

## RELATÓRIO GERENCIAL JULHO|2025

**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	3
DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO	16
DESEMPENHO PATRIMONIAL	16
RESULTADO CONTÁBIL	19
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	20
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	22
DETALHAMENTO DOS ATIVOS	29

## BULLET POINTS

**R\$ 0,1100**

Distribuição por cota

**R\$ 0,017**

Lucro acumulado por cota

**14,00%**

Dividend Yield Anualizado

**17,66%**

Yield Médio da Carteira (All In)

**R\$ 9,43**

Cota Fechamento de Mercado

**R\$ 9,37**

Cota Patrimonial

**3.908**

Número de cotistas

**R\$ 69,95 MM**

Valor de Mercado

**R\$ 69,53 MM**

Valor Patrimonial

**1,00**

P/VP

**56,50%**

LTV Médio Ponderado

**7.418.243**

Número de cotas disponíveis

## DESTAQUES DO MÊS

---

**A distribuição referente ao mês de julho foi de R\$ 0,11/cota**, representando um rendimento de 1,14% no mês, levando em consideração a cota de fechamento do dia 15/08/2025.

---

**O Fundo encerrou o mês de junho de 2025 com alfa de 14,87% em relação ao IFIX desde o início do Fundo**, evidenciando a composição defensiva e descorrelacionada do portfólio frente ao índice.

---

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

### Quando Falta Direção, Sobra Volatilidade

Em seu livro *Calma sob Pressão*, o ex-presidente do Banco Central do Brasil e ex-ministro da Fazenda, Henrique Meirelles, afirma:

“O episódio [projeto de incentivo à indústria automotiva em SP] reforça um dos princípios da economia real, a expectativa. A expectativa tem um papel extremamente relevante não só na inflação, mas também no investimento. Quando um governante mostra aonde quer chegar de forma clara e direta, sem titubeios, sem enrolação, sem usar o cargo apenas para ter vantagens políticas, ele gera confiança nos agentes econômicos.”

As palavras de Meirelles ecoam com força no atual momento da economia global e brasileira. **Julho foi um mês marcado por uma escalada de incertezas, ruídos políticos e choques que deterioraram a percepção de risco dos investidores e afetaram diretamente as expectativas dos agentes econômicos. Na direção oposta da frase de Meirelles.**

De um lado, assistimos aos Estados Unidos (EUA) ampliarem os anúncios de elevação de tarifas contra diversos países, impactando diretamente parceiros comerciais como o Brasil. No entanto, ao longo do mês, também vimos uma sucessão de acordos sendo firmados, num movimento que contrastou com a retórica inicial mais forte e ajudou a aliviar parte das tensões globais.

De outro lado, no cenário doméstico, acumulam-se episódios que colocaram em xeque a condução da política fiscal, como a crise em torno do IOF, e as tentativas do governo brasileiro de estabelecer um canal de diálogo com a Casa Branca para reverter ou mitigar os efeitos da tarifa de 50% anunciada sobre todos os produtos exportados pelo Brasil.

Não por acaso, os ativos brasileiros voltaram a registrar forte volatilidade ao longo de julho. Após um período de recuperação, tanto o Ibovespa quanto o IFIX inverteram a tendência e fecharam o mês em queda, com recuos de 4,17% e 1,36%, respectivamente.

Enquanto isso, as bolsas norte-americanas mostraram desempenho expressivo, impulsionadas pela redução do pessimismo em relação à guerra comercial e pelo impacto positivo dos resultados corporativos do 2T25, especialmente no setor de tecnologia, que superaram as expectativas e reanimaram o apetite por risco dos investidores globais.

Todos os valores estão destacados na tabela a seguir.

## Desempenho das Bolsas ao redor do Mundo

Bolsas					
	Índice	Último	Mês	12 meses	Acum. Ano
	MSCI World	4.076,04	1,23%	15,98%	9,93%
	S&P 500	6.339,39	2,17%	16,61%	7,78%
	NASDAQ	21.122,45	3,70%	23,18%	9,38%
	FTSE 100	9.132,81	4,24%	10,37%	11,74%
	Euro Stoxx 600	546,11	0,88%	6,23%	7,58%
	Merval	2.319.510,00	16,28%	64,28%	-8,45%
	Ibovespa (BRL)	133.071,10	-4,17%	5,50%	10,63%
	Ibovespa (USD)	24.059,50	-5,88%	7,04%	23,57%
	USD/BRL	5,60	2,66%	-1,06%	-9,53%
	IFIX	3.436,38	-1,36%	2,32%	10,27%

Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

## Cenário Internacional

No início de julho, terminou o período de 90 dias de suspensão tarifária, que havia estabelecido uma alíquota padrão de 10% para a maioria dos parceiros comerciais — com exceção da China. Em seguida, o presidente Donald Trump cumpriu a promessa de anunciar a elevação das alíquotas de importação sobre produtos de diversos países, reacendendo as tensões no comércio global.

Trump enviou uma série de cartas a seus principais parceiros comerciais. As tarifas variavam de acordo com o país: 25% para produtos vindos da Coreia do Sul e do Japão, 30% para o México e para a União Europeia, e um duro aumento de 50% para todas as exportações brasileiras. Todas essas medidas estavam programadas para entrar em vigor no início de agosto.

Entretanto, boas notícias começaram a surgir. Diversos acordos foram anunciados, com destaque para a redução para 15% sobre produtos vindos do Japão, da União Europeia e da Coreia do Sul – elas entrarão em vigor a partir de 06/08. Além disso, a China e EUA se encontraram em Estocolmo, na Suécia, e estão na iminência de estender o acordo firmado em 11/05, que vence em 12/08. Esses avanços ajudaram a conter parte das tensões e devolveram algum alívio aos ativos globais.

Os acordos incluíram, ainda, compromissos expressivos de investimentos bilionários em solo norte-americano por parte de países como Japão, União Europeia e Coreia do Sul. A soma supera US\$ 1,5 trilhão ao longo dos próximos anos. Nós interpretamos essa questão sob duas óticas.

Por um lado, representa uma vitória estratégica para o governo de Donald Trump. Esses recursos devem ser direcionados a setores-chave da economia americana, com potencial para impulsionar o crescimento, estimular a criação de empregos e fortalecer sua base eleitoral.

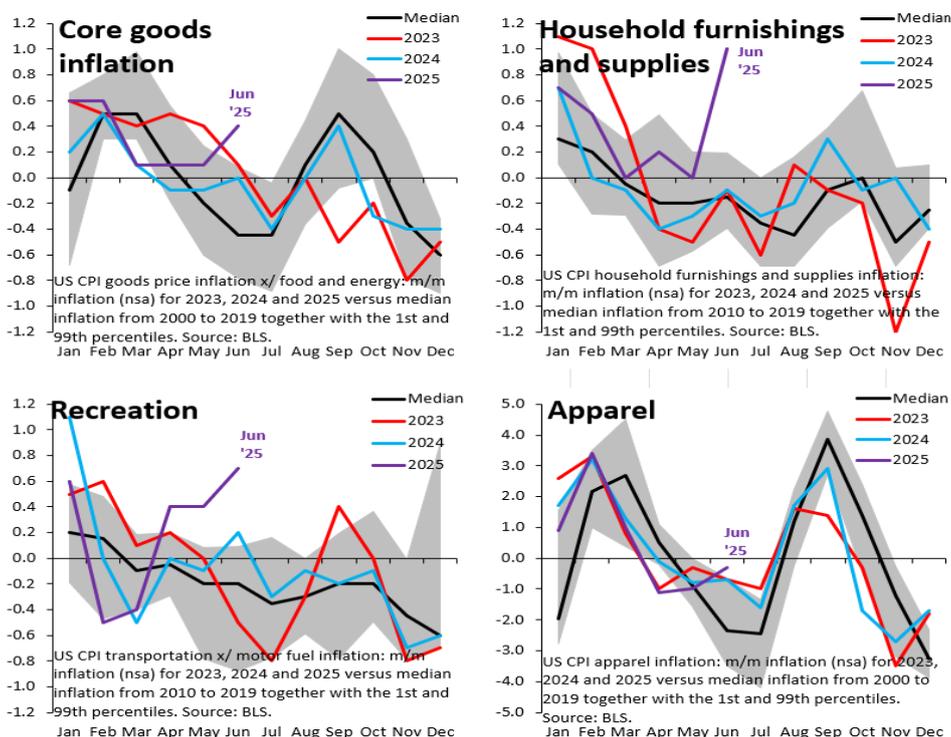
Por outro lado, há uma leitura mais cautelosa: os países que fecharam acordos expressivos com os EUA parecem buscar uma forma de mitigar efeitos econômicos negativos no curto prazo com promessas de investimentos de longo prazo, cuja execução concreta ainda depende de fatores políticos e institucionais. Vale lembrar que, Trump tem um horizonte limitado de apenas quatro anos de governo, o que levanta dúvidas sobre a continuidade e a efetividade real desses compromissos no longo prazo.

Enquanto as tensões político-econômicas dominavam os noticiários, o mercado acompanhava de perto os dados da economia norte-americana, atento, sobretudo, aos possíveis impactos das tarifas sobre a inflação e às pistas sobre os próximos passos da política monetária.

Em junho, Índice de Preços ao Consumidor (CPI) subiu 0,3% em junho, acumulando alta de 2,7% em 12 meses, acima dos 2,4% registrados em maio. Já o núcleo do CPI, que exclui itens mais voláteis como energia e alimentos, avançou 0,2% no mês, com a taxa anual passando de 2,8% para 2,9%.

Embora os dados tenham vindo em linha com as expectativas, os preços de bens — especialmente móveis e artigos domésticos, eletrodomésticos, itens recreativos e vestuário — já começam a refletir os efeitos das novas tarifas comerciais. Como mostra o gráfico a seguir, as variações observadas em junho superam com folga os padrões sazonais dos últimos anos.

## CPI de Bens - Variação Mensal (%)



Fonte: Robin J Brooks e BLS

O presidente do Fed, Jerome Powell, reconheceu que as tarifas exerceram pressão sobre alguns bens, embora o impacto mais amplo ainda seja incerto: “Acho que temos ainda um longo caminho à frente para saber como ficaremos com os impactos das tarifas”.

Com o esgotamento dos estoques isentos dessas tarifas, a tendência é de que essa pressão sobre o CPI aumente nos próximos meses.

Diante desse cenário de incertezas e de uma inflação que ainda não apresentou sinais consistentes de convergência para a meta de 2,0%, o Comitê Federal de Mercado Aberto (FOMC) decidiu, ao final de julho, manter a taxa de juros no intervalo atual, entre 4,25% a.a. e 4,50% a.a. — decisão que veio em linha com as nossas expectativas.

A primeira novidade desta reunião foi o voto dissidente de dois diretores do Fed, Christopher J. Waller e Michelle W. Bowman, ambos nomeados durante o primeiro mandato de Donald Trump, que prefeririam uma redução dos juros em 0,25 p.p.

Apesar de terem sido escolhidos por Trump, que vem pressionando o banco central para reduzir o patamar restritivo da política monetária, não vemos sinais de interferência política por parte do Executivo, nem expectativa de demissão do atual presidente do Fed, Jerome Powell.

