

## RELATÓRIO GERENCIAL AGOSTO|2024

**SNME11**

FUNDO IMOBILIÁRIO SUNO MULTIESTRATÉGIA

**CNPJ**

52.227.760/0001-30

**INÍCIO DO FUNDO**

SETEMBRO/2023

**ADMINISTRADOR**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

**PÚBLICO-ALVO**

INVESTIDORES EM GERAL

**GESTOR**

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

0,20% A.A.

**TAXA DE GESTÃO**

0,79% A.A.

**TAXA DE 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	13
DESEMPENHO PATRIMONIAL	14
RESULTADO CONTÁBIL	16
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	17
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	19
DETALHAMENTO DOS ATIVOS	25

## BULLET POINTS

**R\$ 0,1000**

Distribuição por cota

**R\$ 0,0014**

Lucro acumulado por cota

**13,16%**

Dividend Yield Anualizado

**17,35 %**

Yield Médio da Carteira (All In)

**R\$ 9,65**

Cota Fechamento de Mercado

**R\$ 9,66**

Cota Patrimonial

**3.346**

Número de cotistas

**R\$ 71,58 MM**

Valor de Mercado

**R\$ 71,66 MM**

Valor Patrimonial

**1,01**

P/VP

**59,46%**

LTV Médio Ponderado

**7.418.243**

Número de cotas disponíveis

## DESTAQUES DO MÊS

---

Em agosto, em linha com os meses anteriores, o Fundo continuou com a estratégia de transição da carteira, iniciando posição em ações do setor imobiliário e finalizando o mês com 64,7% do PL em CRIs.

---

A distribuição referente ao mês de agosto foi de R\$ 0,10/cota, representando um rendimento de 1,03% no mês, levando em consideração a cota de fechamento do dia 30/08/2024.

---

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

### Cenário externo melhora, mas dúvidas em relação a política monetária brasileira contaminam os ânimos

Em agosto, as principais bolsas mundiais, incluindo a brasileira, tiveram um desempenho positivo, como mostra a tabela abaixo. Os mercados reagiram favoravelmente às declarações de vários diretores do Fed e à ata do Comitê de Política Monetária dos Estados Unidos, o FOMC, que indicam a proximidade do início da redução das taxas de juros nos EUA.

#### Índices de Mercado

Bolsas					
	Índice	Último	Mês	12 meses	Acum. Ano
	MSCI World	3.631,20	3,22%	23,69%	14,58%
	S&P 500	5.592,18	2,67%	26,14%	17,24%
	NASDAQ	17.556,03	2,10%	28,10%	16,95%
	FTSE 100	8.343,85	0,73%	13,70%	7,90%
	Euro Stoxx 600	520,60	1,71%	14,32%	8,68%
	Merval	1.617.544,00	7,82%	143,05%	73,98%
	Ibovespa (BRL)	137.343,90	7,81%	17,27%	2,35%
	Ibovespa (USD)	24.676,18	9,26%	2,69%	-9,45%
	IFIX	3.381,68	0,48%	6,04%	2,12%

Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

O presidente do Fed, Jerome Powell, afirmou que chegou o momento de ajustar a política monetária, mas sem indicar a magnitude. Na ata, apesar de os membros terem votado pela manutenção da taxa no patamar atual, vários diretores destacaram que, diante de um cenário de inflação mais favorável e aumento da taxa de desemprego, haveria argumentos plausíveis para reduzir os juros em 25 bps (0,25 p.p.), já na reunião de julho, ou que sustentariam essa decisão.

**Nossa expectativa é de que o afrouxamento monetário comece em setembro, com um corte de 25 bps, seguido de mais dois cortes da mesma magnitude nas reuniões de novembro e dezembro, encerrando o ano a uma taxa entre 4,50% a.a. e 4,75% a.a.**

Não descartamos cortes maiores, de 50 bps (0,5 p.p.), caso a economia desacelere mais intensamente do que o previsto. Nesse contexto, os dados do mercado de trabalho serão mais decisivos do que os de inflação, para que o FOMC adote uma postura mais agressiva.

Em relação ao mercado de trabalho, apesar da recente apreensão dos investidores sobre o seu esfriamento, acreditamos que a atividade está equilibrada, mesmo após a revisão para baixo dos números.

Outra preocupação do mercado é o risco de recessão — caracterizado por dois trimestres consecutivos de PIB negativo. A boa notícia é que os dados mais recentes mostraram uma leve melhora em alguns setores. Nossa perspectiva continua sendo de um pouso suave, condizente com a política monetária restritiva, que já dura 14 meses.

Quanto à inflação, tanto o índice CPI quanto o PCE têm apresentado uma desaceleração significativa nos últimos meses, após o aumento observado no primeiro trimestre. De maneira geral, o CPI ainda se mantém em torno de 3%, especialmente no núcleo, o que exige uma postura conservadora no início do afrouxamento monetário.

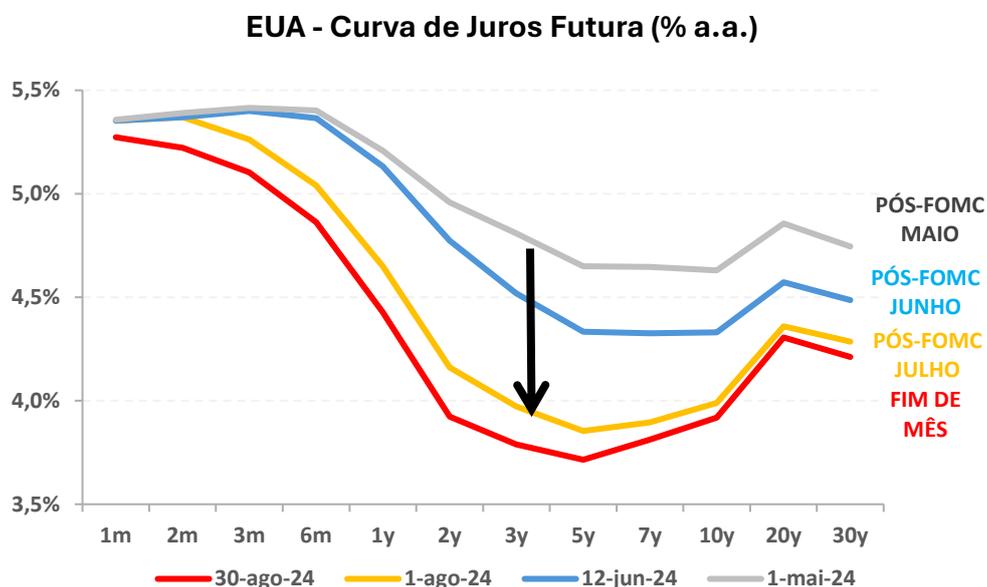
Alguns segmentos, como despesas com aluguéis, ainda estão em patamares elevados, o que tem impedido uma desaceleração maior dos índices de preços. Embora os preços dos serviços tenham caído, ainda permanecem acima dos níveis desejados.

Da mesma forma, dados do PCE de julho – esse é considerado uma importante medida de inflação para o banco central norte-americano –, se manteve em 2,5%. O núcleo apresentou estabilidade em 2,6% no acumulado dos últimos 12 meses.

**Portanto, essa conjuntura econômica mais equilibrada é favorável para o Fed. A autoridade monetária continuará adotando uma postura cautelosa, dependente dos dados, a fim de preservar a sua credibilidade.**

Em relação aos impactos no mercado, a perspectiva de redução das taxas de juros já está reduzindo a aversão ao risco dos investidores e impulsionando fluxo de capital para outros países.

Na comparação com o início de agosto, a curva de juros futura fechou, como mostra o gráfico abaixo. A taxa de juros de 10 anos, um dos principais títulos de referência, continuou sua trajetória de queda. Em relação ao FOMC de maio, a taxa caiu de 4,63% a.a. para 3,88% a.a., uma redução de 75 pontos-base.

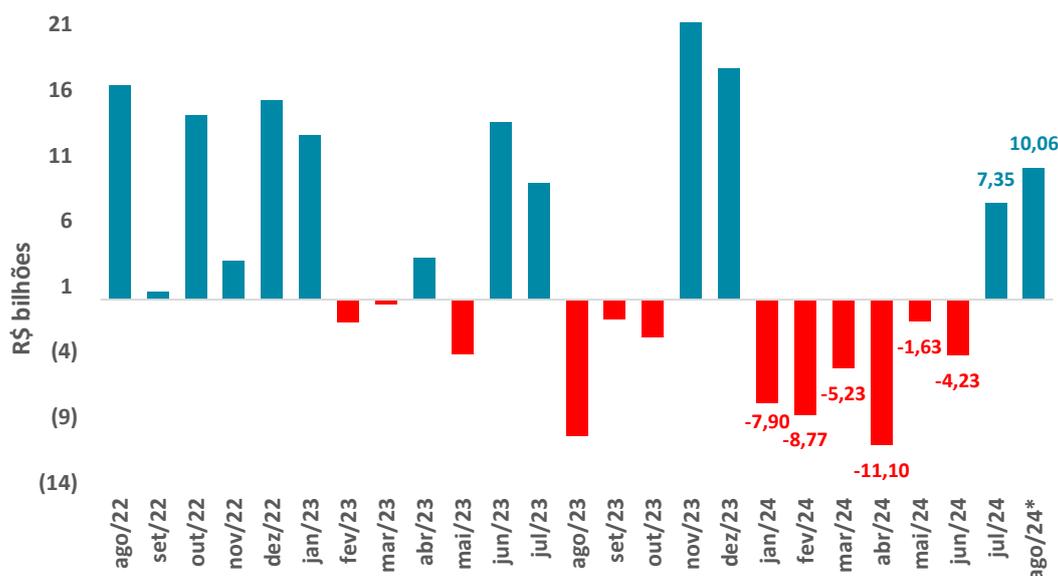


*Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research*

**No cenário doméstico, vários fatores influenciaram a movimentação do dólar, da curva de juros e dos índices em agosto. O dólar permaneceu estável, enquanto o Ibovespa e o IFIX registraram altas de 7,81% e 0,48%, respectivamente – dados até 28/08.**

O principal motivo para a melhora no desempenho do mercado acionário brasileiro foi o cenário internacional mais favorável, como discutido anteriormente. A expectativa de um corte de juros nos EUA atraiu o capital estrangeiro de volta para a nossa bolsa. Até 29/08, houve uma entrada de R\$ 10,0 bilhões, marcando o segundo mês consecutivo de alta, conforme o gráfico abaixo.

### Fluxo de Estrangeiro na Bolsa (R\$ Bilhões)



\*Até dia 29/08 - Fonte: B3 / Elaboração: Eleven Financial Research

**Além disso, de acordo com nossos analistas, a boa temporada de resultados das empresas brasileiras, juntamente com a bolsa considerada barata em dólares, contribuiu para esse desempenho.**

No entanto, os dois principais assuntos que dominaram a discussão em agosto foram a questão fiscal e a política monetária brasileira.

Em relação ao primeiro ponto, a arrecadação federal vem crescendo de forma robusta, mas abaixo das despesas. No acumulado do ano até julho, a receita apresentou um aumento real de 9,1% na comparação com o mesmo período do ano passado.

Essa dinâmica reflete o forte crescimento da atividade econômica, a melhora no mercado de trabalho e as medidas adotadas para recomposição da base orçamentária. Já as despesas tiveram um aumento real de 10,5%, devido, principalmente, ao crescimento dos gastos com benefícios sociais e previdência.

**Esperamos que a expansão das receitas continue ao longo do ano, mas com uma intensidade menor do que no primeiro semestre. Esse cenário de crescimento da arrecadação, combinado com o menor impulso dos gastos no segundo semestre, o bloqueio e contingenciamento do orçamento, aumentam as chances de o governo atingir a banda inferior da meta este ano.**

Em nossa visão, o Executivo deverá alcançar o limite inferior da meta, que é um déficit de R\$ 28,8 bilhões (-0,25% do PIB). O governo tem mecanismos para contingenciar e bloquear recursos para atingir esse objetivo. Caso o governo se encontre em uma situação pior do que a esperada e não consiga cumprir a meta, ele poderá optar por aceitar os gatilhos propostos pelo novo arcabouço fiscal ou alterar a meta.

A última opção seria a pior, pois representaria uma segunda mudança em menos de um ano e demonstraria uma menor responsabilidade em relação ao equilíbrio das contas públicas. Assim, o custo de não cumprimento da meta é elevado.

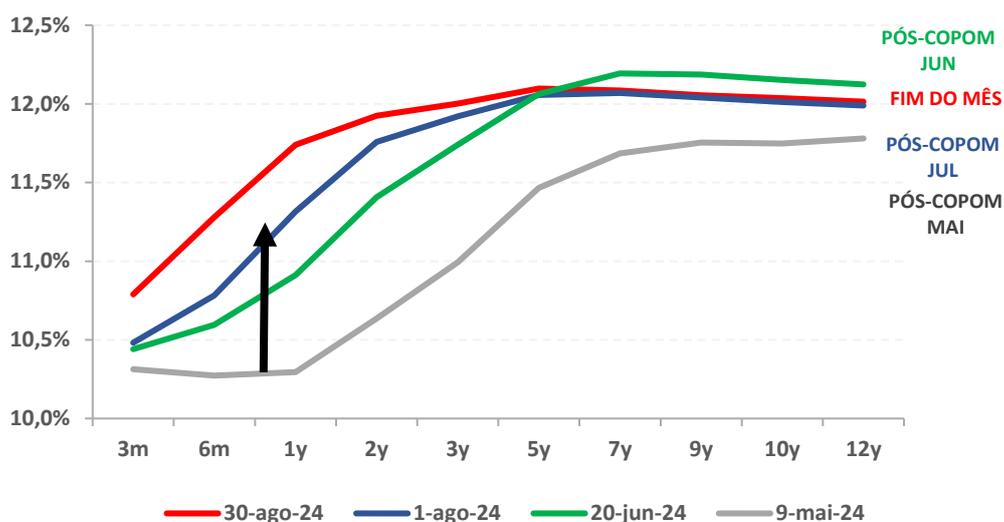
No longo prazo, é essencial focar em medidas estruturais para garantir o equilíbrio fiscal, como a desindexação do salário-mínimo dos benefícios sociais e previdenciários, e do piso da Saúde e Educação em relação às receitas. **A perspectiva de crescimento da dívida impede uma redução do prêmio de risco dos ativos brasileiros.**

Por fim, há uma dúvida no mercado se o Comitê de Política Monetária do Brasil, o Copom, irá manter ou elevar a taxa de juros. Nas últimas semanas, o diretor do Banco Central, Gabriel Galípolo, intensificou o tom e ressaltou várias vezes que a assimetria do balanço de riscos era para cima, mencionando desconforto com algumas variáveis macroeconômicas e que, se necessário, o BC aumentaria a taxa de juros.

O recado foi interpretado pelo mercado e pelos analistas como uma indicação de alta de juros na próxima reunião do Comitê, marcada para 17 e 18 de setembro.

Essa expectativa também fez com que a curva de juros futura do Brasil se abra, principalmente nos vértices mais curtos, e se fechasse na parte longa, como mostra o gráfico abaixo – as curvas refletem a perspectiva de juros mais altos no futuro.

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



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

**A nossa projeção é de que o Copom inicie um novo ciclo de altas de juros. Para esta reunião, a expectativa é de elevação de 25 bps, levando a taxa Selic para 10,75% a.a.**

Este já era o nosso cenário pessimista, que previa uma alta de juros com mais de 40% de probabilidade. Estávamos aguardando a evolução de algumas variáveis importantes para ajustar melhor as nossas expectativas. No entanto, com a divulgação de novos dados e sem o arrefecimento dos fatores que estão causando preocupação no balanço de riscos do BC, acreditamos que uma mudança na postura da política monetária seja prudente.

Um dos principais pontos é que a atividade econômica continua mais forte do que o esperado. O PIB brasileiro do 2T24 surpreendeu positivamente, e a economia deve crescer 3,1% neste ano. O hiato do produto, que mede a diferença entre o PIB real e o seu potencial, está positivo, refletindo uma economia que pode gerar pressões inflacionárias no futuro ou atrasar o processo de desinflação rumo à meta.

Em relação à inflação, há mais riscos altistas. Apesar da deflação do IPCA em agosto, a expectativa é de que a inflação termine este ano próxima do limite superior da meta, de 4,50%.

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. E, as queimadas observadas em todo o país podem pressionar os preços dos alimentos, não apenas os in natura, mas também os custos ao longo da cadeia da agropecuária.

Além disso, as expectativas de inflação, observadas no Boletim Focus, continuam desancoradas e é um dos principais problemas mencionados pelos diretores do Copom nas últimas semanas. Para 2025, que tem maior peso no horizonte relevante da política monetária, as expectativas permanecem bem acima da meta e nesse patamar há semanas.

Como o BC trabalha com metas de inflação - atualmente em 3,0% -, o objetivo principal é levar o IPCA a convergir para esse patamar. Devido à defasagem temporal dos efeitos da política monetária sobre os preços, a autoridade monetária também deseja que as expectativas de inflação se mantenham em torno de 3,0%. Essas expectativas acabam influenciando os reajustes de contratos e salários, o que pode contaminar a inflação corrente.

Entre os motivos que explicam essa desancoragem, estão as dúvidas sobre a política fiscal brasileira, a credibilidade do Banco Central e especulações sobre a próxima gestão e seu compromisso com o cumprimento da meta de inflação.

Embora menos relevante para a decisão, o dólar está sendo cotado em torno de R\$5,60, valor superior ao da última reunião do Copom, em julho. Esse cenário tende a impactar os preços de alguns bens, contribui para a desancoragem das expectativas de inflação e dificulta o trabalho do Banco Central.

O atual presidente, Roberto Campos Neto sinalizou que a possibilidade de aumentar os juros estaria sobre a mesa — sem, no entanto, assumir qualquer compromisso. Campos Neto enfatizou que, se isso ocorresse, os ajustes seriam graduais.

Essas e outras declarações geraram dúvidas no mercado: o Banco Central irá ou não aumentar os juros? Será um ajuste de 25 ou 50 pontos base? Haverá divisão dos votos ou todos percebem uma pressão altista no balanço de riscos?

Uma boa condução da política monetária envolve coordenar as expectativas dos agentes econômicos. Isso ajuda a reduzir o custo da desinflação, sem a necessidade de elevar a taxa de juros a um nível ainda mais restritivo.

Portanto, para tentar recuperar a ancoragem das expectativas e facilitar o trabalho, os diretores do Copom precisam mostrar consenso em suas decisões, com uma comunicação e diretrizes claras sobre os próximos passos. Isso é especialmente crucial neste momento de transição entre os diretores do Banco Central, quando ainda existem dúvidas sobre a futura independência da instituição.

Assim, diante destes pontos que estão gerando pressão sobre o balanço de riscos e a fim de cumprir com o objetivo de convergir a inflação para a meta, o Copom deverá iniciar um novo ciclo de alta dos juros.

**Como mencionamos anteriormente, em nosso cenário base, projetamos um aumento de 0,25 p.p. em setembro, seguido por aumento da mesma magnitude em novembro e dezembro, encerrando a Selic em 11,25% a.a. em 2024.**

**Para 2025, o juro deverá continuar subindo até o fim do primeiro trimestre e encerrar o ano em 11,75% a.a.** Dado que a taxa de juros real permanecerá em um nível bastante restritivo, é possível que o BC inicie pequenos cortes na Selic no fim de 2025 e início de 2026. Ao longo dos próximos meses, iremos avaliar a evolução do cenário para calibrar melhor as expectativas para o fim do ano que vem.

Ao longo desse texto, observamos que agosto trouxe um pouco mais de clareza, mas ainda há muitas dúvidas para os próximos meses, principalmente no cenário doméstico. Portanto, recomendamos cautela. Segue abaixo a tabela das nossas projeções, que permanecem estáveis na comparação com a última carta.

### 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%	4,4%	4,0%
<b>Taxa Selic (% fim de período)</b>	11,75%	11,75%	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) - meta</b>	2,3%	-0,25%	-0,4%
<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	81,70	72,40

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

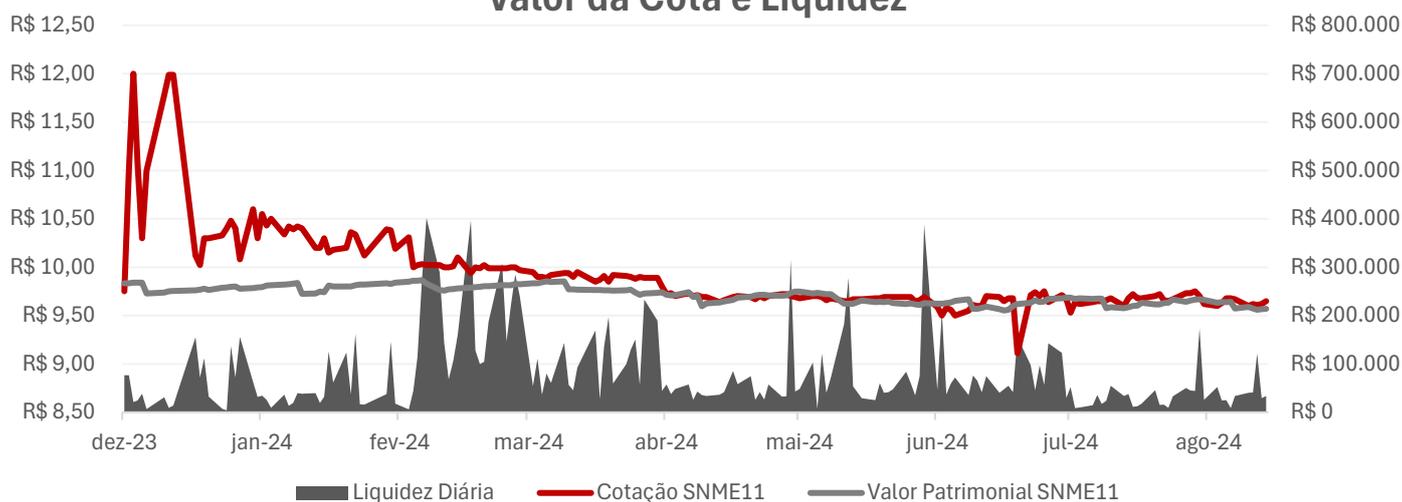
**Gustavo Sung, Economista-chefe da Suno.**

## DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

No mercado secundário, a cota do SNME11 em agosto teve variação negativa de -0,72%, configurando um retorno total de 0,31% considerando a distribuição de R\$0,10 no mês (referente ao mês de julho), e volume diário médio de negociação de R\$40 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$9,65 por cota, frente a um valor patrimonial por cota de R\$9,66.

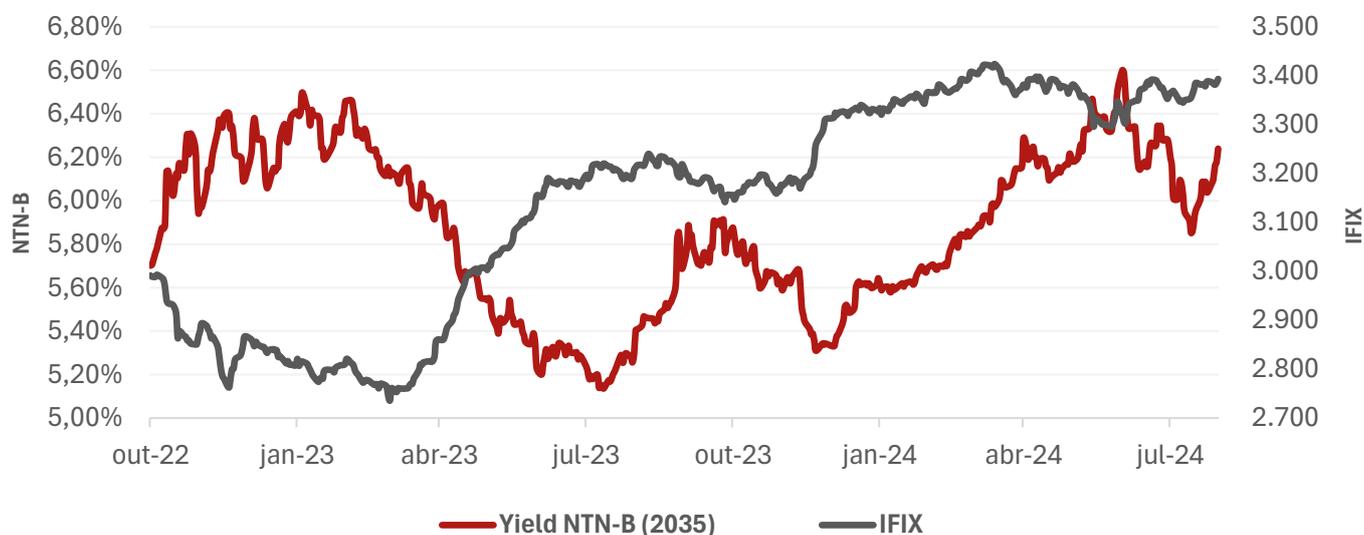
### Valor da Cota e Liquidez



Fonte: Suno Asset e Quantum.

Em agosto, verificamos uma variação positiva no juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, de 6,20% para 6,24% ao final do mês, enquanto o IFIX teve desempenho positivo de 0,86%. Apesar da variação marginal da NTN-B 2035 de 0,04%, houve bastante volatilidade durante o mês, reflexo das expectativas dos agentes de mercado diante dos desafios macroeconômicos atuais.

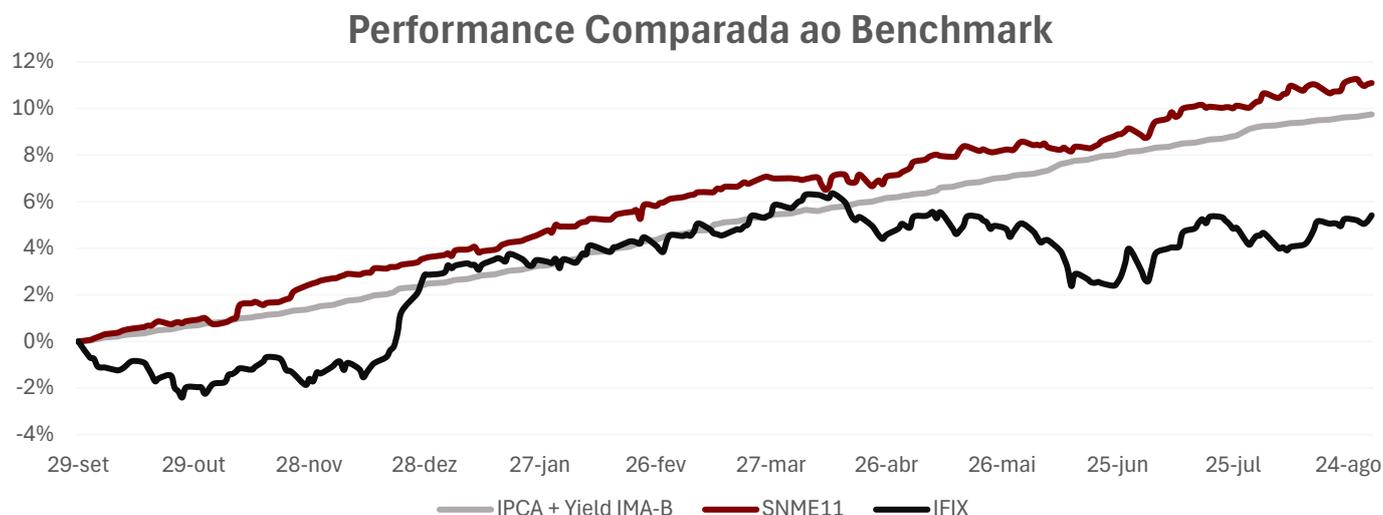
### Yield NTN-B (2035) / IFIX



Fonte: Suno Asset e Quantum.

## DESEMPENHO PATRIMONIAL

(PERFORMANCE, ALPHA, UPSIDE POTENCIAL)



Fonte: Suno Asset e Quantum.

No mês de agosto, foi observada uma valorização no IFIX de 0,86%, enquanto o SNME11 teve retorno patrimonial total de 0,74% no período. O retorno de IPCA + Yield IMA-B do período apurado foi de 0,51%. O fundo encerrou o mês com Alpha de 1,35% sobre o IPCA + Yield IMA-B desde o seu início em setembro de 2023, equivalente a 205% do IFIX.

Ao longo do mês, em relação à carteira investida em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, os principais originadores do retorno patrimonial positivo foram RBRP11, MFAI11 e BTLG11, enquanto os maiores detratores foram LVBI11, SNEL11 e BARI11. A alocação em CRI seguiu contribuindo positivamente com a performance ao longo do período, atribuindo para o resultado do mês aproximadamente 1,26% em juros e correção monetária recebidos sobre o patrimônio investido nesta classe de ativos. É válido ressaltar que o SNME11 ainda possui a maior parte do portfólio (64,7%) 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>

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



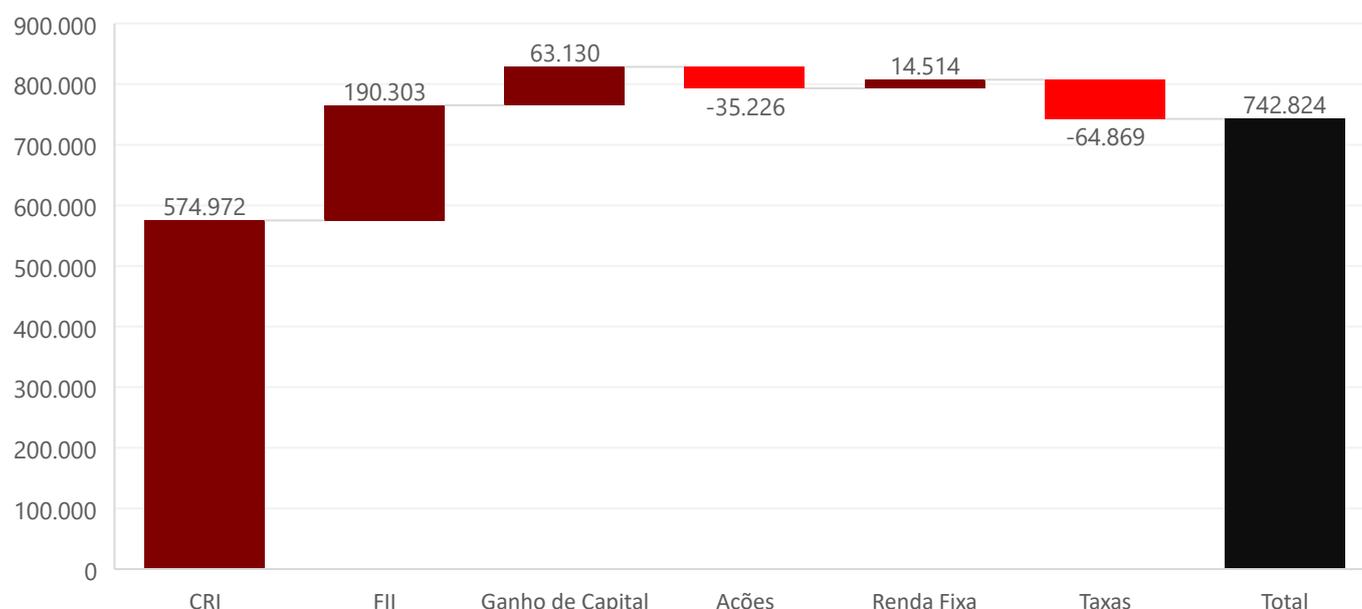
Elaboração: Suno Asset.

## RESULTADO CONTÁBIL

Em agosto, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$0,1000 por cota, e provisionamento de R\$0,1000 por cota distribuídos em 25/09/2024, restando R\$ 0,0014 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\$121 mil para R\$190 mil à medida que a equipe de gestão segue fazendo a transição gradual para a alocação alvo entre as classes de ativos da carteira. É válido ressaltar que a partir do mês de agosto o TGAR11 e o IBBP11, que representam cerca de 11% do Patrimônio Líquido, passaram a contribuir com o resultado do Fundo. O resultado de ganho de capital foi impactado positivamente pelas vendas de SNEL11 e incorporação do OURE11 pelo VRTM11, resultando em R\$63mil líquido. Em agosto, a estratégia de ações contribuiu negativamente para o resultado com R\$35 mil. As despesas do fundo vieram em linha com os meses anteriores.

A contribuição negativa da estratégia de ações no mês se deu por conta da “rolagem” das opções lançadas com vencimento no mês de agosto, referente a estratégia de lançamento de *covered calls*. Com o provisionamento de dividendos das ações objeto, os strikes (preço de exercício) das opções foram reduzidos, ocasionando na necessidade de recompra das opções lançadas. Porém, vale ressaltar que este prejuízo foi compensado com os dividendos (os mesmos que reduziram o strike) recebidos no mês de julho. Ademais, no mês subsequente, a equipe de gestão espera um resultado positivo da estratégia de aproximadamente R\$ 35mil.

### Cascata de Resultados



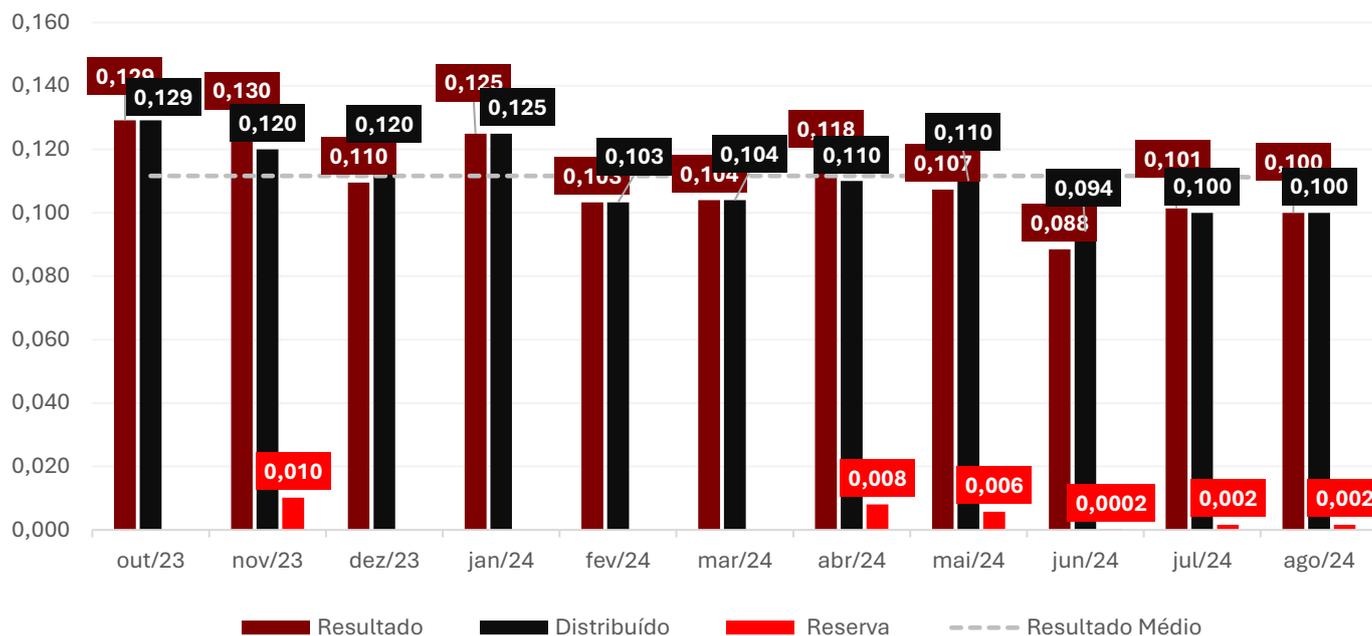
Elaboração: Suno Asset.

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	1T24	2T24	JUL-24	AGO-24
<b>1. RECEITA</b>	556.694	695.377	616.733	2.358.314	2.635.340	815.356	807.693
1.a. Resultado CRI	538.179	680.749	606.475	2.094.552	2.112.466	581.913	574.972
1.b. Rendimentos de Cotas de FII	-	-	5.994	78.742	281.367	121.354	190.303
1.c. Ganho de Capital	-	-	-	157.932	106.309	69.841	72.581
1.d. IR Ganho de Capital	-	-	-	-9.912	-14.857	-13.968	-9.451
1.e. Renda Fixa	18.854	14.628	4.265	37.001	32.945	17.762	14.514
1.f. Ações	-	-	-	-	92.116	38.454	-35.226
1.g. Outras Receitas	-	-	-	-	24.994	-	-
<b>2. DESPESAS</b>	-23.587	-24.706	-52.516	-178.048	-302.994	-63.290	-64.869
2.a. Taxa de Administração	-22.000	-22.000	-22.000	-66.000	-66.000	-22.000	-22.000
2.b. Taxa de Gestão	-	-	-18.300	-94.540	-111.936	-36.078	-36.705
2.c. Taxa de Performance	-	-	-	-	-86.265	-	-
2.d. Outras Despesas	-1.587	-2.706	-12.216	-17.507	-38.790	-5.212	-6.164
<b>4. (=) RESULTADO</b>	533.107	670.671	564.217	2.180.726	2.330.596	752.066	742.824
4.a. Resultado / Cota	0,1292	0,1302	0,1095	0,3322	0,3138	0,1014	0,1001
4.b. Distribuição / Cota	0,1292	0,1200	0,1197	0,3322	0,3136	0,1000	0,1000
4.c. Reserva Acumulada	-	0,0102	-	-	0,0002	0,0014	0,0014

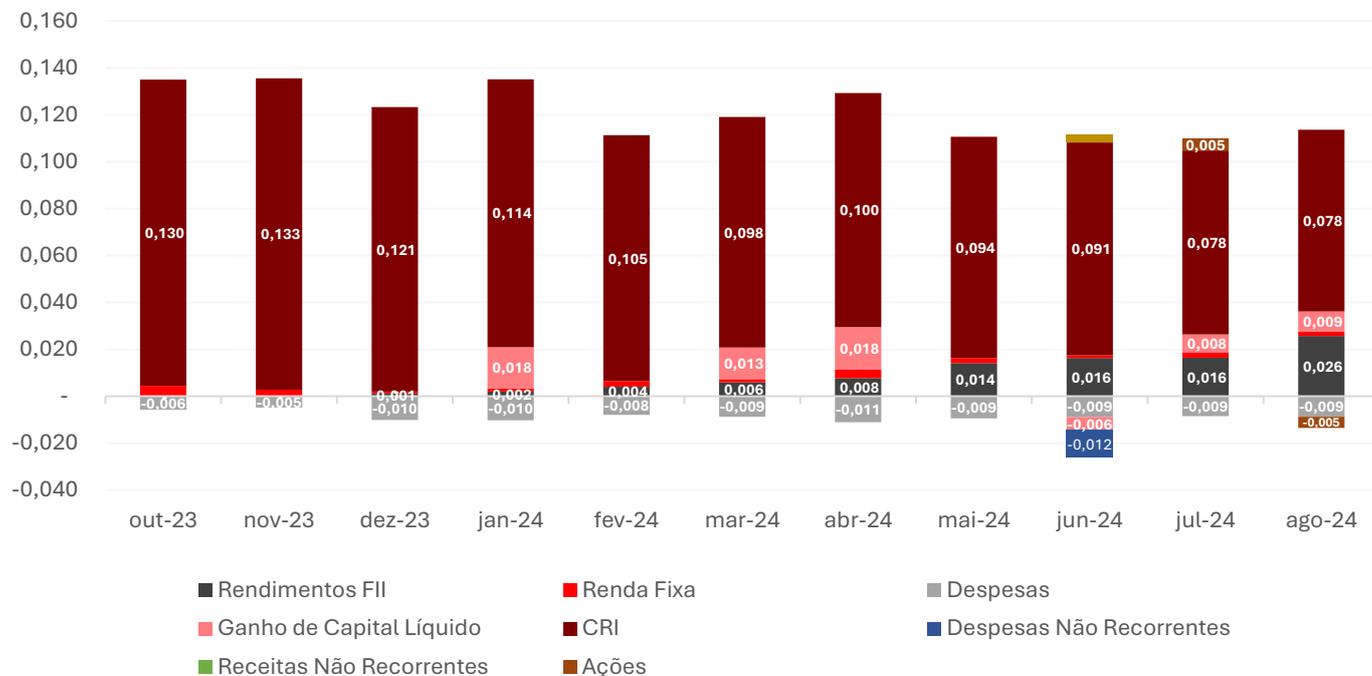
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

## Distribuição



Elaboração: Suno Asset.

## Resultado por fonte



Elaboração: Suno Asset.

## ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 71,69 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

12

Número de ativos (CRIs) na carteira

IPCA + 11,55% | 2,84 | R\$ 22,87 MM

Taxa média dos CRIs a IPCA + Duration +  
Posição Financeira

CDI + 5,45% | 1,71 | R\$ 18,16MM

Taxa média dos CRIs a CDI + Duration + Posição  
Financeira

INCC + 11,50% | 0,93 | R\$ 5,36 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

17.35%

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

21

Número de ativos (FIIs + Ações) na carteira

A equipe de gestão seguiu no mês com foco na estratégia de transição gradual da carteira, que estava inteiramente alocada em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para aquisição de ativos líquidos. Dessa forma, no mês de agosto o fundo adquiriu mais cotas do MFAI11 e foi iniciada a aquisição de cotas do BLMG1.

Sobre o investimento no BLMG11, fundo de logística da BlueMacaw, identificamos uma oportunidade de realizar aquisição do ativo a preços atrativos, principalmente por conta do elevado desconto frente ao seu valor patrimonial. O Fundo já passou por algumas dificuldades ao longo do tempo, seja em propriedades ou por alavancagem, mas que foram sendo endereçados ao longo do ano de 2024, principalmente pelas vendas recentemente anunciadas. Dessa forma, a estrutura de capital do Fundo se tornou mais saudável, abrindo oportunidade de aquisição no mercado secundário com o objetivo de ganho de capital alinhado com carregos atrativos.

Sobre o MFAI11, o investimento foi feito com viés de ganho de capital frente ao desconto no mercado secundário em relação ao seu valor patrimonial. Ademais, no final do mês de agosto foi aprovada AGE para liquidação do fundo.

No mês, 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.

O Fundo encerrou o mês com 64,70% investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), sendo 25,33% dos títulos indexados ao CDI com taxa média de aquisição de 5,45%, 31,90% 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 28,5% do Patrimônio Líquido do SNME11 e a estratégia de ações encerrou o mês em 3,29% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Ademais, considerando todas as movimentações citadas acima, o fundo contava ao final do mês de julho com R\$2,5 milhões ou 3,48% 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%	4,00	R\$ 6,54	9,13%	62%	Mensal
CRI WELT	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	11,77%	3,91	R\$ 5,74	8,01%	-	Mensal
CRI VANGUARDA	Pulverizado	22G1233041	Incorporação	A2	INCC	11,50%	0,93	R\$ 5,36	7,48%	52%	Mensal
CRI SUPREME GARDEN	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A3	IPCA	10,50%	1,51	R\$ 4,64	6,48%	65%	Mensal
CRI MZM II	Pulverizado	22I1466133	Incorporação	A2	IPCA	12,00%	1,42	R\$ 4,58	6,39%	70%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A5	CDI	5,50%	1,82	R\$ 3,91	5,45%	60%	Mensal
CRI COMPORTE	Corporativo	23I1270600	Transporte	A3	CDI	3,85%	2,71	R\$ 3,70	5,15%	60%	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A4	CDI	5,00%	0,30	R\$ 3,42	4,77%	45%	Mensal
CRI VITACON 2	Corporativo	22F0236430	Incorporação	A4	CDI	4,50%	1,53	R\$ 3,33	4,64%	72%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A5	CDI	5,50%	1,82	R\$ 2,25	3,14%	60%	Mensal
CRI ARPOADOR (SUB)	Pulverizado	23J2809383	Incorporação	A2	CDI	12,00%	2,38	R\$ 1,56	2,18%	43%	Mensal
CRI ASTIR	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	10,50%	2,04	R\$ 1,36	1,89%	42%	Mensal

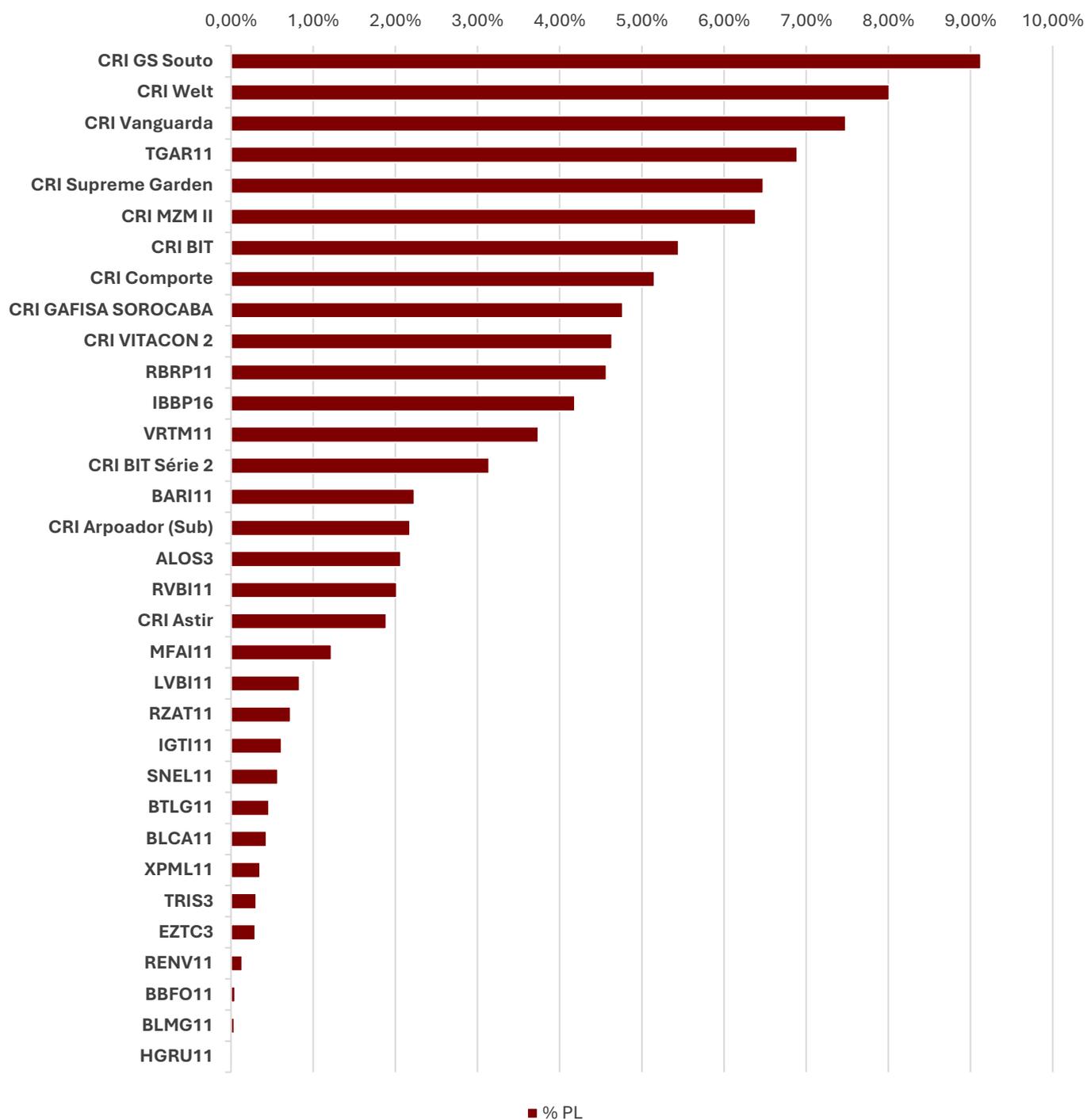
## CARTEIRA DE AÇÕES

Identificação	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Vol SNME	% PL
ALOS3	Shoppings	65.000	R\$ 22,81	R\$ 1,48	2,07%
IGTIII	Shoppings	20.000	R\$ 22,09	R\$ 0,44	0,62%
TRIS3	Incorporação	47.600	R\$ 4,62	R\$ 0,22	0,31%
EZTC3	Incorporação	15.000	R\$ 14,09	R\$ 0,21	0,29%

## CARTEIRA DE FIIs

Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	P/VP	Vol SNME	% PL
TGAR11	25.032.881/0001-53	Misto	41118	120,15	11,78%	1,06	R\$ 4,94	6,89%
RBRP11	21.408.063/0001-51	Lajes Corporativas	55976	58,52	11,88%	0,75	R\$ 3,28	4,57%
IBBP16	52.551.605/0001-74	Logística	385109	7,79	0,00%	0,95	R\$ 3,00	4,18%
VRTM11	51.870.412/0001-13	Misto	304701	8,8	12,99%	0,91	R\$ 2,68	3,74%
BARI11	29.267.567/0001-00	Papel	19998	80,01	12,68%	0,87	R\$ 1,60	2,23%
RVBI11	35.507.457/0001-71	Fundo de Fundos	19511	74,2	12,83%	0,90	R\$ 1,45	2,02%
MFAI11	32.397.369/0001-76	Ações Imobiliárias	12739	68,89	13,29%	0,95	R\$ 0,88	1,22%
LVBI11	30.629.603/0001-18	Logística	5373	111,59	10,12%	0,90	R\$ 0,60	0,84%
RZAT11	28.267.696/0001-36	Misto	5300	98,27	14,29%	0,98	R\$ 0,52	0,73%
SNEL11	43.741.171/0001-84	Desenvolvimento	44746	9,17	13,90%	1,29	R\$ 0,41	0,57%
BTLG11	11.839.593/0001-09	Imóveis Industriais e Logísticos	3221	102,67	9,25%	0,98	R\$ 0,33	0,46%
BLCA11	41.076.748/0001-55	Lajes Corporativas	3093	100,15	6,79%	0,83	R\$ 0,31	0,43%
XPML11	28.757.546/0001-00	Shoppings	2265	112	10,31%	0,94	R\$ 0,25	0,35%
RENV11	54.174.907/0001-04	Energia	9829	10,01	0,00%	1,03	R\$ 0,10	0,14%
BBFO11	37.180.091/0001-02	Fundo de Fundos	498	72,5	11,31%	0,91	R\$ 0,04	0,05%
BLMG11	34.081.637/0001-71	Logística	666	42,34	15,13%	0,59	R\$ 0,03	0,04%
HGRU11	29.641.226/0001-53	Misto	100	127,59	8,29%	1,02	R\$ 0,01	0,02%

# ALOCAÇÕES

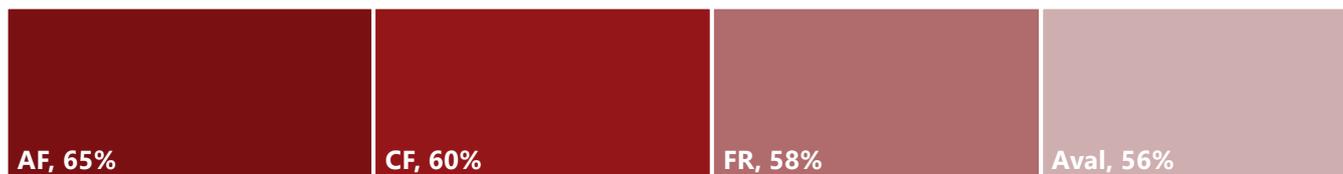


Elaboração: Suno Asset.

