

Informe Anual

Nome do Fundo:	SUNO AGRO - FIAGRO-IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	28.152.777/0001-90
Data de Funcionamento:	29/04/2022	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRSNAGCTF000	Quantidade de cotas emitidas:	3.000.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Sim
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA e CETIP
Nome do Administrador:	SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	62.285.390/0001-40
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 1355, 15 ANDAR- JARDIM PAULISTANO- SÃO PAULO- SP- 01452919	Telefones:	(11) 2827-3500
Site:	www.singulare.com.br	E-mail:	fii.adm@singulare.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA	11.304.223/0001-69	AV Pres Juscelino Kubitschek, 2041 Bloco D Andar 23 Cond W Torre JK	1138797140
1.2	Custodiante: SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	62.285.390/0001-40	Av Brigadeiro Faria Lima, 1355, 5º Andar - Jd Paulistano - SP	1128273500
1.3	Auditor Independente: KPMG AUDITORES INDEPENDENTES LTDA	57.755.217/0001-29	R Verbo Divino	1139401500
1.4	Formador de Mercado:	./-/-		
1.5	Distribuidor de cotas: SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	62.285.390/0001-40	Av Brigadeiro Faria Lima, 1355, 5º Andar - Jd Paulistano - SP	1128273500
1.6	Consultor Especializado:	./-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-/-		

1.8 Outros prestadores de serviços':
Não possui informação apresentada.

2. Investimentos FII

2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	TER - SORRISO	Renda	10.000.000,00	Aporte
	TER - PRIMAVERA 1	Renda	12.263.513,27	Aporte
	TER - PRIMAVERA 2	Renda	1.962.325,67	Aporte
	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e arentabilidade de suas cotas no longo prazo	125.762.214,92	Aporte
	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e arentabilidade de suas cotas no longo prazo	140.087.557,55	Aporte
	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Proporcionar aos seus Cotistas a valorização e arentabilidade de suas cotas no longo prazo	10.008.636,76	Aporte

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

Para os próximos exercícios, a intenção do time de gestão é manter o Fundo com alocação majoritária em CRAs e minotirátia em imóveis. Em adição, a equipe segue atenta às janelas de mercado que possam permitir crescimento do Fundo. Com esse crescimento, tona-se possível maior diversificação do portfólio, buscando também algum ganho nos spreads atuais da carteira.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 Resultado do fundo no exercício findo

O ano de 2022, foi o primeiro ano de vida do SNAG11. Ao longo deste, foi possível fazer a listagem em agosto, e atingir o patamar de R\$ 1,20 distribuídos por cota. Considerando tal patamar, assim como a cota de fechamento em 30/12/2022, o fundo apresenta yield acima do CDI - yield de 14,26% a.a. Em adição, houve ganho de capital para aqueles cotistas que aportaram nas emissões do fundo. Consideramos os resultados satisfatórios, dada esta fase inicial do fundo, além das adversidades mercadológicas encontradas.

4.2 Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo

Em 2022, o PIB do agronegócio apresentou retração (- 4,22%) frente ao ano de 2021. Tal desempenho é fruto de (i) uma base de comparação alta em 2021; e (ii) à queda do ramo agrícola no ano (-6,39%). Um dos principais fatores foi o aumento dos custos com insumos resultante dos acontecimentos globais. Não

obstante, ao avaliar o segmento de soja houve uma queda de 7,38% no faturamento anual frente à 2021.

