

## RELATÓRIO GERENCIAL ABR|2024

**SNME11**

FUNDO IMOBILIÁRIO SUNO MULTIESTRATÉGIA

**CNPJ**

52.227.760/0001-30

**INÍCIO DO FUNDO**

SETEMBRO/2023

**ADMINISTRADOR**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

**PÚBLICO-ALVO**

INVESTIDORES EM GERAL

**GESTOR**

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA

**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

0,20% A.A.

**TAXA DE GESTÃO**

0,79% A.A.

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

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

# SUMÁRIO

<i>BULLET POINTS</i>	3
DESTAQUES DO MÊS	3
CENÁRIO MACROECONÔMICO	4
DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO	9
DESEMPENHO PATRIMONIAL	10
RESULTADO CONTÁBIL	11
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	12
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	14
DETALHAMENTO DOS ATIVOS	20

## BULLET POINTS

**R\$ 0,11**

Distribuição por cota

**R\$ 0,008**

Lucro acumulado por cota

**14,55%**

Dividend Yield Anualizado

**R\$ 16,04%**

Yield Médio da Carteira (All In)

**R\$ 9,66**

Cota Fechamento de Mercado

**R\$ 9,65**

Cota Patrimonial

**2.665**

Número de cotistas

**R\$ 71,66 MM**

Valor de Mercado

**R\$ 71,57 MM**

Valor Patrimonial

**1,00**

P/VP

**62,81%**

LTV Médio Ponderado

**7.418.243**

Número de cotas disponíveis

## DESTAQUES DO MÊS

---

Em abril, em linha com os meses anteriores, o Fundo continuou com a estratégia de transição da carteira, iniciando posição em ações do setor imobiliário e finalizando o mês com 80,33% do PL em CRIs.

---

A distribuição referente ao mês de março foi de R\$ 0,11/cota, representando um rendimento de 1,14% no mês, levando em consideração a cota de fechamento do dia 30/04/2024.

---

## CENÁRIO MACROECONÔMICO

Em abril, o Ibovespa apresentou novamente uma queda, encerrando o mês em -1,70%. No ano, a variação segue negativa em 6,16%. O IFIX também sofreu e interrompeu uma sequência de cinco altas consecutivas. O índice de fundos imobiliários registrou queda de 0,77%, mas no ano segue ainda positivo em 2,12%.

### Performance das Bolsas

Bolsas				
	Índice	Mês	12 meses	Acum. Ano
	MSCI World	-3,85%	16,65%	4,29%
	S&P 500	-4,16%	20,82%	5,57%
	NASDAQ	-4,41%	28,21%	4,31%
	Euro Stoxx 600	-1,52%	8,14%	5,40%
	Ibovespa (BRL)	-1,70%	20,58%	-6,16%
	Ibovespa (USD)	-5,09%	15,82%	-11,02%
	IFIX	-0,77%	18,32%	2,12%

No último mês, a dinâmica do mercado foi pautada, no âmbito internacional, pelas expectativas em relação à política monetária norte-americana e o conflito entre Israel e Irã. Na parte doméstica, as mudanças das metas fiscais pelo governo e decisão do Copom também contribuíram para essa performance negativa dos ativos.

Nos Estados Unidos, os últimos dados mostram uma economia norte-americana ainda aquecida. Em março, as vendas no varejo registraram alta mensal de 0,7% e a produção industrial cresceu 0,4% pelo segundo mês consecutivo. Além disso, os gastos dos consumidores seguem fortes.

Essa melhora da atividade no primeiro trimestre de 2024 é sustentada por um mercado de trabalho resiliente, mas que deu um primeiro sinal de desaceleração em abril.

Essa conjuntura se soma a uma inflação que tem dificuldades de caminhar para a meta de longo prazo, de 2,0%. Em março, tanto o CPI quanto o PCE, os principais índices de preço, aceleraram pelo terceiro mês seguido.

Uma informação importante é que o dado de CPI de abril registrou um aumento mensal de 0,3%, em linha com a nossa projeção. No acumulado de 12 meses, o índice desacelerou de 3,5% em março para 3,4% em abril, interrompendo a sequência de duas altas consecutivas.

Em relação ao núcleo da inflação, ele também veio dentro do esperado registrando uma variação de mensal de +0,3% e, nos últimos 12 meses, arrefeceu de +3,8% para +3,6%, o menor valor desde abril de 2021.

Os dados de abril oferecem certo alívio após a inflação do produtor ter superado as expectativas. **Porém, o cenário ainda demanda cautela diante das incertezas sobre a evolução da inflação e do mercado de trabalho nos próximos meses. A divulgação de novos dados será importante para calibrar as expectativas para o segundo semestre.**

Diante de um panorama delicado, o banco central norte-americano, o Fed, manteve a taxa de juros no patamar de 5,25% a.a. e 5,50% a.a.

A boa notícia é, que diminuiu o estresse sobre os mercados, foi a sinalização do presidente do Fed, Jerome Powell, de que os membros do Comitê não enxergam aumentos de juros no futuro. Mas, alertou que a taxa deve se manter no atual patamar o tempo que for necessário para garantir a convergência da inflação à meta.

**Nós descartamos o início de cortes em junho e passamos a projetar a primeira queda em setembro. Num cenário pessimista, com uma inflação menos benigna, o afrouxamento monetário poderia ocorrer somente em novembro.**

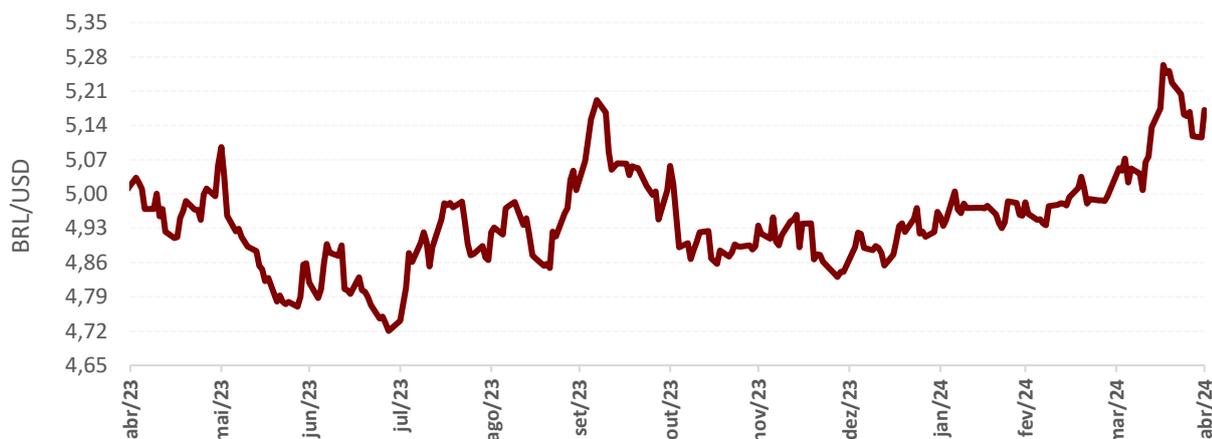
Por fim, de âmbito internacional, as questões geopolíticas no Oriente Médio e possível escalonamento entre Irã e Israel geraram apreensão nos investidores e sobre as cotações de petróleo.

**No cenário doméstico, o principal assunto foi a mudança baixista das metas fiscais pelo governo.** Agora, a equipe econômica estipula uma meta zero para 2025 – idêntica de 2024 –, e superávits de 0,25% 0,50% e 1% do PIB em 2026, 2027 e 2028, respectivamente.

Ao nosso ver, essa alteração é ruim pois mostra um menor compromisso fiscal por parte do governo e, portanto, posterga a estabilização da dívida pública, além de diminuir a credibilidade do novo arcabouço fiscal.

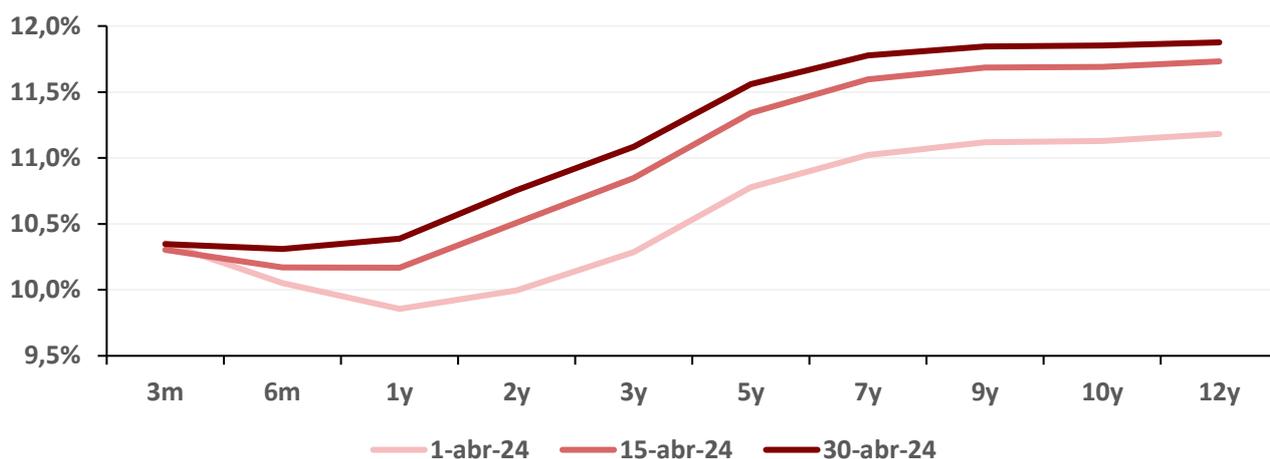
A elevação do risco fiscal somado a maior incerteza em relação ao cenário internacional gerou uma forte desvalorização do câmbio, de R\$ 5,05 para mais de R\$ 5,25, queda da bolsa e abertura da curva de juros. Vide os gráficos abaixo.

## Taxa de Câmbio Real-Dólar



Fonte: B3 / Elaboração: Suno Research

## Curvas de Juros Futura – Brasil (%a.a.)



Fonte: B3 / Elaboração: Suno Research

**Diante desse estresse internacional e menor compromisso fiscal, a tendência é vermos um câmbio mais pressionado ao longo do ano. Assim, a nossa projeção passou de R\$ 4,88 para R\$ 5,00 para final de 2024. E, para o fim de 2025, de R\$ 4,95 para R\$ 5,10.**

**Por outro lado, o crescimento da economia brasileira está mais forte do que o esperado. O Índice de Atividade do Banco Central (IBC-Br), conhecido como “a prévia do PIB”, registrou uma alta de 1,1% no primeiro trimestre, influenciada pelo crescimento da indústria (0,3%), dos serviços (0,5%), mas principalmente do varejo (2,5%) no período.**

**Para o restante do ano, esperamos que os efeitos cumulativos da queda da Selic sobre o crédito se tornem mais evidentes, especialmente na segunda metade do ano. Com isso, projetamos um crescimento de 2,1% do PIB em 2024.**

Em relação aos preços, o IPCA registrou uma alta de 0,38% em abril, acima das expectativas do mercado e dos 0,16% de março. Nos últimos 12 meses, o índice acumula uma alta de 3,69%, abaixo dos 3,93% registrados no mês anterior.

Mesmo com um IPCA acima do esperado, observamos um qualitativo positivo. Houve uma desaceleração, tanto na variação mensal quanto anual, da inflação de serviços e serviços subjacentes. A média dos núcleos passou de 3,8% em março para 3,5% em abril. E, o índice de difusão registrou uma alta marginal.

Além disso, quando observamos a média móvel de três meses anualizada e ajustada sazonalmente, os principais grupos como o índice cheio, serviços, serviços subjacentes e média de núcleos também arrefeceram. Este último passou de 3,40% em março para 2,88% em abril, abaixo da meta de 3,0%.

**Apesar da melhora da inflação corrente, a surpresa na atividade econômica, elevação do risco fiscal, desancoragem das expectativas – que comentaremos a diante - e incertezas no cenário externo, resultaram numa maior incerteza para o banco central do Brasil (BC).**

A atividade econômica surpreendeu positivamente nos três primeiros meses do ano, impulsionada pelo mercado de trabalho aquecido, o aumento nos salários, as melhores condições de crédito e o consumo mais sólido das famílias.

No início de maio, o Comitê de Política Monetária (Copom) reduziu a taxa Selic em 25 pontos-base (0,25 p.p.), levando o juro para a 10,50% a.a.

A grande novidade é que a decisão não foi unânime. Cinco integrantes do Comitê optaram por um corte de 0,25 p.p., enquanto quatro gostariam de uma redução de 0,50 p.p.

O interessante é que estes quatro foram indicados pelo atual governo. Surgiu uma narrativa em torno dessa questão pois isso pode sinalizar possíveis preferências da próxima gestão do BC em relação à condução da política monetária. **Mas, a ata trouxe explicações importantes que afastaram, por enquanto, essa discussão.**

Além disso, o comunicado e a ata vieram com um tom mais duro (hawkish) do que os anteriores, devido aos seguintes aspectos:

- Um cenário global que se mostra mais adverso, em função da elevada incerteza sobre a política monetária dos Estados Unidos.
- Maior incerteza em relação ao quadro fiscal doméstico.
- Expectativas de inflação desancoradas

Destacamos o terceiro ponto pois a ata trouxe diversas vezes a questão de expectativas de inflação. O Comitê alterou expectativas “com reancoragem apenas parcial” para “desancoradas”, sinalizando uma maior preocupação e piora dessa variável em seu cenário.

Essa desancoragem gera preocupação para o Banco Central, já que pode influenciar nos reajustes de contratos e salários, contaminando a inflação atual.

Por fim, as pressões sobre os preços de serviços e o mercado de trabalho aquecido podem dificultar um processo de flexibilização maior da taxa de juros pelo Banco Central.

**Para a próxima reunião, em junho, o Copom preferiu deixar o cenário em aberto – em linha com a nossas expectativas – a fim de compreender a evolução e os impactos dos últimos eventos sobre a nossa economia. Nossa expectativa é de um corte de 0,25 p.p.**

Essa conjuntura piorou o balanço de riscos do BC, demandando maior parcimônia e serenidade no atual momento. **Para 2024, subimos a nossa projeção de Selic terminal de 9,50% a.a. para 9,75% a.a.**

Ao longo deste texto, percebe-se que abril e o início de maio foram movimentados. Portanto, pregamos cautela. A política monetária norte-americana, risco fiscal brasileiro e taxa Selic continuarão temas importantes nos próximos meses. Essa adversidade e a necessidade de parcimônia levaram a uma revisão do cenário. Segue a tabela das nossas projeções abaixo.

### Projeções Suno

Cenário Base	2022	2023	2024	2025	2026
PIB (var % a.a. real em volume)	3,1%	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%
IPCA (% a/a, fim de período)	5,79%	4,62%	3,7%	3,9%	3,5%
Taxa Selic (% fim de período)	13,75%	11,75%	9,75%	9,25%	9,25%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	5,22	4,85	5,00	5,10	5,15
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-0,5%	2,3%	0,7%	0,6%	0,5%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	72,9%	74,3%	77,4%	79,7%	82,3%
Balança comercial (US\$ bilhões)	61,5	98,8	88,91	73,86	-

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

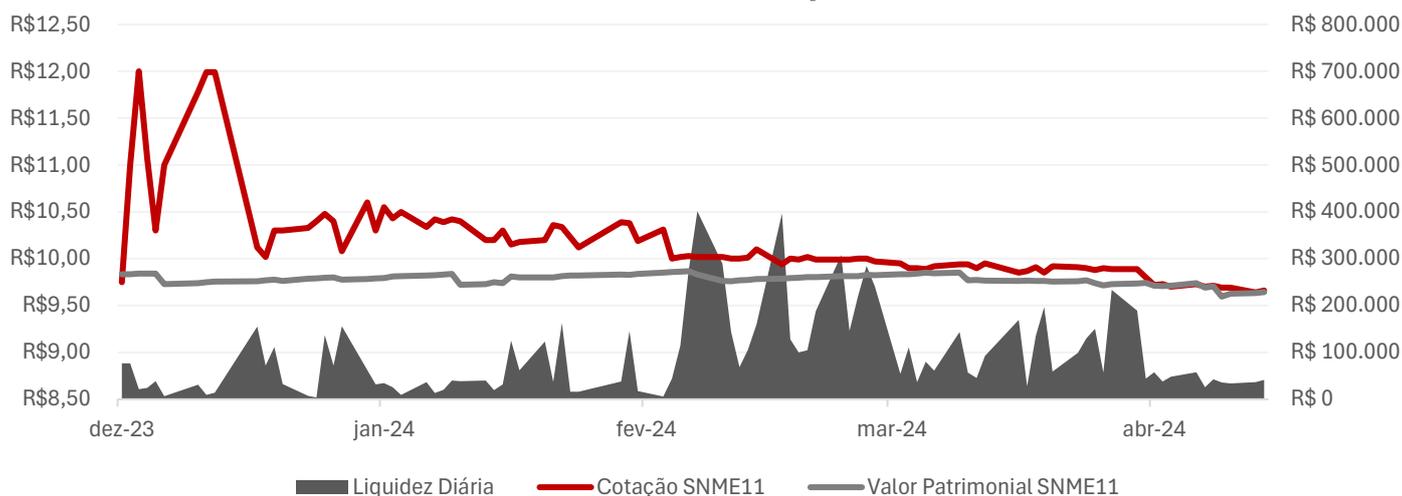
**-Gustavo Sung, Economista-chefe da Suno.**

## DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

No mercado secundário, a cota do SNME11 em abril teve variação negativa de -2,91%, configurando um retorno total de -1,81% considerando a distribuição de R\$0,11 no mês (referente ao mês de março), e volume diário médio de negociação de R\$87 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$9,66 por cota, frente a um valor patrimonial por cota de R\$9,65.

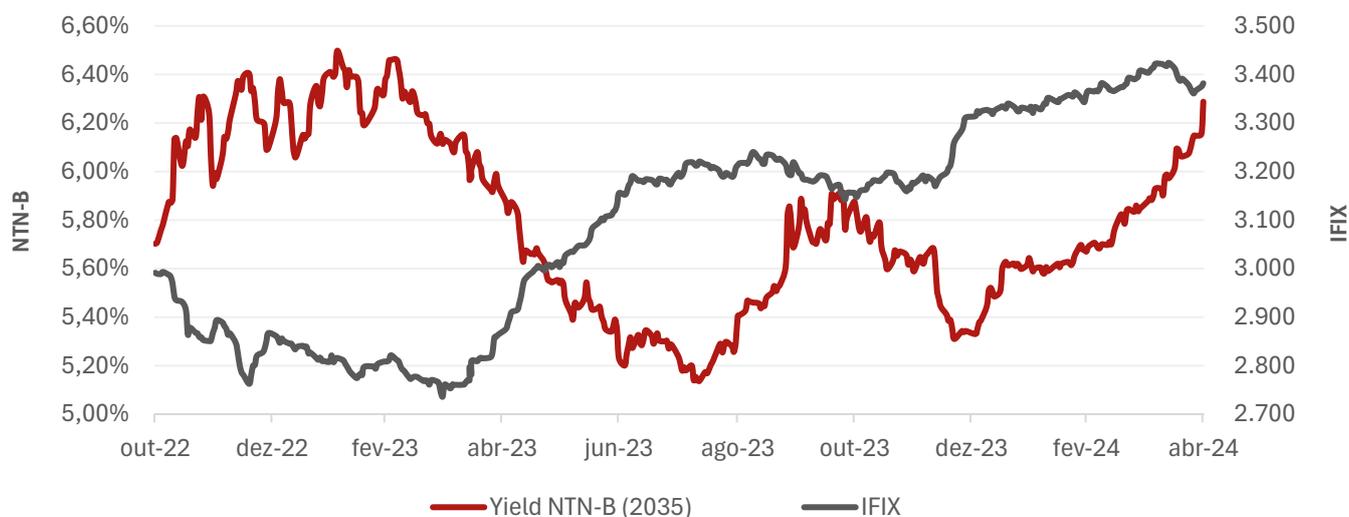
### Valor da Cota e Liquidez



Fonte: Suno Asset e Quantum.

Em abril, com o estresse na curva de juros futuros, e da variação positiva no juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, de 5,85% para 6,29%, o IFIX teve desempenho negativo de -0,77%.

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

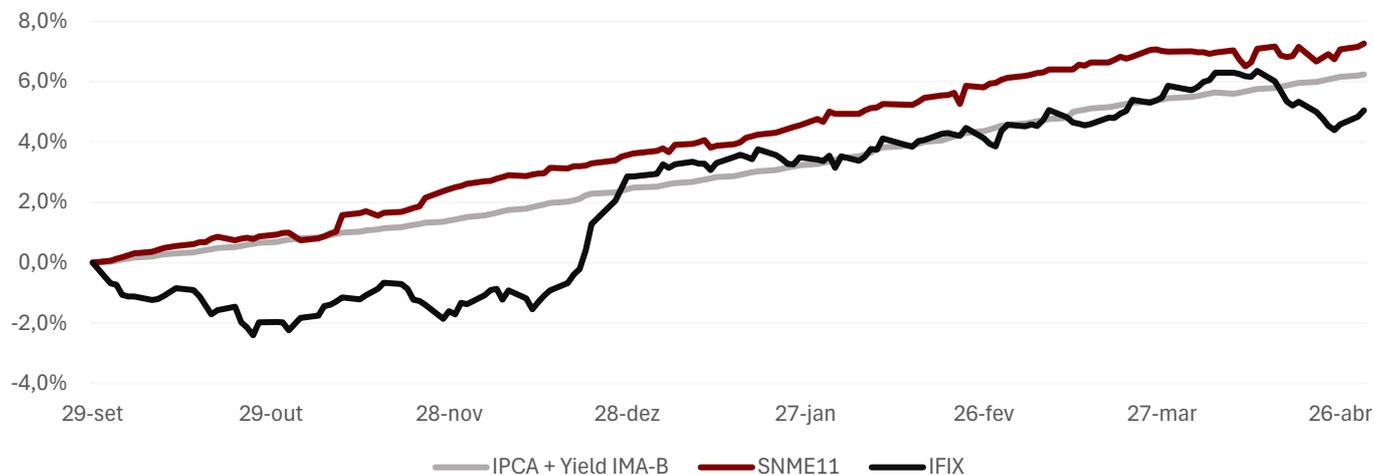


Fonte: Suno Asset e Quantum.

## DESEMPENHO PATRIMONIAL

(PERFORMANCE, ALPHA, UPSIDE POTENCIAL)

### Performance Comparada ao Benchmark



Fonte: Suno Asset e Quantum.

No mês de abril, conforme apontado acima, foi observada uma desvalorização no IFIX, de -0,77%, enquanto o SNME11 teve retorno total de 0,25% no período. O retorno de IPCA + Yield IMA-B do período apurado foi de 0,75% para o período. O fundo encerrou o mês com Alpha de 1,03% sobre o IPCA + Yield IMA-B desde o seu início em setembro de 2023, equivalente a 143,91% do IFIX para o período todo.

O resultado patrimonial foi impactado negativamente no mês pelos ativos de renda variável, devido às perspectivas mais pessimistas dos agentes de mercado frente ao cenário macroeconômico, principalmente tratando-se do risco fiscal do país, e da piora nas expectativas sobre a taxa SELIC terminal para 2024, assim como sobre os juros futuros.

	SNME11	BENCH	ALFA
OUT-23	0,98%	0,73%	0,26%
NOV-23	2,54%	1,47%	1,07%
DEZ-23	3,62%	2,49%	1,13%
JAN-24	5,00%	3,35%	1,65%
FEV-24	6,06%	4,54%	1,52%
MAR-24	6,99%	5,45%	1,54%

ABR-24

7,26%

6,24%

1,03%

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



Elaboração: Suno Asset.

## RESULTADO CONTÁBIL

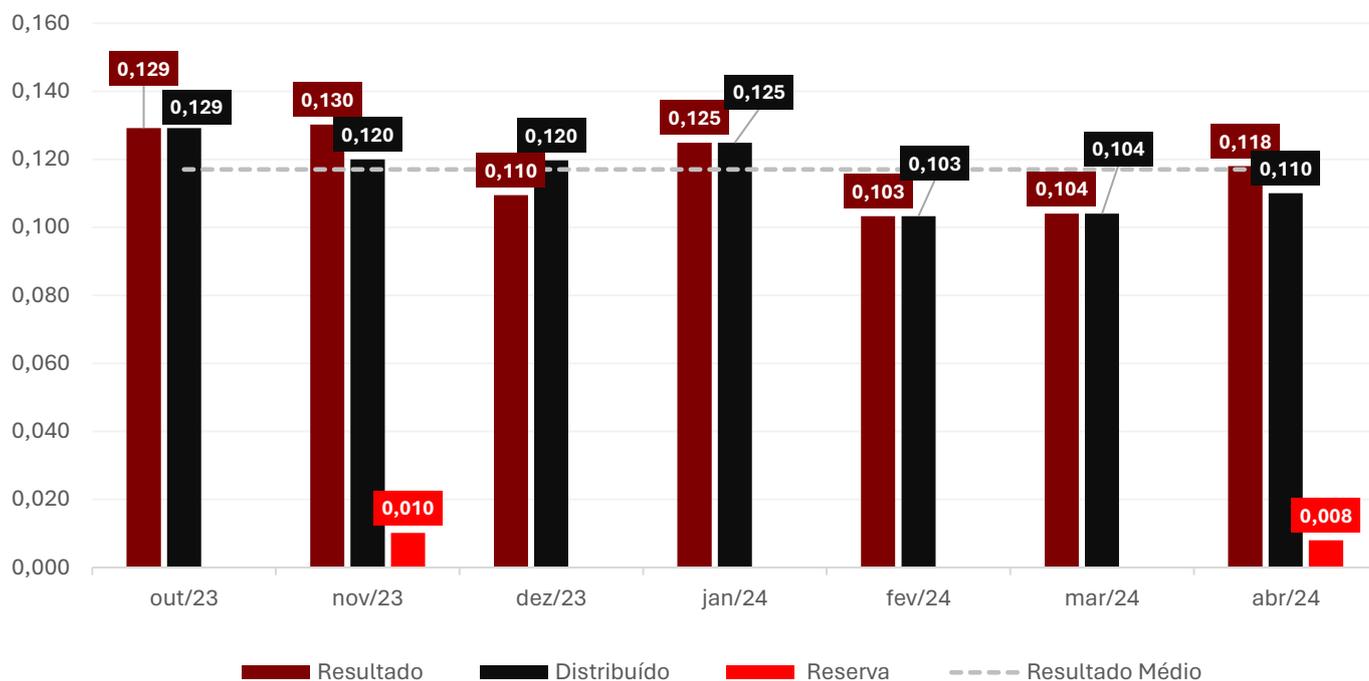
Em abril, o Fundo contou com resultado distribuível e distribuição de R\$0,1184 por cota, e provisionamento de R\$0,11 por cota distribuídos em 24/05/2023. O resultado do mês foi originado majoritariamente pela carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários, com crescimento das receitas originadas por rendimentos de Fundos Imobiliários investidos de aproximadamente R\$38 mil para R\$56 mil à medida que a equipe de gestão segue fazendo a transição gradual para a alocação alvo entre as classes de ativos da carteira. A partir do mês de abril a estratégia de ações passou a compor o resultado com R\$20 mil, originados majoritariamente pela estratégia de derivativos, através do lançamento de opções de compra sobre os ativos do portfólio (covered call). O Fundo contou também no mês com aproximadamente R\$133 mil em ganho de capital líquido, sendo R\$97 mil gerados por giros na carteira de CRI e R\$36 mil por vendas em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário. Foi apurado também no mês, ganho de R\$0,002 referentes a incorporação do MORC11 ao RVBI11. As despesas do fundo vieram em linha com os meses anteriores. É válido ressaltar que o resultado do mês foi impactado positivamente pelo resultado apurado dos CRI no portfólio, que apuraram no mês majoritariamente a inflação de fevereiro, de 0,83%.

## DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24	ABR-24
<b>1. RECEITA</b>	<b>556.694</b>	<b>695.377</b>	<b>616.733</b>	<b>696.118</b>	<b>825.725</b>	<b>836.471</b>	<b>959.201</b>
1.a. Resultado CRI	538.179	680.749	606.475	588.250	777.460	728.842	740.676
1.b. Rendimentos de Cotas de FII	-	-	5.994	10.366	30.271	38.105	55.937
1.c. Ganho de Capital	-	-	-	100.565	-	57.367	140.638
1.d. IR Ganho de Capital	-	-	-	-9.832	-	-530	-7.644
1.e. Renda Fixa	18.854	14.628	4.265	6.769	17.545	12.687	8.184
1.f. Ações	-	-	-	-	-	-	21.410
<b>2. DESPESAS</b>	<b>-23.587</b>	<b>-24.706</b>	<b>-52.516</b>	<b>-52.562</b>	<b>-59.045</b>	<b>-66.441</b>	<b>-80.804</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	-	-	-18.300	-25.590	-31.050	-37.900	-37.789
2.d. Outras Despesas	-1.587	-2.706	-12.216	-4.972	-5.995	-6.540	-21.014
<b>4. (=) RESULTADO</b>	<b>533.107</b>	<b>670.671</b>	<b>564.217</b>	<b>643.556</b>	<b>766.230</b>	<b>770.940</b>	<b>878.396</b>
4.a. Resultado / Cota	0,1292	0,1302	0,1095	0,1249	0,1033	0,104	0,118
4.b. Distribuição / Cota	0,1292	0,1200	0,1197	0,1249	0,1033	0,104	0,110
4.c. Reserva Acumulada	-	0,0102	-	-	-	-	0,008

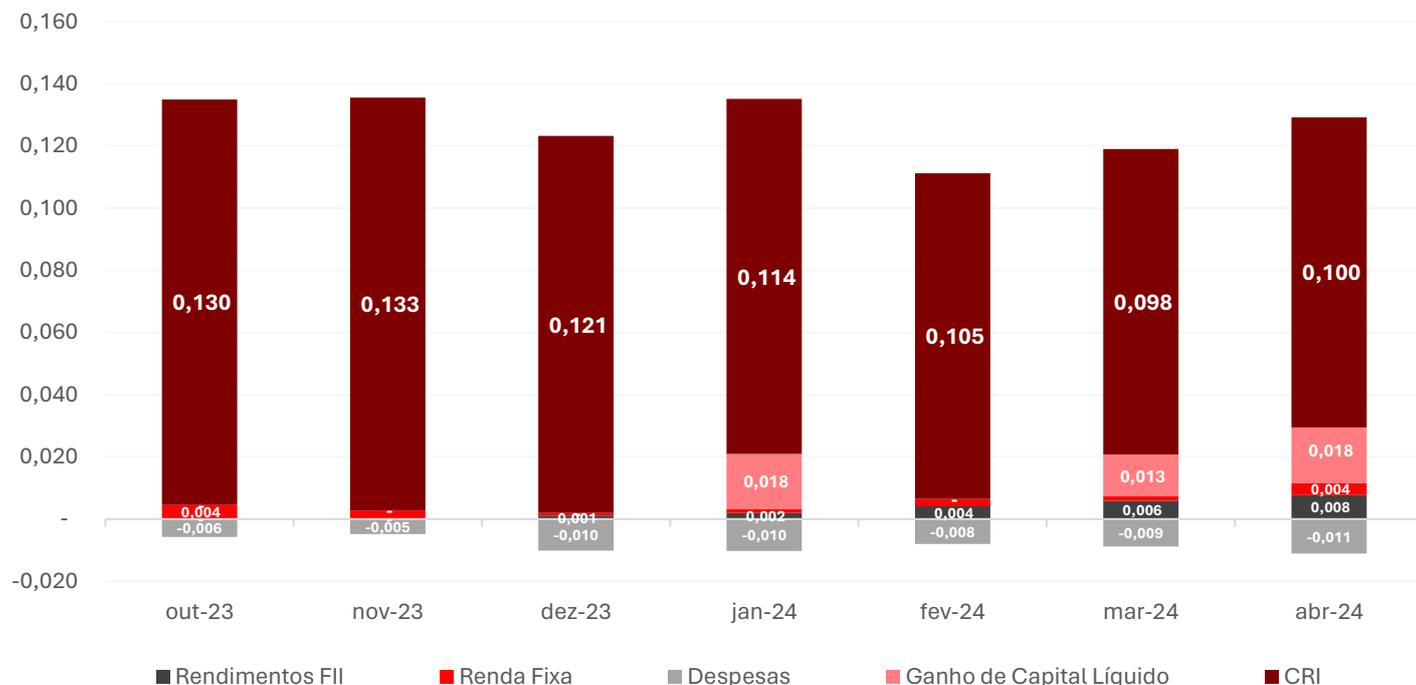
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

### Distribuição



Elaboração: Suno Asset.

### Resultado por fonte



Elaboração: Suno Asset.

## ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 71,58 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

14

Número de ativos (CRIs) na carteira

IPCA + 10,74% | 3,03 | R\$ 23,52 MM

Taxa média dos CRIs a IPCA + Duration +  
Posição Financeira

CDI + 5,10% | 2,13 | R\$ 28,86 MM

Taxa média dos CRIs a CDI + Duration + Posição  
Financeira

INCC + 11,50% | 1,30 | R\$ 5,44 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

16.04%

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

15

Número de ativos (FIIs + Ações) na carteira

A equipe de gestão seguiu no mês com foco na estratégia de transição gradual da carteira, que estava inteiramente alocada em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para aquisição de ativos líquidos. Dessa forma, no mês de março o fundo adquiriu mais cotas do BARI11, em estratégia que visa capturar ganho de capital sobre o ativo atrelado a uma remuneração atrativa através das distribuições de rendimentos. Ainda na estratégia de Fundos de Investimento Imobiliário, foram adquiridas cotas de OURE11 com viés de ganho de capital através da incorporação do Fundo ao VRTM11, e cotas do RBRP11 com viés de captura de ganho de capital através do aumento na distribuição de rendimentos do Fundo, atrelado a um carregamento atrativo de aproximadamente 1,1% a.m. nos próximos meses com o resultado extraordinário gerado por reciclagem de portfólio. Ainda em abril, a equipe de gestão aumentou a exposição do Fundo em ações das companhias listadas ALOS3, IGTI11, EZTC3, TRIS3, com o lançamento concomitante de opções de compra com vencimento em abril de 2024 destes papeis, mirando a geração de dividendos sintéticos para o Fundo enquanto estes papeis são carregados.

Na ponta oposta, a equipe de gestão realizou no mês também a alienação parcial de cotas do XPML11, BTLG11 e BBFO11, com foco na diminuição da exposição principalmente em ativos do segmento tijolo, dada a piora nas expectativas sobre o cenário macroeconômico no mês.

O Fundo encerrou o mês com 80,33% investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), sendo 40,1% dos títulos indexados ao CDI com taxa média de aquisição de 5,10%, 32,7% indexados ao IPCA com taxa média de 10,74% e 7,6% indexados ao INCC com taxa média de aquisição de 11,50%. A estratégia de alocação em outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) encerrou o mês representando 14,17% do Patrimônio Líquido do SNME11 e a estratégia de ações encerrou o mês em 3,05% do Patrimônio Líquido do Fundo.

Ademais, considerando todas as movimentações citadas acima, o fundo contava ao final do mês de março com R\$1,7 milhão ou 2,4% em caixa.

## CARTEIRA DE CRIS

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield	Duration (anos)	Volume SNCI	% PL	LTV	Pagamento de juros
<b>CRI BALAROTI</b>	Corporativo	19J0133907	Varejo	A4	CDI	2,95%	2,21	R\$ 6,29	8,79%	85%	Mensal
<b>CRI GS SOUTO</b>	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	9,00%	4,13	R\$ 5,86	8,19%	62%	Mensal
<b>CRI WELT</b>	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	11,77%	4,01	R\$ 5,77	8,07%	-	Mensal
<b>CRI CAPARAÓ</b>	Pulverizado	22H0028631	Incorporação	A4	CDI	6,00%	1,56	R\$ 5,67	7,92%	59%	Mensal
<b>CRI VANGUARDA</b>	Pulverizado	22G1233041	Incorporação	A2	INCC	11,50%	1,22	R\$ 5,44	7,60%	52%	Mensal
<b>CRI MZM II</b>	Pulverizado	22I1466133	Incorporação	A2	IPCA	12,00%	1,70	R\$ 4,67	6,53%	70%	Mensal
<b>CRI SUPREME GARDEN</b>	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A3	IPCA	10,50%	1,79	R\$ 4,61	6,44%	65%	Mensal
<b>CRI VITACON 2</b>	Corporativo	22F0236430	Incorporação	A4	CDI	4,50%	1,79	R\$ 4,20	5,87%	72%	Mensal
<b>CRI BIT</b>	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A5	CDI	5,50%	2,07	R\$ 3,90	5,46%	60%	Mensal
<b>CRI COMPORTE</b>	Corporativo	23I1270600	Transporte	A3	CDI	3,85%	2,95	R\$ 3,73	5,21%	60%	Mensal
<b>CRI ASTIR</b>	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	10,50%	2,31	R\$ 2,61	3,64%	42%	Mensal
<b>CRI BIT SÉRIE 2</b>	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A5	CDI	5,50%	2,07	R\$ 2,25	3,15%	60%	Mensal
<b>CRI ARPOADOR (SUB)</b>	Pulverizado	23J2809383	Incorporação	A2	CDI	12,00%	2,57	R\$ 1,91	2,67%	43%	Mensal
<b>CRI GAFISA SOROCABA</b>	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A4	CDI	5,00%	0,56	R\$ 0,91	1,28%	45%	Mensal

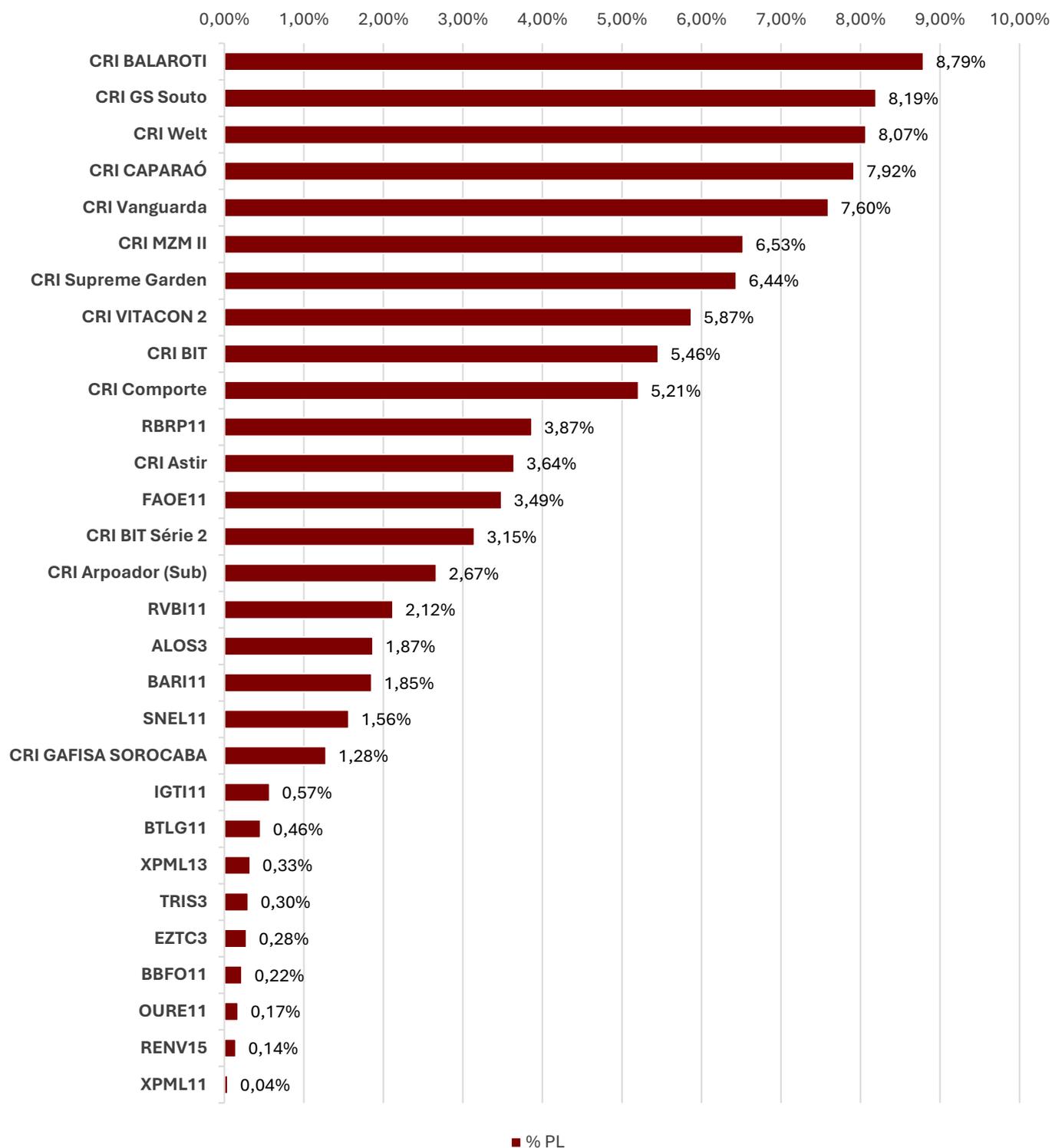
## CARTEIRA DE FIIS

Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	P/VP	Vol SNME	% PL
RBRP11	21.408.063/0001-51	Lajes Corporativas	45.358	R\$ 61,00	7,11%	0,76	R\$ 2,77	3,87%
FAOE11	49.553.783/0001-20	Operações estruturadas	2.494	R\$ 1.000,00	13,10%	-	R\$ 2,49	3,49%
RVBI11	35.507.457/0001-71	Fundo de Fundos	19.511	R\$ 77,80	12,20%	0,91	R\$ 1,52	2,12%
BARI11	29.267.567/0001-00	Papel	16.408	R\$ 80,80	14,05%	0,88	R\$ 1,33	1,85%
SNEL11	43.741.171/0001-84	Desenvolvimento	8.588	R\$ 130,31	15,25%	1,19	R\$ 1,12	1,56%
BTLG11	11.839.593/0001-09	Imóveis Industriais e Logísticos	3.221	R\$ 101,50	9,36%	1,01	R\$ 0,33	0,46%
XPML13	28.757.546/0001-00	Shoppings	2.000	R\$ 116,31	-	-	R\$ 0,23	0,33%
BBFO11	37.180.091/0001-02	Fundo de Fundos	2.163	R\$ 73,50	11,32%	0,89	R\$ 0,16	0,22%
OURE11	28.516.650/0001-03	Misto	1.646	R\$ 75,95	15,72%	0,82	R\$ 0,13	0,17%
RENV15	54.174.907/0001-04	Energia	10.000	R\$ 10,35	-	-	R\$ 0,10	0,14%
XPML11	28.757.546/0001-00	Shoppings	265	R\$ 116,31	9,80%	1,05	R\$ 0,03	0,04%

## CARTEIRA DE AÇÕES

Identificação	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Vol SNME	% PL
TRIS3	Incorporação	47.600	R\$ 4,57	R\$ 0,217	0,30%
EZTC3	Incorporação	15.000	R\$ 13,77	R\$ 0,206	0,28%
ALOS3	Shoppings	65.000	R\$ 20,88	R\$ 1,357	1,87%
IGTII	Shoppings	20.000	R\$ 20,92	R\$ 0,418	0,57%

## ALOCAÇÕES

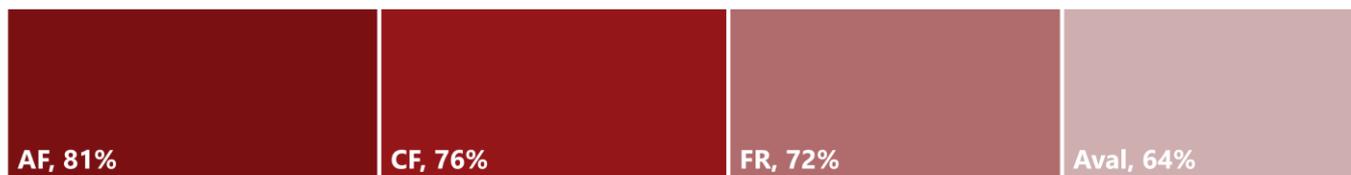


Elaboração: Suno Asset.