### Exposição por Tipo de Ativo



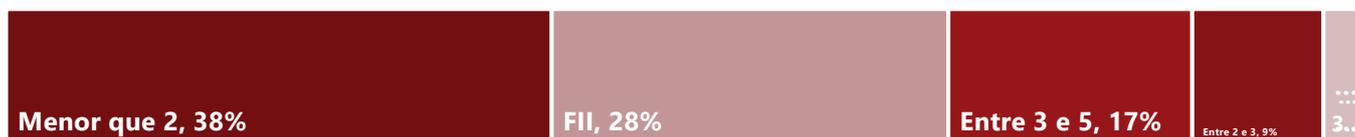
### Exposição dos CRIs por Garantia



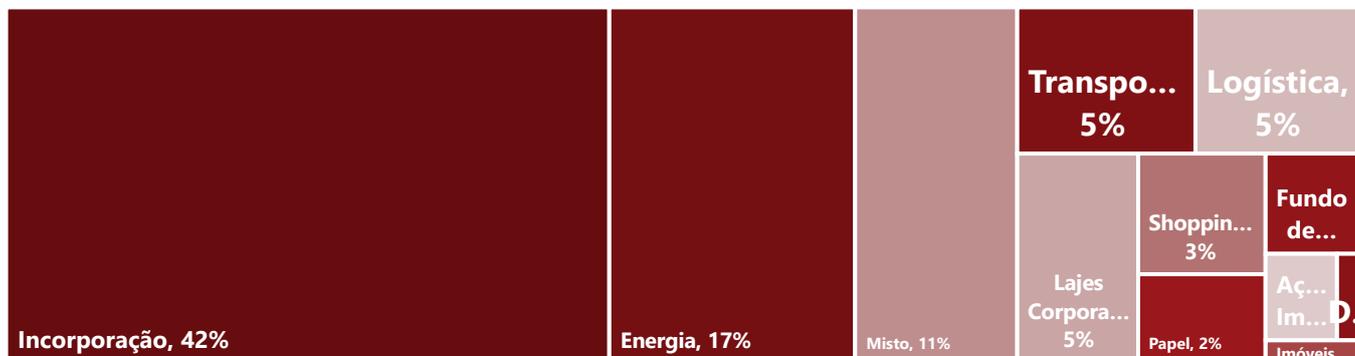
### Exposição por Indexador



### Exposição por Duration (em anos)

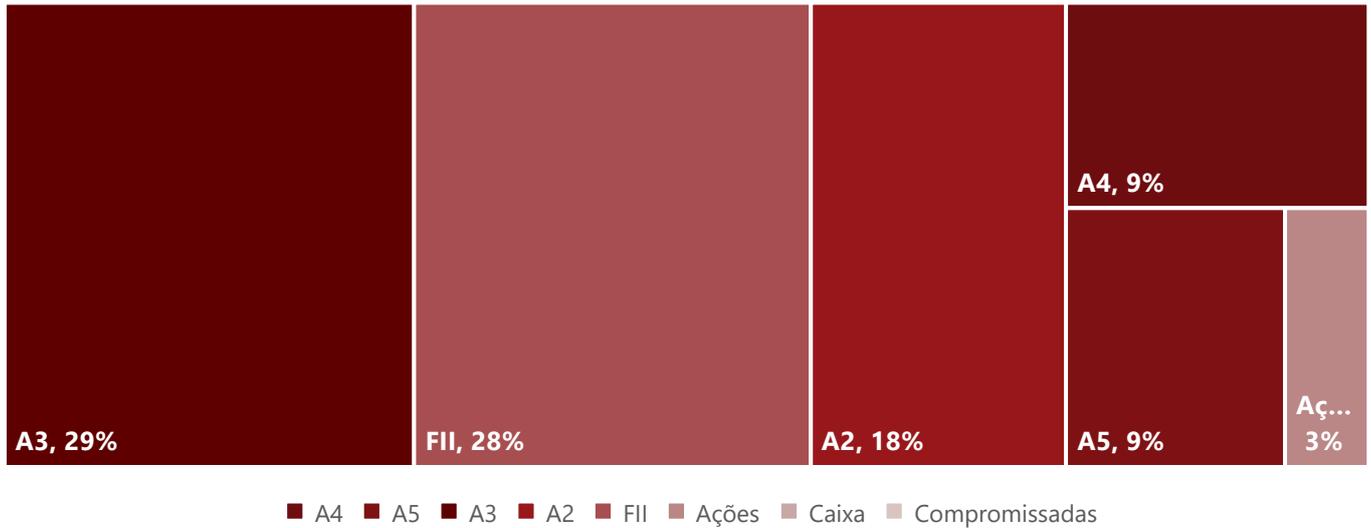


### Exposição por Setor



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

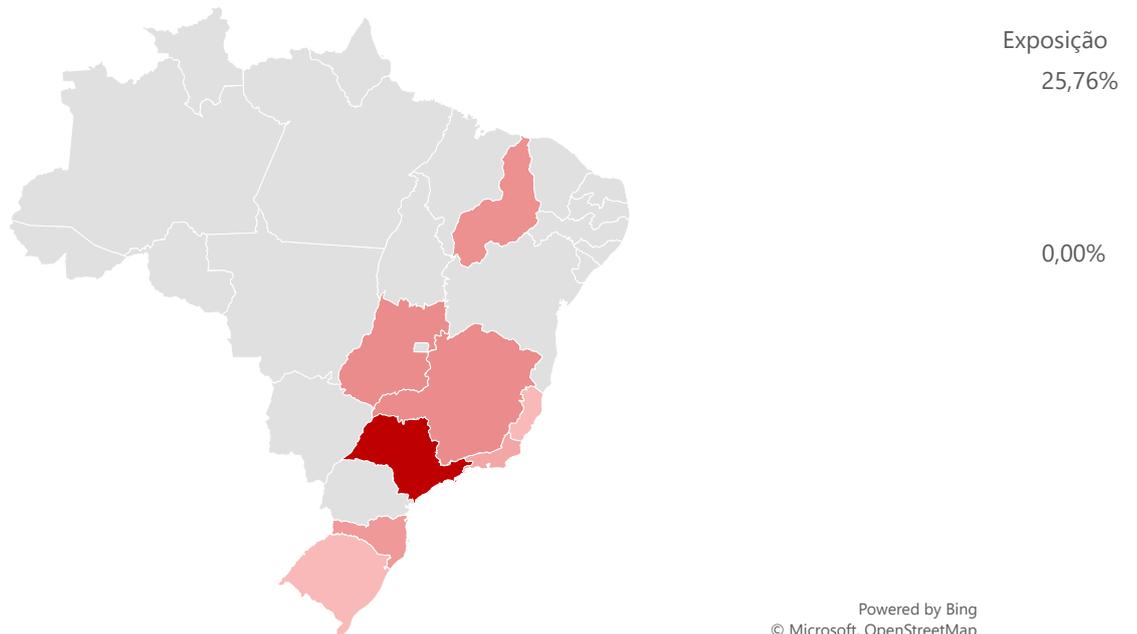
### Exposição por Rating



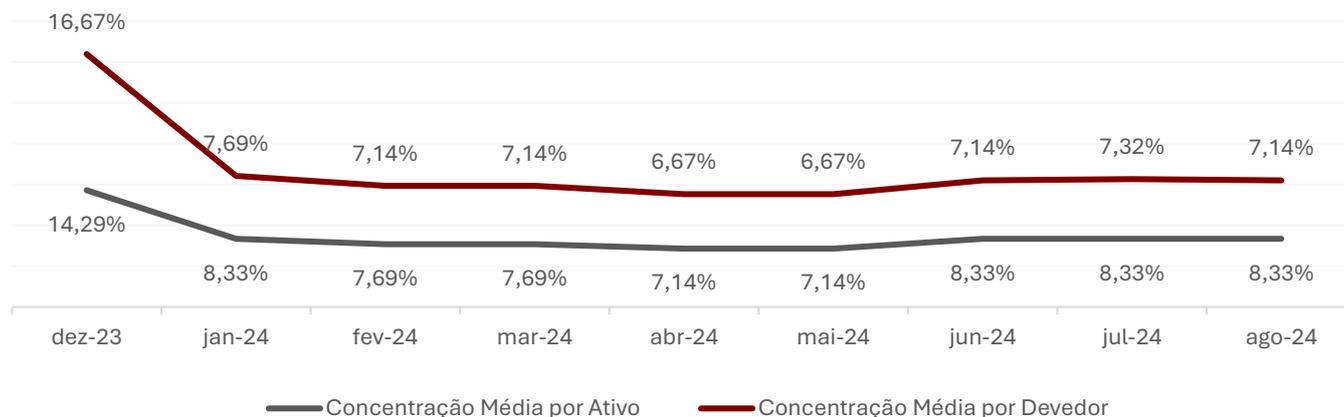
### Exposição por Securitizadora



### 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 julho, alguns ativos podem conter a informação mais atualizada do mês de junho.**

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

Boa leitura!

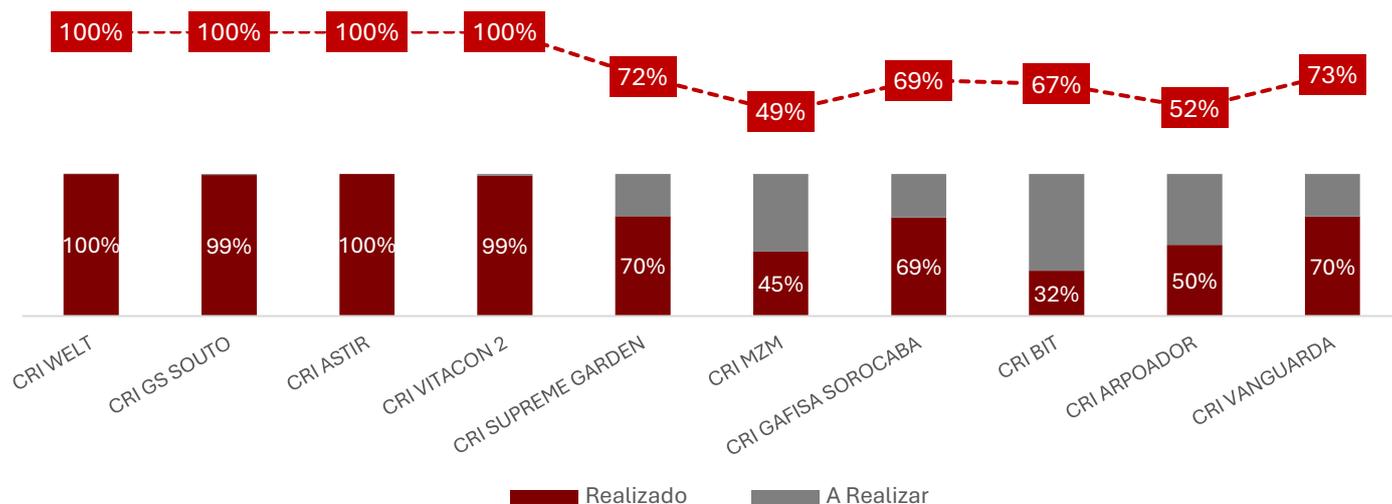
## ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

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

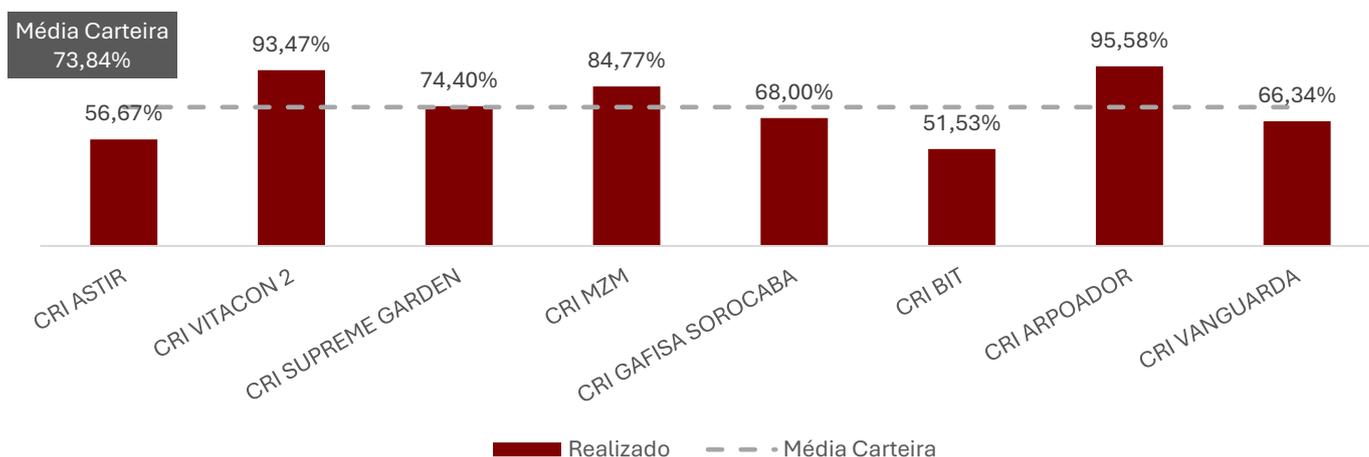
### Nota da Gestão:

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.

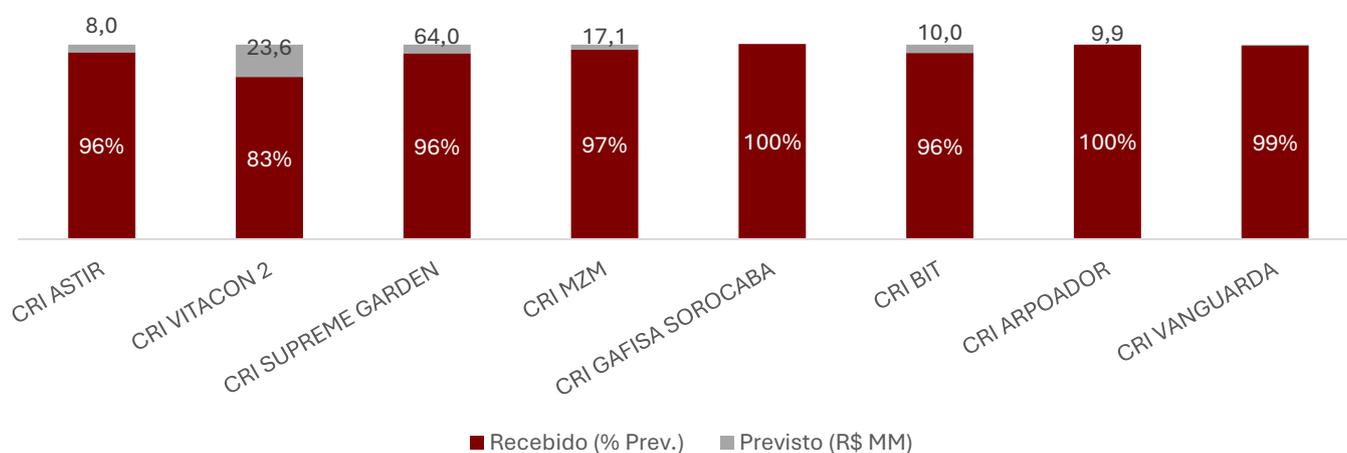
## EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



## NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA

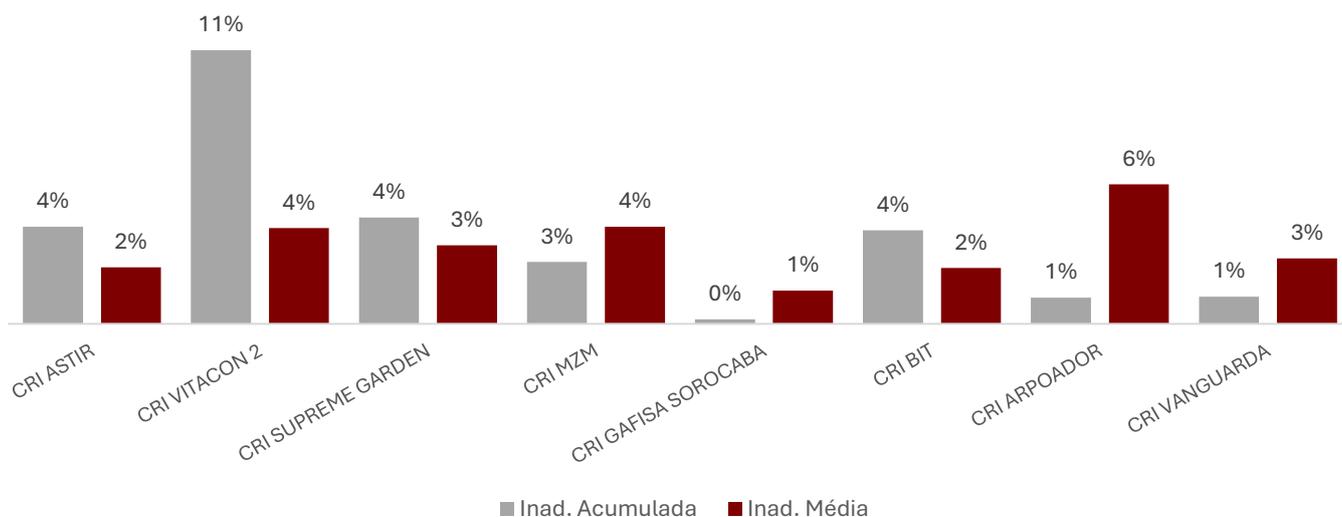


## RECEBIMENTOS – PREVISTO X REALIZADO

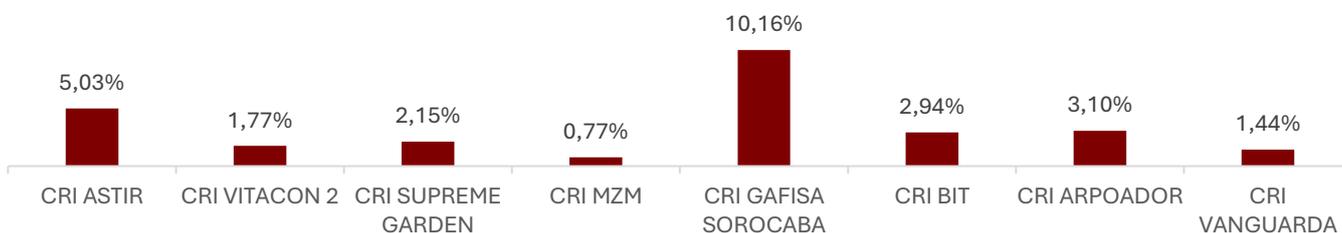


Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

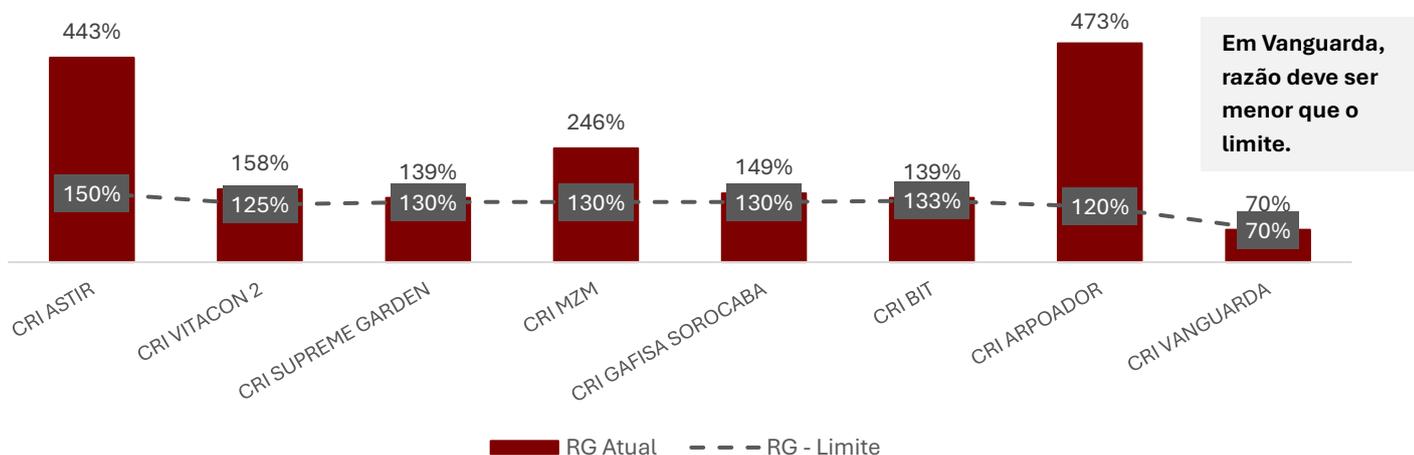
## INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



## CONCENTRAÇÃO MÁXIMA DA CARTEIRA



## RAZÃO DE GARANTIA



Fonte: Servicers e Securitadoras | Elaboração: Suno Asset

## COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS

### CRI GS SOUTO

**STATUS: Mensal**

**Parecer**  
**Atenção**

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

**Ticker:** 21K0732283

**Setor:** Energia

**Remuneração:** IPCA + 12,00%

**LTV:** 62%

**Localização:** Minas Gerais

**% PL SNME:** 9,13%

#### 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, as conexões continuam atrasadas. Apesar disso, as perspectivas são de que a Usina de São Félix, a maior das 4 usinas, seja conectada em setembro, o que já garante uma folga à operação para que o fluxo de recebíveis seja suficiente para pagar as PMTs do CRI, não necessitando de aportes do devedor. Quanto às outras, a de Raul Soares tem perspectivas de conexão em outubro deste ano, enquanto Alto Furnas II e Nova União II, as duas menores, apenas no ano que vem. Assim, a operação não enseja maiores preocupações.

Fonte: GS Souto Eng. | Elaboração: Suno Asset

### CRI BIT

**STATUS: Mensal**

**Parecer**  
**Atenção**

**Obra Executada**  
**31,88%**

**Desenquadramentos**  
**RG: 139,00%**  
**Fundos de Obras**  
**Desenquadrado**

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

**Inadimplência**  
**3,82%**

#### Comentário da Gestão

O empreendimento teve, em julho, três vendas, chegando com isso a 51,53% das unidades vendidas. A Razão de Garantia, em 139%, está com folga e a inadimplência segue uma tendência de baixa nos últimos meses, estando controlada e em 3,82%. Como ponto que mais merece atenção da operação, destacamos o atraso de obras, com uma diferença entre previsto e realizado em mais de 30%, o que se deve principalmente, conforme indicado em meses anteriores, a uma dificuldade na fase de fundação maior do que a prevista. Com esse ponto sendo ultrapassado, esperamos uma melhora no ritmo e redução na divergência ao longo dos próximos, sempre acompanhando com proximidade a situação. Destacamos que ainda há recursos a serem aportados na operação, mas com o fundo de obras ainda com valor relevante, isso só deve ocorrer posteriormente, quando esperamos um maior percentual de vendas e maior avanço de obras, com o empreendimento cada vez mais capaz de gerar recebíveis para arcar com a operação.

**Ticker:** 22J1411295

**Setor:** Incorporação

**Remuneração:** CDI + 5,50%

**LTV:** 60,00%

**Localização:** Barueri, SP

**% PL SNME:** 8,59%

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:** 8,01%**Parecer**  
**Saudável****Fat. Real/Proj (%)**  
**96,19%****Geração de Energia**  
**820,02 MWh**  
**62,36% 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.

Para a Usina de Bernoulli, que já está operacional, a geração segue abaixo do previsto, mas relevantemente superior que há alguns meses, ficando pouco acima de 60% do esperado. Entretanto, com o preço praticado acima do previsto, o faturamento atual está quase igual ao esperado, em 96,19% do previsto. A Usina de Ouvidor, por sua vez, está prestes a ser conectada, o que fornece ainda mais conforto para um andamento saudável da operação.

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:** 7,48%**Parecer**  
**Saudável****Obra Executada**  
**70,03%****% de Vendas**  
**66,34%****Inadimplência**  
**1,11%****Desenquadramentos**  
**RG: 69,93%**  
**Fundos de Obras**  
**Enquadrado****Comentário da Gestão**

No mês de julho as obras avançaram consideravelmente em ambos os empreendimentos. O Jonathan Nunes avançou 2,51%, chegando a 76,10% de conclusão total, enquanto o Dom Severino avançou 2,48%, totalizando 63,97%. O mês foi marcado pela venda de uma unidade no empreendimento Jonathan Nunes. A gestão segue acompanhando de perto a piora na razão de garantia, muito devido ao atraso nas obras do empreendimento, porém a operação demonstra uma carteira saudável, com inadimplência média de 1,11%, o que gera conforto.

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

## CRI SUPREME GARDEN

STATUS: Mensal



**Parecer**  
**Atenção**



**Obra Executada**  
70,34%



**Desenquadramentos**  
**RG: 139,40%**  
Fundos de Reserva  
Desenquadrado



**% de Vendas**  
74,40%



**Inadimplência**  
4,35%

**Comentário da Gestão:**

No mês de julho, o empreendimento Supreme Garden não apresentou novas vendas ou distratos, agravando o ponto de atenção sobre a razão de recebíveis mensais e enquadramento das PMTs mensais. O fundo de juros, que conta com 6 PMTs mensais como obrigação mínima foi desenquadrado, uma vez que a devedora o utilizou para honrar a PMT mensal, uma vez que os recebimentos do mês não foram o suficiente para a PMT do mês de agosto.

Assim, o time de gestão segue acompanhando de perto a performance da operação, que ultrapassou os 70% do cronograma final de obras, e conforme alinhado com o devedor, é esperado novas vendas para o segundo semestre. O CRI segue com a razão de garantia enquadrada e com certo conforto sobre a composição de estoque e menor espaço para novos distratos, dado o LTV médio próximo de 80% da carteira.

Para o último semestre do ano, o principal ponto será entender o novo cronograma de recebíveis, já que a retirada do habite-se e repasse da carteira deve ser postergado para o 1º semestre de 2025 e há necessidade de novas vendas para evitar o desenquadramento do Fundo de Juros. Reforçamos, no entanto, que o FJ segue com uma grande composição, que não enseja maiores preocupações no momento, além de um olhar ativo da Gestão para o papel.

**Ticker:** 22B0338247

**Sector:** Incorporação

**Remuneração:** IPCA + 10,50%

**LTV:** 72,00%

**Localização:** Itajaí, SC

**% PL SNME:** 6,48%

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

## CRI MZM

STATUS: Mensal



**Parecer**  
**Saudável**



**Obra Executada**  
45,34%



**Desenquadramentos**  
**RG: 246,41%**  
Fundos de Obras e  
Reserva Enquadrados



**% de Vendas**  
84,77%



**Inadimplência**  
2,53%

**Comentário da Gestão**

Conforme apresentado em junho, o CRI MZM passou no mês de julho por negociações e reestruturações sobre sua cascata de pagamentos, e novas alterações foram repactuadas em AGT.

O CRI, que conta com uma carteira de recebíveis saudável e com ótimo nível de adimplência e vendas, conta com atrasos nas obras e foi orçado um estouro no orçamento inicial levantado com os recursos do CRI, que deverá ser na ordem de R\$ 11 MM. Esse estouro foi gerado principalmente por estimativas subestimadas de custos no início da obra, que teve uma inflação de custos de construção INCC expressiva nos últimos dois anos e novas obras adicionais no entorno do empreendimento solicitadas pela prefeitura de São Bernardo do Campo/SP.

Com isso, o time de gestão redesenhou a estrutura da operação, que passará a ter os recebíveis destinados ao fundo de obras, além do fundo de reserva também destinado ao mesmo fim, até o encerramento do empreendimento. Além disso, a partir da PMT do dia 20/08, o CRI passará a contar com uma remuneração de juros e amortização bullet, além de uma nova remuneração IPCA + 12,95% e um waiver fee de 4% sobre o Saldo Devedor de 20/08, que também será incrementado juros e correção monetária ao final do CRI.

O modelo repactuado foi também viabilizado por um plano de ação integrado com a devedora, que já apresentou um projeto de viabilidade para aportar recursos próprios na obra, fazendo com que tenhamos ainda um espaço considerável com a carteira de recebíveis atual e estoque para honrar o Saldo Devedor do CRI.

**Ticker:** 22I1465810

**Sector:** Incorporação

**Remuneração:** IPCA + 12,00%

**LTV:** 70,00%

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

**% PL SNME:** 6,39%

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

## CRI GAFISA WE SOROCABA

STATUS: Mensal

**Ticker:** 22F1035343**Sector:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 5,00%**LTV:** 45,00%**Localização:** Rio de Janeiro, RJ**% PL SNME:** 4,77%**Parecer**  
**Atenção****% de Vendas**  
**68,00%****Obra Executada**  
**69,31%****Inadimplência**  
**0,19%****Desenquadramentos**  
**RG: 148,8%**  
**Fundos de Despesa,**  
**Reserva e Obras**  
**Enquadrados****Comentário da Gestão**

Em julho, o empreendimento de Gafisa Sorocaba realizou uma nova venda a um valor de m<sup>2</sup> levemente abaixo do pactuado, ensejando o aporte da devedora na conta da SPE, que foi devidamente realizado. Além disso, houve repactuação do cronograma de obras, que deve se encerrar em fevereiro de 2025. Contamos com uma Razão de Garantia robusta desde que foram acrescentadas novas garantias à operação, em um processo que, devido à complexidade, segue em ritmo de formalização. A inadimplência segue praticamente nula e deveremos alterar o parecer do CRI para saudável caso o cenário siga como está, assim que terminarmos o rol de formalizações das novas garantias.

Fonte: Opea, Capital Finance | Elaboração: Suno Asset

## CRI VITACON 2

STATUS: Mensal

**Ticker:** 22F0236430**Sector:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 4,50%**LTV:** 72,00%**Localização:** São Paulo, SP**% PL SNME:** 4,64%**Parecer**  
**Saudável****% de Vendas**  
**93,47%****Obra Executada**  
**98,91%****Inadimplência**  
**11,18%****Desenquadramentos**  
**RG: 157,5%**  
**Fundos de Despesa e**  
**Obras Enquadrados****Comentário da Gestão**

O CRI Vitacon II no mês de julho teve a continuidade dos repasses das carteiras de recebíveis de ambos os empreendimentos, que estão em vias finais de entrega de chaves. Vila Olímpia, como reportado no mês passado, foi finalizado e Maracatins está com 98,17% da obra concluída.

Com isso, 30 unidades foram quitadas no último mês com o repasse iniciado e aproximadamente R\$ 8 MM foram amortizados já no mês de agosto com os recebimentos de julho. A partir desses valores, o CRI deve nos próximos meses continuar com esse fluxo de amortizações consistentes até sua liquidação integral.

Com mais de 93% das unidades vendidas, um excelente preço por m<sup>2</sup>, uma carteira de recebíveis desconcentrada e uma razão de garantia robusta, a Gestão está bastante confortável com a etapa final do CRI Vitacon II, que em todo o período permaneceu saudável e segue no mesmo ritmo para seus meses finais.

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:** 2,18%



**Parecer**  
**Saudável**



**% de Vendas**  
**95,58%**



**Obra Executada**  
**50,11%**



**Inadimplência**  
**1,07%**



**Desenquadramentos**  
**RG: 473,40%**  
**Fundos de Despesas e**  
**Obras Enquadrado**

**Comentário da Gestão**

Em julho, a operação registrou novamente um saldo positivo de vendas, com 2 unidades comercializadas, alcançando 96% de vendas do empreendimento. As obras avançaram 0,87% no mês, e a gestão prevê um progresso significativo nos próximos meses, à medida que o projeto se aproxima da fase final de execução. A carteira da operação permanece saudável, com inadimplência em torno de 1,07%, o que impulsionou a razão de garantia para 473%, refletindo a robustez da operação.

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:** 1,89%



**Parecer**  
**Saudável**



**% de Vendas**  
**56,67%**



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



**Inadimplência**  
**3,96%**



**Desenquadramentos**  
**RG: 442,6%**  
**Fundo 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.

No mês de julho, o empreendimento alcançou a conclusão total das obras, incluindo os ajustes finais de pintura. Além desse marco, foram vendidas duas unidades, o que contribuiu para a melhoria da carteira e elevou a razão de garantia para 442%, proporcionando maior tranquilidade à gestão em relação à segurança da operação. Os próximos passos são acompanhar o repasse da carteira para a amortização total do CRI.

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:** 5,15%

#### 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).”*