



SUNO FAZENDAS FIAGRO IMOBILIÁRIO

SUNO FAZENDAS FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ

53.313.475/0001-02

INÍCIO DO FUNDO

MAIO/2024

ADMINISTRADOR

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

PÚBLICO-ALVO

INVESTIDORES EM GERAL

GESTOR

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,13% A.A.

TAXA DE GESTÃO

0,87% A.A.

TAXA DE PERFORMANCE

20% SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK IPCA + YIELD DO ÍNDICE IMA-B

SUNO FAZENDAS FIAGRO IMOBILIÁRIO

O Suno Fazendas Fiagro Imobiliário é um FIAGRO FII criado com o objetivo de investir na cadeia produtiva do agronegócio brasileiro, priorizando o ganho de capital através da valorização de fazendas, bem como da geração de renda por meio do arrendamento dessas terras e da remuneração de operações de crédito, como CRA, CPRs e LCAs.

SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
BULLET POINTS	3
DESTAQUES DO MÊS	3
TESE DE INVESTIMENTOS	4
CENÁRIO MACROECONÔMICO	5
CARTA DO GESTOR	13
PERFORMANCE/DESEMPENHO.....	15
RESULTADO	17
DADOS SETORIAIS E DA PRODUÇÃO – FAZENDA COLISEU	19
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES.....	20
DETALHAMENTO DOS ATIVOS.....	21
FUNDOS SUNO ASSET	24

BULLET POINTS

R\$ 0,055

Distribuição por cota

R\$ 0,063

Lucro acumulado por cota

6,83%

Dividend Yield Anualizado

7,88%

Yield Médio da Carteira (All In)

R\$ 9,96

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 9,87*

Cota Patrimonial

3.185

Número de cotistas

R\$ 61,20 MM

Patrimônio Líquido

R\$ 61,75 MM

Valor de Mercado

1,01

P/VP

80,00%

LTV Médio Ponderado

6.200.000

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

No mês de novembro, o SNFZ11 manteve sua performance em linha com os últimos meses, com o destaque no aumento de 13% no valor pago de arrendamento, em linha com a valorização da Soja no último mês.

O fundo segue em seu patamar de distribuição de R\$ 0,055 por cotas, com um *dividend yield* de 6,83% a.a., além de apresentar um resultado líquido de despesas de R\$ 360.377,16 (R\$ 0,058/cota), fator que elevou a reserva de lucros do fundo, devido ao mês com mais dias úteis e valorização dos preços da soja.

Além disso, a Fazenda Coliseu apresenta seus 430 hectares agricultáveis já plantados e com monitoramento ativo da gestão, que traz imagens da evolução da safra na carta de gestão deste mês.

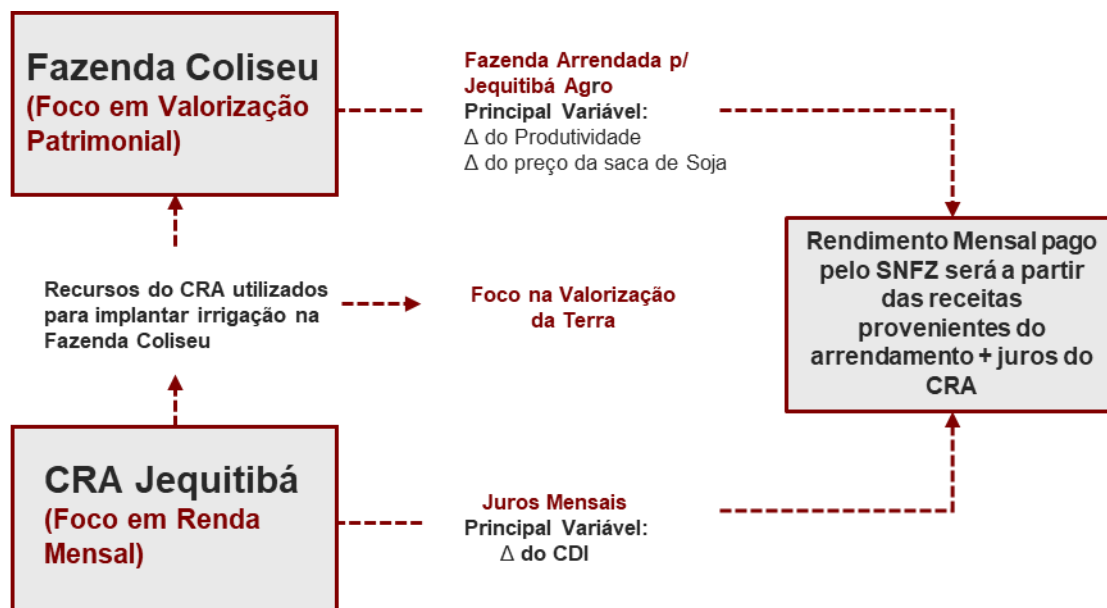
Por fim, a carta de gestão do mês de novembro abordará sobre fatores que potencializarão o valor da Fazenda Coliseu, como a implantação do sistema de irrigação e evolução da infraestrutura logística da região, com o avanço de obras da FICO no Mato Grosso.

*Cota abaixo de R\$ 10,00 devido à marcação à mercado do CRA Jequitibá

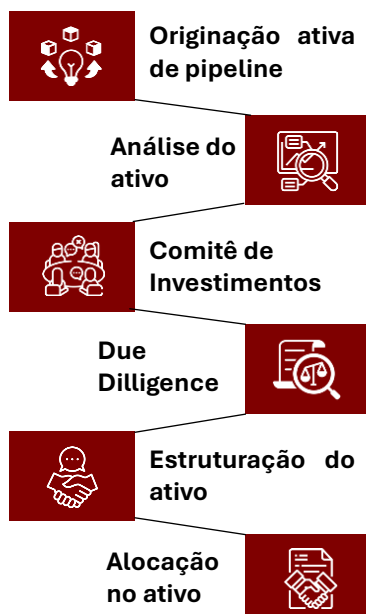
TESE DE INVESTIMENTOS

O SNFZ11 teve sua estrutura pensada para alinhar dois principais fatores: **rendimentos mensais e valorização do patrimônio**. O foco principal da gestão não é o rendimento mensal, mas sim a valorização a longo prazo da terra, proporcionando ganho de capital ao cotista e assim **performar acima do principal benchmark do fundo: o IPCA + Yield IMA-B**. No entanto, a gestão se compromete a manter uma **distribuição previsível e transparente, fundamentada na baixa volatilidade dos ativos que compõem a carteira**.

Estrutura SNFZ11 e dinâmica de distribuição

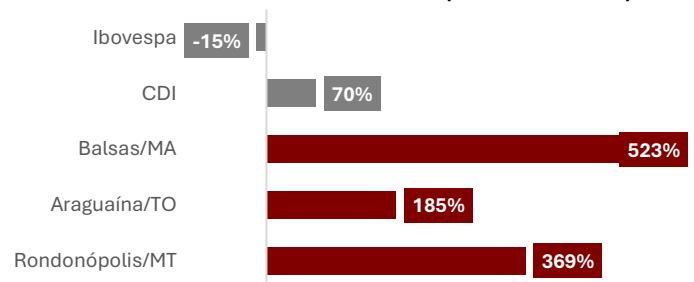


Processo de Investimentos

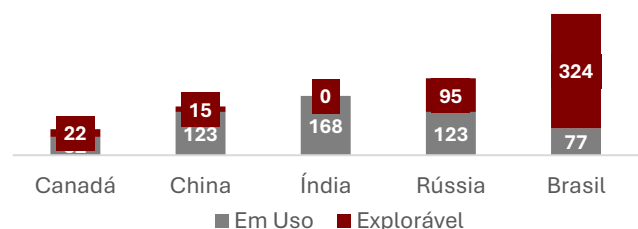


Tese vencedora e resiliente no longo prazo

Ret. Real x Inv. Alternativos (Últimos 15 anos)



Potencial de Expansão Agrícola (MM ha)



Fonte: S&P global Commodities Insights, IHS Markit

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Após eleições, mercado norte-americano sobe. Enquanto no Brasil, anúncio fiscal frustra diante de duas agendas antagônicas

O mês de novembro trouxe acontecimentos marcantes no Brasil e no mundo, com reflexos significativos sobre a economia e os mercados financeiros.











O mercado norte-americano teve um desempenho positivo no mês passado, impulsionado pela vitória de Donald Trump e a sua perspectiva de corte de impostos e redução da regulação dos mercados, além da expectativa de queda na taxa de juros e pelos bons resultados das empresas.

Em novembro de 2024, o S&P 500 e o Nasdaq apresentaram altas de 3,76% e 3,28%, respectivamente. No acumulado do ano, o S&P 500 registra um crescimento de 26,5%, uma das melhores marcas dos últimos anos.

Por outro lado, no caso do Brasil, questões fiscais permearam o olhar dos investidores ao longo do mês e, diante da frustração com o anúncio do pacote fiscal, a bolsa brasileira derreteu. Após o Ibovespa permanecer estável ao longo de novembro, no dia 29/11, o índice fechou o dia em 125.667 pontos, o IFIX, 3.137 pontos, quedas de 3,81% e 2,17%, respectivamente, em relação ao final de outubro.

Todos esses dados estão disponíveis na tabela abaixo.

Índices de Mercado

Bolsas				
	Índice	Mês	12 Meses	Acum. Ano
	MSCI World	2,80%	37,62%	20,22%
	S&P 500	3,76%	43,84%	26,47%
	NASDAQ	3,26%	49,54%	28,02%
	FTSE 100	1,56%	13,19%	7,16%
	Euro Stoxx 600	-0,25%	17,66%	6,52%
	Merval	22,90%	289,93%	142,90%
	Ibovespa (BRL)	-3,81%	11,07%	-6,35%
	Ibovespa (USD)	-8,56%	-7,77%	-23,97%
	USD/BRL	6,05%	14,24%	18,11%
	IFIX	-2,17%	-0,58%	-5,26%

Fonte: Refinitiv e Banco Cetral / Elaboração: Suno Research

Cenário Internacional

O ambiente internacional foi impactado por importantes decisões políticas e dinâmicas econômicas. Nos Estados Unidos, a reeleição de Donald Trump e a consolidação do domínio republicano no Congresso criam condições mais favoráveis para a governabilidade do presidente e para a implementação de medidas como o aumento do protecionismo, a deportação de imigrantes, o corte de impostos, a desregulação dos mercados e a redução do tamanho do Estado.

Na semana passada, Trump indicou que uma de suas primeiras ações será elevar em 25% as tarifas de importação sobre produtos do México e Canadá a partir do primeiro dia de sua gestão, em 20 de janeiro. Além disso, as tarifas sobre produtos chineses devem aumentar em 10%.

Em relação à China, essas medidas devem prolongar a guerra comercial, reduzindo o comércio entre os dois países, que já vem declinando desde o primeiro mandato de Trump. A China tende a ser mais afetada, pois os Estados Unidos representam 15% de seu comércio, e as exportações continuam sendo um dos principais motores de seu crescimento.

Estimativas indicam que o PIB da China pode cair entre 1 p.p. e 2 p.p nos próximos anos, caso a alíquota seja de 60%, como sinalizado durante a campanha de Trump. Para enfrentar esses desafios, o governo chinês poderá adotar políticas monetárias e fiscais expansionistas, visando sustentar o crescimento econômico e redirecionar as importações para países emergentes.

Essas promessas aumentam as preocupações com as tensões comerciais globais e os impactos nas cadeias de suprimentos. Acreditamos que, neste início de mandato, o republicano deverá aumentar as alíquotas para alguns países, mas não de forma generalizada, como foi anunciado na campanha, pois isso geraria um grande ruído e diversas frentes de batalha. Além disso, ele precisará negociar com diferentes grupos de interesse.

Em relação aos impostos, Trump sinalizou que os cortes de impostos realizados em 2017, que vencem no final do ano que vem para pessoas físicas, devem ser renovados, com a intenção de tornar esses benefícios permanentes para famílias e indivíduos. Além disso, ele propôs novos cortes de impostos, sugerindo reduzir a alíquota do imposto corporativo de 21% para 15% e eliminar impostos sobre gorjetas e benefícios da seguridade social.

Num primeiro momento, o efeito seria mais positivo para o consumo das famílias norte-americanas. Em relação às empresas, a redução do imposto corporativo teria um efeito mais expressivo apenas a partir de 2026. No entanto, essas medidas visam incentivar investimentos e aumentar a renda disponível para trabalhadores e empresas, impactando positivamente a economia no curto e médio prazo.

A perspectiva é de que a dívida pública norte-americana continue a crescer nos próximos anos, com um aumento no tamanho do serviço da dívida. A proposta de Trump de cortar impostos levará a uma perda de arrecadação que não será compensada pelos ganhos com a elevação das tarifas de importação.

Contudo, o anúncio de Scott Bessent como novo secretário do Tesouro ajudou a reduzir um pouco as incertezas, pois ele é considerado um “fiscal hawk”, ou seja, um defensor de uma política fiscal austera. Ainda assim, é preciso aguardar para entender qual postura será adotada pela nova gestão.

A proposta de deportação de imigrantes, por sua vez, não é simples de ser implementada, pois exigiria a colaboração dos estados em diversas frentes, como o fornecimento de recursos e instalações, a cooperação das autoridades locais em questões de segurança e o apoio legislativo. Questões legais, logísticas e financeiras, além de possíveis resistências políticas, podem dificultar a execução desse projeto.

No campo econômico, no início de novembro, o Federal Reserve reduziu a taxa de juros em 0,25 ponto percentual, para o intervalo de 4,50% a 4,75% ao ano, indicando um movimento gradual na atual política monetária.

A expectativa é de que os juros norte-americanos caiam novamente na reunião de dezembro, com um novo corte de 0,25 ponto percentual. Em 2025, espera-se que os juros fiquem entre 3,50% e 4% ao ano.

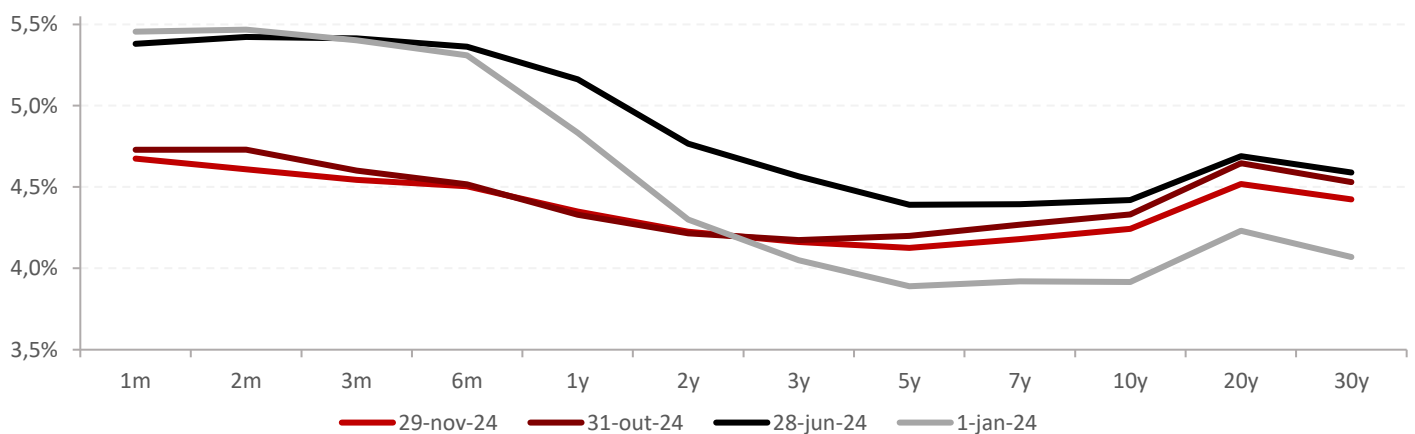
O Fed não precisa acelerar o ritmo de cortes, pois a atividade econômica não indica recessão, mas sim um pouso suave, como já temos observado. A economia e o mercado de trabalho seguem resilientes, com a taxa de desemprego em 4,1%. Ou seja, o Fed não precisa aumentar o ritmo de cortes para estimular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

A autoridade monetária pode continuar cortando os juros de forma gradual, pois a inflação apresenta sinais mais benignos e está mais próxima da meta de 2%. Além disso, as expectativas de inflação estão bem ancoradas.

Entretanto, é preciso ficar atento a alguns sinais, como os núcleos de inflação, tanto do PCE quanto do CPI, que ainda estão acima do desejado. Se olharmos a média móvel de três meses com ajuste sazonal, que capta melhor a tendência dos preços, veremos que os preços voltaram a subir nos últimos meses.

De qualquer forma, o Fed pode continuar cortando os juros. E, a maior clareza sobre a evolução da política monetária no curto prazo, trouxe estabilidade para a curva de juros norte-americana.

EUA – Curva de Juros Futura



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Ainda no âmbito internacional, a desaceleração da economia chinesa continua sendo um ponto crítico. Em novembro, a China aprovou um plano de US\$ 1,4 trilhão (10 trilhões de yuans) para liberar recursos para áreas essenciais, como saúde, infraestrutura e habitação. No entanto, o mercado não reagiu com otimismo, pois o plano não inclui medidas voltadas para o lado da demanda. A perspectiva de menor crescimento da China tem impactado negativamente os preços de diversas commodities.

Por fim, questões geopolíticas também influenciaram o cenário. As tensões no Oriente Médio e, mais recentemente, a escalada do conflito entre Rússia e Ucrânia, com o uso de armamentos mais poderosos, aumentaram as incertezas no mercado. De acordo com as últimas notícias, a Rússia lançou o maior ataque de drones, e o exército russo conseguiu avançar para o sudoeste da Ucrânia, prolongando o conflito.

Cenário Brasil

Após ajustar as contas públicas pelo lado das receitas, o governo tem sinalizado a intenção de reduzir gastos e rever renúncias tributárias. Por isso, o pacote fiscal anunciado recentemente era amplamente aguardado por economistas e pelo mercado, com o objetivo de conferir maior credibilidade e viabilidade ao novo arcabouço fiscal no curto e médio prazo.

No atual cenário de forte crescimento econômico e baixa taxa de desemprego, o momento exige consolidação fiscal para possibilitar a queda da taxa de juros e promover um crescimento econômico mais sustentável nos próximos anos.

O anúncio trouxe pontos positivos, negativos e gerou algumas preocupações.

De forma geral, do lado positivo, diversas despesas passarão a seguir as regras do novo arcabouço fiscal. Um exemplo é o reajuste do salário-mínimo, que poderá crescer até 2,5% real por ano, estabilidade pela nova regra fiscal. Essa alteração também é relevante porque esse valor serve como base para o reajuste de benefícios previdenciários, entre outros.

Além disso, haverá mudanças importantes, como a revisão de benefícios para militares, a limitação de supersalários no funcionalismo público, a inclusão das emendas parlamentares nas novas regras fiscais e novos gatilhos caso haja descumprimento das metas fiscais.

No entanto, do lado negativo, algumas propostas com potencial para gerar impactos mais expressivos não foram incluídas. Entre elas estão a desvinculação das aposentadorias do salário-mínimo, a desindexação das despesas obrigatórias com saúde e educação, além da revisão das regras do seguro-desemprego.

Como já vínhamos alertando nas últimas semanas, o pacote apresentado não é o ideal, mas representa uma solução razoável para garantir a viabilidade do novo arcabouço fiscal até 2026. Uma discussão mais aprofundada deverá ocorrer apenas no próximo ano, uma vez que, até o fim deste ano, o Congresso estará focado no Orçamento de 2025, na reforma tributária sobre o consumo e no pacote recém-anunciado, sendo que o recesso parlamentar começa no dia 23/12. Uma questão de preocupação foi a proposta de isenção de imposto de renda para contribuintes com rendimento até R\$ 5 mil. De acordo com a Associação Nacional de Auditores Fiscais da Receita Federal, essa medida

poderia beneficiar 36 milhões de brasileiros, em torno de 78% dos contribuintes. Essa medida poderia abrir espaço para as famílias consumirem mais, impulsionando a atividade econômica.

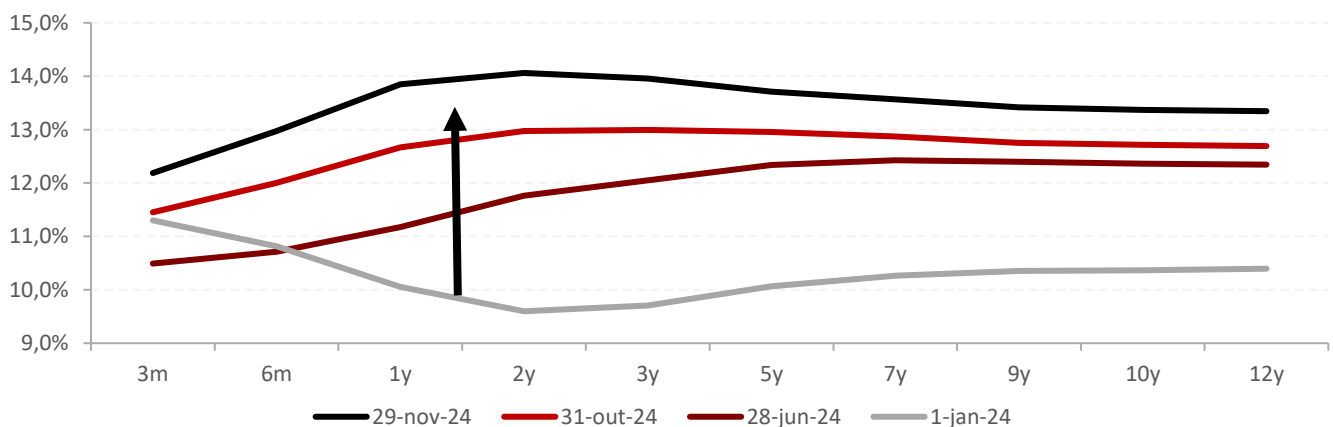
O problema não está no projeto em si, mas no momento escolhido para apresentá-lo. Essa medida pode resultar em uma perda de arrecadação estimada entre R\$ 40 bilhões e R\$ 50 bilhões. Segundo o governo, a redução seria compensada pelo aumento da alíquota de impostos para pessoas que ganham mais de R\$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

No atual cenário, o governo deveria priorizar uma postura de responsabilidade fiscal, buscando ancorar melhor as expectativas e reduzir o estresse nos mercados. O anúncio da semana passada retratou duas agendas antagônicas.

De um lado, há um foco em aumentar a previsibilidade no crescimento das despesas públicas. Por outro, destaca-se uma agenda social que, embora importante, pode resultar em perda de arrecadação. Essa última poderia ser discutida em 2025, sem gerar grandes ruídos, dado que ela só passará a valer em 2026.

Esses dois pilares, medidas aquém do esperado e possível perda de recursos para a União, aumentaram as incertezas e a volatilidade no mercado. O dólar chegou a R\$ 6,00, a bolsa voltou a ser negociada abaixo de 126 mil pontos e a curva de juros futura do Brasil abriu, como mostrado no gráfico abaixo – elas ainda refletem a perspectiva de juros mais altos no futuro e o risco fiscal brasileiro.

Curva de Juros Futura



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Os projetos agora seguem para o Congresso, onde diversos cenários podem ocorrer:

- Cenário base: haverá negociações entre Governo e Congresso, com uma possível desidratação e postergação da discussão sobre projeto de imposto de renda. O pacote de revisão de gastos deverá ter uma tramitação mais fácil e rápida.
- Cenário positivo: no curto prazo, os Poderes aprovam as medidas de redução do crescimento dos gastos, podendo até sugerir projetos mais estruturais que reduzam o risco fiscal do país. E, em seguida, com mais tempo, discutem a Reforma Tributária sobre a Renda.
- Cenário negativo: o Legislativo e Executivo aprovam apenas a isenção do imposto de renda, sem as compensações necessárias, resultando em perda de arrecadação e aumento do risco fiscal.

O principal ponto de atenção é o desenrolar das discussões no Congresso e o formato final do projeto aprovado. Esse desfecho impactará variáveis macroeconômicas e, por isso, será crucial acompanhar atentamente os próximos passos.

Assim como discutido em outras cartas, a trajetória da taxa de juros nas próximas reuniões do Copom, da taxa de câmbio e de outras variáveis nos próximos meses dependerá das seguintes perguntas:

- A redução do ritmo de gastos do governo e o pacote de revisão de gastos serão suficientes para garantir a sustentabilidade do novo arcabouço fiscal? O governo cumprirá a meta fiscal do novo arcabouço ou fará uma nova alteração da meta em 2025? E, caso não cumpra, aceitará os gatilhos que possam travar o aumento de gastos com possíveis efeitos em ano eleitoral?

No atual momento, surge a dúvida sobre como o Banco Central (BC) irá agir daqui para frente. Vale lembrar que, no início de novembro, o Copom elevou a taxa Selic em 0,5 p.p., conforme nossas expectativas. O ambiente para a autoridade monetária permanece desafiador, devido: (i) hiato do produto positivo; (ii) inflação correte em aceleração; (iii) expectativas de inflação desancoradas; (iv) do cenário fiscal deteriorado; e (v) incertezas globais.

Diante desse cenário, o trabalho do Comitê fica cada vez mais difícil, pois o patamar de juro atual não é suficiente para uma convergência da inflação para a meta neste e nos próximos anos. A piora na dinâmica do IPCA no último mês é um sinal negativo – índice está acima do limite superior da meta –, indicando que a política monetária seguirá restritiva.

Para 2024, a projeção está em 4,8% para o IPCA. Para 2025, nossa expectativa é 4,4%, por conta: i) da maior inércia inflacionária; ii) do crescimento econômico; iii) do reajuste do salário-mínimo; iv) da desvalorização cambial; v) da desancoragem das expectativas de inflação; e vi) do aumento da alíquota do ICMS sobre combustíveis a partir de 01/02.

O estresse gerado pelo anúncio do governo aumenta a probabilidade de um cenário mais pessimista. Diante disso, nosso cenário base para a taxa de juros agora considera essa perspectiva mais desfavorável. Prevemos uma aceleração de 0,75 ponto percentual na próxima reunião do Copom, com a taxa encerrando o ano em 12,0% a.a.

O ciclo de alta da Selic deve continuar até 13,25% a.a., com viés altista. Caso não tenhamos mais choques, é possível um arrefecimento no final do ano que vem.

Segue abaixo a tabela das nossas estimativas:

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

Gustavo Sung | **Economista-Chefe**

CARTA DO GESTOR

Prezado investidor,

Na carta de gestão deste mês, abordaremos dois fatores estratégicos que devem impulsionar a valorização da Fazenda Coliseu, integrante do portfólio do Fundo.

1. Os desafios e efeitos da Irrigação

Dando continuidade ao último relatório, onde apresentamos o andamento do projeto de irrigação na Fazenda Coliseu, gostaríamos de aprofundar a discussão sobre os benefícios e as vantagens proporcionadas por um sistema de irrigação eficiente.

1.1 Vantagens

a. Aumento da produtividade

- As áreas irrigadas podem ser de duas a três vezes mais produtivas em comparação com áreas de sequeiro, representando um aumento potencial de até 400% na produção a depender da cultura cultivada.

b. Redução dos riscos climáticos

- Ao controlar a distribuição de água, a irrigação minimiza as perdas por estresse hídrico, garantindo maior estabilidade na produção mesmo em condições climáticas adversas.

c. Uso eficiente do solo

- Permite a utilização do solo durante todo o ano, viabilizando até três safras anuais e maximizando o aproveitamento da terra disponível.

d. Elevação da receita gerada

- Com maior produtividade e redução de riscos, a irrigação contribui diretamente para o aumento da renda dos produtores.

e. Diversificação de culturas

- Viabiliza o cultivo de espécies que demandam maior disponibilidade de água, permitindo a introdução de culturas de maior valor agregado e a exploração de novos mercados.

f. Sustentabilidade e eficiência hídrica

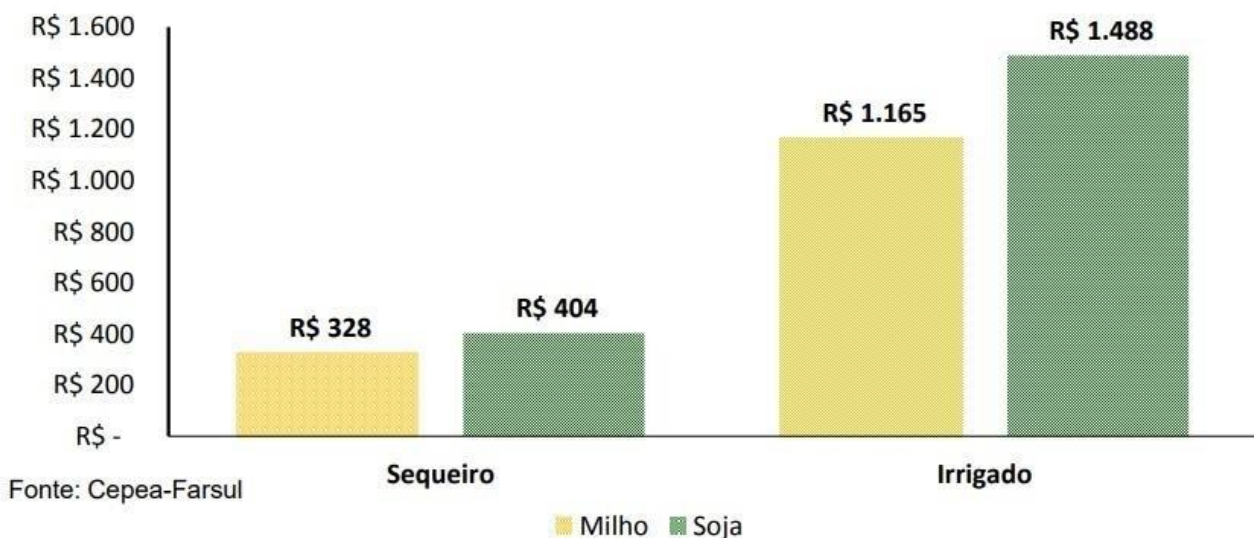
- Sistemas de irrigação bem planejados utilizam a água de forma eficiente, reduzindo desperdícios e contribuindo para práticas agrícolas mais sustentáveis.

Dessa forma, a implantação de um sistema de irrigação potencializa a valorização da fazenda devido principalmente a gerar maior segurança hídrica e maior produtividade.

1.2 Dificuldades em implementar

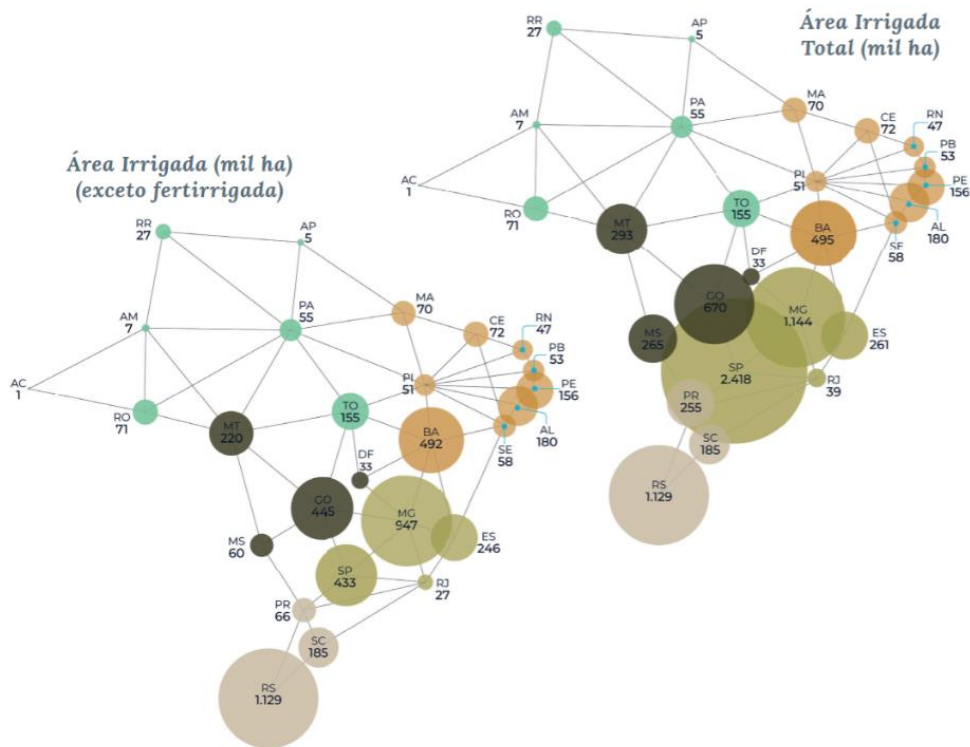
A cultura irrigada no mundo, apesar de ser apenas 17% da área plantada, corresponde a 40% do alimento produzido, e no Brasil essa defasagem em relação aos players asiáticos, europeus e norte-americanos também acontece. Com apenas 14% das terras brasileiras irrigadas, o alto investimento necessário para a implantação do sistema de irrigação, atrelado à alta ciclicidade do setor e falta de soluções energéticas acabam afetando o avanço mais robusto do setor no país.

Lucratividade Sequeiro x Irrigado (R\$/hectare)



Como podemos ver a produção de soja e milho em área irrigada é relevantemente maior quando comparado a área de sequeiro, além disso, o estado do MT é extremamente carente de áreas irrigadas, como é possível ver no gráfico abaixo.

Mapa da Irrigação - Brasil



Fonte: Atlas da Irrigação

Isso pode ser explicado pois apesar das inúmeras vantagens proporcionadas pela irrigação, a implementação desse sistema no Brasil enfrenta grandes desafios. A falta de infraestrutura adequada, especialmente em áreas rurais, e a complexa burocracia são obstáculos significativos.

Para instalar um sistema de irrigação, é indispensável que a fazenda disponha de acesso à energia elétrica, o que nem sempre é uma realidade em muitas regiões agrícolas. Além disso, é necessário obter as outorgas de uso da água, um processo frequentemente demorado e repleto de exigências legais, o que pode atrasar ou inviabilizar projetos.

A Fazenda Coliseu já possui a outorga necessária para o uso de água, beneficiando-se da abundância e baixo custo do recurso hídrico na região, proveniente de lagos locais, o que dispensa a necessidade de construção de poços artesianos. Além disso, conta com um projeto detalhado de sistema de irrigação já desenvolvido, o que simplifica a implementação dessa etapa e reforça sua viabilidade operacional no curto prazo.

No entanto, a energia elétrica é o maior desafio para a instalação completa do sistema de irrigação, já que as bombas e pivôs dependem diretamente desse recurso. Alternativas como energia solar ou

geradores a diesel foram descartadas devido aos altos custos envolvidos, que poderiam comprometer a viabilidade econômica do projeto. Para solucionar essa questão, um acordo de conexão foi firmado em outubro entre a operadora da fazenda e a Energisa, garantindo a instalação de uma linha de transmissão de energia até a propriedade. Esse processo está em andamento e tem previsão de conclusão em até 12 meses, sem custos adicionais ao fundo.

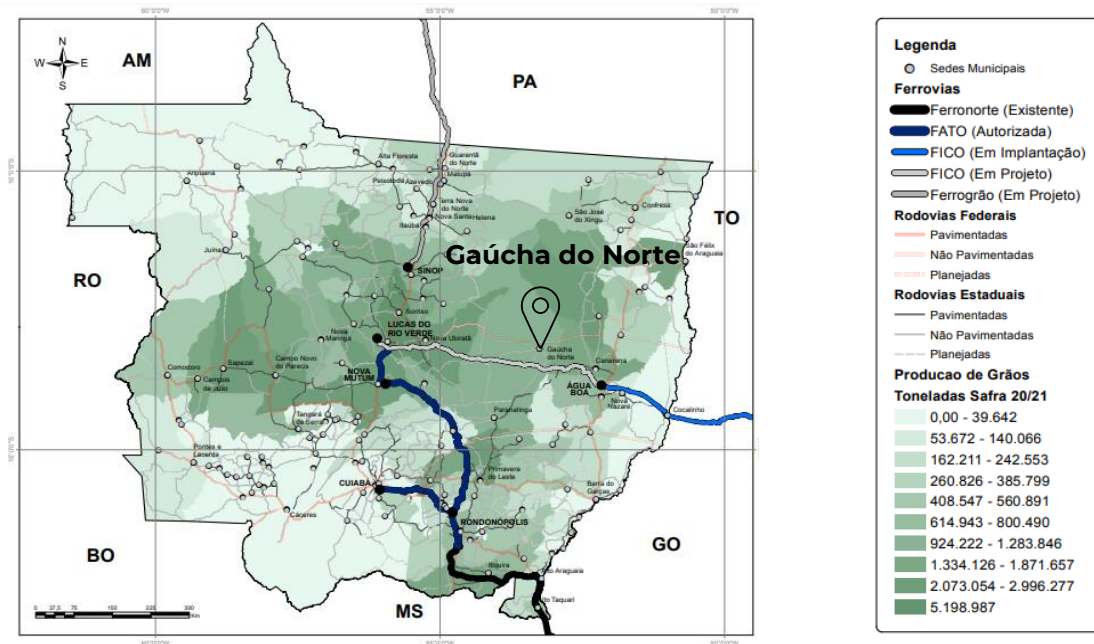
2. Avanço de Infraestrutura Logística Ferroviária no MT e os Benefícios para a Fazenda Coliseu

Dentro da tese de investimentos em terras agrícolas, os avanços na infraestrutura da região onde o ativo está localizado são fatores fundamentais para avaliarmos o potencial de valorização do investimento. Nos últimos Relatórios Gerenciais, a gestão destacou alguns dos principais drivers que podem influenciar positivamente os preços da Fazenda Coliseu nos próximos anos, como a infraestrutura interna de energia e irrigação, além da pavimentação de vias próximas ao ativo, que beneficiará o escoamento de grãos por meio do modal rodoviário.

Outro fator chave que, nos próximos anos, deverá agregar grande valor à infraestrutura logística da região é o avanço do modal ferroviário no Mato Grosso. Apesar de o estado ser responsável por quase 30% da produção nacional de grãos, ele possui apenas 366 km de ferrovias, representando apenas 1,16% da malha de transportes do país (SINFRA – MT).

Atualmente, a malha ferroviária do estado é limitada e carece de acessos ao nordeste e à região central. A única ferrovia em operação é a Ferronorte, que atende o terminal de Rondonópolis, localizado no sul do Mato Grosso.

Sistema Ferroviário Mato Grosso



Fonte: SINFRA-MT

Em 2021, a Ferrovia de Integração do Centro-Oeste (FICO) teve seu projeto sancionado, com a construção iniciada pela Vale. A ferrovia terá seu trajeto iniciado em Água Boa, localizada a 277 km de Gaúcha do Norte-MT, onde está situada a Fazenda Coliseu. O projeto, que deverá encerrar o ano com 32% de avanço físico, contará com 383 km em sua primeira etapa. A segunda etapa prevê uma extensão adicional de 505 km, conectando Água Boa a Lucas do Rio Verde-MT. Iniciada no estado de Goiás, a ferrovia está programada para alcançar o Mato Grosso em 2025, com conclusão prevista para 2028.



Fonte: ANTT

A chegada do modal ferroviário à região permitirá o escoamento de grãos produzidos em cidades como Gaúcha do Norte, Nova Xavantina e Canarana com custos de frete até 25% menores. Além disso, a ferrovia será um importante canal de acesso aos principais portos do país, como Barcarena-PA e Santos-SP, que são fundamentais para a exportação de grãos.

A implantação desse modal ferroviário, ainda extremamente deficitário no Brasil, tende a estimular a produção agroindustrial na região, que passará a contar com melhores condições de acesso aos mercados nacional e internacional. Esse cenário deve impactar diretamente a demanda por terras agrícolas no nordeste do estado do Mato Grosso.

A gestão entende, que aliado ao desenvolvimento micro da Fazenda Coliseu e a evolução dos principais drivers estruturais da região terão impactos positivos diretos no valor do ativo, que já foi adquirido com 32,05% de desconto frente ao Laudo de Avaliação, e devem ser metrificados a partir de novas avaliações a partir de 2025.

Evolução da Safra – Fazenda Coliseu Nov/24



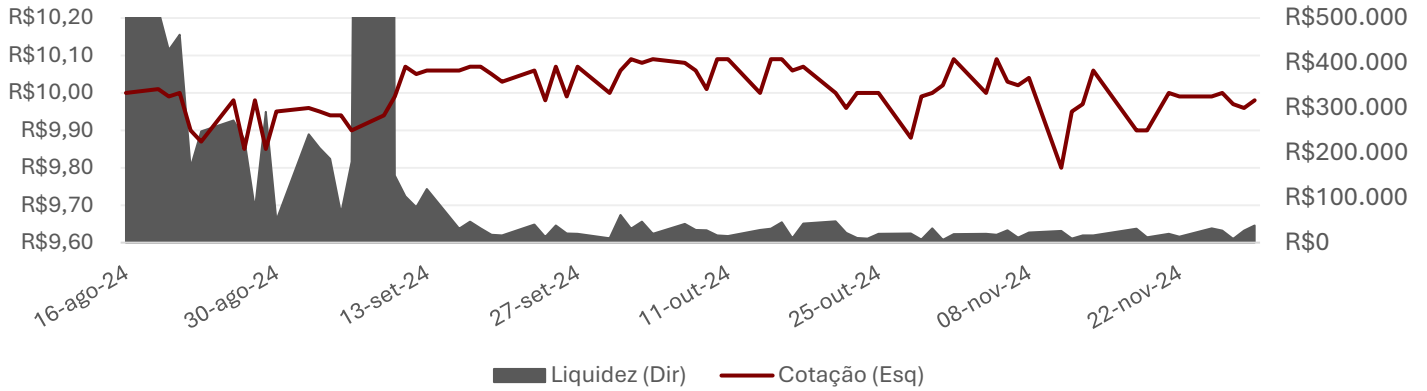


Fonte: Jequitibá Agro – Nov/24

Equipe de Gestão, **SUNO ASSET.**

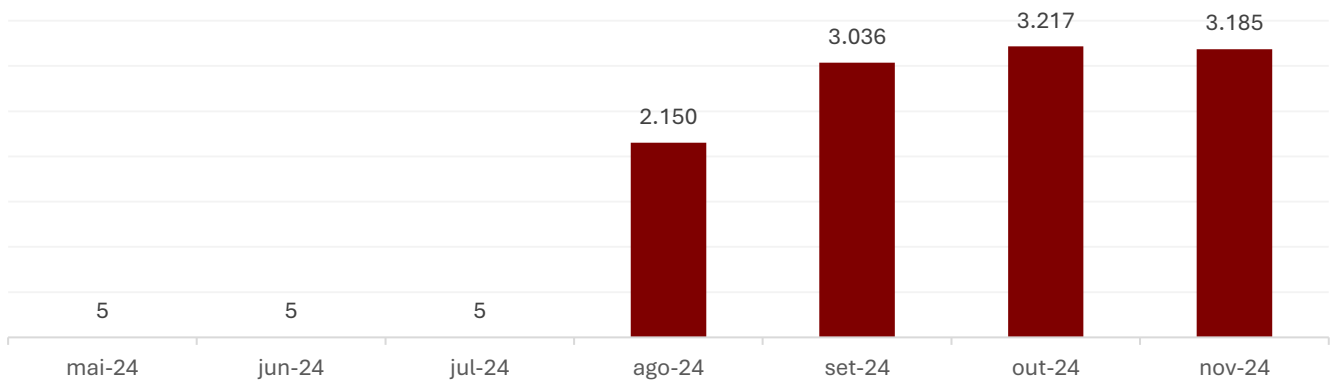
PERFORMANCE/DESEMPENHO

Cotação e Liquidez



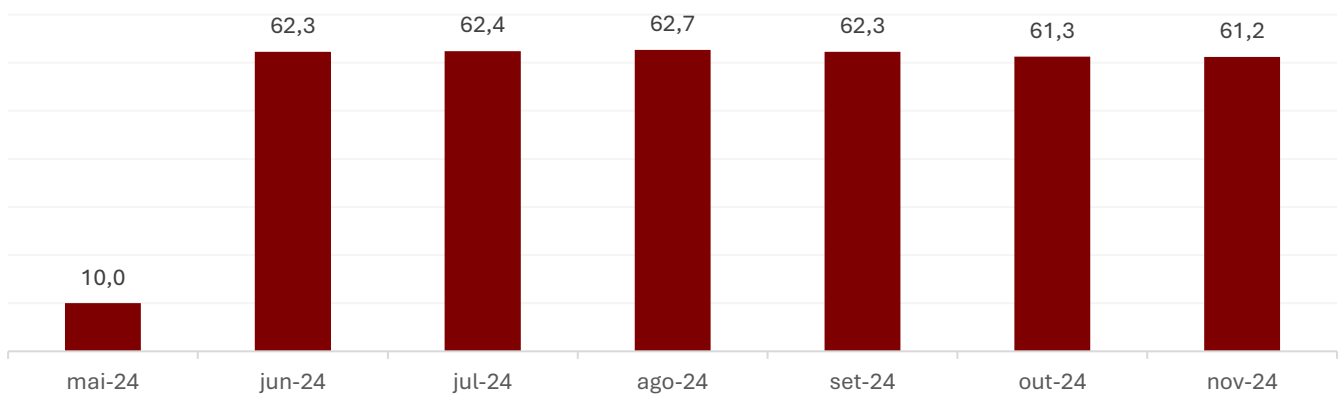
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Número de Cotistas



