentos**  
**RG: 138,9%**  
**Fundos de Reserva**  
**Enquadrado**
**Comentário da Gestão**

No mês de dezembro, foram registrados 1220 distratos, número fora de padrão, e 286 vendas, o que reduziu o percentual vendido para 81,23%. Há de se destacar, entretanto, que número relevante desses distratos é feito para manter a saúde da carteira, e valor presente dos créditos a serem recebidos até subiu no mês. A carteira, no momento, tem uma inadimplência de apenas 2% e a Razão de Garantia segue saudável, em 138,9%. Como reflexo dos distratos, houve ainda grande aumento no estoque, que agora está cotado em R\$210 milhões.

Fontes: Fortesec, Conveste | Elaboração: Suno Asset

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

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

**Desenquadramentos**  
**RG: 25,4%**  
**Fundos de Reserva**  
**Desenquadrado**

**% de Vendas**  
**83,54%**

**Inadimplência**  
**1,67%**
**Comentário da Gestão**

Mais uma vez, o empreendimento teve uma performance positiva nas vendas, com 211 frações vendidas e 95 distratadas, gerando um saldo positivo de 116, o que elevou o percentual vendido para 83,54%, patamar saudável. Entretanto, a Razão de Garantia segue mostrando uma insuficiência dos créditos a receber em relação ao total da dívida. Isso acontece pelo fato de a maior parte dos recebíveis serem posteriores ao vencimento do CRI. Se os considerássemos, teríamos uma razão próxima de 120%, o que indica que os créditos totais são 1,2x superiores à dívida. Além disso, há um estoque próximo aos R\$182 milhões. Válido ressaltar que o SNCI possui exposição de apenas cerca de 0,1% do PL no CRI.

**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:** 7,41%**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:** 5,32%

**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:** 3,99%

**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:** 3,56%

### 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:** 2,54%

### 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:** 2,34%

**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 <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 TECNISA



**Ticker:** 21B0544455

**Setor:** Incorporação

**Remuneração:** IPCA + 5,69%

**LTV:** N/A

**Garantias:** AF

**Vencimento:** Fev/26

**% PL SNCI:** 2,18%

**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:** 2,06%

### 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:** 1,87%

### 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
VG 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:** 1,65%

**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:** 1,13%

**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 FII's 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.”*