4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Embora tenha havido retração nos números, o Fundo está exposto à uma companhia que tem apresentado números sólidos (lucro em 2022 avançou 241% frente à 2021) ano após ano. De toda forma, a equipe de gestão tem observado oportunidades de aumentar a diversificação do portfólio expandindo para outros segmentos. Considera-se também, aumentar o spread do portfólio mantendo níveis saudáveis de risco.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	TER - SORRISO	10.628.772,76	SIM	0,00%
	TER - PRIMAVERA 1	12.051.036,75	SIM	0,00%
	TER - PRIMAVERA 2	1.905.146,39	SIM	0,00%
	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	125.762.214,92	SIM	0,00%
	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO	140.087.557,55	SIM	0,00%
	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	10.008.636,76	SIM	0,00%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	Os imóveis estão registrados na carteira do Fundo pelo valor justo com base no laudo de avaliação elaborado por empresa independente e especializada em 2022.			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informação apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 5º andar - Jardim Paulistano - São Paulo - SP www.singulare.com.br			
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
	(i) Os cotistas poderão solicitar por correio eletrônico encaminhado à administracao.fundos@singulare.com.br , fii.adm@singulare.com.br a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral. A Proposta do Administrador é disponibilizada na sede do Administrador, postado no site do Administrador pelo endereço eletrônico www.singulare.com.br e no site da B3 (sistema FundosNet); (ii) As solicitações poderão ser encaminhadas ao Administrador pelo correio eletrônico administracao.fundos@singulare.com.br , fii.adm@singulare.com.br e serão atendidas nos termos do Artigo 23 da Instrução CVM 472 de 31/10/2008.			
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
	(i) Voto. Somente poderão votar na Assembleia Geral inscritos no livro de registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano. (ii) Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, ou mediante plataforma on-line a ser informada pela ADMINISTRADORA, observado o disposto neste Regulamento. (iii) O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos: I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e III. Ser dirigido a todos os Cotistas.			
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
	Os cotistas poderão participar da assembleia por meio eletrônico através de consulta formal encaminhada ao Administrador através de carta, correio eletrônico ou telegrama.			
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
	O FUNDO pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria e escrituração, uma remuneração equivalente à taxa anual conforme tabela abaixo, calculada sobre (a) o valor de mercado das Cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das Cotas em circulação multiplicado pela quantidade de Cotas), caso as Cotas integrem o índice de mercado, ou (b) o valor do patrimônio líquido do FUNDO, caso as Cotas não integrem o Base de Cálculo da Taxa de Administração Taxa de Administração respectivamente), observada a remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais): (a) Taxa de Administração incidente nos primeiros 3 (três) meses contados da data da 1ª integralização de cotas do Fundo: (a.1) Exclusivamente no 1º. (primeiro) mês contado da data da 1ª integralização de cotas do Fundo, (cinco mil reais). Taxa de Administração incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração: Até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) 0,21% a.a. De R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) 0,19% a.a. De R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) a R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) 0,17% a.a. Maior que R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) 0,15% a.a. (b) Taxa de Administração incidente após os primeiros 3 (três) meses contados da data da 1ª integralização de cotas do Fundo: Taxa de Administração incidente sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração: Até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) 0,91% a.a. De R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) 0,89% a.a. De R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) a R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) 0,87% a.a. Maior que R\$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais) 0,85% a.a.			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	97.965,87	0,03%	0,03%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	Não possui informação apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome:	Daniel Doll Lemos	Idade:	44
	Profissão:	Diretor de Administração de Fundos	CPF:	275.605.768-18
	E-mail:	daniel@singulare.com.br	Formação acadêmica:	Administrador de Empresas

Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	13/03/2008
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	05/2000	(i) Diretor de Administração de Fundos (ii) Diretor de Distribuição e Suitability	Atuação no mercado financeiro e de capitais e no mercado cambial intermediando a negociação de títulos e valores mobiliários entre investidores e tomadores de recursos, e oferecendo serviços como plataformas de investimento pela internet (home broker), clubes de investimentos, financiamento para compra de ações (conta margem) e administração e custódia de títulos e valores mobiliários dos clientes.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	

Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	26.852,00	1.174.541,00	39,15%	38,08%	1,07%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	1.825.459,00	60,85%	0,00%	60,85%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.

A divulgação de ato ou fato relevante será divulgado aos cotistas através do site do Administrador pelo endereço eletrônico www.singulare.com.br e no site da B3 (sistema FundosNet)/CVM pelo link https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg, concomitantemente.

15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

As Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa na B3 S.A Brasil, Bolsa, Balcão, observado o disposto no Regulamento do Fundo;

15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.

Não aplicável.

15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.

O Administrador possui equipe direcionada para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Não aplicável.

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII