

## RELATÓRIO GERENCIAL SETEMBRO|2024

**CNPJ**

52.227.760/0001-30

**INÍCIO DO FUNDO**

SETEMBRO/2023

**ADMINISTRADOR**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

**PÚBLICO-ALVO**

INVESTIDORES EM GERAL

**GESTOR**

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

0,20% A.A.

**TAXA DE GESTÃO**

0,79% A.A.

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

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

# SUMÁRIO

<i>BULLET POINTS</i>	3
DESTAQUES DO MÊS	3
CENÁRIO MACROECONÔMICO	4
DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO	14
DESEMPENHO PATRIMONIAL	15
RESULTADO CONTÁBIL	17
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	18
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	20
DETALHAMENTO DOS ATIVOS	26

## BULLET POINTS

**R\$ 0,1000**

Distribuição por cota

**R\$ 0,0152**

Lucro acumulado por cota

**13,24%**

Dividend Yield Anualizado

**18,65 %**

Yield Médio da Carteira (All In)

**R\$ 9,60**

Cota Fechamento de Mercado

**R\$ 9,63**

Cota Patrimonial

**3.463**

Número de cotistas

**R\$ 71,21 MM**

Valor de Mercado

**R\$ 71,47 MM**

Valor Patrimonial

**0,99**

P/VP

**58,84%**

LTV Médio Ponderado

**7.418.243**

Número de cotas disponíveis

## DESTAQUES DO MÊS

---

Em setembro, o fundo finalizou o mês com 66,59% do PL em CRIs e 27,00% em cotas de FIIs.

---

A distribuição referente ao mês de setembro foi de R\$ 0,10/cota, representando um rendimento de 1,04% no mês, levando em consideração a cota de fechamento do dia 30/09/2024.

---

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

### Questões do lado fiscal e monetário fizeram os ativos brasileiros caminharem na contramão dos mercados globais

Em setembro, a maioria das bolsas mundiais apresentou uma leve alta, como mostra a tabela abaixo, que abrange o período de 1º a 27 de setembro deste ano. Porém, a bolsa brasileira foi uma das poucas exceções. Apesar de, historicamente, este ser um mês que os mercados ficam no negativo, o início do ciclo de queda das taxas de juros pelo Fed e a tendência de um cenário de controle inflacionário sem gerar recessão nos EUA, acabaram trazendo uma reação positiva dos mercados.

Índices de Mercado

Bolsas					
	Índice	Último	Mês	12 meses	Acum. Ano
	MSCI World	3.695,89	1,49%	29,92%	16,62%
	S&P 500	5.722,26	1,88%	33,90%	19,97%
	NASDAQ	18.082,21	2,01%	38,42%	20,46%
	FTSE 100	8.268,70	-0,71%	8,43%	6,92%
	Euro Stoxx 600	519,14	0,21%	15,96%	8,37%
	Merval	1.744.131,00	9,49%	221,05%	87,60%
	Ibovespa (BRL)	131.586,40	-3,87%	15,23%	-1,94%
	Ibovespa (USD)	24.160,09	-3,13%	5,51%	-11,34%
	IFIX	3.293,73	-2,75%	2,96%	-0,53%

Data: 01/09/2024 até 25/09/2024 / Fonte: Refinitiv / Elaboração: Eleven Financial Research

### Cenário externo

O Comitê de Política Monetária dos Estados Unidos, FOMC, reduziu a taxa de juros em 0,5 p.p., pela primeira vez desde 2020, levando-a para o intervalo entre 4,75% a.a. e 5,00% a.a. O corte dos juros já era aguardado por nós e pelo mercado, porém a magnitude maior do que o esperado, o tom do comunicado e as novas projeções dos membros do Comitê trouxeram boas perspectivas.

O FOMC ressaltou a desaceleração do mercado de trabalho, a confiança de que a inflação está se movendo de forma sustentável para a meta de 2,0%, além de julgar que os riscos às metas de emprego e inflação estão praticamente equilibrados.

Além disso, as novas projeções para a economia norte-americana pelos membros do Comitê mostraram que a inflação deve encerrar 2024 bem próximo da meta, o PIB deve crescer cerca de 2,0% neste e nos próximos anos e a taxa de juros pode ter uma queda de 1,5 p.p. até o final de 2025.

Esse quadro mais favorável acabou se refletindo sobre as expectativas de mercado compiladas pelo CME Group, conforme a figura abaixo, que, apesar de ainda estar bastante dividido para a próxima reunião, passou a precificar maior probabilidade de cortes de 0,50 e 0,25 p.p. em novembro e dezembro, respectivamente, além de uma taxa de juros próxima de 3,0% a.a. já no final do ano que vem.

#### Expectativas de Mercado – CME Group

MEETING DATE	CME FEDWATCH TOOL - CONDITIONAL MEETING PROBABILITIES											
	175-200	200-225	225-250	250-275	275-300	300-325	325-350	350-375	375-400	400-425	425-450	450-475
07/11/2024								0,0%	0,0%	0,0%	50,1%	49,9%
18/12/2024			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	23,9%	50,0%	26,1%	0,0%
29/01/2025	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,7%	31,3%	43,3%	18,7%	0,0%	0,0%
19/03/2025	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	10,2%	32,9%	39,8%	16,1%	0,0%	0,0%	0,0%
07/05/2025	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	8,2%	28,1%	38,4%	21,2%	3,4%	0,0%	0,0%	0,0%
18/06/2025	0,0%	0,0%	0,5%	5,8%	21,8%	35,1%	26,6%	9,1%	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%
30/07/2025	0,0%	0,2%	2,3%	11,1%	26,2%	32,3%	20,8%	6,4%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%
17/09/2025	0,0%	0,7%	4,4%	14,7%	27,6%	29,5%	17,4%	5,1%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%
29/10/2025	0,1%	1,2%	5,9%	16,7%	27,9%	27,7%	15,5%	4,4%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%

Fonte: CME Group

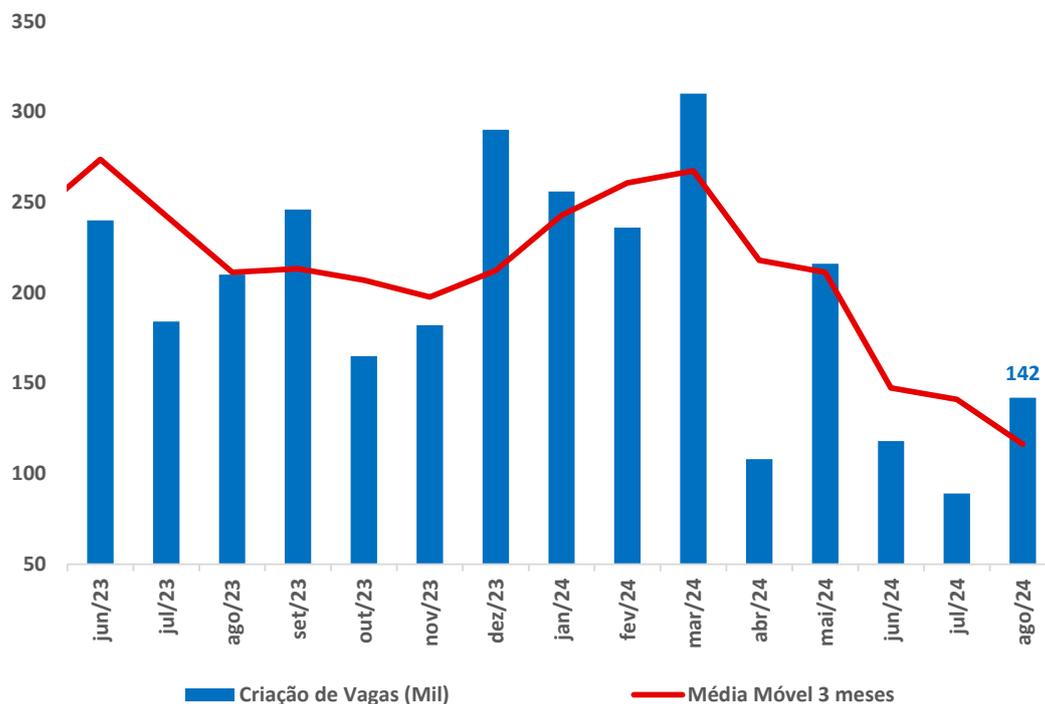
**Para o restante do ano, acreditamos numa postura mais cautelosa do Fed, com mais dois cortes de 0,25 p.p., nas reuniões de novembro e dezembro. Contudo, no curto prazo o ritmo de cortes dos juros dependerá, principalmente, dos dados de mercado de trabalho e, caso haja uma deterioração maior do que o esperado, o Comitê poderá realizar um ajuste maior de 0,50 p.p.**

**Já para 2025-26, a tendência é que as taxas de juros recuem para próximo do nível considerado neutro – que mantém a economia equilibrada –, entre 3,0% a.a. e 3,5% a.a.**

Esse movimento dos juros tem sido beneficiado pelo momento mais favorável para o banco central dos EUA, como a desaceleração no mercado de trabalho e as menores pressões inflacionárias.

**Em relação ao mercado de trabalho,** o último relatório de emprego Payroll mostrou a criação de 142 mil vagas de trabalho não-agrícolas em agosto de 2024, conforme o gráfico abaixo, número inferior às expectativas do mercado, que previam 160 mil. Além disso, os dados de junho e julho foram revisados para baixo, o que se refletiu numa média móvel de 3 meses inferior a 150 mil vagas criadas, abaixo do nível considerado de equilíbrio para o mercado de trabalho.

Criação de vagas e Taxa de desemprego



Fonte: BLS / Elaboração: Suno Research

Outras métricas também indicam um arrefecimento. O relatório Jolts mostrou uma menor abertura de vagas em julho, com a razão entre o número de vagas abertas e o total de desempregados retornando ao nível pré-pandemia, além da queda da taxa de demissão voluntária nos últimos meses.

Em contrapartida, alguns pontos merecem atenção, pois mostram que o mercado de trabalho ainda dá sinais de resiliência, o que deve sustentar o cenário de soft landing da economia: i) a taxa de desemprego registrou uma leve queda, passando de 4,3% para 4,2%; ii) o salário médio por hora trabalhada subiu 0,4% na variação mensal e, nos últimos 12 meses, acelerou de 3,6% para 3,8%; e iii) o número de pedidos de seguro-desemprego diminuiu nas últimas semanas.

**Na mesma direção, a inflação tem mantido uma trajetória favorável.** Em agosto, o índice de preços ao consumidor (CPI) registrou um crescimento de 0,2% na variação mensal, conforme esperado. No acumulado de 12 meses, a inflação recuou de 2,9% em julho para 2,5% em agosto. O núcleo da inflação apresentou uma alta mensal de 0,3%, ligeiramente acima das expectativas, mas manteve estabilidade na variação anual, em 3,2%.

Na tabela abaixo podemos observar quedas na maioria dos grupos como os preços de bens duráveis, não duráveis e alimentos.