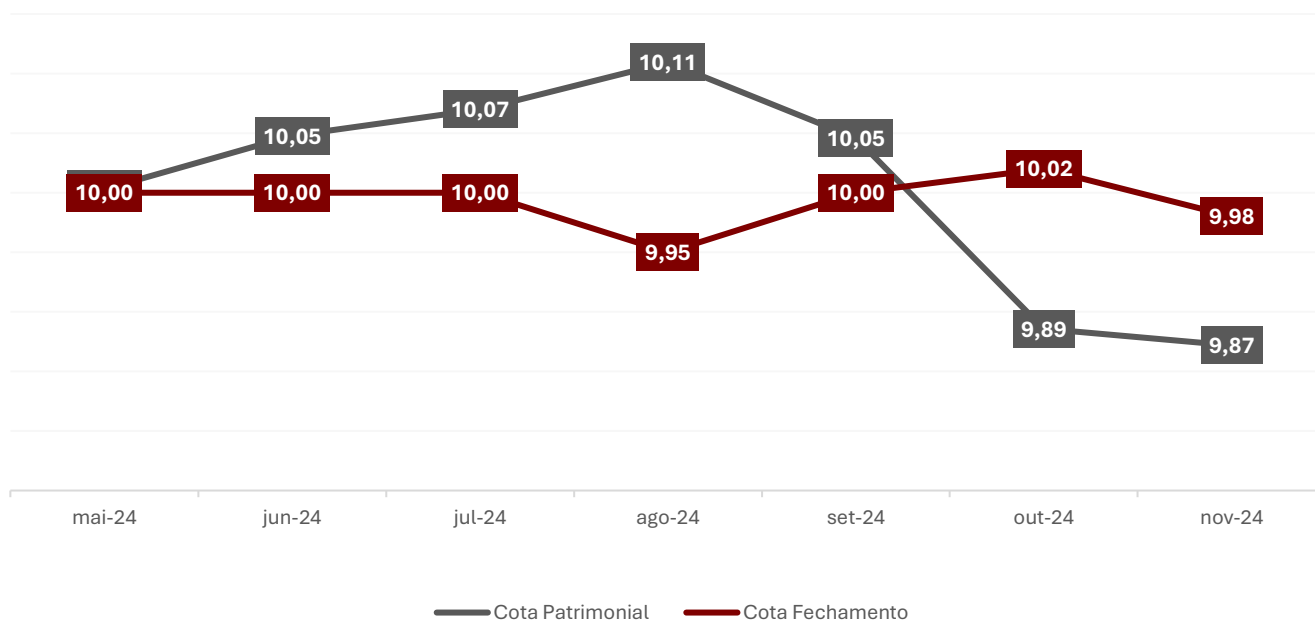
Elaboração: Suno Asset.

Patrimônio Líquido (em R\$ MM)



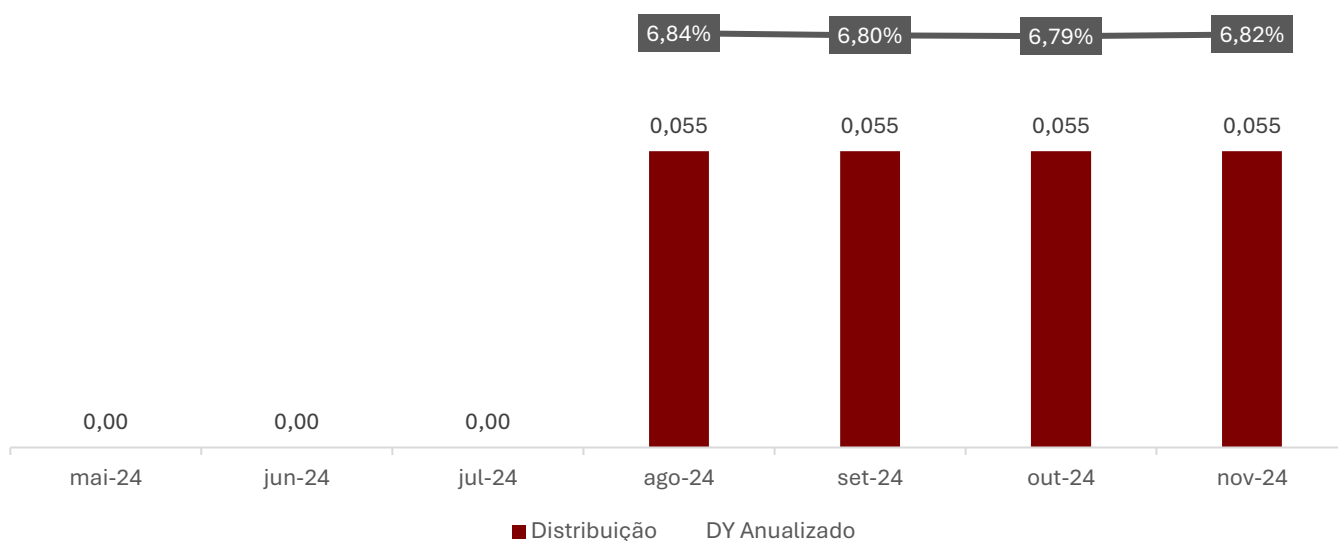
Elaboração: Suno Asset.

Cota Patrimonial x Cota Mercado (em R\$)



Elaboração: Suno Asset.

Distribuição e DY Anualizado (%)