A principal incerteza no médio prazo gira em torno de sua sucessão. Powell deve permanecer no cargo até maio de 2026, mas o governo já sinalizou que a indicação do novo nome tende a ocorrer até o fim de 2025 — fora do padrão histórico — o que pode gerar ruídos sobre as próximas decisões de política monetária.

Na entrevista após a decisão, o presidente do Fed destacou que a atual postura da política monetária é adequada e oferece flexibilidade para reagir a novos dados. Ele também indicou que o mercado de trabalho segue relativamente equilibrado por diversas métricas e destacou a taxa de desemprego como um dos principais indicadores a serem monitorados - a criação de vagas permanece dentro da faixa considerada saudável e a taxa de desemprego segue estável, em torno de 4,1%.

Esse cenário de preços pressionados nos próximos meses e mercado de trabalho firme, reforça a visão de que o Fed não precisa iniciar um ciclo de cortes de juros no curto prazo. Por fim, Powell declarou que nenhuma decisão foi tomada em relação à reunião de setembro, reforçou o presidente.

Em nossa visão, a autoridade monetária deve aguardar os próximos dados de inflação e os desdobramentos do choque tarifário antes de tomar uma decisão. Mantemos a expectativa de que o primeiro corte só deve ocorrer em dezembro de 2025, a menos que haja uma deterioração mais significativa no mercado de trabalho.

Como tratamos no início do texto, a previsão de corte de juros neste ano, acordos comerciais e bons resultados das empresas, impulsionaram as bolsas norte-americanas, como podemos observar na figura abaixo.

## Desempenho S&P500 e Nasdaq



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

### Brasil

No Brasil, julho também foi marcado por um ambiente de incertezas — tanto no campo fiscal quanto nas relações internacionais —, além da expectativa em torno da condução da política monetária.

A crise envolvendo o aumento do IOF sobre operações de crédito, câmbio e risco sacado gerou forte repercussão no Congresso. A medida havia sido derrubada em junho pelos parlamentares, mas voltou à pauta no mês passado com uma tentativa de conciliação no Supremo Tribunal Federal (STF). Embora sem consenso, o debate resultou posteriormente na validação parcial do decreto por decisão do STF. O restabelecimento da cobrança reforçou a percepção de conflito entre os Poderes e adicionou mais um foco de incerteza a um ambiente fiscal já fragilizado.

Paralelamente, avançou a proposta que retira os precatórios federais do limite de despesas primárias a partir de 2027, prevendo sua reintegração gradual à meta de resultado primário com um mínimo de 10% do estoque por ano. Embora alivie a pressão orçamentária no curto prazo, a medida pode gerar acomodação fiscal e enfraquecer o ímpeto por ajustes mais estruturais.

Esses dois episódios evidenciam o esgotamento das soluções paliativas para o ajuste fiscal e ampliam a probabilidade de revisão da meta para 2026. Também escancaram o desafio de preservar a

credibilidade do arcabouço fiscal em meio a pressões políticas, instabilidade institucional e uma economia que já dá sinais de desaceleração.

Apesar desses entraves, o principal foco do cenário doméstico concentrou-se na decisão dos Estados Unidos de elevar de 10% para 50% as tarifas de importação sobre todos os produtos brasileiros, com vigência a partir de 01/08.

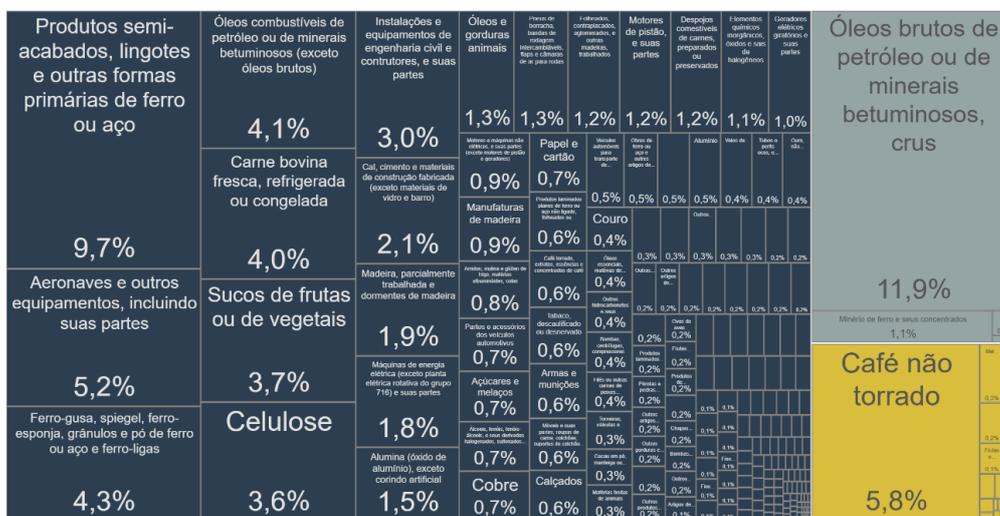
Ao longo de julho, o governo brasileiro buscou abrir canais de diálogo com os Estados Unidos, mas sem avanços concretos. No dia 30/07, Donald Trump assinou o decreto elevando as alíquotas, o que gerou forte repercussão nos mercados: a bolsa caiu, o dólar subiu quase 1%. Pouco depois, a divulgação de uma lista com 694 exceções — incluindo setores estratégicos como aeronáutica, suco de laranja, fertilizantes, celulose, energia, veículos e minerais —, com a redução das sobretaxas desses itens para 10%, trouxe um alívio. No fim do pregão, o Ibovespa reagiu positivamente e fechou em alta de 0,95%.

Pela figura abaixo, é possível observar que esses produtos beneficiados têm grande peso na pauta exportadora brasileira para os EUA, representando entre 35% e 45%. Com isso, os impactos negativos sobre os setores mais dependentes do mercado norte-americano foram significativamente reduzidos.

## Produtos do Brasil exportados aos EUA (jan-jun de 2025)

Estados Unidos -- Produtos Exportados

■ Agricultura ■ Indústria Extrativa ■ Indústria de Transformação ■ Outros Produtos



Fonte: MDIC

Nos bastidores e na imprensa, avalia-se que o Brasil deve concentrar seus esforços diplomáticos na flexibilização das tarifas sobre setores que ficaram fora da lista de exceções, como carne bovina e café.

Entre as possíveis contrapartidas estão a redução de barreiras a produtos norte-americanos, maior abertura ao etanol de milho, fornecimento de minerais críticos e aceleração do registro de patentes farmacêuticas. Também se discute o anúncio de até US\$ 7 bilhões em investimentos produtivos de empresas brasileiras nos EUA, como sinal de compromisso bilateral.

Ainda assim, o caso brasileiro apresenta desafios. A questão política e a baixa relevância do Brasil no comércio externo dos EUA dificultam o avanço das negociações e tornam qualquer acordo mais lento e condicionado a concessões diplomáticas.

Em nosso cenário-base, trabalhamos com a possibilidade de novos avanços nas negociações bilaterais entre Brasil e Estados Unidos, sobretudo após a publicação da extensa lista de exceções à tarifa de 50%. A decisão de isentar setores estratégicos sinaliza que há espaço para diálogo e ajustes adicionais.

Do ponto de vista macroeconômico, os impactos tendem a ser limitados, especialmente após as exceções, que contemplam, grandes setores brasileiros. Além disso, as exportações para os EUA representam apenas 2% do PIB brasileiro.

Anteriormente, se estimava que as novas tarifas poderiam provocar uma redução de 0,2 p.p. a 0,3 p.p. sobre o PIB do Brasil. Agora, o efeito deve ser menor, entre 0,1 p.p e 0,15 p.p.

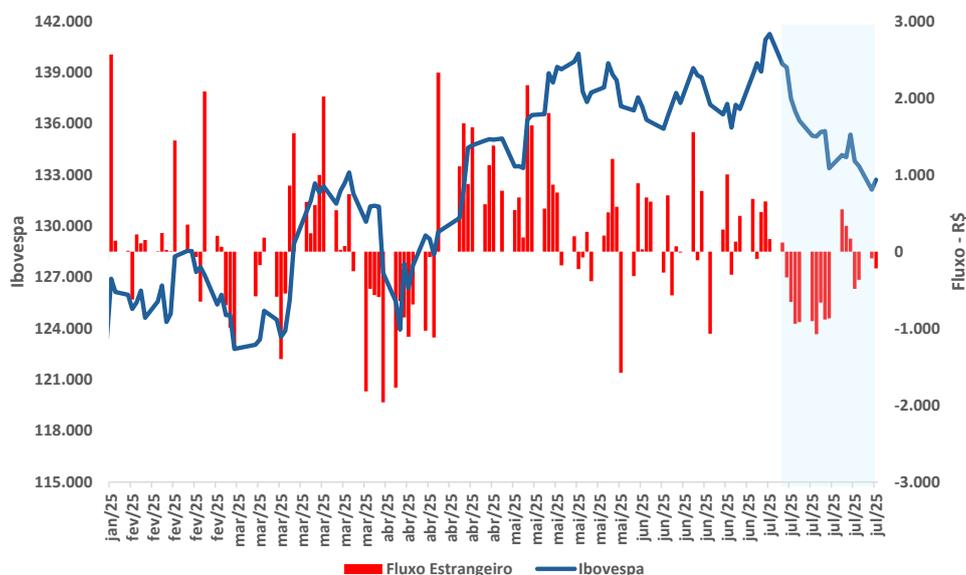
O governo federal sinalizou a intenção de adotar medidas para mitigar os efeitos negativos sobre as empresas. Entre as ações mencionadas estão a possível criação de um fundo emergencial, concessão de crédito subsidiado, incentivos fiscais, redução da jornada de trabalho e a abertura de crédito extraordinário. No entanto, até o momento, não foram divulgados detalhes sobre valores, prazos ou critérios de acesso.

O secretário do Tesouro, Rogério Ceron, afirmou que o plano poderá ser calibrado conforme a abrangência das exceções anunciadas.

Uma resposta direta aos EUA, com aumento das alíquotas sobre produtos importados, é considerada improvável neste momento, pois poderia gerar uma reação ainda mais agressiva dos norte-americanos, elevando os custos de produção e pressionando a inflação.

Toda essa incerteza e falta de previsibilidade tanto na esfera fiscal quanto na política externa, prejudicou a performance da bolsa brasileira. O fluxo estrangeiro que foi importante para impulsionar o mercado, apresentou uma saída em torno de R\$ 6 bilhões em julho – como ilustrado a seguir. Em 2025, o saldo ainda é positivo em mais de R\$ 20 bilhões.

### Ibovespa e Fluxo Estrangeiro

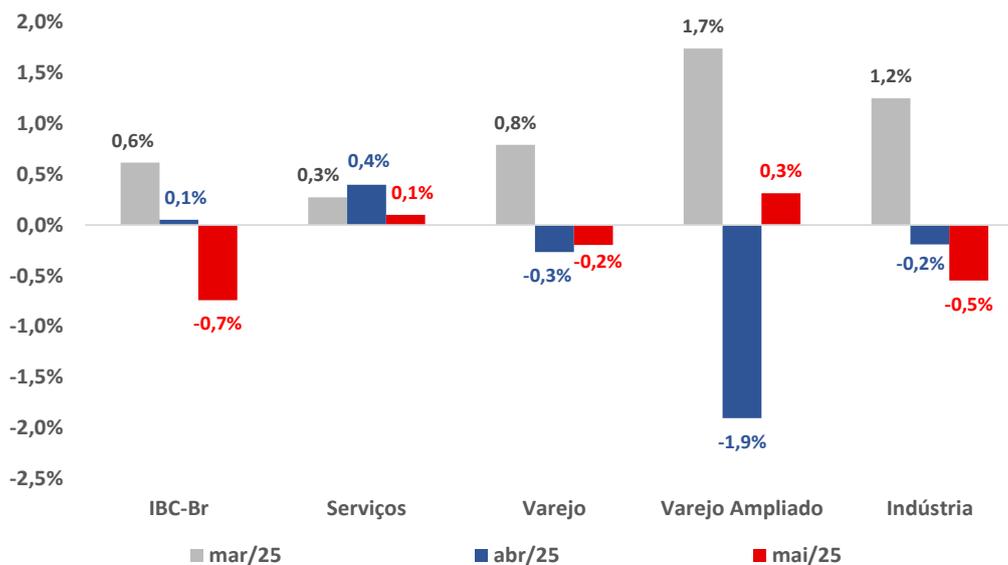


Fonte: B3 / Elaboração: Suno Asset

Por fim, o último grande evento foi a decisão do Copom, que manteve a taxa de juros em 15,0% a.a., conforme o nosso cenário base.

O conjunto de informações indica que o atual nível de juros já tem provocado uma moderação gradual na atividade econômica – vide o gráfico abaixo com quedas mensais em diversos indicadores –, na concessão de crédito e nos preços. Contudo, o mercado de trabalho, que ainda apresenta dinamismo, permanece como uma barreira para uma desaceleração maior da inflação.

### Indicadores de Atividade Econômica - Var. Mensal



Fontes: Banco Central / Elaboração: Suno Asset

Embora os dados recentes tenham trazido certo alívio para o Banco Central (BC), o comunicado manteve o tom hawkish (duro) da reunião anterior, sinalizando que a luta contra a inflação ainda não terminou. Na nossa avaliação, a postura do BC foi técnica e apropriada, ao reforçar que a política monetária deve continuar em território significativamente contracionista por um período prolongado, com o objetivo de garantir a convergência da inflação à meta.

Em nossa visão, ao reforçar essa mensagem, o Comitê busca reduzir a percepção do mercado de um possível início do ciclo de cortes ainda este ano.

Alguns pontos de preocupação merecem destaque:

- Em nossos cálculos, o hiato do produto permanece positivo, o que dificulta o trabalho da autoridade monetária. Para os próximos meses, esperamos uma tendência de desaceleração da atividade econômica, refletindo de forma mais intensa os efeitos dos juros elevados, a restrição do crédito e a perda de dinamismo da economia. Na nossa visão, o hiato do produto deve retornar ao campo negativo no quarto trimestre de 2025, tornando-se um fator essencial para o início da discussão sobre cortes de juros em 2026.
- As medidas subjacentes de inflação continuam elevadas, acima do intervalo compatível com o cumprimento da meta. Destacam-se, nesse cenário, os preços de serviços e os núcleos de inflação. Esse contexto reforça a necessidade de manutenção de uma política monetária contracionista, mesmo com os sinais recentes de desaceleração dos preços.

- As expectativas de inflação apresentaram um leve arrefecimento, mas seguem desancoradas em relação à meta de 3,0%.

Outro ponto que segue no radar da autoridade monetária é o risco fiscal. Com a dissipação dos choques externos, a trajetória de alta da dívida pública tende a voltar ao centro das atenções, podendo impactar a precificação dos ativos financeiros.

As tarifas impostas pelos Estados Unidos ao Brasil e as incertezas sobre acordos comerciais não influenciaram — e não devem influenciar, no curto prazo — a decisão do Copom. Apesar disso, o Banco Central segue acompanhando os desdobramentos do caso.

O ponto central é que o Banco Central atribui maior peso aos indicadores domésticos — como atividade econômica, inflação e expectativas — do que a esse evento específico. No entanto, se no médio prazo houver estresse no câmbio e uma desvalorização que comprometa o processo de convergência da inflação, a autoridade monetária poderá incorporar esse risco ao seu balanço e tomar as medidas necessárias.

Quanto aos próximos passos da política monetária, mantemos a expectativa de que o Comitê mantenha a taxa Selic em 15,0% a.a. na reunião de setembro e no restante de 2025.

Para 2026, projetamos o início do ciclo cortes de juros na reunião de março. Esse movimento dependerá de uma combinação de fatores, como a melhora no cenário inflacionário, maior ancoragem das expectativas — que passarão a refletir com mais peso o ano de 2027 — e sinais mais evidentes de desaceleração da atividade econômica.

Nesse contexto, estimamos um ciclo de cortes gradual, com a Selic encerrando o ano que em 13,0% ao ano. O início das discussões sobre um possível ciclo de cortes de juros pode se tornar um importante gatilho para impulsionar o desempenho da renda variável no país.

A tabela a seguir ilustra os nossos cenários.

## Taxa Selic – Projeções (% a.a.)

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

Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Asset

### Conclusão

O mês de julho escancarou como a falta de clareza, previsibilidade e coordenação nas decisões de política econômica — tanto em âmbito internacional quanto doméstico — minam a confiança dos agentes econômicos. A sucessão de ruídos institucionais, medidas tributárias mal articuladas e tensões comerciais reforçaram um ambiente de desconfiança e retração.

É justamente nesse cenário que a reflexão de Henrique Meirelles ganha peso: A expectativa, afinal, não é um detalhe técnico — é o elo invisível entre decisões e confiança. E confiança é, em última instância, o que sustenta toda economia que quer crescer de forma consistente.

Segue abaixo a tabela das nossas estimativas. Caso necessário, faremos novas revisões das nossas projeções.

### Projeções

Cenário Base	2023	2024	2025	2026
PIB (var % a.a. real em volume)	3,2%	3,4%	2,4%	1,8%
IPCA (% a/a, fim de período)	4,62%	4,83%	5,2%	4,5%
Taxa Selic (% fim de período)	11,75%	12,25%	15,00%	13,00%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	4,85	6,19	5,80	6,00
Resultado Primário do Governo Central (% PIB) - meta	-2,3%	-0,1%	-0,25%	-0,3%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-2,3%	-0,4%	-0,6%	-0,7%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	74,3%	76,1%	78,9%	83,0%
Balança comercial (US\$ bilhões)	98,8	74,55	63,7	70,0

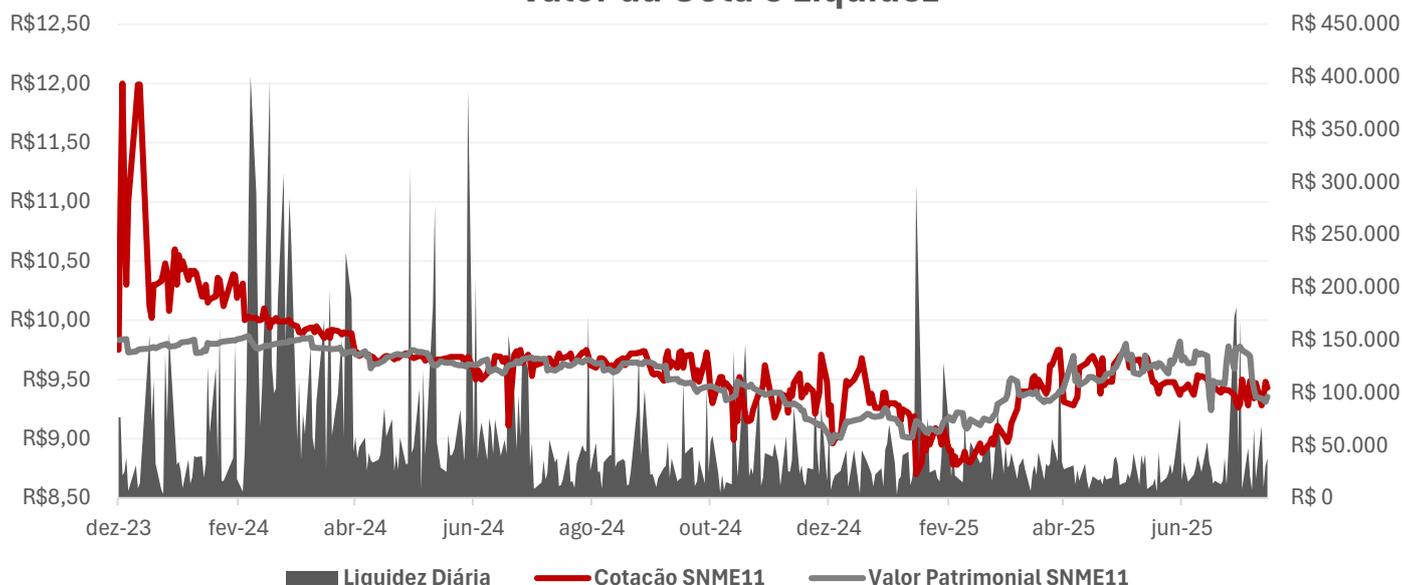
Fonte: IBGE, Banco Central e ComexStat / Elaboração: Suno Asset

## DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

No mercado secundário, a cota do SNME11 em julho teve variação negativa de 0,82%, configurando um retorno total de 0,33% considerando a distribuição de R\$0,11 no mês (referente ao mês de junho), e volume diário médio de negociação de R\$ 47 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$ 9,43 por cota, frente a um valor patrimonial por cota de R\$ 9,37.

### Valor da Cota e Liquidez



Fonte: Suno Asset e Quantum.

Considerando o fechamento do mês de julho, houve variação positiva do juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, que saiu de 7,18% para 7,53% ao final do mês, enquanto o IFIX teve desempenho de -1,36%, reflexo das perspectivas dos agentes de mercado um pouco mais pessimistas.

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

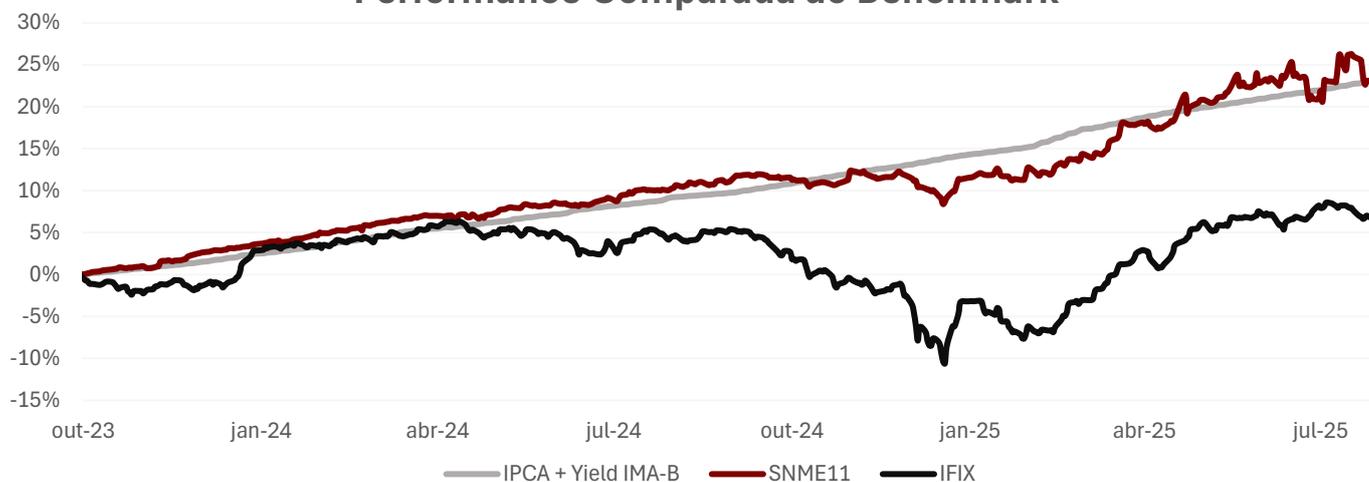


Fonte: Suno Asset e Quantum.

## DESEMPENHO PATRIMONIAL

(PERFORMANCE, ALPHA, UPSIDE POTENCIAL)

### Performance Comparada ao Benchmark



Fonte: Suno Asset e Quantum.

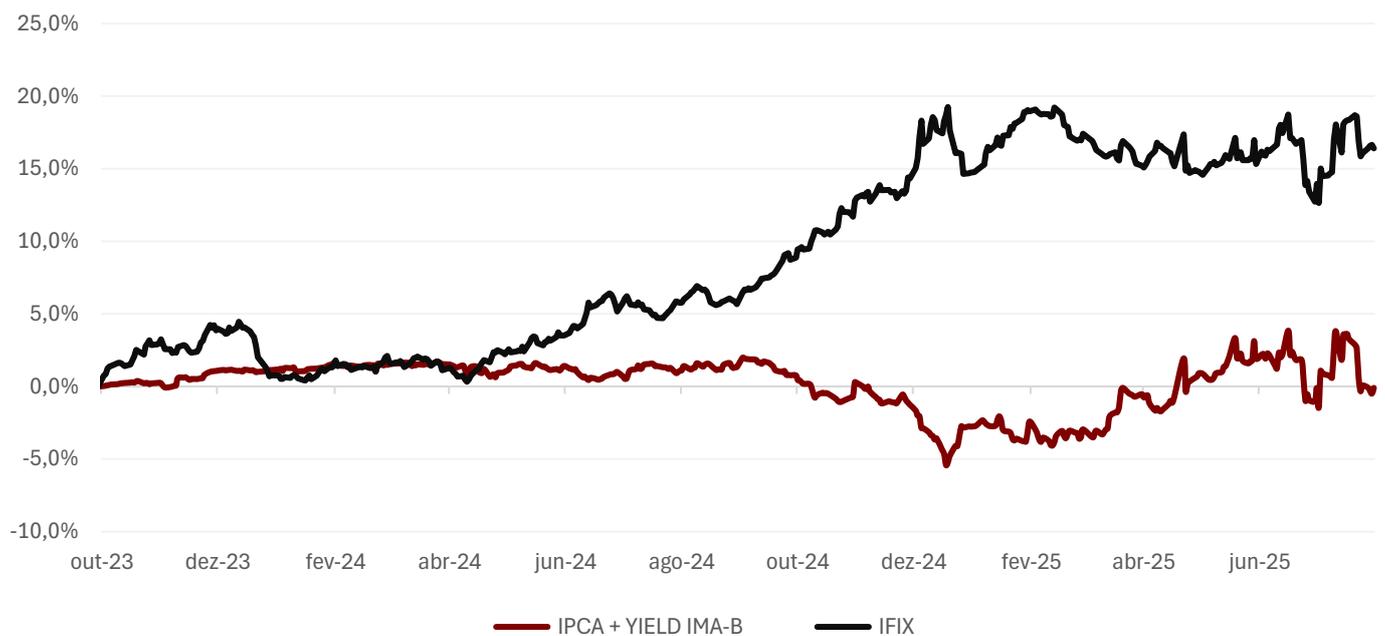
No mês de julho, observou-se uma valorização no IFIX de -1,36%, enquanto o SNME11 teve retorno patrimonial total de 1,82% no período. O retorno do IPCA + Yield IMA-B apurado foi de 1,06%. O fundo encerrou o mês com Alfa de -0,10% sobre o IPCA + Yield do IMA-B desde o seu início em setembro de 2023. Vale ressaltar, também, o **Alfa de 14,87% em relação ao IFIX no período**, valor bastante expressivo, evidenciando a composição defensiva e descorrelacionada do portfólio frente ao IFIX.

Ao longo do mês, em relação à carteira investida em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, os veículos, no consolidado, foram os que mais tiveram impacto no retorno patrimonial, em linha com o movimento negativo do IFIX em julho. A alocação em CRI seguiu contribuindo positivamente com a performance ao longo do período, atribuindo para o resultado do mês aproximadamente 1,70% em juros e correção monetária recebidos sobre o patrimônio investido nesta classe de ativos.

O último mês foi marcado por um cenário macroeconômico um pouco mais pessimista, verificando-se abertura da curva de juros futuros. Naturalmente, este cenário impacta negativamente o valuation dos ativos negociadas em bolsa, reduzindo o valor patrimonial do SNME por conta da parcela investida em renda variável, efeito chamado de marcação a mercado (MtM). Além disso, este cenário também impacta negativamente a MtM dos Certificados de Recebíveis Imobiliários investidos, mesmo que em menor magnitude. A precificação/marcação dos ativos de crédito é feita exclusivamente pelo administrador do Fundo. Neste sentido, é natural e esperado que o valor patrimonial do SNME seja reduzido temporariamente durante este cenário mais volátil, impactando, também, o alfa sobre o IPCA + Yield IMA-B. Também é esperado que, conforme os preços das cotas se recuperem no mercado secundário, haja uma valorização patrimonial no SNME11.

	SNME11	BENCH	ALFA BENCH	ALFA IFIX
2023	3,62%	2,49%	1,13%	0,81%
2024	11,53%	14,30%	-2,77%	12,89%
1T25	18,12%	18,65%	-0,53%	13,82%
2T25	20,94%	21,95%	-1,00%	11,79%
JUL-25	23,15%	23,24%	-0,10%	14,87%

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



Elaboração: Suno Asset.

## RESULTADO CONTÁBIL

Em julho, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$ 0,1201 por cota, e provisionamento de R\$0,1100 por cota distribuídos em **25/08/2025**, restando R\$ 0,017 em reserva acumulada distribuível.

O resultado do mês foi originado majoritariamente pela carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários. As receitas originadas por rendimentos de Fundos Imobiliários investidos foram de R\$ 340 mil. O resultado de ganho de capital foi impactado positivamente por movimentos na carteira, resultando em aproximadamente R\$ 111 mil no mês.

Em julho, a estratégia de ações contribuiu positivamente para o resultado com R\$ 10 mil, fruto do recebimento de dividendos das ações investidas.

As despesas operacionais foram impactadas extraordinariamente pela cobrança semestral de taxa de performance, conforme previsto no regulamento do Fundo.

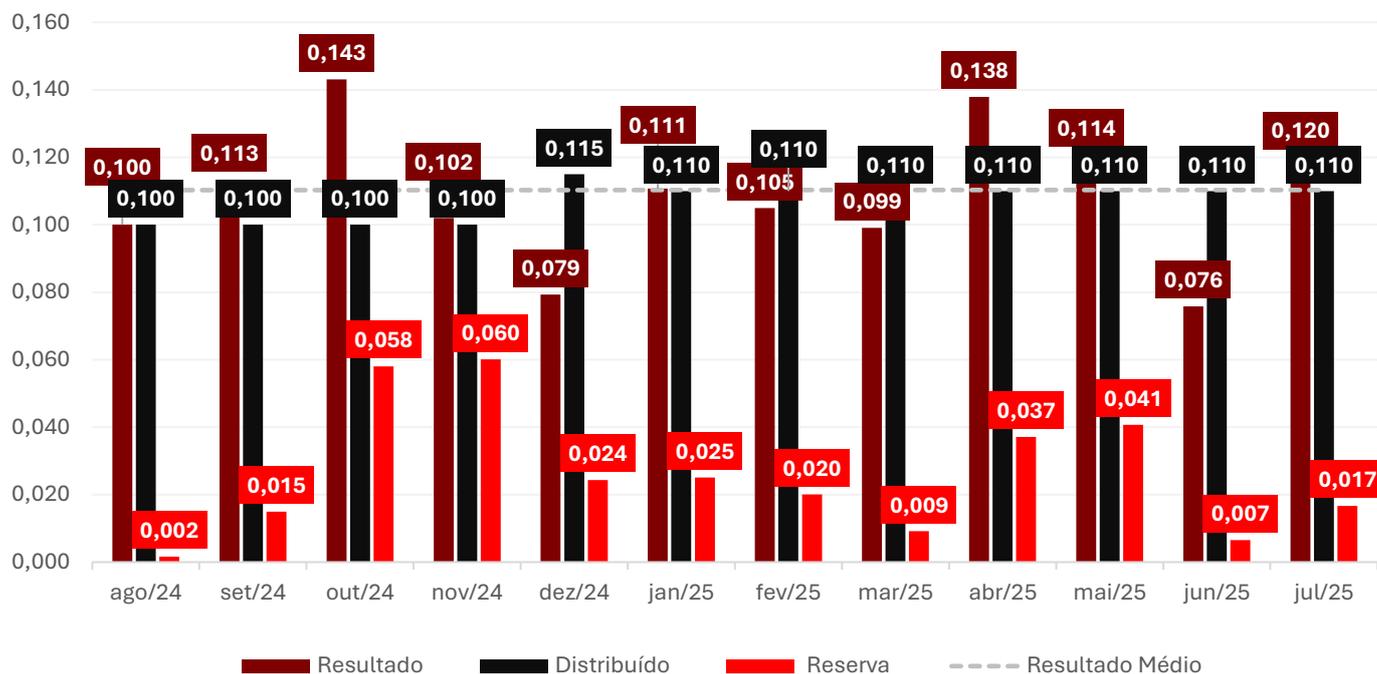
A demonstração do resultado do exercício encontra-se na próxima página.

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	JAN-25	FEV-25	MAR-25	ABR-25	MAI-25	JUN-25	JUL-25
<b>1. RECEITA</b>	<b>880.321</b>	<b>837.996</b>	<b>797.134</b>	<b>1.106.000</b>	<b>910.010</b>	<b>562.665</b>	<b>954.326</b>
1.a. Resultado CRI	583.852	525.250	464.447	666.255	516.589	481.857	480.254
1.b. Rendimentos de Cotas de FII	275.084	281.715	281.702	282.008	294.792	341.966	339.586
1.c. Ganho de Capital	-	14.123	52.598	154.040	55.000	62.055	111.133
1.d. IR Ganho de Capital	-	-	-10.520	9.087	-11.126	-	-
1.e. Renda Fixa	15.477	7.600	6.843	4.774	11.230	16.285	13.335
1.f. Ações	5.909	9.308	2.068	8.991	15.457	5.625	10.018
1.g. Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-
<b>2. DESPESAS</b>	<b>-58.647</b>	<b>-59.262</b>	<b>-62.284</b>	<b>-65.435</b>	<b>-67.215</b>	<b>-345.123</b>	<b>-65.583</b>
2.a. Taxa de Administração	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000
2.b. Taxa de Gestão	-33.186	-33.186	-33.186	-33.186	-33.186	-33.186	-33.186
2.c. Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-279.000	-
2.d. Outras Despesas	-3.461	-4.076	-7.098	-10.249	-12.029	-10.937	-10.937
<b>4. (=) RESULTADO</b>	<b>821.674</b>	<b>778.735</b>	<b>734.855</b>	<b>1.041.911</b>	<b>812.795</b>	<b>562.665</b>	<b>890.930</b>
4.a. Resultado / Cota	0,1108	0,1050	0,0991	0,1405	0,1095	0,0760	0,1201
4.b. Distribuição / Cota	0,1100	0,1100	0,1100	0,1100	0,1100	0,1100	0,1100
4.c. Reserva Acumulada	0,0250	0,0200	0,0091	0,0405	0,0407	0,004	0,017

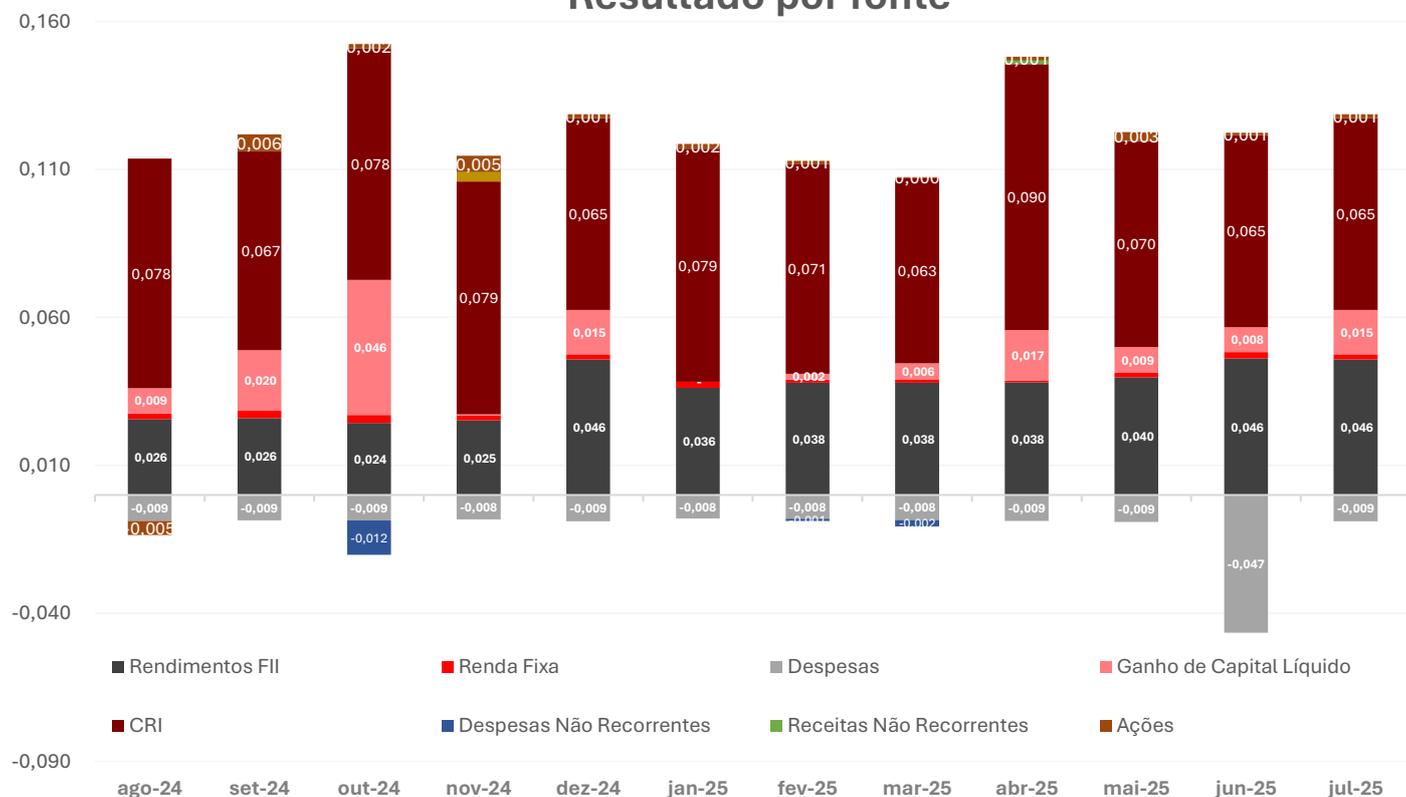
Elaboração: Suno Asset.

### Distribuição



Elaboração: Suno Asset.

### Resultado por fonte



Elaboração: Suno Asset.

## ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 71,88 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

11

Número de ativos (CRIs) na carteira

IPCA + 12,87% | 2,86 | R\$ 16,40 MM

Taxa média dos CRIs a IPCA + Duration +  
Posição Financeira

CDI + 6,19% | 1,21 | R\$ 18,86 MM

Taxa média dos CRIs a CDI + Duration + Posição  
Financeira

INCC + 20,07% | 0,23 | R\$ 2,86 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

20,57%

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

31

Número de ativos (FIIs + Ações) na carteira

No mês de julho, o fundo adquiriu cotas de **ALZC11** e **IRDM11**, aproveitando os descontos no mercado secundário e reforçando a carteira de fundos de recebíveis do SNME11, totalizando cerca de **R\$ 1,0 milhão**.

Ainda no mês de julho, o fundo continuou com a estratégia de **long and short** por meio da **aquisição de cotas de BARI11 e consequente alienação de CVBI11**. O movimento está relacionado à proposta de consolidação de ambos os veículos, cuja ata de aprovação foi divulgada no dia 15/07/2025. Diante do fator de proporção estimado da operação, identificou-se uma **oportunidade de arbitragem**, tendo em vista que a compra de BARI11 no mercado secundário passou a representar, caso o movimento se concretize, a aquisição de CVBI11 com desconto.

Quanto ao **CRI Vanguarda**, cabe indicar que o ativo não se encontra mais inadimplido após a **AGT realizada em 27 de maio de 2025**, na qual foi aprovada a incorporação de juros do papel, além de outras pautas devidamente endereçadas em nosso último Relatório. Após o término da auditoria das garantias, entendemos haver um patamar de recuperabilidade conservador próximo a 85% do PU Par do CRI, entre carteira dos empreendimentos Dom Severino e Jonathan Nunes, além do estoque residual de ambos os empreendimentos. Estamos em contato próximo à securitizadora para antecipar os próximos movimentos e buscarmos uma recuperação efetiva dos valores, não nos limitando ao valor apontado pela auditoria. O PU do papel deve ser marcado próximo ao valor de custo no Fundo para o próximo fechamento mensal.

## CARTEIRA DE CRIS

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield HTM	Yield MTM	Duration (anos)	Volume SNME	% PL	LTV	Pagamento de juros
CRI GS SOUTO	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	13,30%	11,74%	3,56	R\$ 3,27	4,70%	62%	Mensal
CRI ASTIR	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	10,50%	13,29%	1,25	R\$ 2,90	4,17%	42%	Mensal
CRI SUPREME GARDEN	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A3	IPCA	10,50%	14,86%	0,70	R\$ 1,95	2,80%	65%	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A3	CDI	6,00%	6,02%	0,13	R\$ 3,53	5,08%	45%	Mensal
CRI VANGUARDA	Pulverizado	22G1233041	Incorporação	A5	INCC	11,50%	33,24%	0,06	R\$ 3,03	4,36%	52%	Mensal
CRI WELT	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	11,77%	14,54%	3,58	R\$ 4,08	5,87%	-	Mensal
CRI ESTOQUE HELBOR	Corporativo	22H1104501	Incorporação	A3	CDI	2,30%	3,20%	0,99	R\$ 1,61	2,31%	80%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	1,11	R\$ 1,40	2,01%	60%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	1,11	R\$ 2,26	3,25%	60%	Mensal
CRI PRIMATO	Corporativo	22C0750182	Agronegócio	A4	CDI	4,00%	5,20%	3,03	R\$ 3,02	4,34%	67%	Mensal
CRI COMPORTE	Corporativo	23I1270600	Transporte	A3	CDI	3,50%	4,70%	2,18	R\$ 3,51	5,05%	60%	Mensal
CRI ARPOADOR (SUBORDINADA)	Pulverizado	23J2809383	Incorporação	A3	CDI	12,00%	12,00%	1,88	R\$ 2,52	3,63%	43%	Mensal

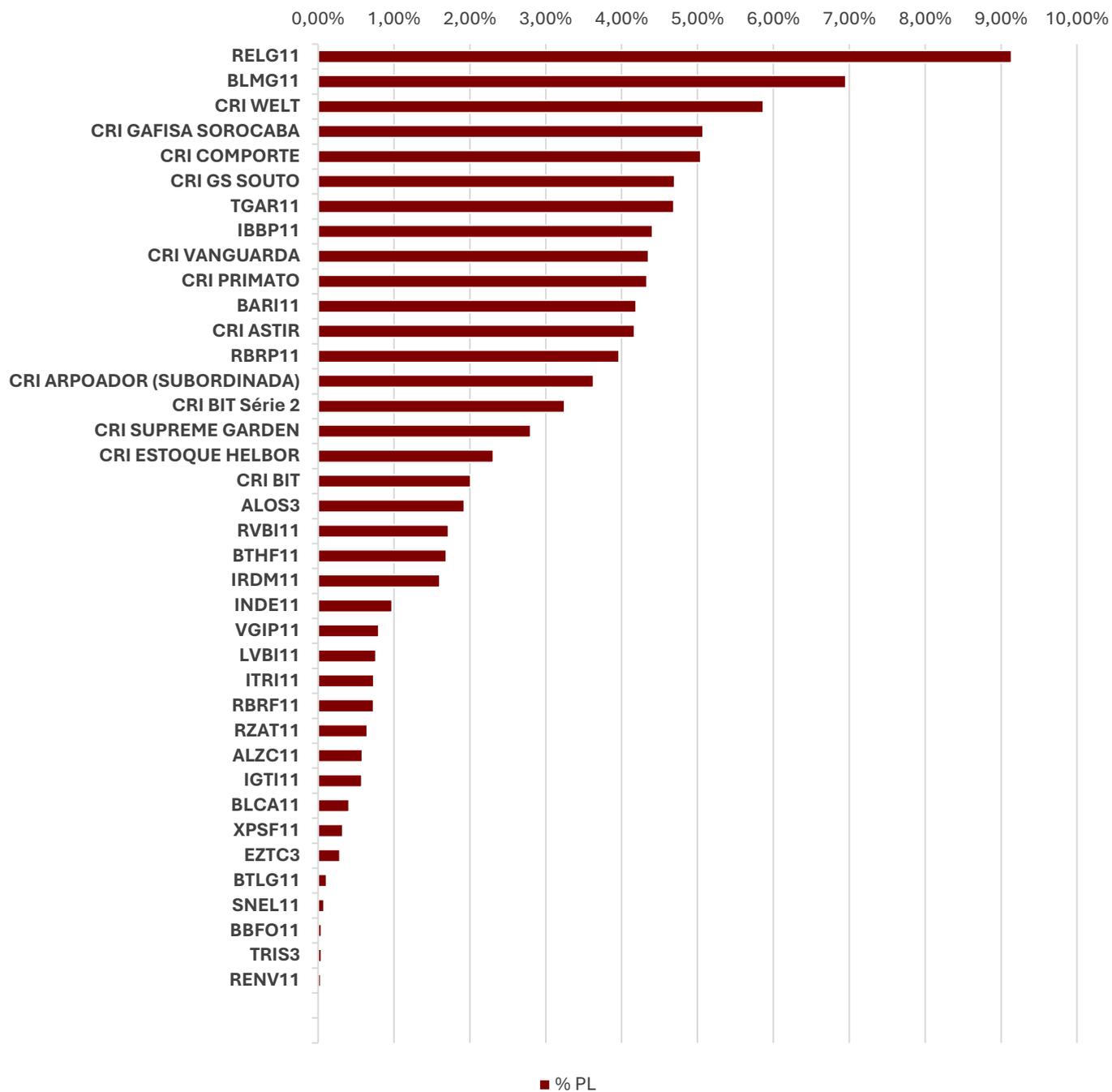
## CARTEIRA DE AÇÕES

Identificação	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Vol SNME	% PL
ALOS3	Shoppings	65.000	R\$ 22,22	R\$ 1,39	1,93%
IGTIII	Shoppings	20.000	R\$ 22,65	R\$ 0,41	0,58%
EZTC3	Incorporação	15.000	R\$ 13,33	R\$ 0,21	0,29%
TRIS3	Incorporação	5.038	R\$ 7,79	R\$ 0,03	0,04%

## CARTEIRA DE FIIS

Identificação	CNPJ	Setor	% PL
RELG11	37.112.770/0001-36	Logística	9,14%
BLMG11	34.081.637/0001-71	Logística	6,96%
TGAR11	25.032.881/0001-53	Misto	4,69%
IBBP11	52.551.605/0001-74	Logística	4,41%
BARI11	29.267.567/0001-00	Papel	4,19%
RBRP11	21.408.063/0001-51	Lajes Corporativas	3,97%
RVBI11	35.507.457/0001-71	Fundo de Fundos	1,72%
BTHF11	45.188.176/0001-57	Papel	1,69%
IRDM11	28.830.325/0001-10	Papel	1,60%
INDE11	52.635.194/0001-03	Desenvolvimento	0,98%
VGIP11	34.197.811/0001-46	Papel	0,80%
LVBI11	30.629.603/0001-18	Logística	0,76%
ITRI11	52.270.671/0001-76	Shoppings	0,74%
RBRF11	27.529.279/0001-51	Fundo de Fundos	0,73%

## ALOCAÇÕES



Elaboração: Suno Asset.

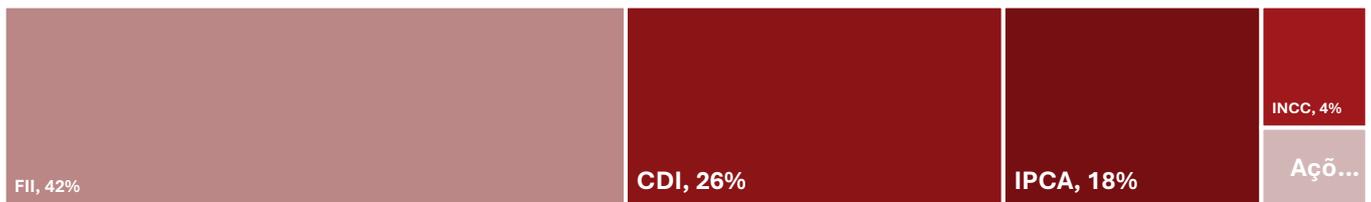
### Exposição por Tipo de Ativo



### Exposição dos CRIs por Garantia



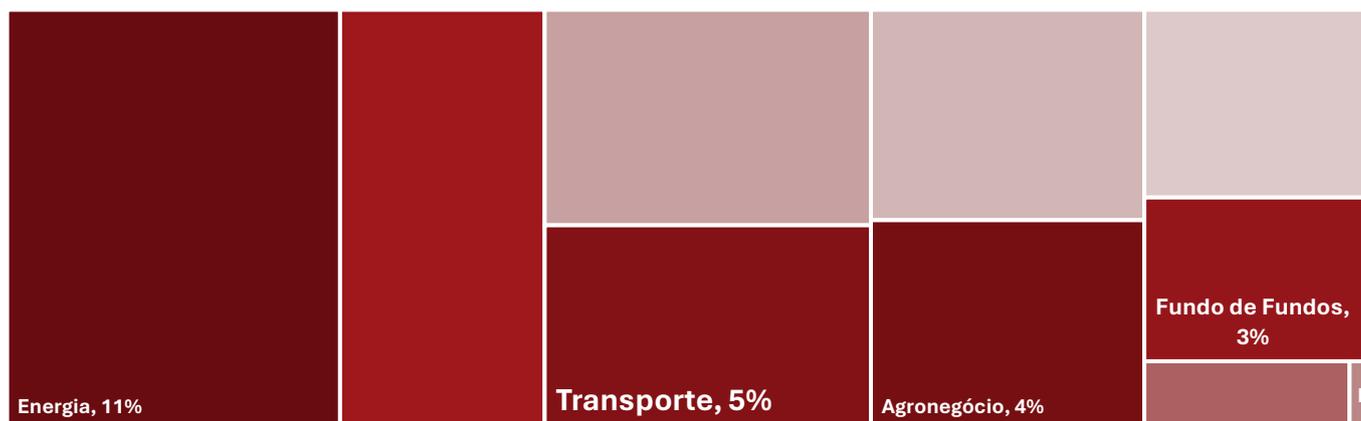
### Exposição por Indexador



### Exposição por Duration (em anos)



### Exposição por Setor



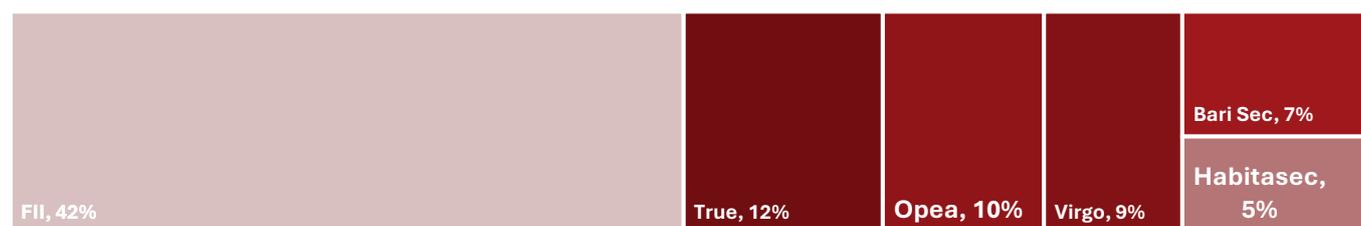
- Energia
- Agronegócio
- Transporte
- 0
- Fundo de Fundos
- Papel
- Desenvolvimento
- Imóveis Industriais e Logísticos
- Misto
- Lajes Corporativas
- Shoppings

### Exposição por Rating



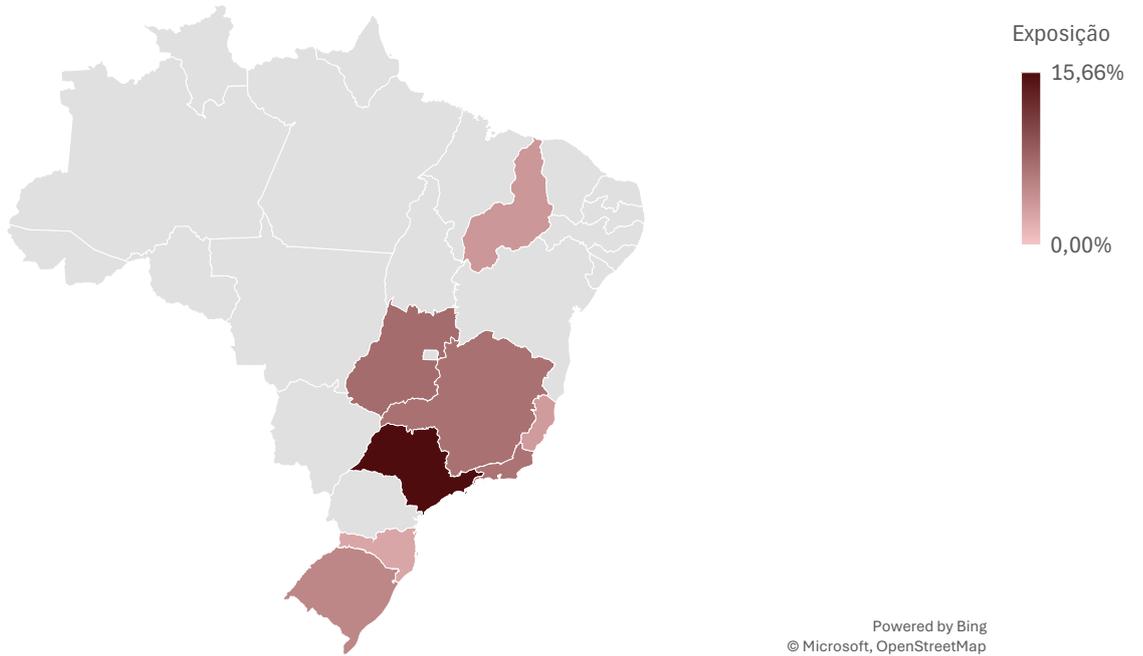
- A2
- A5
- A4
- 0
- FII
- Ações
- 

### Exposição por Securitizadora



- True
- Virgo
- Opea
- Bari Sec
- Habitasec
- 0
- FII

## Exposição por Localização



Powered by Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap

## Concentração Média do SNME11 - CRIs



## MONITORAMENTO DOS ATIVOS

Em substituição ao nosso Relatório de Monitoramento mensal e ao nosso Relatório de Risco semestral, estamos implementando este tópico para trazer ao nosso Relatório Gerencial uma maior visualização 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 junho, alguns ativos podem conter a informação mais atualizada do mês de maio.**

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

Boa leitura!

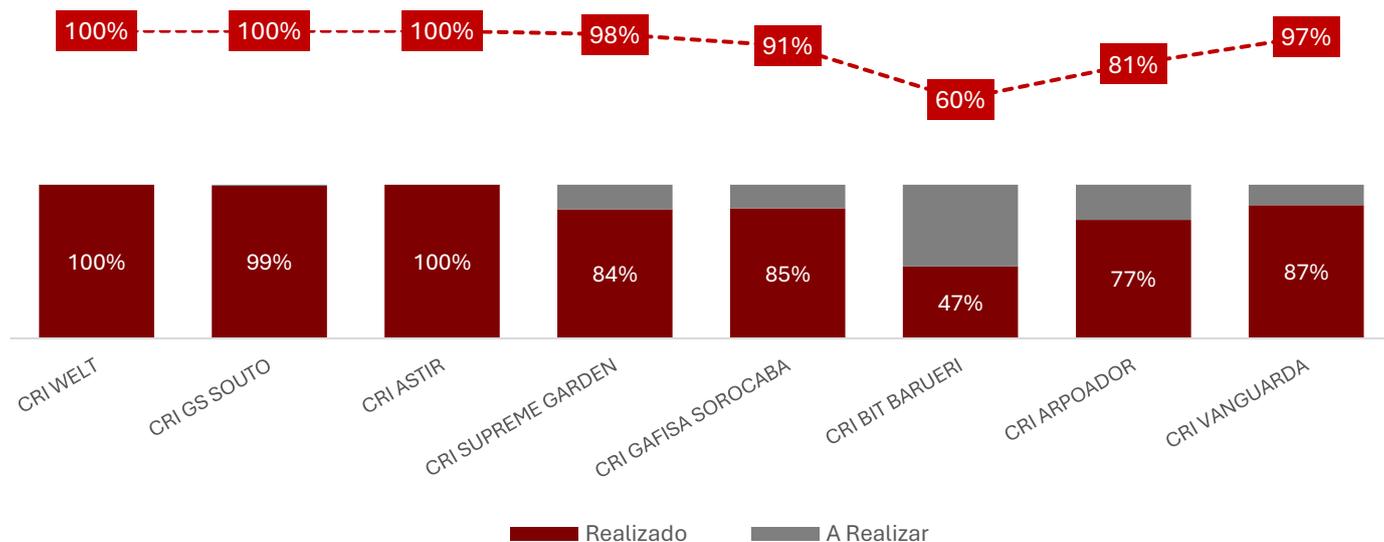
## ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

Ativo	RG Enquadrada?	FL/FR/FJ Enquadrado?	Fundo de Obra	FD Enquadrado?	Mês de Referência
CRI GS SOUTO	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI ASTIR	Enquadrado	Enquadrado	N/A	N/A	mai/25
CRI SUPREME GARDEN	Enquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	Desenquadrado	mai/25
CRI GAFISA SOROCABA	Desenquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	Enquadrado	mai/25
CRI WELT	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Desenquadrado	mai/25
CRI BIT	Enquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	Enquadrado	mai/25
CRI COMPORTE	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI ARPOADOR	Enquadrado	N/A	Enquadrado	Enquadrado	mai/25
CRI VANGUARDA	Desenquadrado	N/A	Desenquadrado	N/A	mai/25

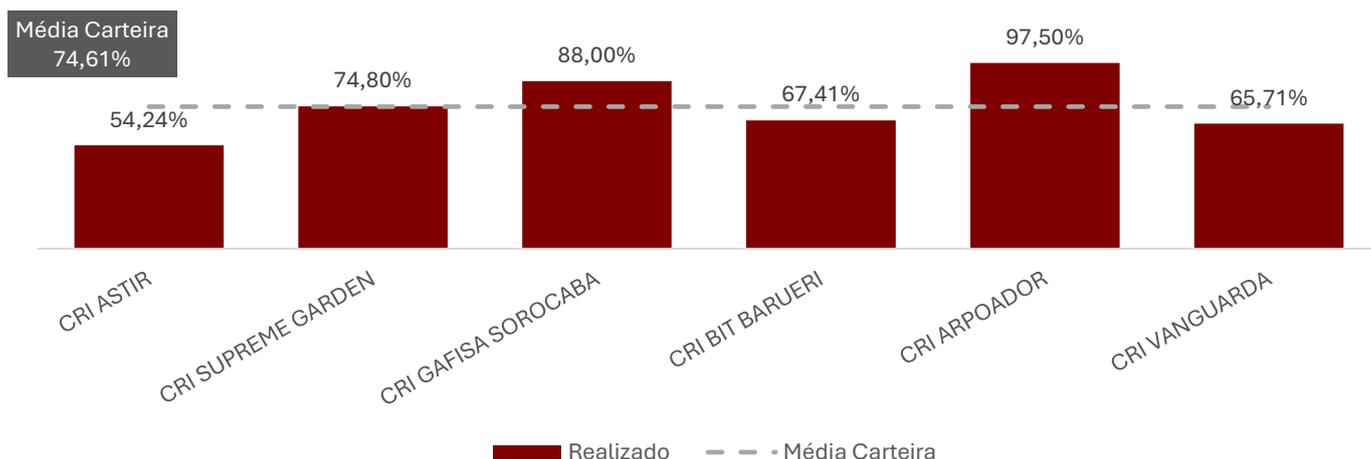
### Nota da Gestão:

Os fundos de despesas desenquadrados das operações foram devidamente recompostos nos meses de acordo com a cascata de pagamento dos CRI.

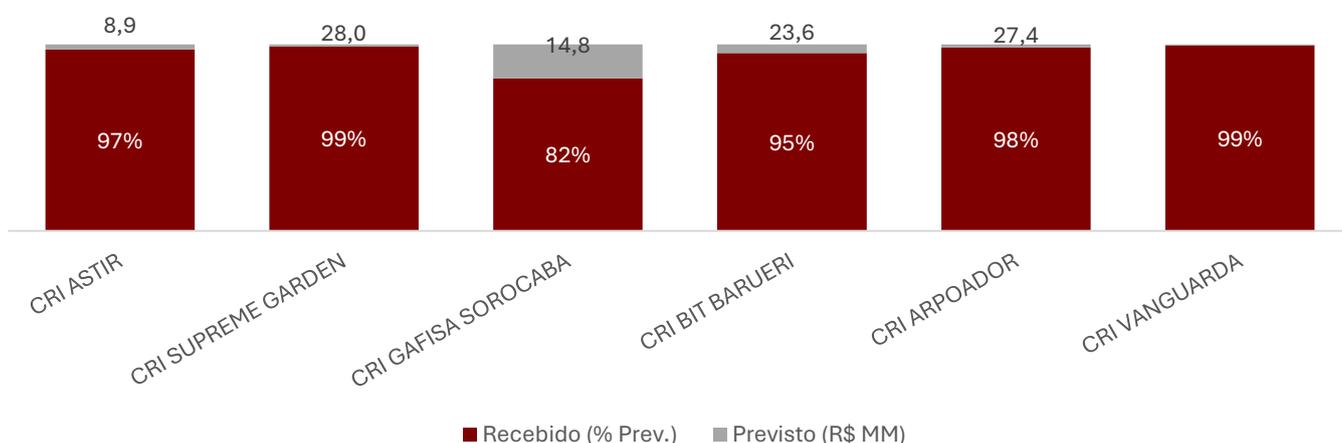
## EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



## NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA



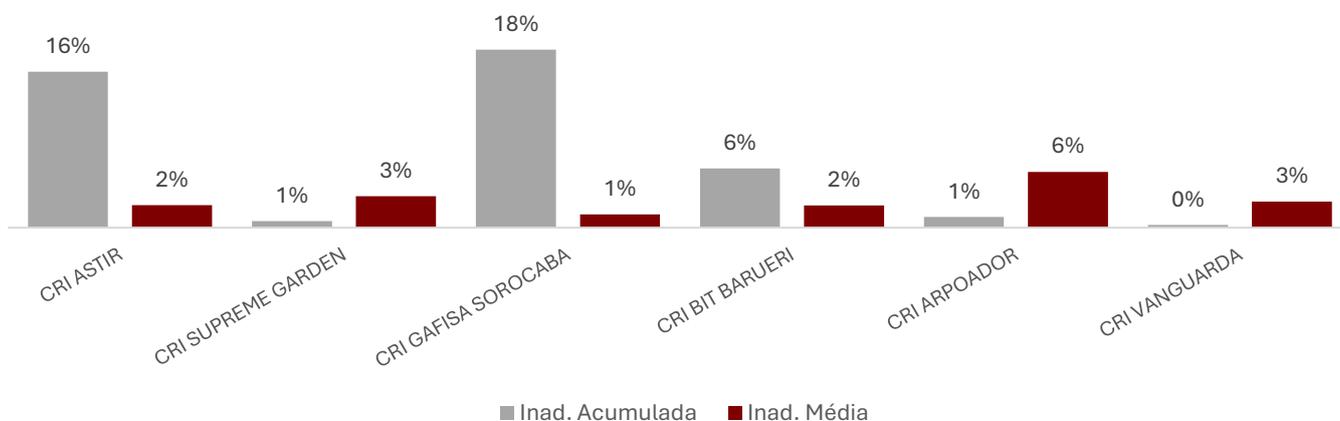
## RECEBIMENTOS – PREVISTO X REALIZADO



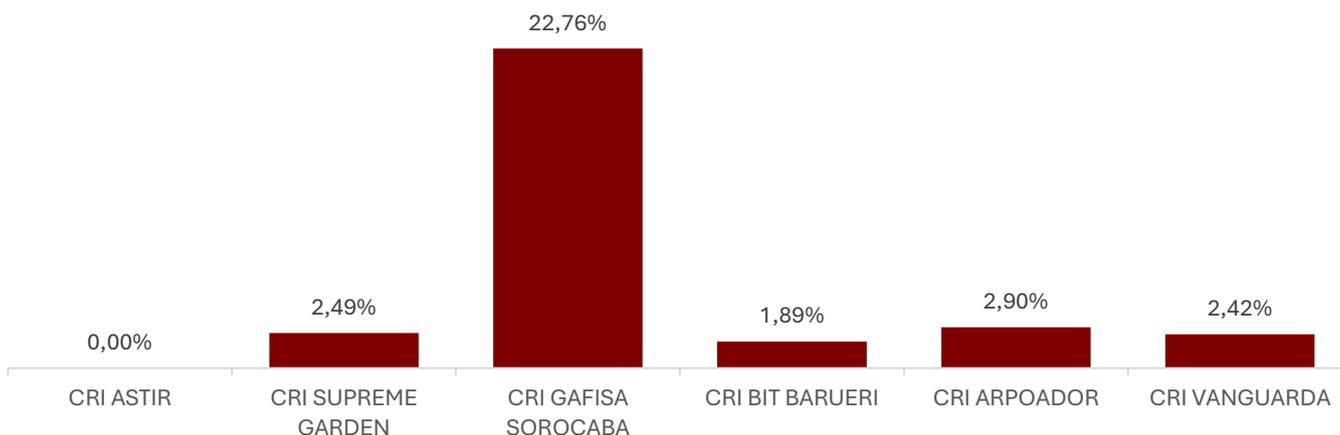
Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

## INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

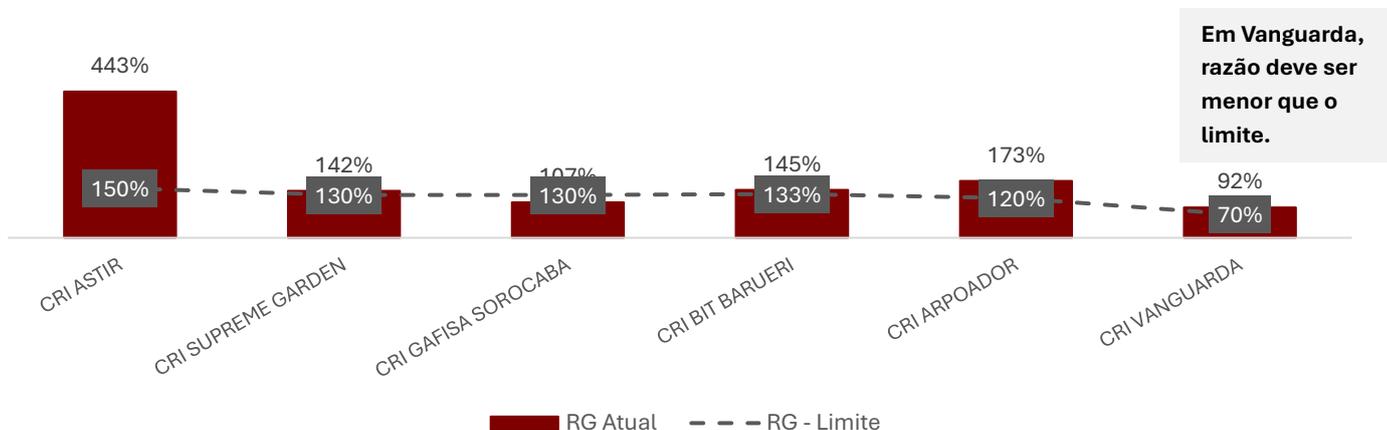
Inadimplência Média x Acumulada (%)



## CONCENTRAÇÃO MÁXIMA DA CARTEIRA



## RAZÃO DE GARANTIA



Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

## COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS

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



**Ticker:** 22J1411295

**Setor:** Incorporação

**Remuneração:** CDI + 5,50%

**LTV:** 60,00%

**Localização:** Barueri, SP

**% PL SNME:** 8,57%



**Parecer**  
**Atenção**



**Obra Executada**  
**46,87%**



**Desenquadramentos**  
**RG: 145,2%**



**% de Vendas**  
**67,41%**



**Inadimplência**  
**6,07%**

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

**Comentário da Gestão**

Em junho, o empreendimento realizou 8 vendas (nenhum distrato) a um excelente valor de m<sup>2</sup>, atingindo 67,4% de comercialização. A obra segue avançando acima da média e atingiu 46,87% de conclusão. Com esses números, a Razão de Garantia se elevou em 2%, chegando a 145%. O terreno adicional foi reavaliado em linha com o valor anterior. Estamos ainda conduzindo os esforços de reavaliação do orçamento de obra. Tudo o mais constante, devemos alterar o parecer da operação para saudável tão logo esse processo seja finalizado.

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:** 7,58%



**Parecer**  
**Saudável**



**Fat. Real/Proj (%)**  
**82,18%**



**Geração de Energia**  
**2792,30 MWh**  
**84,91% do Proj.**

**Comentário da Gestão**

Constituída em 2012, a Welt Energia é uma empresa especializada na produção de energia limpa e renovável, atuando no desenvolvimento e implantação de projetos de geração de energia elétrica por fonte hidráulica (CGH e PCH). A empresa é focada na comercialização no modelo Geração Distribuída.

No mês de abril, tanto a geração quanto o faturamento foram cerca de 80% do esperado, num momento em que a Usina de Ouvidor, última a ser conectada, atinge um patamar mais estável. Diante disso, enxergamos uma melhora na operação frente a alguns meses atrás e seguimos com o parecer saudável.

*\* Até o momento da realização do relatório não havíamos recebido as informações do fechamento de junho*

Fontes: Grupo Energia | Elaboração: Suno Asset

## CRI GS SOUTO

STATUS: Mensal



**Parecer**  
**Atenção**

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

**Ticker:** 21K0732283

**Setor:** Energia

**Remuneração:** IPCA + 12,00%

**LTV:** 62%

**Localização:** Minas Gerais

**% PL SNME:** 7,14%

### 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 mês de junho, a geração nas CGHs conectadas (São Félix e Alto Furnas) foi abaixo do previsto, dada uma situação mais complicada de chuvas na região, mas apresentou uma leve melhora frente ao mês anterior. Com isso, apesar de uma melhoria no faturamento, os recebíveis das CGHs ainda não suficientes para pagar as PMTs, com necessidade de aportes do devedor. Esperamos uma melhoria na comercialização e na geração a médio prazo, além da conexão da CGH Raul Soares, que teve expectativa de conexão revista para agosto. A CGH Nova União ainda não possui data de conexão prevista com segurança, por algumas questões regulatórias, mas já tem obras avançadas. Com isso, mantemos o parecer de atenção, mas confiantes de que no médio prazo o faturamento deve ter aumento relevante.

Fonte: GS Souto Eng. | Elaboração: Suno Asset

## CRI ASTIR

STATUS: Mensal



**Parecer**  
**Saudável**



**% de Vendas**  
**54,24%**



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



**Inadimplência**  
**3,31%**



**Desenquadramentos**  
**RG: 443,4%**  
**Fundos de Despesa e Reserva Enquadrados**

### Comentário da Gestão

Astir é um empreendimento vertical localizado em Porto Alegre-RS. O projeto é constituído por 5 pavimentos, 4 blocos e 60 unidades. A construtora Astir possui trackrecord em empreendimentos de alto padrão na cidade de Porto Alegre.

Em junho, a companhia prosseguiu com as vendas, comercializando mais uma unidade, além de ter quitado mais um empreendimento. Com um saldo de recebíveis mensal favorável, devido a realização de novos contratos, a operação vem realizando grandes amortizações extraordinárias, contribuindo para a quitação do CRI.

**Ticker:** 21L0285556

**Setor:** Incorporação

**Remuneração:** IPCA + 10,50%

**LTV:** 42,00%

**Localização:** Porto Alegre, RS

**% PL SNME:** 5,42%

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

## CRI VANGUARDA

STATUS: Mensal

**Ticker:** 22G1233041**Sector:** Incorporação**Remuneração:** INCC + 11,50%**LTV:** 52,00%**Localização:** Teresina, PI**% PL SNME:** 3,71%

**Parecer**  
**Saudável**



**Obra Executada**  
**86,69%**



**Desenquadramentos**  
**RG: 92,2%**  
**Fundos de Obras**  
**Enquadrado**



**% de Vendas**  
**65,71%**



**Inadimplência**  
**0,28%**

**Comentário da Gestão**

Em junho, as obras do Jonatan Nunes avançaram 1,59% e as do Dom Severino, 1,14%. Embora o habite-se do Jonatan Nunes só tenha sido expedido em junho, a gestão já confirma sua conclusão e, em conjunto com a companhia, dará sequência aos trâmites necessários, para realizar o repasse da carteira. Na assembleia realizada em junho, foi aprovada a carência no pagamento de juros até o vencimento do CRI em agosto de 2025. Assim, a gestão concentra seus esforços na finalização das obras do Dom Severino e no repasse do Jonatan Nunes.

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

## CRI ARPOADOR

STATUS: Mensal

**Ticker:**23J2266231 | 23J2809383**Sector:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 4,50% (Sr.) | CDI + 12,00% (Sub.)**LTV:** 43,00%**Localização:** Vila velha, ES**% PL SNME:** 3,53%

**Parecer**  
**Saudável**



**Obra Executada**  
**77,05%**



**Desenquadramentos**  
**RG: 172,6%**  
**Fundos de Despesas e**  
**Obras Enquadrado**



**% de Vendas**  
**97,50%**



**Inadimplência**  
**1,09%**

**Comentário da Gestão**

Em junho, as obras do empreendimento avançaram 4,04%, em linha com as expectativas da gestão quanto a um ritmo mais acelerado nos meses finais de construção. Com o novo cronograma replanejado, a conclusão das obras está prevista para outubro de 2025.

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

## CRI GAFISA WE SOROCABA

STATUS: Mensal



Ticker: 22F1035343

Setor: Incorporação

Remuneração: CDI + 5,00%

LTV: 45,00%

Localização: Rio de Janeiro, RJ

% PL SNME: 3,53%



Parecer  
Atenção



% de Vendas  
88,00%



Obra Executada  
84,68%



Inadimplência  
18,20%



Desenquadramentos  
RG: 107,4%  
Fundos de Despesa,  
Reserva e Obras  
Enquadrados

## Comentário da Gestão

Em junho, não foram realizadas novas vendas e houve um pequeno avanço de obras no empreendimento, que não foi medido por problemas envolvendo o cronograma da Capital Finance. Esperamos que essa situação seja regularizada no próximo mês. A previsão segue para a entrega em setembro/25, com pouco mais de R\$ 3MM a serem aportados na obra, dos quais pelo menos R\$ 2MM serão colocados pela Gafisa S.A. A Razão de Garantia segue desenquadrada, em 107,45%. No entanto, ao se considerar o término de obras, que será tocado com recursos próprios, os ativos subjacentes à operação perfazem os 120% contratuais necessários. Seguimos próximos da operação e aguardando o registro da garantia das salas comerciais, que devem ser comercializadas logo após o habite-se do empreendimento para contribuir para a quitação dos CRI até março de 2026.

Fonte: Opea, Capital Finance | Elaboração: Suno Asset

## CRI SUPREME GARDEN

STATUS: Mensal



Ticker: 22B0338247

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 10,50%

LTV: 72,00%

Localização: Itajaí, SC

% PL SNME: 2,70%



Parecer  
Atenção



% de Vendas  
74,80%



Obra Executada  
83,90%



Inadimplência  
0,67%



Desenquadramentos  
RG: 142,0%  
Fundos de Reserva  
Desenquadrado

## Comentário da Gestão:

Em junho, o empreendimento realizou 1 nova venda e procedeu com a "devolução" de 2 unidades, aceitando uma troca das unidades por uma outra unidade de um outro empreendimento do incorporador. Na prática, a medida é positiva ao CRI pelo fato de essas 2 unidades estarem quitadas, ou seja, mesmo voltando ao estoque, o CRI já desembolsou os recebíveis da venda de ambas. É como se o CRI "ganhasse" duas novas unidades como garantia. No mais, as obras seguem avançando e o incorporador apresentou uma atualização de cronograma prevendo a entrega em dezembro de 2025. O empreendimento está com quase 85% de obras, 75% de vendas e uma RG acima de 142%. Seguimos confiantes com a operação e restando a colocação de R\$ 3,2MM da última tranche.

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

## DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS

### CRI COMPORTE



**Ticker:** 2311270600

**Sector:** Transporte

**Remuneração:** IPCA + 8,5%

**LTV:** 60,00%

**Garantias:** AF, FR e Aval

**Vencimento:** Set/30

**% PL SNME:** 4,93%

#### 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).”*