## CPI – Desagregado

	Acum. 12m	jul/24	ago/24	Varição
Inflação		2,92%	2,50%	▼
Núcleo de Inflação		3,21%	3,20%	▼
Energia		0,96%	-4,01%	▼
Alimentos		2,19%	2,06%	▼
Serviços (menos energia)		4,90%	4,93%	▲
Habitação		5,08%	5,25%	▲
Serviços menos Despesa com Habitação		4,63%	4,31%	▼
Rent of Primary Residence		5,09%	4,97%	▼
OER		5,30%	5,38%	▲
Duráveis		-4,14%	-4,20%	▼
Não Duráveis		1,28%	-0,04%	▼

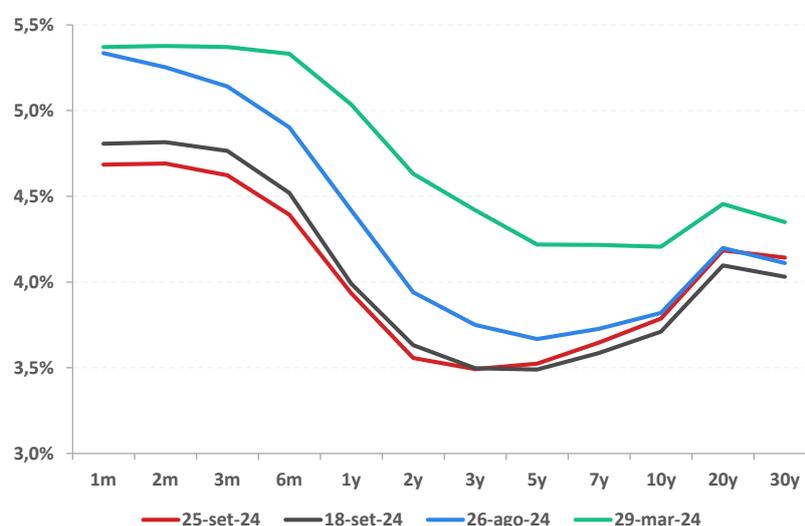
Fonte: BLS / Elaboração: Suno Research

Porém, importante mencionar que os preços dos aluguéis voltaram a subir, retardando uma desaceleração mais acentuada do núcleo da inflação. O subitem OER (Owners' Equivalent Rent), que representa cerca de 27% do total do CPI, passou de 5,3% para 5,4% na variação anual. Além desse ponto negativo, a inflação de serviços se encontra bem acima da meta, próxima de 4,9%. Esses pontos devem trazer maior cautela por parte da autoridade monetária.

**De toda forma, os dados mais recentes vêm afastando o risco de recessão e mostram uma economia mais equilibrada, com a inflação convergindo para sua meta de 2,0%, o que tende a reduzir a aversão ao risco dos investidores e impulsionar o fluxo de capital para países emergentes.**

Com esse cenário mais favorável, a curva de juros futura dos EUA fechou e manteve a tendência dos últimos meses, principalmente nos vértices mais curtos, como mostrado na figura abaixo. A taxa de juros de 10 anos, um dos principais títulos de referência, continuou sua trajetória de queda. Comparado ao FOMC de julho, a taxa caiu de 3,98% a.a. para 3,78% a.a., uma redução de 20 pontos-base (bps).

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



*Até dia 25/09/2024 / Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research*

Ainda no cenário internacional, outro tema que tem trazido bastante incerteza é a falta de perspectivas para o crescimento de curto e médio prazo da China e os impactos disso sobre a economia global e os mercados de commodities.

O gigante asiático vem passando por um dos momentos mais desafiadores desde a reabertura da sua economia no final de 2022. A crise no setor imobiliário e o baixo consumo das famílias continuam diminuindo as perspectivas de crescimento. Além disso, os dados mais recentes de atividade e inflação mostram uma economia debilitada e com dificuldades em ganhar tração.

Por conta disso, o governo chinês apresentou um superpacote de estímulos, com foco no corte das taxas de juros e melhores condições de crédito para o setor imobiliário, a fim de reativar a economia e atingir a meta de crescimento de 5%.

Essas medidas podem até trazer um fôlego de curto prazo, mas não resolvem os problemas estruturais, já que ainda faltam políticas mais efetivas pelo lado da demanda. Neste sentido, a tendência de menor expansão chinesa neste e nos próximos anos deverá ter efeitos negativos sobre o crescimento global e sobre a demanda por commodities, em especial o minério de ferro e o petróleo.

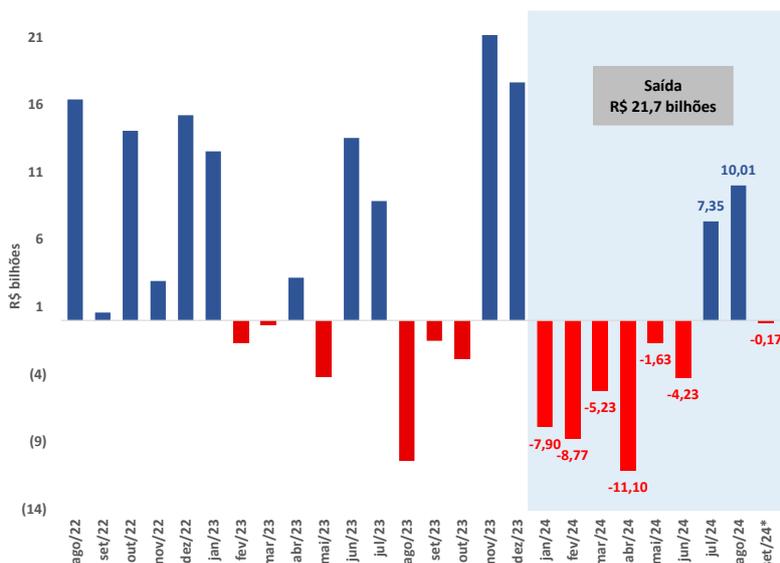
## **Brasil**

**No cenário doméstico, tivemos movimentos opostos do dólar e dos índices no mês de setembro. Enquanto o real apresentou uma valorização de 3,8%, o Ibovespa e o IFIX registraram quedas de 3,9% e 2,8%, respectivamente – dados até o dia 25/09.**

No caso da taxa de câmbio, o início do ciclo de queda da taxa de juros nos EUA ajudou a destravar um maior fluxo de capitais para emergentes e aumentou a propensão a risco dos investidores. Além disso, o maior diferencial de juros entre o Brasil e o EUA tende a valorizar do real nos próximos meses.

No caso dos mercados acionários, o principal motivo para a piora no seu desempenho foi o cenário doméstico, em especial as incertezas sobre o ciclo de alta dos juros pelo banco central e o aumento do risco fiscal. Com isso, tivemos uma saída de capital estrangeiro da bolsa. Até o dia 25/09, houve uma retirada de R\$ 170 milhões, revertendo dois meses consecutivos de alta, conforme mostrado na figura abaixo.

Fluxo de Estrangeiro na Bolsa (R\$ Bilhões)



Fonte: B3 / Elaboração: Suno Research

**Em relação a política monetária**, na última reunião, o Copom subiu a taxa Selic em 0,25 p.p., em linha com as nossas expectativas. O comunicado, em nossa visão, veio no tom correto, pois apresentou de forma clara todos os pontos relevantes que podem dificultar a convergência da inflação para a meta e demandam uma postura mais contracionista da política monetária.

Neste sentido, a autoridade monetária apontou os principais pontos que indicam uma piora no cenário doméstico e que levaram a uma assimetria altista no seu balanço de riscos:

- **Resiliência da atividade:** o PIB do Brasil registrou alta de 1,4% no segundo trimestre de 2024, na série com ajustes sazonais, acima das nossas expectativas e do consenso de mercado. Na comparação anual, o PIB cresceu 3,3% e no acumulado do ano teve um avanço de 2,9%. **Diante desse cenário, elevamos nossa projeção de 2,1% para 3,1% este ano.**

Em geral, a combinação de um mercado de trabalho aquecido, condições de crédito mais favoráveis e o impulso fiscal explicam a expansão mais forte da economia no primeiro semestre de 2024. Contudo, esse cenário deve sofrer algumas modificações na segunda parte do ano.

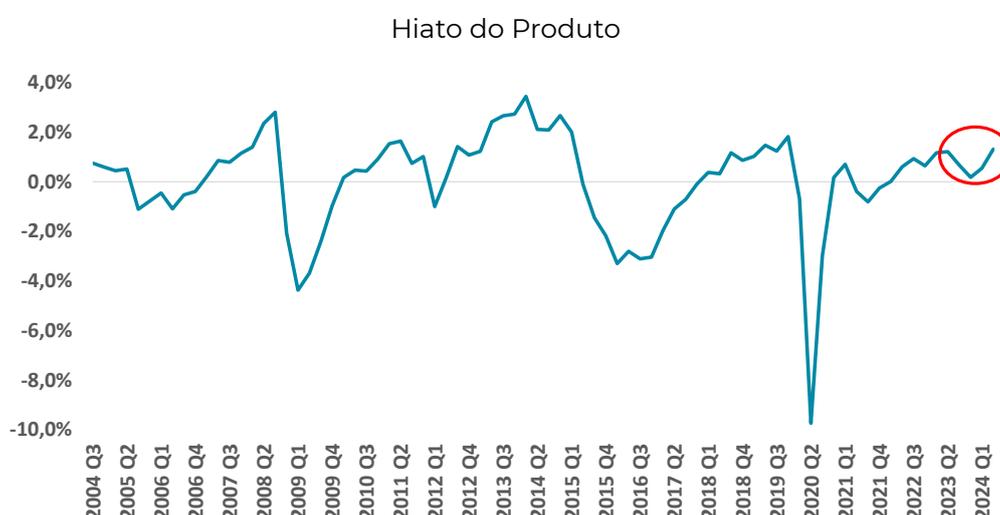
Para os próximos trimestres, esperamos uma desaceleração no crescimento, em função dos riscos em torno da política monetária e uma política fiscal menos expansionista, além de uma base de comparação elevada. Contudo, ainda devemos ter algum impulso por conta do mercado de trabalho aquecido.

- **Pressões no mercado de trabalho:** a taxa de desemprego (6,8%) nas mínimas históricas, a criação de quase 1,5 milhão de vagas formais, o crescimento dos rendimentos dos trabalhadores e da

massa salarial tem proporcionado um cenário de forte impulso sobre o consumo, o que tende a pressionar os preços, em especial serviços.

- **Hiato do produto positivo:** o hiato do produto, uma medida que se refere à diferença percentual entre os níveis do PIB efetivo e o potencial, tem sido bastante acompanhado pelo banco central para saber se a atividade econômica está impactando os preços.

Na figura abaixo, estimamos o hiato do produto e podemos observar que desde o ano passado ele está positivo, ou seja, o crescimento de curto prazo está acima da sua tendência de médio e longo prazo. Portanto, esse cenário mostra a economia expandindo acima da sua capacidade e pode gerar pressões inflacionárias, se tornando mais um componente de risco altista para os preços.



Elaboração: Suno Research

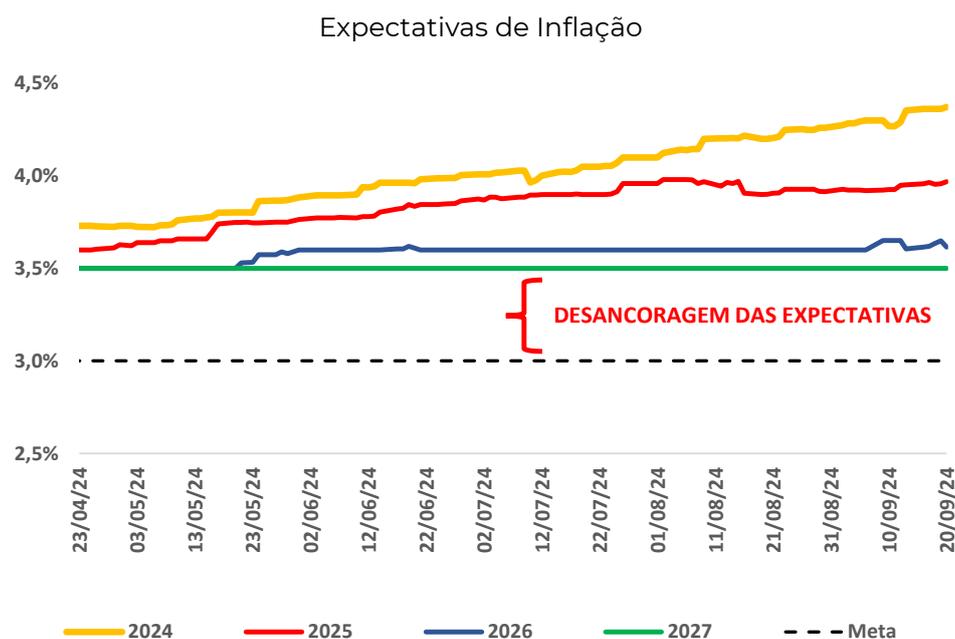
- **Elevação das projeções de inflação:** atualmente, há alguns riscos altistas para a inflação brasileira. Neste sentido, nos próximos meses, alguns fatores devem voltar a pressionar a inflação, como os preços dos bens industriais, que podem sofrer uma leve alta devido à recente desvalorização cambial, e o aumento dos preços de energia após a implementação da bandeira vermelha 1 em setembro, em meio à deterioração do quadro hidrológico dos reservatórios.

Além disso, as queimadas observadas em todo o país podem pressionar os preços dos alimentos, não apenas os in natura, mas também os custos na cadeia agropecuária.

**Portanto, apesar da deflação do IPCA em agosto e o IPCA-15 de setembro abaixo do esperado, a expectativa é de que a inflação termine este ano próxima do limite superior da meta estipulada pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), de 4,50%.**

- **Expectativas desancoradas:** as expectativas de inflação observadas no Boletim Focus continuam desancoradas e este tem sido um dos principais problemas mencionados pelo Copom.

No documento, os analistas esperam que a inflação encerre este ano em 4,37%, em 3,97% no próximo, 3,62% em 2026 e, 3,50%, em 2027 – todos acima da meta, como mostrado na figura a seguir. No horizonte relevante do Copom, que passou a contemplar o 1º trimestre de 2026, as expectativas permanecem desancoradas e não dão sinais de reversão.



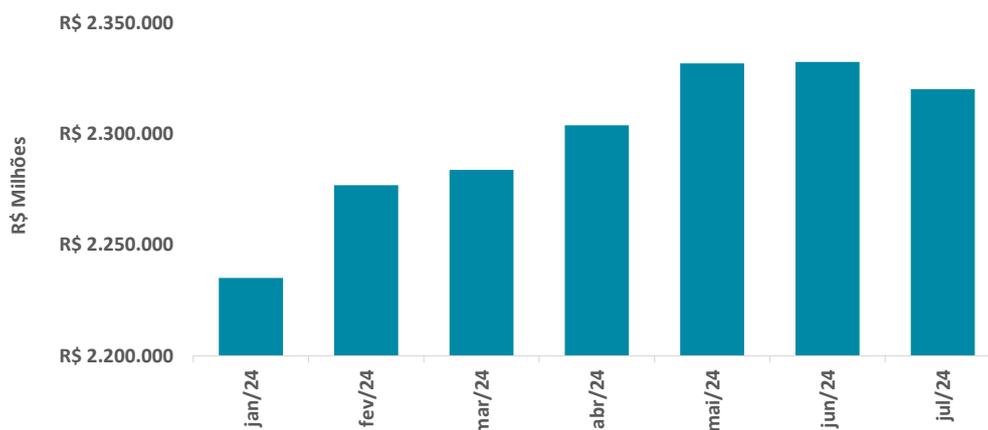
Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Research

**Portanto, em nosso cenário base, esperamos um ciclo mais longo e gradual com altas de 0,25 p.p. até o fim do 1T25, levando a Selic para 11,25% a.a. em 2024 e 11,75% a.a. em 2025. Contudo, dado que as projeções de inflação do BC ainda estão em 3,5% no horizonte relevante, as chances do Comitê acelerar o ritmo de alta dos juros para 0,50 p.p. nas próximas reuniões aumentaram consideravelmente.**

Vale ressaltar, que ainda existem dúvidas no mercado sobre qual será a magnitude deste miniciclo de alta dos juros, o que tem aumentado as incertezas sobre até onde poderá chegar a Selic. Esse ponto tem elevado a curva de juros futuros e aumentado a volatilidade dos mercados.

**Em relação a parte fiscal,** a arrecadação federal avançou 12% no mês de agosto e cresceu 9,5% no acumulado do ano. Além disso, os gastos do governo começaram a dar sinais iniciais de desaceleração, conforme a figura abaixo, tendência que deve se manter até o final de 2024.

## Evolução das Despesas do Governo – Acum. 12 meses



Fonte: Tesouro Nacional / Elaboração: Suno Research

Esse cenário de crescimento da arrecadação, combinado com o menor impulso fiscal no segundo semestre, o bloqueio e o contingenciamento do orçamento, devem levar o governo a alcançar o limite inferior da meta, ou seja, um déficit de R\$ 28,8 bilhões (0,25% do PIB).

Contudo, mesmo com uma ligeira melhora do cenário fiscal de curto prazo, existe uma forte desconfiança com a política fiscal do governo, já que ainda permanecem diversas incertezas, principalmente no médio e longo prazo.

No dia 20/09 foi divulgado o relatório Bimestral de Receitas e Despesas do governo e algumas ações do governo para equilibrar o orçamento trouxeram alguns ruídos e vieram bem abaixo da expectativa do mercado, o que acabou aumentando a percepção de risco fiscal.

Isso, porque o contingenciamento, medida adotada quando as receitas estão abaixo do previsto, foi reduzido de R\$ 3,8 bilhões para zero. Além disso, o bloqueio dos gastos, quando as despesas aumentam acima das projeções, foi acrescido de R\$ 1,7 bilhão. Dessa forma, a contenção total de gastos foi reduzida de R\$ 15 bilhões para R\$ 13,3 bilhões.

Essas medidas sinalizaram que houve uma redução no esforço fiscal quando comparado ao relatório anunciado em julho, em meio a um quadro marcado por um déficit primário que permanece elevado, aumento dos créditos extraordinários e um crescimento da dívida pública.

Outra questão do lado fiscal que elevou a percepção de risco foi o Orçamento de 2025. Em termos gerais, o projeto mostrou que será mais um ano desafiador, pois continua dependente de um aumento de quase R\$ 170 bilhões de arrecadação, como CSLL e JCP que dificilmente serão aprovados pelo Congresso, e um foco muito baixo no corte de despesas, em especial de medidas estruturais.

**Portanto, apesar do discurso de responsabilidade fiscal e das medidas de bloqueio para cumprir a meta estipulada para 2024, as incertezas sobre como o governo irá equilibrar o orçamento nos próximos anos, a falta de um plano mais robusto de corte de gastos estruturais e a tendência de alta da dívida pública no médio e longo prazo têm gerado desconfiança e piorado as perspectivas quanto a sustentabilidade fiscal.**

Em suma, observamos que setembro trouxe sentimentos ambíguos, já que, por um lado, o cenário externo manteve a tendência de melhora, mas questões domésticas colocaram os índices brasileiros na contramão dos mercados internacionais. Nos próximos meses, o mercado de trabalho nos EUA, as eleições norte-americanas, as contas públicas brasileiras e a trajetória da Selic serão os principais temas monitorados pelos mercados.

Por fim, segue abaixo a tabela das nossas projeções, que tiveram mudanças importantes em comparação com a última carta, com a revisão para cima tanto do PIB quanto da inflação para 2024.

Projeções Suno

Cenário Base	2023	2024	2025
<b>PIB (var % a.a. real em volume)</b>	2,9%	3,1%	1,8%
<b>IPCA (% a/a, fim de período)</b>	4,62%	4,5%	4,0%
<b>Taxa Selic (% fim de período)</b>	11,75%	11,25%	11,75%
<b>Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)</b>	4,85	5,30	5,25
<b>Resultado Primário do Governo Central (% PIB)</b>	-2,3%	-0,25%	-0,40%
<b>Resultado Primário do Governo Central (% PIB)</b>	-2,3%	-0,7%	-0,8%
<b>Dívida Bruta - DBGG (% PIB)</b>	74,3%	77,7%	81,1%
<b>Balança comercial (US\$ bilhões)</b>	98,8	81,7	72,4

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

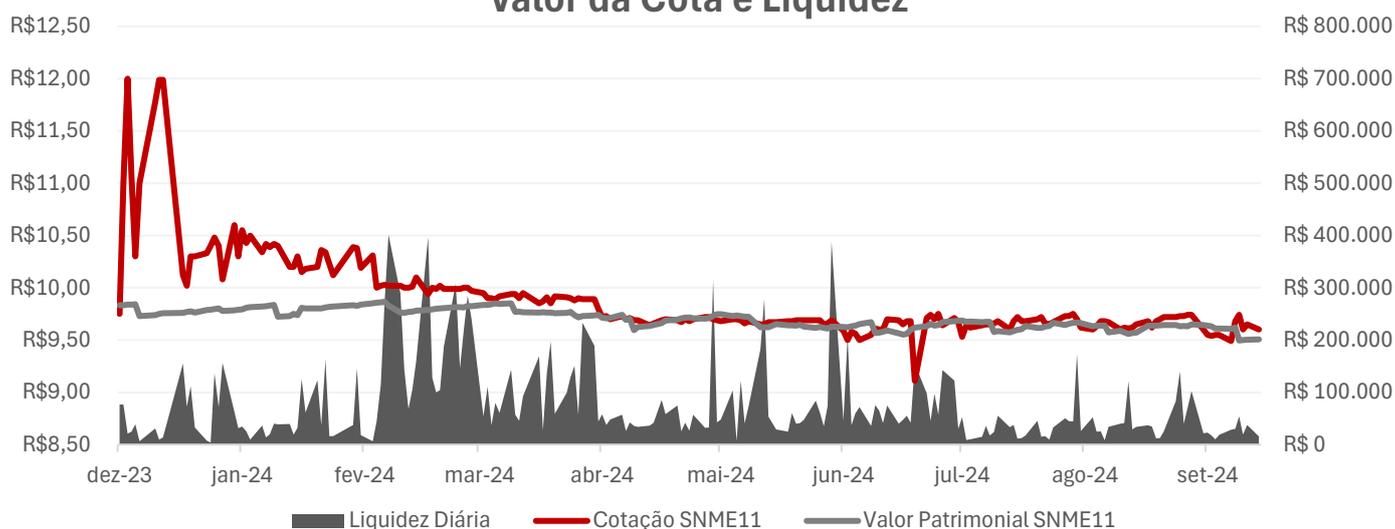
**Gustavo Sung, Economista-chefe da Suno.**

## DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

No mercado secundário, a cota do SNME11 em setembro teve variação negativa de -0,51%, configurando um retorno total de 0,52% considerando a distribuição de R\$0,10 no mês (referente ao mês de agosto), e volume diário médio de negociação de R\$39 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$9,60 por cota, frente a um valor patrimonial por cota de R\$9,63.

### Valor da Cota e Liquidez



Fonte: Suno Asset e Quantum.

Em setembro, verificamos uma variação positiva no juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, de 6,24% para 6,50% ao final do mês, enquanto o IFIX teve desempenho negativo de 2,58%, evidenciando a correlação negativa entre essas duas variáveis, reflexo das expectativas dos agentes de mercado diante dos atuais desafios macroeconômicos.

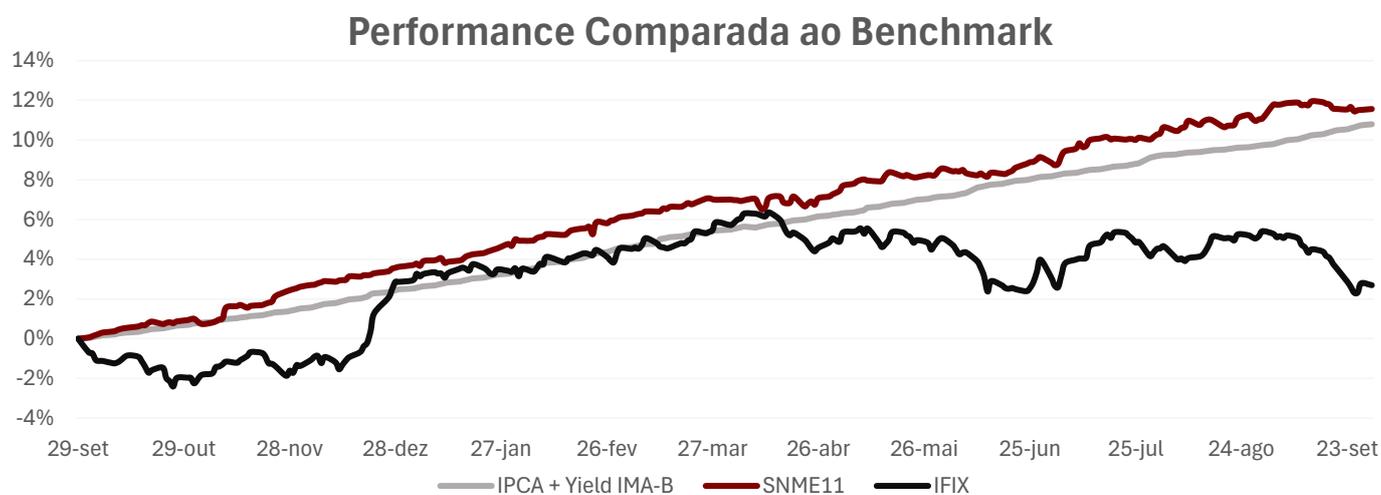
### Yield NTN-B (2035) / IFIX



Fonte: Suno Asset e Quantum.

## DESEMPENHO PATRIMONIAL

(PERFORMANCE, ALPHA, UPSIDE POTENCIAL)



Fonte: Suno Asset e Quantum.

No mês de setembro, foi observada uma desvalorização no IFIX de 2,58%, enquanto o SNME11 teve retorno patrimonial total de 0,42% no período. O retorno do IPCA + Yield IMA-B do período apurado foi de 0,96%. O fundo encerrou o mês com Alpha de 0,77% sobre o IPCA + Yield IMA-B desde o seu início em setembro de 2023, equivalente a 429% do IFIX.

Ao longo do mês, em relação à carteira investida em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, os principais detratores de retorno patrimonial foram TGAR11, VRTM11 e RBRP11, em linha com a retração do IFIX no mês. A alocação em CRI seguiu contribuindo positivamente com a performance ao longo do período, atribuindo para o resultado do mês aproximadamente 1,07% em juros e correção monetária recebidos sobre o patrimônio investido nesta classe de ativos. Considerando o giro de CRIs no mês, o retorno total foi de 1,37%.

É válido ressaltar que o SNME11 ainda possui a maior parte do portfólio (66,59%) alocado em CRIs, o que possibilitará que o Fundo faça a aquisição de ativos de renda variável a preços atrativos, ao passo que o portfólio caminha para a alocação alvo no segmento de FIIs de aproximadamente 50% em exposição na classe. Acreditamos que esta estratégia possibilitará que o fundo tenha um desempenho bastante satisfatório no longo prazo\*.

(\*). Não representa garantia de rentabilidade.

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

### Alpha (SNME11 x IPCA + Yield IMA-B)



Elaboração: Suno Asset.

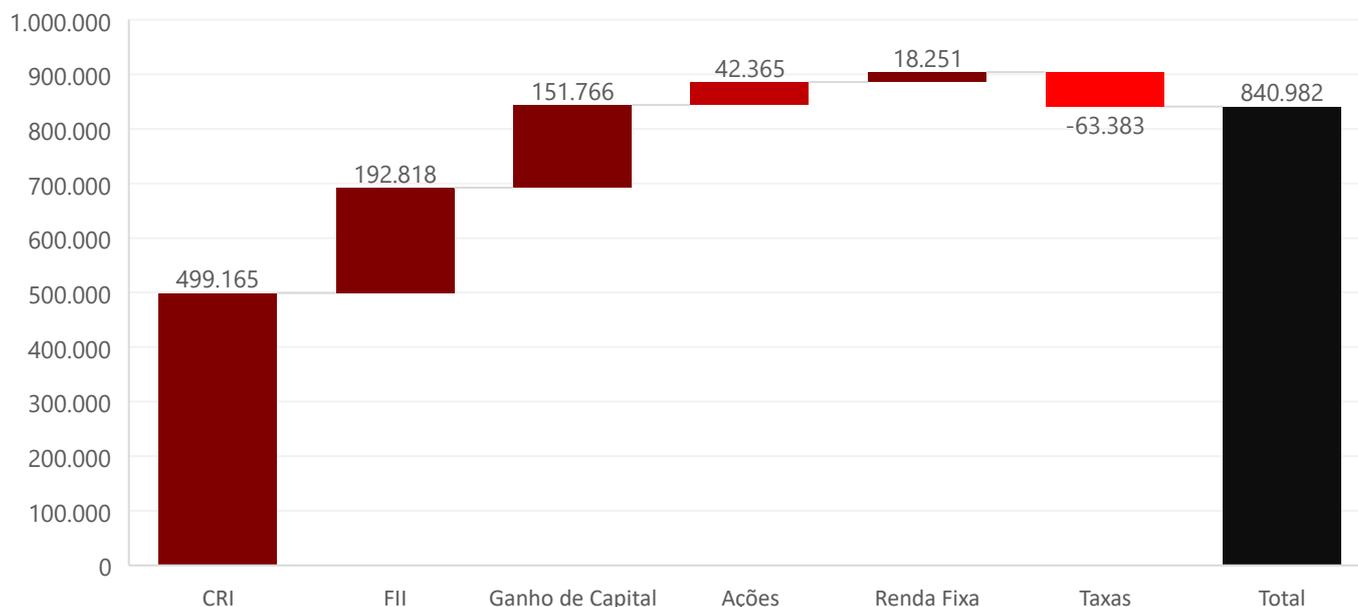
## RESULTADO CONTÁBIL

Em setembro, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$0,1134 por cota, e provisionamento de R\$0,1000 por cota que serão distribuídos em 25/10/2024, restando R\$ 0,0152 em reserva acumulada distribuível. O resultado do mês foi originado majoritariamente pela carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários, com crescimento das receitas originadas por rendimentos de Fundos Imobiliários investidos de aproximadamente R\$190 mil para R\$192 mil à medida que a equipe de gestão segue fazendo a transição gradual para a alocação alvo entre as classes de ativos da carteira. O resultado do ganho de capital foi impactado positivamente pelas vendas de SNEL11 e giro de alguns dos CRIs da carteira, com o objetivo de destravar a correção monetária “acruada” destes títulos, resultando em aproximadamente R\$152 mil líquido no mês.

Em setembro, a estratégia de ações contribuiu positivamente para o resultado com R\$42 mil, superior aos R\$35 mil que foi sinalizado pela gestão na carta do mês de agosto, fruto majoritariamente da estratégia de lançamento de *covered calls*.

As despesas do fundo vieram em linha com os meses anteriores.

### Cascata de Resultados



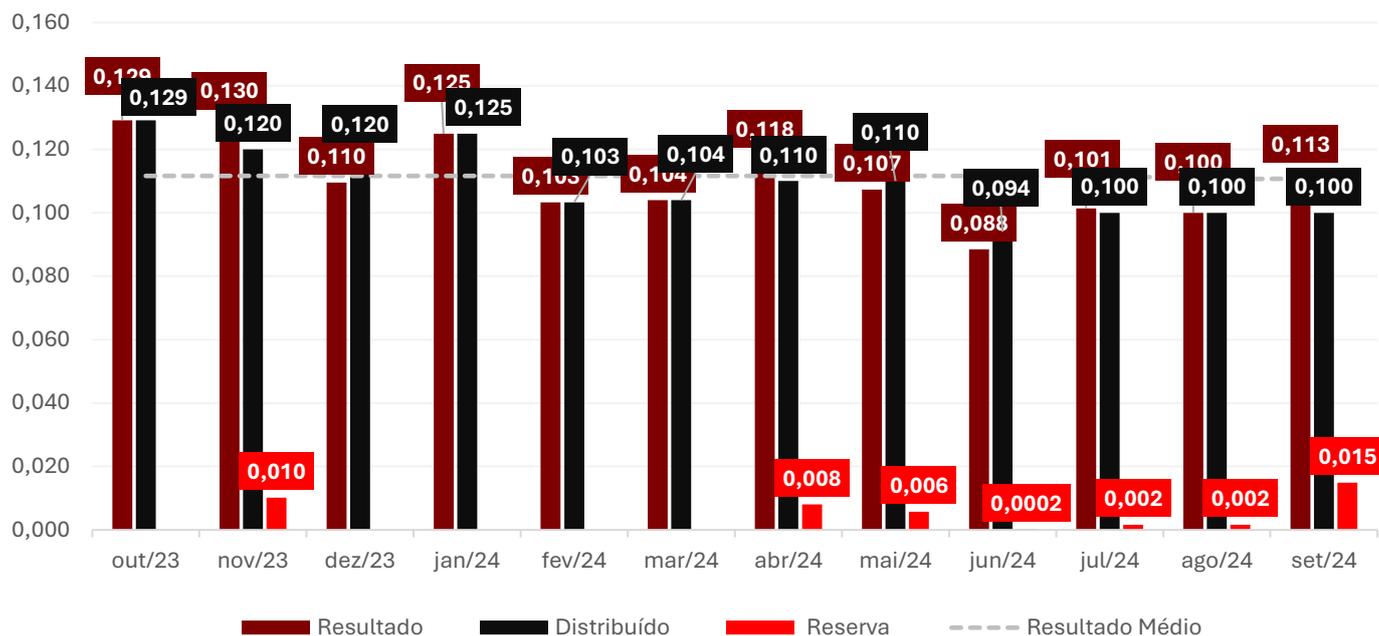
Elaboração: Suno Asset.

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	NOV-23	DEZ-23	1T24	2T24	JUL-24	AGO-24	SET-24
<b>1. RECEITA</b>	<b>695.377</b>	<b>616.733</b>	<b>2.358.314</b>	<b>2.635.340</b>	<b>815.356</b>	<b>807.693</b>	<b>904.365</b>
1.a. Resultado CRI	680.749	606.475	2.094.552	2.112.466	581.913	574.972	499.165
1.b. Rendimentos de Cotas de FII	-	5.994	78.742	281.367	121.354	190.303	192.818
1.c. Ganho de Capital	-	-	157.932	106.309	69.841	72.581	151.766
1.d. IR Ganho de Capital	-	-	-9.912	-14.857	-13.968	-9.451	-9.847
1.e. Renda Fixa	14.628	4.265	37.001	32.945	17.762	14.514	18.251
1.f. Ações	-	-	-	92.116	38.454	-35.226	42.365
1.g. Outras Receitas	-	-	-	24.994	-	-	-
<b>2. DESPESAS</b>	<b>-24.706</b>	<b>-52.516</b>	<b>-178.048</b>	<b>-302.994</b>	<b>-63.290</b>	<b>-64.869</b>	<b>-63.383</b>
2.a. Taxa de Administração	-22.000	-22.000	-66.000	-66.000	-22.000	-22.000	-22.000
2.b. Taxa de Gestão	-	-18.300	-94.540	-111.936	-36.078	-36.705	-37.147
2.c. Taxa de Performance	-	-	-	-86.265	-	-	-
2.d. Outras Despesas	-2.706	-12.216	-17.507	-38.790	-5.212	-6.164	-4.236
<b>4. (=) RESULTADO</b>	<b>670.671</b>	<b>564.217</b>	<b>2.180.726</b>	<b>2.330.596</b>	<b>752.066</b>	<b>742.824</b>	<b>840.982</b>
4.a. Resultado / Cota	0,1302	0,1095	0,3322	0,3138	0,1014	0,1001	0,1134
4.b. Distribuição / Cota	0,1200	0,1197	0,3322	0,3136	0,1000	0,1000	0,1000
4.c. Reserva Acumulada	0,0102	-	-	0,0002	0,0014	0,0014	0,0152

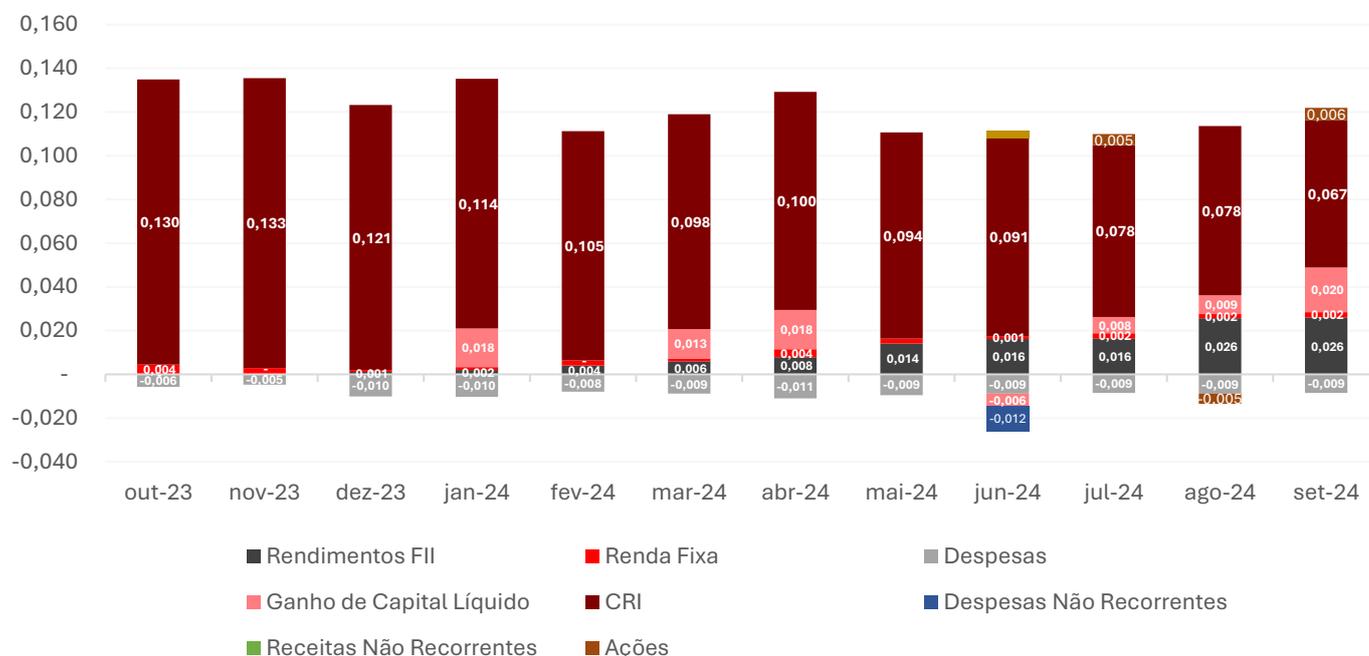
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

### Distribuição



Elaboração: Suno Asset.

### Resultado por fonte



Elaboração: Suno Asset.

## ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 71,47 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

12

Número de ativos (CRIs) na carteira

IPCA + 11,58% | 2,77 | R\$ 22,19 MM

Taxa média dos CRIs a IPCA + Duration +  
Posição Financeira

CDI + 5,41% | 1,54 | R\$ 19,16MM

Taxa média dos CRIs a CDI + Duration + Posição  
Financeira

INCC + 11,50% | 0,85 | R\$ 5,35 MM

Taxa média dos CRIs a INCC + Duration +  
Posição Financeira

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

Taxa média dos CRIs a CDI + Duration + Posição  
Financeira

18.65%

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

21

Número de ativos (FIIs + Ações) na carteira

No mês de setembro, do lado das aquisições, o fundo continuou adquirindo cotas do BLMG11, conforme racional explicado no último relatório.

Conforme sinalizado anteriormente, foi aprovada em AGE a liquidação e amortização total do MFAI11, em que parte será feita em dinheiro e a outra parte via entrega das cotas do MFII11 detidas pelo fundo. Dessa forma, com o objetivo de antecipar a venda do ativo, a equipe de gestão iniciou o short (alienação a descoberto) de cotas do MFII11, que será compensado na data de amortização do MFAI11.

Ainda do lado das alienações, a equipe de gestão seguiu realizando a venda de cotas do SNEL11 adquiridas na última oferta de cotas do Fundo, com foco no ganho de capital.

Do lado da carteira de crédito, o SNME realizou aquisição de R\$1,5 milhões do CRI Gafisa Sorocaba, a uma taxa de CDI + 5,00%, com recursos provenientes das amortizações ordinárias e extraordinárias dos CRIs em carteira.

O Fundo encerrou o mês com 66,59% investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), sendo 26,80% dos títulos indexados ao CDI com taxa média de aquisição de 5,41%, 31,04% indexados ao IPCA com taxa média de 11,55% e 7,5% indexados ao INCC com taxa média de aquisição de 11,50%. A estratégia de alocação em outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) encerrou o mês representando 27% do Patrimônio Líquido do SNME11 e a estratégia de ações encerrou o mês em 3,23% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Ademais, considerando todas as movimentações citadas acima, o fundo contava ao final do mês de setembro com R\$2,3 milhões em caixa.

## CARTEIRA DE CRIS

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield	Duration (anos)	Volume SNME	% PL	LTV	Pagamento de juros
CRI GS SOUTO	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	12,00%	3,83	R\$ 6,48	9,18%	62%	Mensal
CRI WELT	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	11,77%	3,87	R\$ 5,65	8,02%	-	Mensal
CRI VANGUARDA	Pulverizado	22G1233041	Incorporação	A2	INCC	11,50%	0,85	R\$ 5,35	7,59%	52%	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A4	CDI	5,00%	0,26	R\$ 4,92	6,98%	45%	Mensal
CRI MZM II	Pulverizado	22I1466133	Incorporação	A2	IPCA	12,00%	1,35	R\$ 4,67	6,62%	70%	Mensal
CRI SUPREME GARDEN	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A3	IPCA	10,50%	1,44	R\$ 4,16	5,90%	65%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A5	CDI	5,50%	1,75	R\$ 3,90	5,54%	60%	Mensal
CRI COMPORTE	Corporativo	23I1270600	Transporte	A3	CDI	3,85%	2,64	R\$ 3,69	5,24%	60%	Mensal
CRI VITACON 2	Corporativo	22F0236430	Incorporação	A4	CDI	4,50%	1,46	R\$ 2,90	4,11%	72%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A5	CDI	5,50%	1,75	R\$ 2,25	3,19%	60%	Mensal
CRI ARPOADOR (SUB)	Pulverizado	23J2809383	Incorporação	A2	CDI	12,00%	2,33	R\$ 1,49	2,11%	43%	Mensal
CRI ASTIR	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	10,50%	1,96	R\$ 1,23	1,75%	42%	Mensal

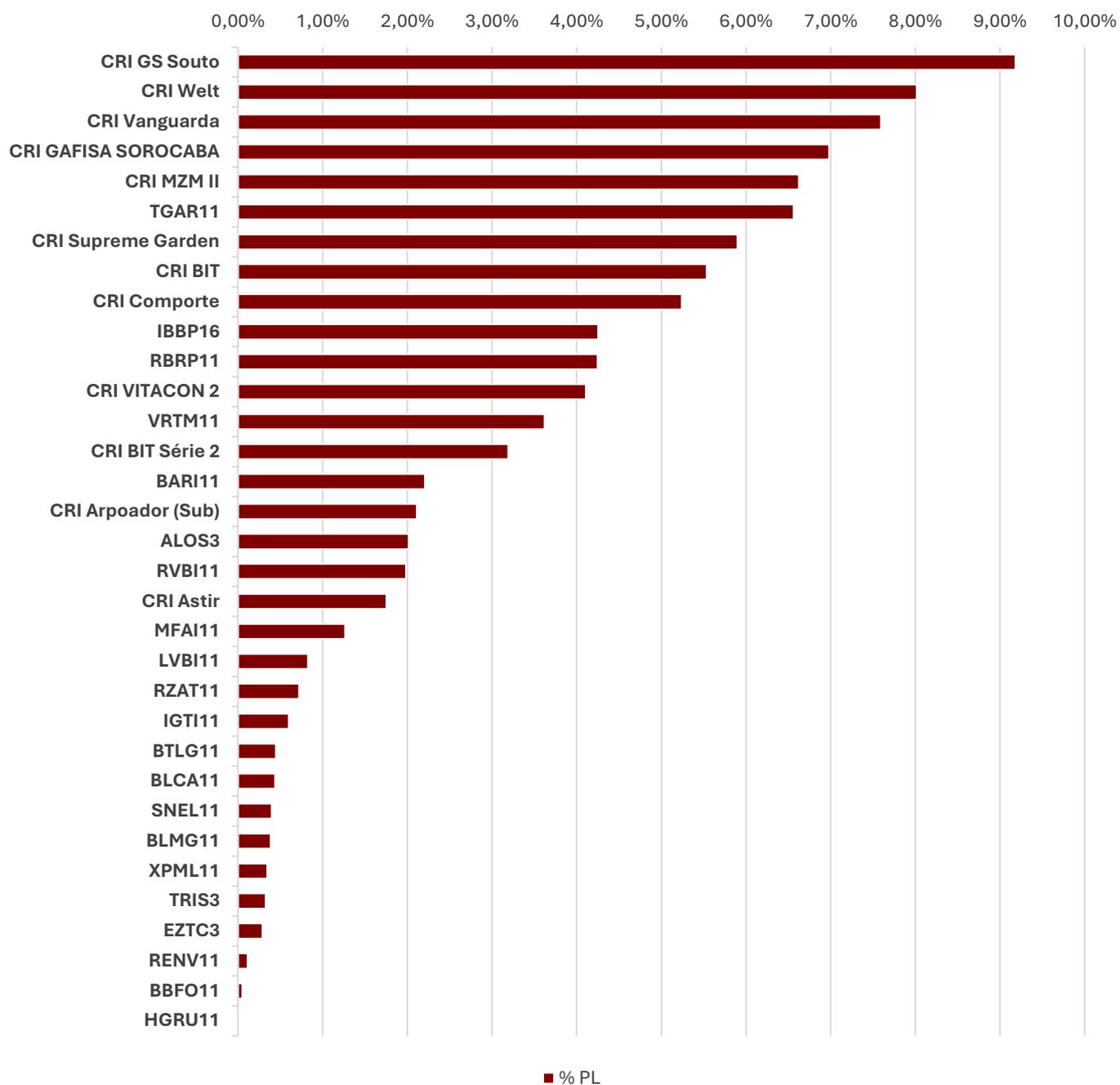
## CARTEIRA DE AÇÕES

Identificação	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Vol SNME	% PL
ALOS3	Shoppings	65.000	R\$ 21,85	R\$ 1,42	2,01%
IGTIII	Shoppings	20.000	R\$ 21,08	R\$ 0,42	0,60%
TRIS3	Incorporação	47.600	R\$ 4,84	R\$ 0,23	0,33%
EZTC3	Incorporação	15.000	R\$ 13,53	R\$ 0,20	0,29%

## CARTEIRA DE FIIS

Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	P/VP	Vol SNME	% PL
TGAR11	25.032.881/0001-53	Misto	41.118	112,54	12,86%	1,00	4,63	6,56%
IBBP16	52.551.605/0001-74	Logística	385.109	7,79	0,00%	1,02	3,00	4,25%
RBRP11	21.408.063/0001-51	Lajes Corporativas	55.976	53,5	12,81%	0,69	2,99	4,25%
VRTM11	51.870.412/0001-13	Misto	304.701	8,38	12,08%	0,88	2,55	3,62%
BARI11	29.267.567/0001-00	Papel	19.998	77,79	12,37%	0,85	1,56	2,21%
RVBI11	35.507.457/0001-71	Fundo de Fundos	19.511	71,66	13,31%	0,90	1,40	1,98%
MFAI11	32.397.369/0001-76	Ações Imobiliárias	12.739	69,98	0,00%	0,98	0,89	1,26%
LVBI11	30.629.603/0001-18	Logística	5.373	108,2	9,60%	0,87	0,58	0,82%
RZAT11	28.267.696/0001-36	Misto	5.300	95,9	13,96%	0,95	0,51	0,72%
BTLG11	11.839.593/0001-09	Imóveis Industriais e Logísticos	3.221	97,83	10,00%	0,94	0,32	0,45%
BLCA11	41.076.748/0001-55	Lajes Corporativas	3.093	99,6	6,19%	0,84	0,31	0,44%
SNEL11	43.741.171/0001-84	Desenvolvimento	30.717	9,15	13,93%	1,29	0,28	0,40%
BLMG11	34.081.637/0001-71	Logística	6.975	39,07	16,49%	0,56	0,27	0,39%
XPML11	28.757.546/0001-00	Shoppings	2.265	107,43	10,77%	0,90	0,24	0,35%
RENV11	54.174.907/0001-04	Energia	7.543	10,4	0,00%	1,06	0,08	0,11%

## ALOCAÇÕES

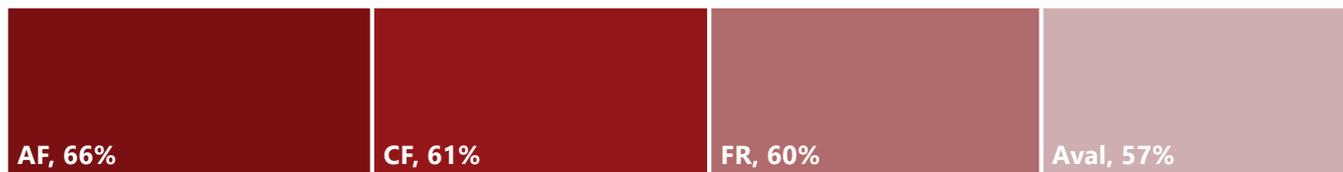


Elaboração: Suno Asset.