Elaboração: Suno Asset

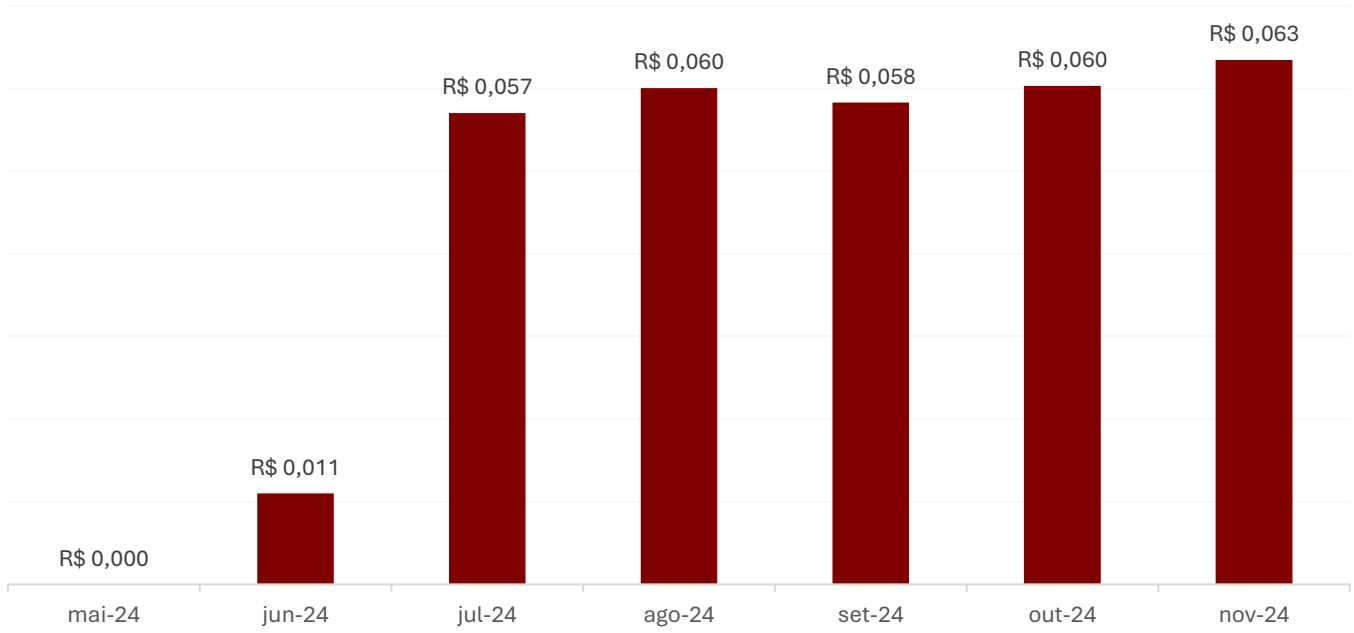
RESULTADO

MÊS	SET/24	OUT/24	NOV/24	LTM*	2024
1. Receita distribuível	R\$ 390.594,78	R\$ 411.856,28	R\$ 422.092,95	R\$ 1.621.425,05	R\$ 1.621.425,05
1.a. Juros + Correção Monetária (CRA)	R\$ 328.925,71	R\$ 349.336,23	R\$ 352.944,06	R\$ 1.378.469,08	R\$ 1.378.469,08
1.b. Arrendamento	R\$ 54.130,43	R\$ 55.000,74	R\$ 62.325,45	R\$ 187.174,44	R\$ 187.174,44
1.c. Aplicação caixa	R\$ 7.538,64	R\$ 7.519,31	R\$ 6.823,44	R\$ 55.781,53	R\$ 55.781,53
1.d. Movimentação de ativos	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1.e. Resultado Outros Ativos	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1.f. Operações Compromissada	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1.g. Outras Receitas Operacionais	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2. Despesas	-R\$ 60.521,20	-R\$ 58.322,60	-R\$ 61.715,79	-R\$ 224.571,84	-R\$ 224.571,84
2.a. Despesas do Fundo	-R\$ 59.914,85	-R\$ 57.904,60	-R\$ 61.109,44	-R\$ 202.551,17	-R\$ 202.551,17
2.b. Despesas não recorrentes	-R\$ 606,35	-R\$ 418,00	-R\$ 606,35	-R\$ 22.020,67	-R\$ 22.020,67
3. Reserva de lucros	R\$ 372.245,95	R\$ 361.319,53	R\$ 373.853,21	N/A	N/A
4. (=) Resultado final**	R\$ 702.319,53	R\$ 714.853,21	R\$ 734.230,37	N/A	N/A
4.a. Resultado Não Distribuído	R\$ 361.319,53	R\$ 373.853,21	R\$ 393.230,37	N/A	N/A
4.b. Resultado Não Distribuído/Cota	R\$ 0,058	R\$ 0,060	R\$ 0,063	N/A	N/A
5. (=) RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 341.000,00	R\$ 341.000,00	R\$ 341.000,00	R\$ 1.364.000,00	R\$ 1.364.000,00
5.a. Distribuição – SNFZ11	R\$ 0,055	R\$ 0,055	R\$ 0,055	R\$ 0,220	R\$ 0,220
5.b. Rendimento/Cota (R\$/cota) - SNFZ11	R\$ 0,053	R\$ 0,057	R\$ 0,058	R\$ 0,284	R\$ 0,284

*O fundo conta com 5 meses de existência. | **Considera-se como resultado final a soma das linhas (1) “Receitas”, (2) “Despesas” e (3) “Reserva de Lucros”.

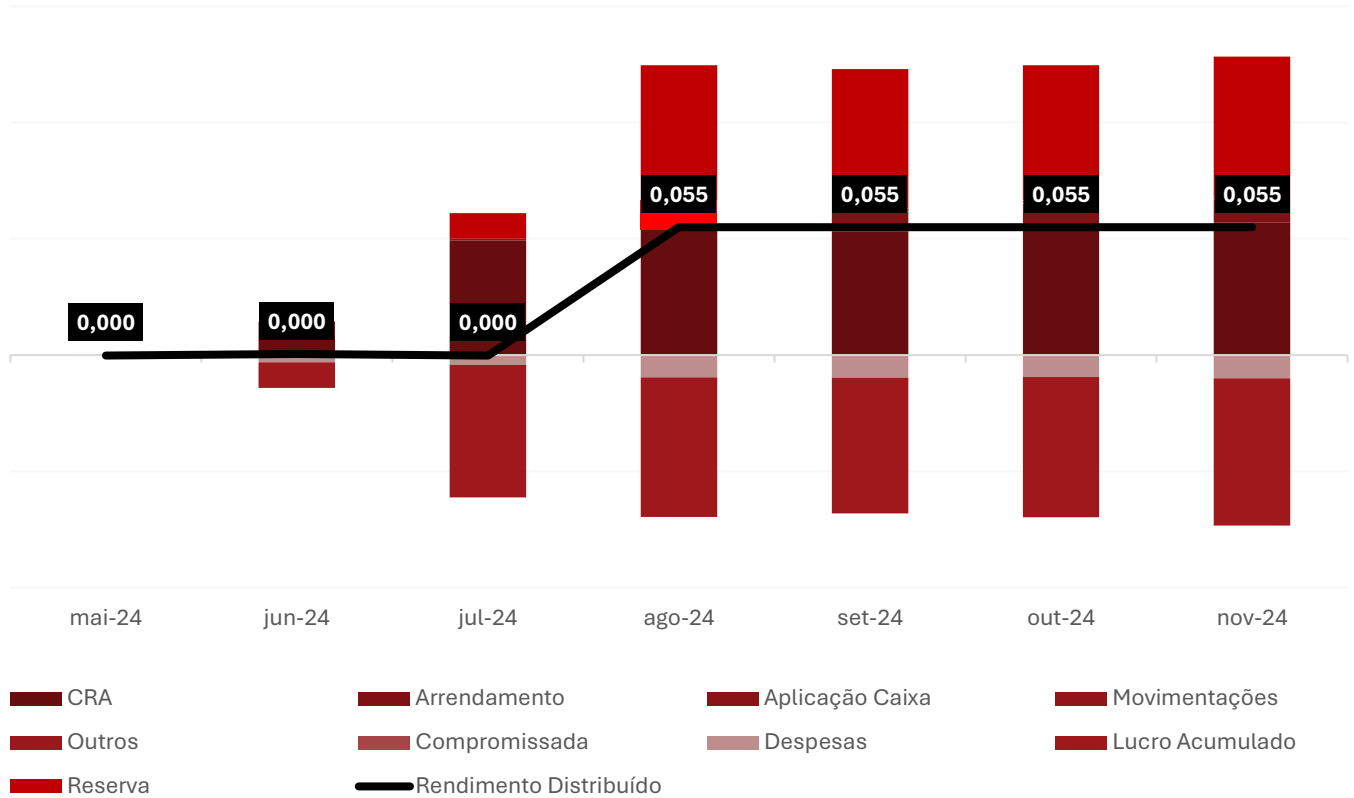
Fonte: Singulare | Elaboração: Suno Asset.

Lucro Acumulado (R\$/cota)



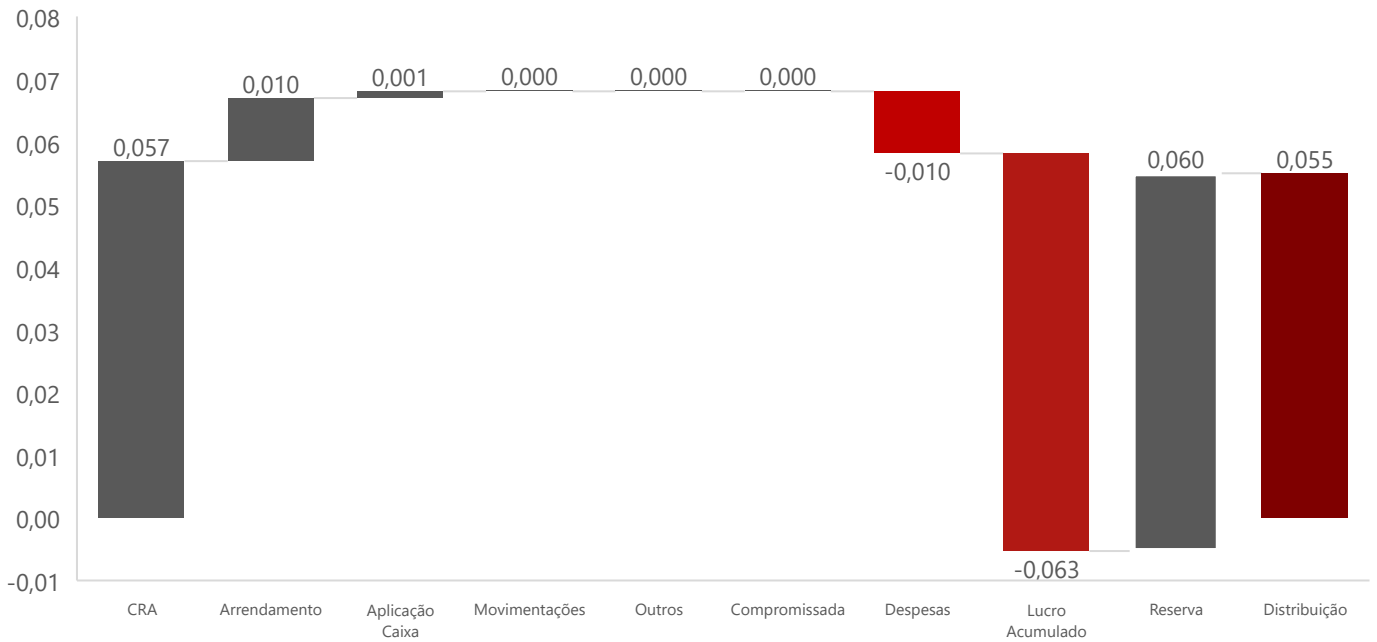
Elaboração: Suno Asset.

Resultado SNFZ11



Elaboração: Suno Asset.

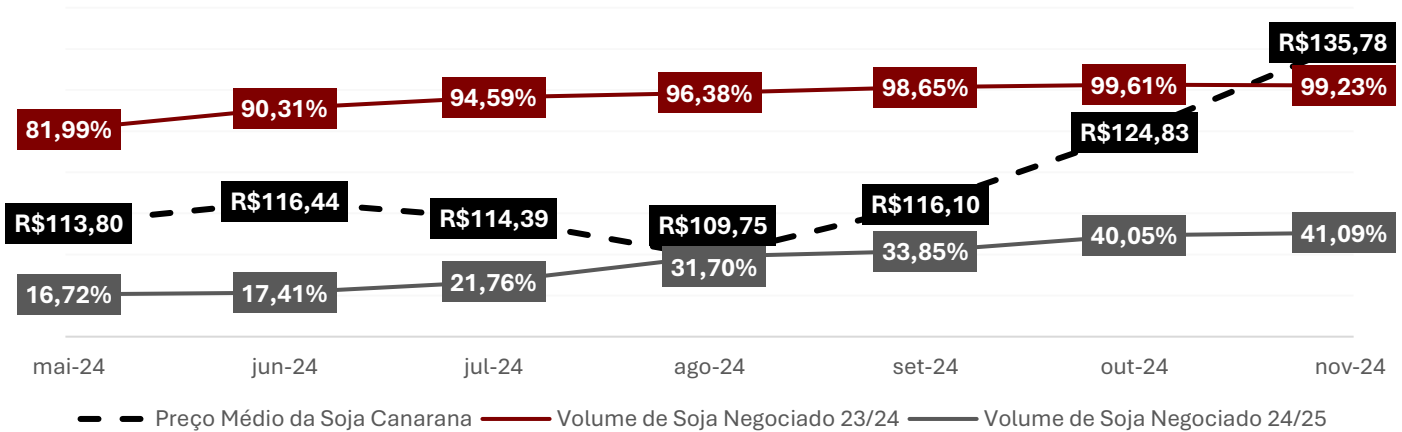
Resultado Mensal Detalhado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

DADOS SETORIAIS E DE PRODUÇÃO – FAZENDA COLISEU

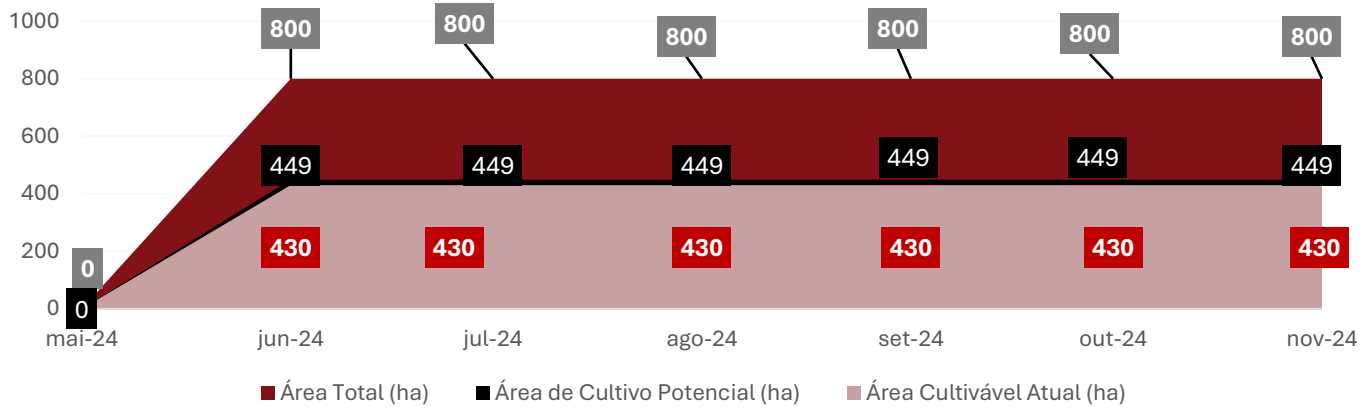
Preço e Comercialização de Soja na Região



Fonte: IMEA | Elaboração: Suno Asset.

*O preço da Soja leva em consideração o praticado no município de Canarana, vizinho a Gaúcha do Norte, por falta de dados a respeito do preço praticado em Gaúcha do Norte. Os dados de comercialização são referentes à macrorregião Nordeste do MT.

Área Cultivável das terras do SNFZ (ha)



ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 61,20 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

3

Número de ativos na carteira

R\$ 32,79 MM (52,32% do PL)

Posição Financeira em imóveis

CDI + 4,00% | 5,55 | R\$ 27,76 MM

Yield Médio CRAs | Duration | Posição Financeira

R\$ 0,98 MM (1,61% do PL)

Caixa no Fechamento

***32,05%**

Desconto do imóvel em relação ao *Market Value*

ALOCAÇÃO EM IMÓVEIS

Terra Agrícola	Localização	Tipo De Contrato	Arrendatária	Hectare Útil	Arrendamento	Preço Mín.	Data de Vcto.	Vol SNFZ	% PL	Pgto. Arrendamento
FAZENDA COLISEU	Gaúcha do Norte - MT	Buy to Lease	Jequitibá Agro	449 ha	25% da produção da Soja/ha	15 sc/ha	05/2039	R\$ 32,79	53,58%	Mensal

ALOCAÇÃO EM CRAs

Id	Série	Código CETIP	Devedor	Rating	Index	Yield	Duration	Vol SNFZ	% PL	LTV	Rendimentos
CRA JEQUITIBÁ	Sênior	CRA024005V7	Jequitibá Agro	A4	CDI	3,00%	5,76	R\$ 22,21	36,28%	80%	Mensal
CRA JEQUITIBÁ	Subordinada	CRA024005V8	Jequitibá Agro	A4	CDI	8,00%	4,71	R\$ 5,55	9,07%	-	Mensal

Elaboração: Suno Asset.

Exposição por Tipo de Ativo

Imóveis, 54%

CRA, 45%

Elaboração: Suno Asset

*Quanto a terra valorizaria para atingir o Valor de Mercado, segundo Laudo de Avaliação.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRA JEQUITIBÁ



Tickers: CRA024005V7 | CRA024005V8

Volume SNFZ: R\$ 22,75 MM (Série Sr.) | R\$ 5,69 MM (Série Sub.)

Remuneração Global: CDI + 4% (CDI + 3% Série Sr | CDI + 8% Série Sub)

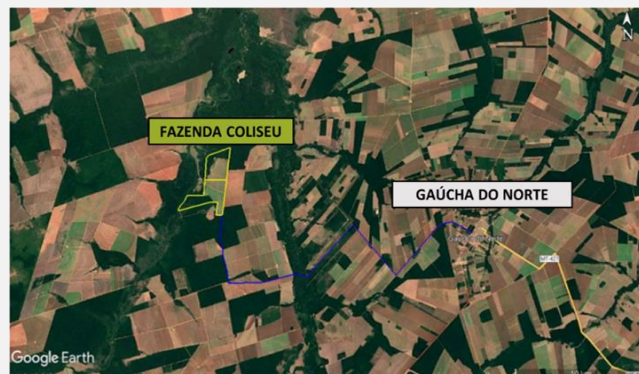
LTV: 80%

Garantias: AF de FIAGROs *high-grade*

Vencimento: Maio/39

Descrição da Operação

Os recursos desse CRA foram destinados para o devedor, enquanto produtor rural, principalmente para o investimento em um novo sistema de irrigação que será implantado na Fazenda Coliseu, possibilitando a implantação de 449 ha de efetivo plantio, sob responsabilidade da Jequitibá Agro. O CRA conta com a garantia de AF de Cotas de FIAGROs *high-grade* com valor de 148% do SD.



Localização:
Mato Grosso

Fonte: Valora Engenharia, Virgo | Elaboração: Suno Asset

FAZENDA COLISEU

FAZENDA COLISEU

Nome: Fazenda Coliseu

Valor Total de Liquidação: R\$ 32,14 MM

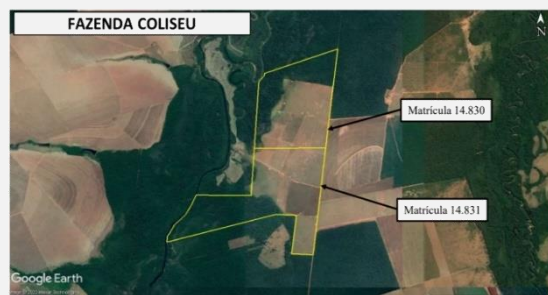
Perfil Contrato: *Buy to Lease*

Arrendamento: 25% da Produção de Soja sc/ha, c/ mínimo de 15 sc/ha

Pagamento: Mensal

Descrição do Ativo

O fundo é detentor da Fazenda Coliseu, localizada no município de Gaúcha do Norte, estado de Mato Grosso. Trata-se de uma propriedade com mais de 800 hectares, dos quais 448,96 hectares são destinados a culturas anuais, com isso, 67,63% são utilizados para lavouras, enquanto o restante possui vegetação nativa.



Localização:
Mato Grosso

FOTOS DO ATIVO



Área de lavoura em pousio



Casa sede



Caixa d'água



Barracão



Área de lavoura em pousio



Carreador para circulação no imóvel



Área de lavoura em pousio



Área destinada a pastagem do gado

Fonte: Jequitibá Agro, Valora Engenharia

CONHEÇA TODOS OS NOSSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO



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



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



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



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



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



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



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



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



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

LIVE MENSAL

Mensalmente temos uma live mensal para você enviar suas dúvidas a respeito do nosso fundo para serem respondidas no canal da Suno Asset no Youtube.

Não deixe de nos acompanhar nas
redes sociais!





Aviso/Disclaimer:

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

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

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