### Exposição por Tipo de Ativo



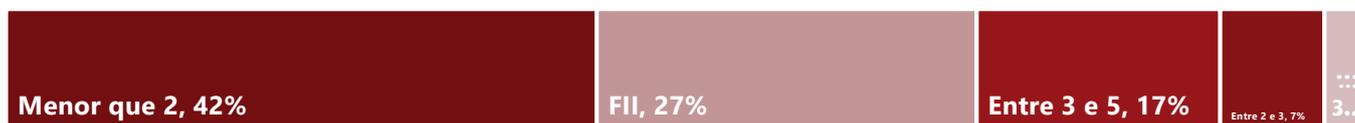
### Exposição dos CRIs por Garantia



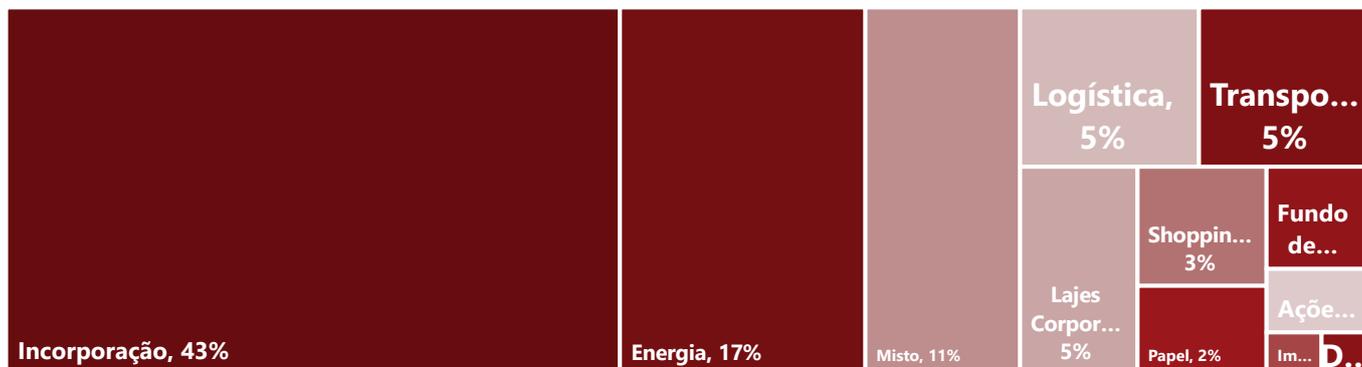
### Exposição por Indexador



### Exposição por Duration (em anos)

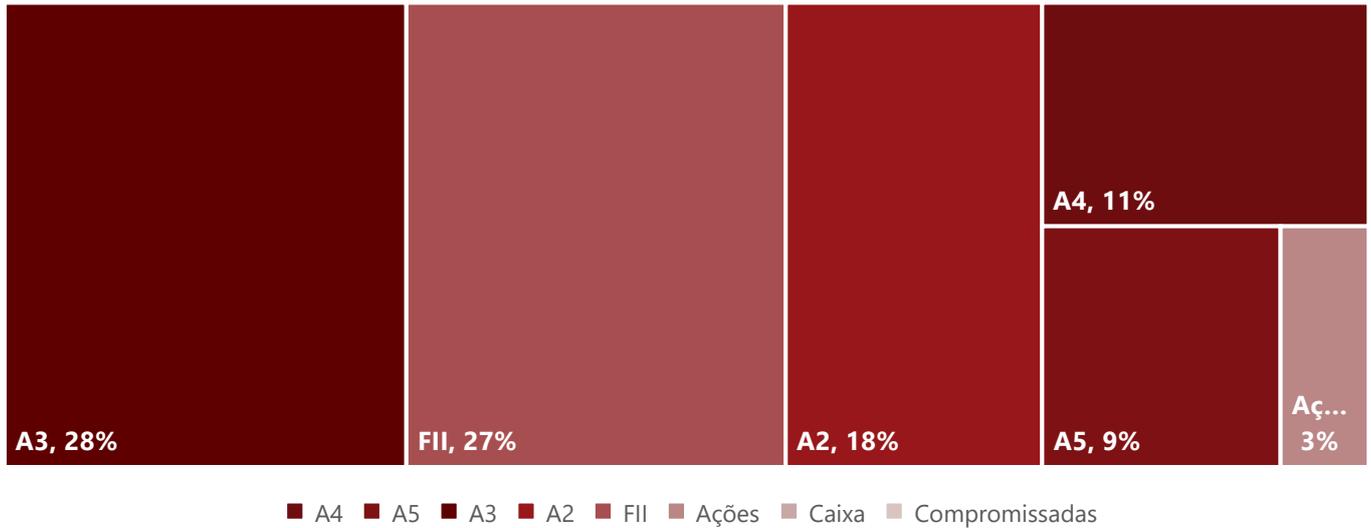


### Exposição por Setor



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

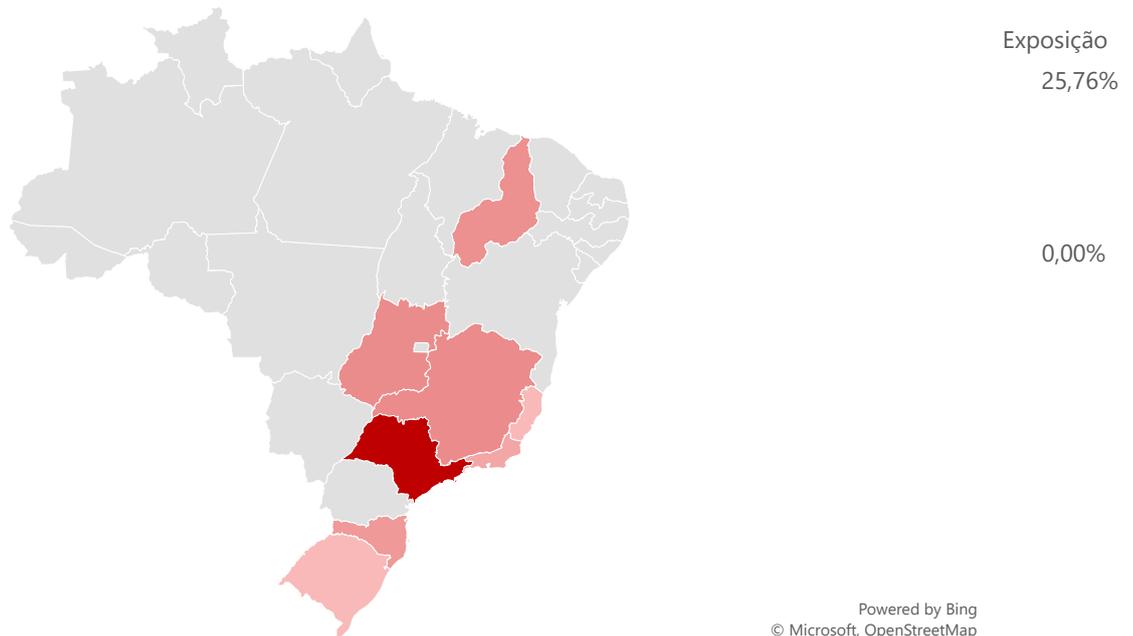
### Exposição por Rating



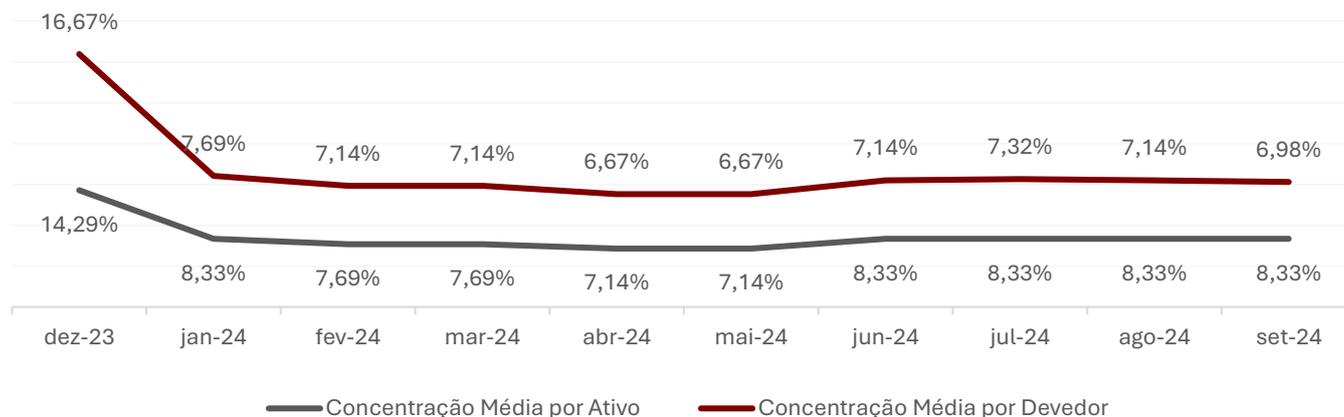
### Exposição por Securitizadora



### Exposição por Localização



## Concentração Média do SNME11 - CRIs



## MONITORAMENTO DOS ATIVOS

Prezado investidor,

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

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

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

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

Boa leitura!

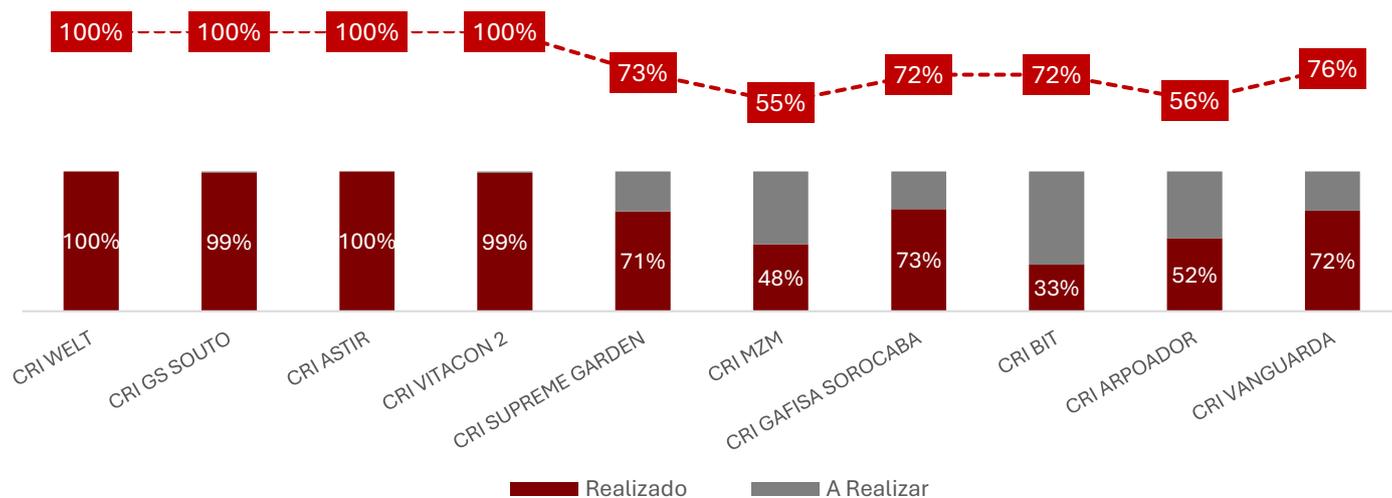
## ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

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

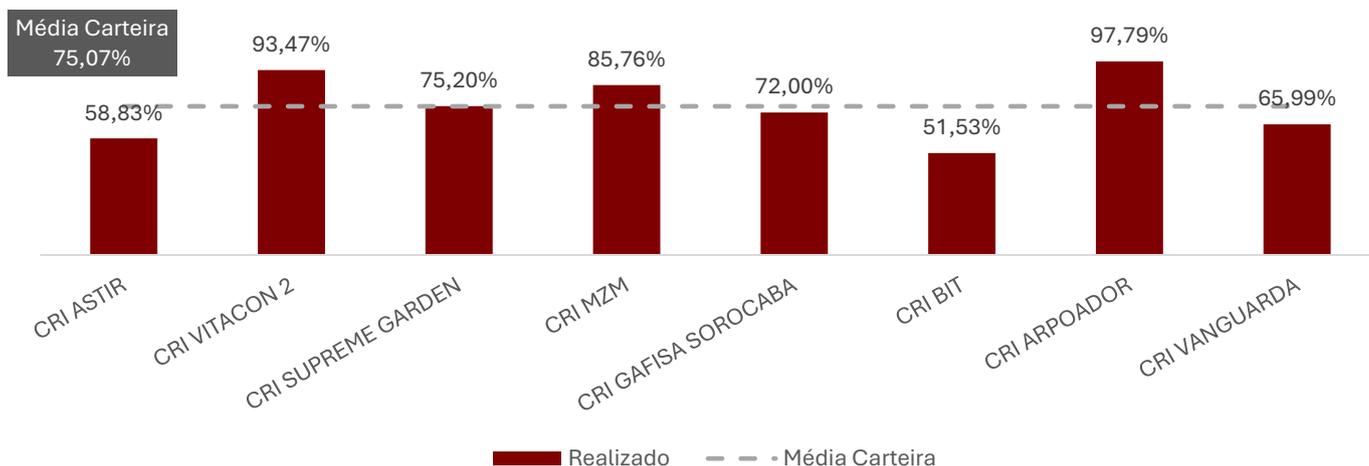
### Nota da Gestão:

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.

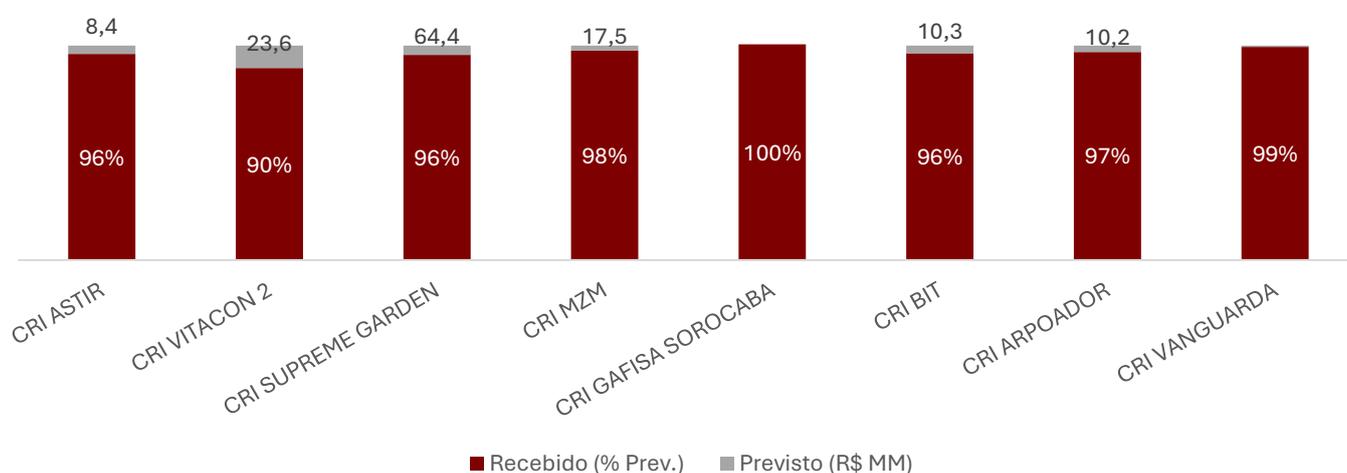
## EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



## NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA

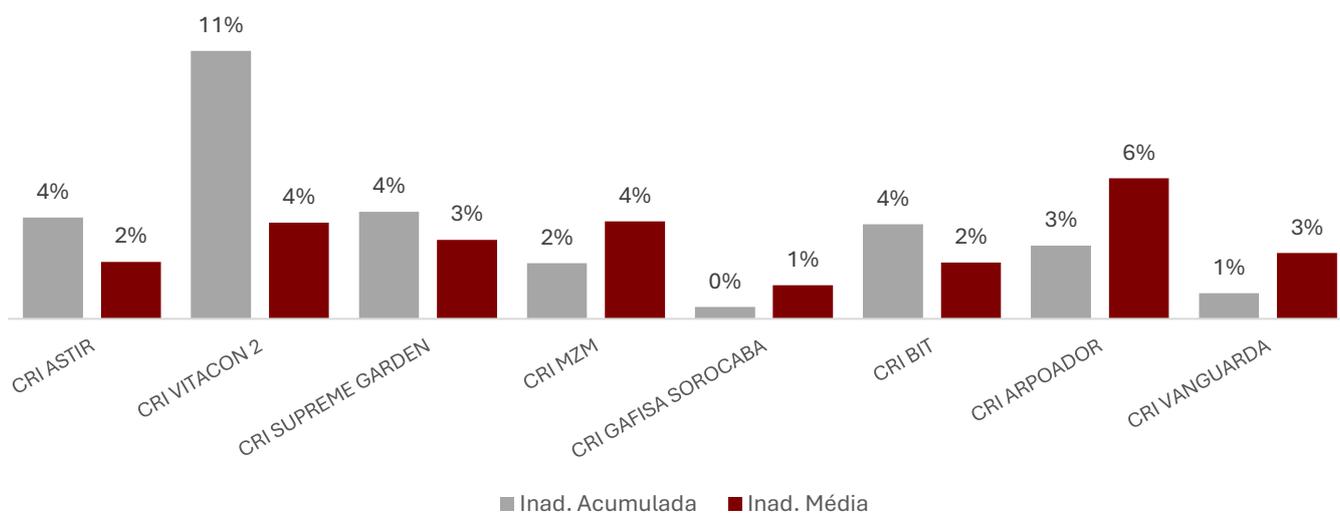


## RECEBIMENTOS – PREVISTO X REALIZADO

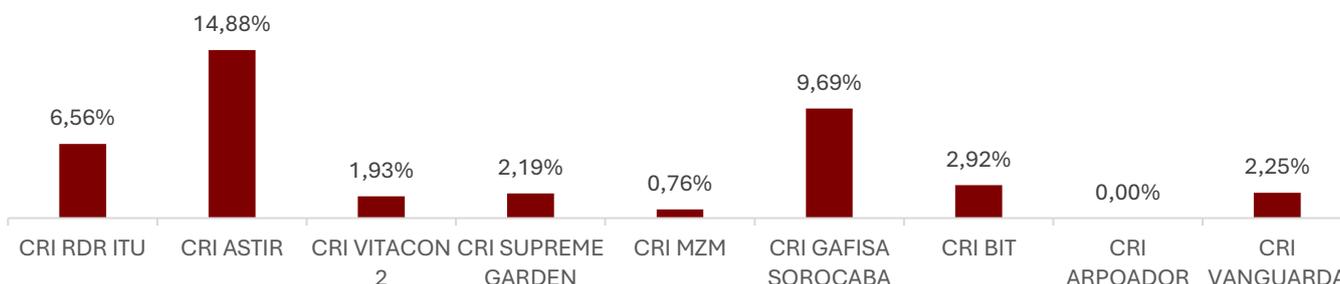


Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

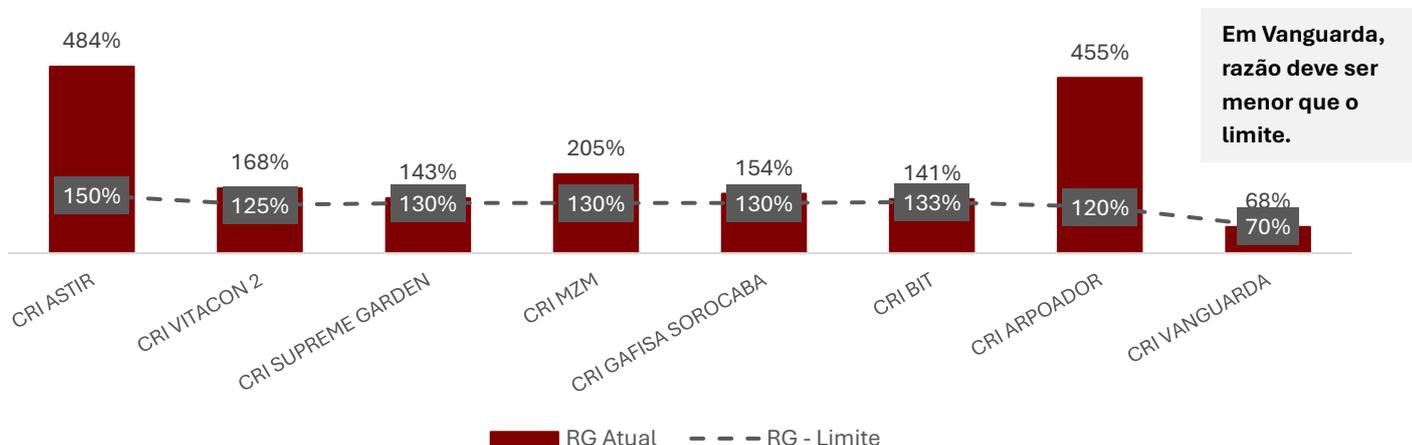
## INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



## CONCENTRAÇÃO MÁXIMA DA CARTEIRA



## RAZÃO DE GARANTIA



Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

## COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS

**CRI GS SOUTO**
**STATUS: Mensal**





**Parecer**  
**Atenção**

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

**Ticker:** 21K0732283

**Sector:** Energia

**Remuneração:** IPCA + 12,00%

**LTV:** 62%

**Localização:** Minas Gerais

**% PL SNME:** 9,18%

**Comentário da Gestão**

Para o CRI em questão, há a expectativa de que as duas maiores usinas, São Félix e Raul Soares, sejam conectadas em breve, o que fornecerá um fluxo de recebíveis com boa margem para pagamentos das PMTs. As duas usinas menores, Alto Furnas II e Nova União II, devem ser conectadas apenas no ano que vem, mas não comprometem o bom andamento da operação. Há de se destacar que, apesar de as usinas ainda não estarem funcionais, os pagamentos vêm sendo feitos de maneira correta e sem intercorrências, de forma que a operação continua saudável.

Fonte: GS Souto Eng. | Elaboração: Suno Asset

**CRI BIT**
**STATUS: Mensal**





**Parecer**  
**Atenção**



**Obra Executada**  
**33,21%**



**Desenquadramentos**  
**RG: 140,60%**



**% de Vendas**  
**51,53%**



**Inadimplência**  
**3,84%**

**Fundos de Obras**  
**Desenquadrado**

**Comentário da Gestão**

Em agosto, foi feita uma venda e houve um distrato, resultando em saldo de vendas nulo para o empreendimento. Apesar disso, há de se destacar que a nova venda foi feita a um preço um pouco superior ao do que o contrato foi distratado, o que elevou o valor total dos contratos vendidos. A Razão de Garantia, em 140,6%, segue enquadrada e com boa folga e a carteira mantém-se saudável, com inadimplência abaixo de 4%. Chamamos atenção para as obras, que avançaram abaixo previsto mais um mês, chegando em 33,21%. Isso se deve principalmente, conforme comentado em meses anteriores, a uma maior dificuldade na fase de fundação. Acompanhamos a situação com proximidade e esperamos que, nos próximos meses, as obras tenham avanços superiores.

**Ticker:** 22J1411295

**Sector:** Incorporação

**Remuneração:** CDI + 5,50%

**LTV:** 60,00%

**Localização:** Barueri, SP

**% PL SNME:** 8,73%

Fonte: Habitasec, Neo | Elaboração: Suno Asset

## CRI WELT

STATUS: Mensal

**Ticker:** 22H0166203**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 11,77%**LTV:** N/A**Localização:** Minas Gerais**% PL SNME:** 8,02%

**Parecer**  
**Saudável**



**Fat. Real/Proj (%)**  
**98,25%**



**Geração de Energia**  
**664,47 MWh**  
**60,91% 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 Bernoulli, usina que já vinha performando, a geração de cerca de 664MWh em agosto foi pouco acima de 60% do projeto base, em linha com os meses anteriores e em situação estável. Com um preço de venda maior do que o esperado, o faturamento também está em linha com o projetado, o que nos dá mais conforto para a operação. Além disso, a Usina de Ouvidor, que estava em parte final de obras, foi energizada no mês de setembro e deve começar a faturar em breve. Assim, a operação segue saudável e cada vez com maiores margens em relação às PMTs.

Fontes: Grupo Energia | Elaboração: Suno Asset

## CRI VANGUARDA

STATUS: Mensal

**Ticker:** 22G1233041**Setor:** Incorporação**Remuneração:** INCC + 11,50%**LTV:** 52,00%**Localização:** Teresina, PI**% PL SNME:** 7,59%

**Parecer**  
**Saudável**



**Obra Executada**  
**71,95%**



**% de Vendas**  
**65,99%**



**Inadimplência**  
**1,04%**



**Desenquadramentos**  
**RG: 68,20%**  
**Fundos de Obras**  
**Enquadrado**

**Comentário da Gestão**

O mês de agosto foi bastante dinâmico para a operação. Registramos duas vendas acima do preço médio no empreendimento Jonathan Nunes, embora tenha ocorrido um distrato no Dom Severino. A gestão considera a carteira saudável e com um bom ritmo de vendas, o que contribuiu para a melhoria da razão de garantia neste mês. Em relação às obras, ainda enfrentamos alguns atrasos, mas a gestão está acompanhando de perto a evolução do cronograma para a obtenção do Habite-se dos empreendimentos. Neste mês, a construtora contratou todos os equipamentos necessários para a conclusão das obras no Jonathan Nunes, e esperamos um avanço significativo na velocidade das obras nos próximos meses.

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

## CRI GAFISA WE SOROCABA

STATUS: Mensal



Ticker: 22F1035343

Setor: Incorporação

Remuneração: CDI + 5,00%

LTV: 45,00%

Localização: Rio de Janeiro, RJ

% PL SNME: 6,98%



Parecer  
Atenção



% de Vendas  
72,00%



Obra Executada  
72,97%



Inadimplência  
0,49%



Desenquadramentos  
RG: 154,3%  
Fundos de Despesa,  
Reserva e Obras  
Enquadrados

## Comentário da Gestão

Em agosto, ao registrar mais uma venda (a um preço de m<sup>2</sup> superior à média, mas um pouco inferior ao que foi pactuado), o empreendimento chegou a 72% do total de vendas. Além disso, a carteira segue com baixa inadimplência, em 0,49%, e as obras avançaram mais do que o previsto pelo novo cronograma, chegando a 72,97%. A razão de garantia também segue com boa folga, pois conforme comentado anteriormente, houve o acréscimo de novas garantias que deram maior robustez à operação e seguem em processo de formalização.

Fonte: Opea, Capital Finance | Elaboração: Suno Asset

## CRI MZM

STATUS: Mensal



Ticker: 22I1465810

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 12,00%

LTV: 70,00%

Localização: São Bernardo do Campo, Sp

% PL SNME: 6,62%



Parecer  
Saudável



% de Vendas  
85,76%



Obra Executada  
47,97%



Inadimplência  
2,26%



Desenquadramentos  
RG: 205,14%  
Fundos de Obras e  
Reserva Enquadrados

## Comentário da Gestão

O mês de agosto foi marcado pelo avanço nas negociações de repactuação do CRI e deliberações sobre a estrutura da operação. Conforme mencionado no último monitoramento, o cronograma de amortização e pagamento de juros se tornou bullet, visando um "fôlego" para a operação seguir com o ritmo de obras e cobrir parte do estouro orçado pela devedora. Em contrapartida, o CRI passou por um aumento de taxa e um waiver fee de 4% sobre o saldo devedor, que no momento, dada à carteira de recebíveis e porcentagem de unidades vendidas, segue coberto.

A devedora formalizou também em agosto o novo orçamento para o empreendimento, que acresceu ao cronograma financeiro R\$ 11,6 MM, a partir de documento apresentado junto à medidora de obras. Conforme antecipado à gestão, o aditivo discorre sobre a necessidade de recursos para a obra, muito relacionado a uma projeção subestimada de custos no início da operação, em 2021, que foi fortemente impactada pela inflação de custos da construção civil e outros bens nos anos seguintes, além de obras requisitadas pela prefeitura de São Bernardo do Campo/SP e pela Sabesp para a retirada do Habite-se, que teve contrapartidas adicionais na ordem dos R\$ 3,15 MM.

Por fim, em relação à performance da carteira e de vendas, o mês de agosto teve ótimos retornos, com mais 5 vendas (3 líquidas de distratos) e a manutenção de uma razão de garantias acima de 200%, mesmo com a nova tranche integralizada. A carteira com um alto fluxo de recebíveis e com baixa taxa de inadimplência confere a manutenção de um parecer saudável pela gestão.

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

## CRI SUPREME GARDEN

STATUS: Mensal



**Parecer**  
**Atenção**



**Obra Executada**  
71,48%



**% de Vendas**  
75,20%



**Inadimplência**  
4,35%



**Desenquadramentos**  
**RG: 142,83%**  
Fundos de Reserva  
Desenquadrado

**Comentário da Gestão:**

O mês de agosto foi marcado pela segunda venda do empreendimento Supreme Garden no ano, com o maior valor de m<sup>2</sup> já vendido, fator que torna a venda importante para a composição dos recebíveis cedidos à operação. Além disso, os recebíveis no mês foram em um valor acima das obrigações mensais, o que fez com que o fundo de juros no mês não fosse desenquadrado, movimento recorrente que vinha acontecendo nos últimos meses.

Com a nova venda, a Razão de Garantia voltou a crescer, voltando aos patamares de 140%, trazendo uma boa perspectiva para a operação, que vem passando por uma repactuação em AGT relacionada aos desenquadramentos das PMTs referentes aos recebíveis mensais.

No momento, o ponto de atenção mais relevante foi a recorrência do ritmo lento de obras, que pode gerar atrasos no planejamento de retirada do Habite-se e conseqüentemente, manutenção de um fluxo mais apertado de recebíveis nos próximos meses. A gestão segue próxima ao devedor e securitizadora, de forma a averiguar a capacidade de execução do empreendimento e suas vendas, a fim de entender possíveis novas necessidades de repactuações do CRI.

**Ticker:** 22B0338247

**Sector:** Incorporação

**Remuneração:** IPCA + 10,50%

**LTV:** 72,00%

**Localização:** Itajaí, SC

**% PL SNME:** 5,90%

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

## CRI VITACON 2

STATUS: Mensal



**Parecer**  
**Saudável**



**Obra Executada**  
98,91%



**% de Vendas**  
93,47%



**Inadimplência**  
10,88%



**Desenquadramentos**  
**RG: 168,4%**  
Fundos de Despesa e  
Obras Enquadrados

**Comentário da Gestão**

Dando continuidade aos repasses dos empreendimentos de Vila Olímpia e Maracatins, agosto foi mais um mês com um fluxo robusto e amortização relevante do CRI Vitacon 2. Ao todo, 40 unidades de ambos os empreendimentos foram quitadas, o que garantiu mais um aumento da Razão de Garantia para aproximadamente 170%.

Desde o mês de junho, que teve como evento o início dos eventos de repasse da carteira, aproximadamente R\$ 9 MM foram amortizados. Assim, o CRI que conta com 93% de unidades já vendidas e obras encerradas em ambas as unidades, segue com seu parecer saudável e nos conformes para seus meses finais de liquidação.

**Ticker:** 22F0236430

**Sector:** Incorporação

**Remuneração:** CDI + 4,50%

**LTV:** 72,00%

**Localização:** São Paulo, SP

**% PL SNME:** 4,11%

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

## CRI ARPOADOR

STATUS: Mensal



**Ticker:** 23J2266231 | 23J2809383

**Setor:** Incorporação

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

**LTV:** 43,00%

**Localização:** Vila velha, ES

**% PL SNME:** 2,11%



**Parecer**  
**Saudável**



**% de Vendas**  
**97,79%**



**Obra Executada**  
**52,20%**



**Inadimplência**  
**2,97%**



**Desenquadramentos**  
**RG: 454,9%**  
**Fundos de Despesas e Obras Enquadrado**

**Comentário da Gestão**

No mês de agosto, as obras avançaram de forma significativa, com um progresso de 2,11%, o que trouxe otimismo à gestão quanto ao andamento e à obtenção do Habite-se. Além disso, foi realizada a integralização de um montante destinado à conclusão das obras. A garantia do empreendimento segue sólida, graças à boa saúde da carteira.

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

## CRI ASTIR

STATUS: Mensal



**Ticker:** 21L0285556

**Setor:** Incorporação

**Remuneração:** IPCA + 10,50%

**LTV:** 42,00%

**Localização:** Porto Alegre, RS

**% PL SNME:** 1,75%



**Parecer**  
**Saudável**



**% de Vendas**  
**58,83%**



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



**Inadimplência**  
**4,11%**



**Desenquadramentos**  
**RG: 484,1%**  
**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 agosto a operação registrou mais uma venda acima do preço médio, indicando a boa saúde da carteira. O empreendimento segue amortizando mês a mês e está próximo da conclusão. Com as obras já finalizadas, a carteira será em breve reavaliada para a liquidação total da operação, atualmente com uma razão de garantia excedente de 481%.

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

## DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS

### CRI COMPORTE



**Ticker:** 2311270600

**Setor:** Transporte

**Remuneração:** IPCA + 8,5%

**LTV:** 60,00%

**Garantias:** AF, FR e Aval

**Vencimento:** Set/30

**% PL SNME:** 5,24%

#### Descrição da Operação

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

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



**Localização:**  
São Paulo

Fontes: Opea | Elaboração: Suno Asset

## CONHEÇA TODOS OS NOSSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO



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



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



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



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



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



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



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



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



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

## LIVE MENSAL

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

Enviar dúvidas



Não deixe de nos acompanhar nas redes sociais!





# SNMET1

FUNDO IMOBILIÁRIO SUNO MULTISTRATÉGIA

#### Aviso/Disclaimer:

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

*Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e à sua tolerância a risco (Suitability).”*