### Exposição por Tipo de Ativo



### Exposição dos CRIs por Garantia



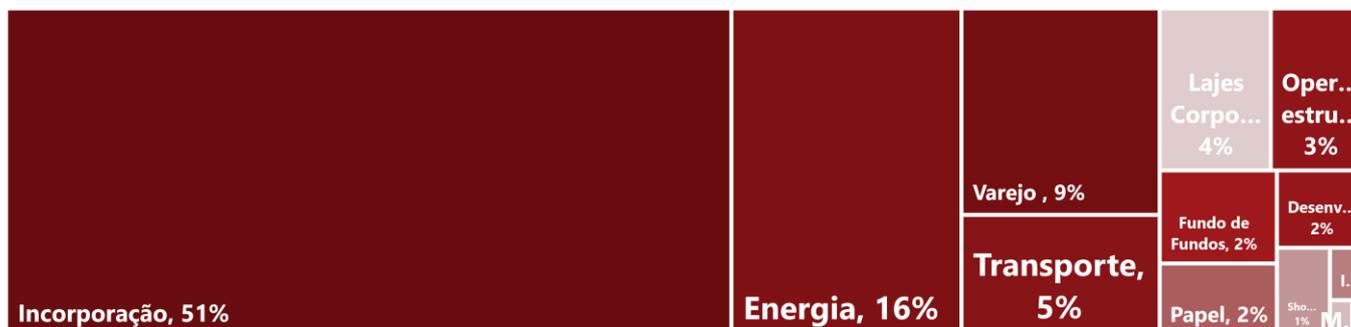
### Exposição por Indexador



### Exposição por Duration (em anos)

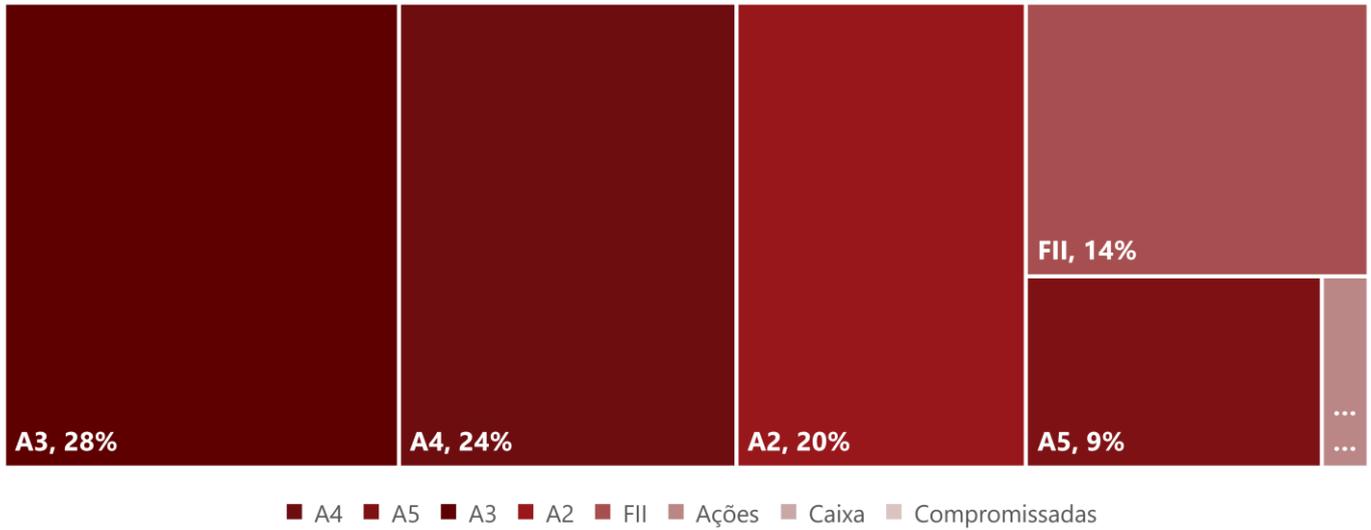


### Exposição por Setor

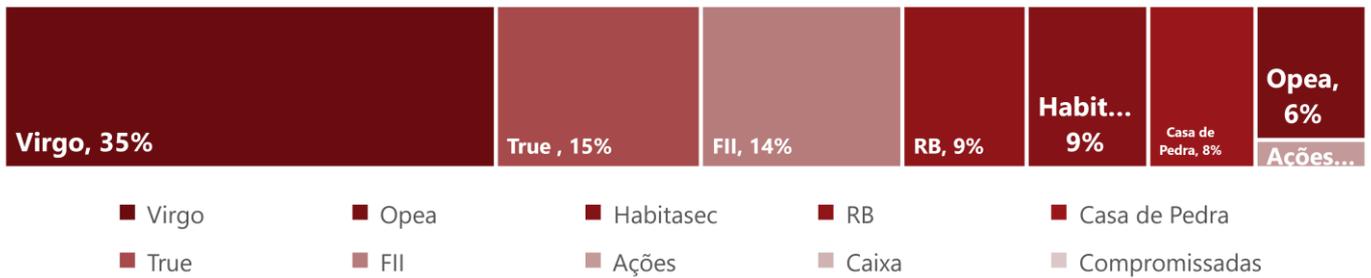


- Incorporação
- Varejo
- Energia
- Transporte
- Operações estruturadas
- Desenvolvimento
- Fundo de Fundos
- Papel
- Imóveis Industriais e Logísticos
- Shoppings
- Serviços financeiros diversos
- Misto
- Lajes Corporativas

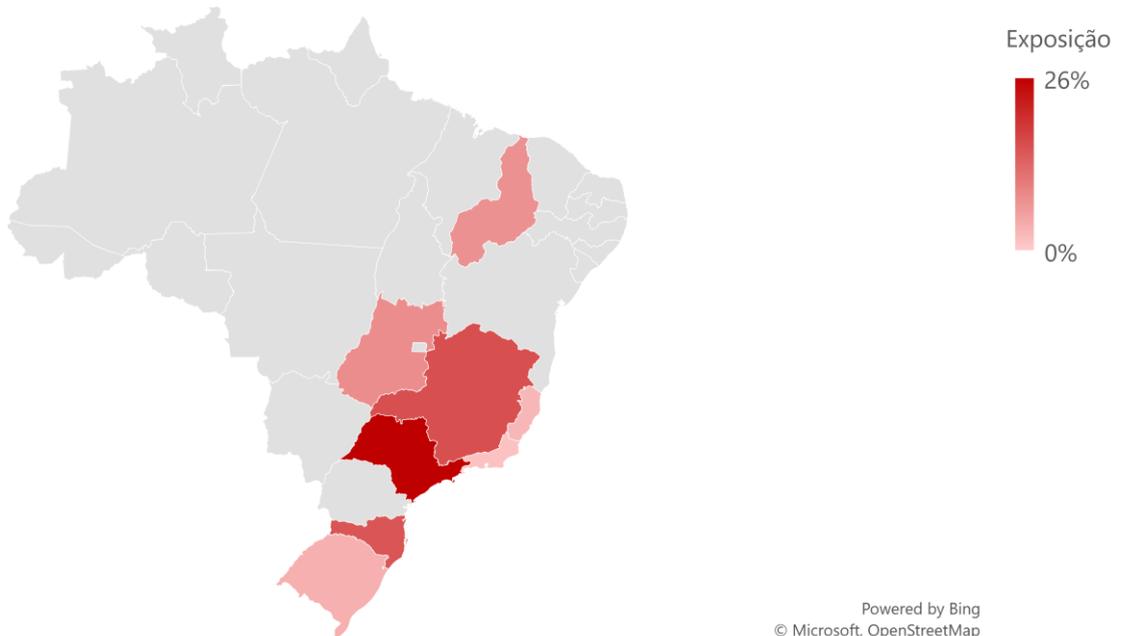
### Exposição por Rating



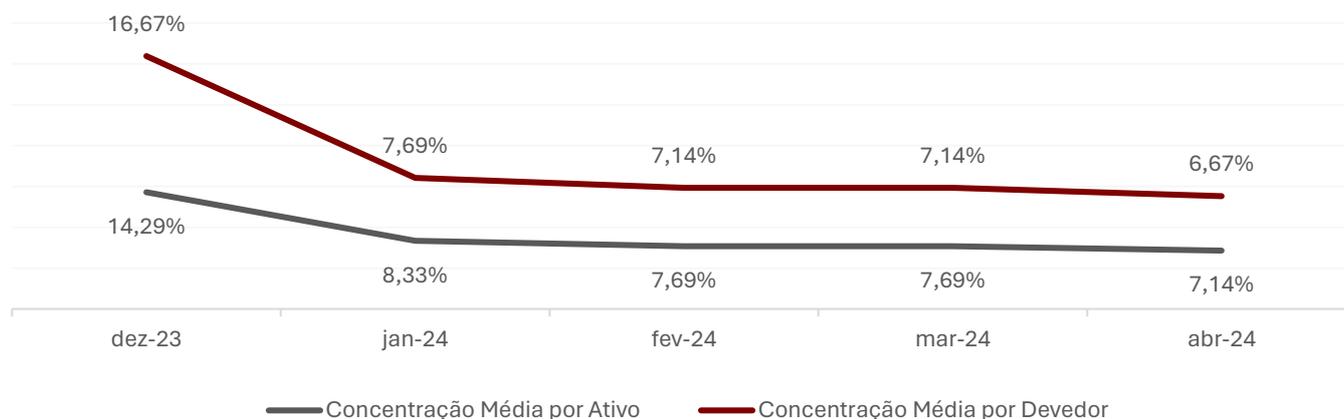
### Exposição por Securitizadora



### Exposição por Localização



## Concentração Média do SNME11 - CRIs



## DETALHAMENTO DOS ATIVOS

### CRI BALAROTI

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
BALAROTI COMÉRCIO DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO S.A	SC	CDI + 2,95%	A4	AF e CF	85%	8,8%	Out/29

Os recursos desse CRI são destinados a Balaroti, fundada em 1975 na cidade de Curitiba. A Balaroti é um varejista especializado na comercialização de materiais de construção civil, contando com uma ampla variedade de mais de 52 mil itens, diversas lojas localizadas nos estados do Paraná e Santa Catarina, além de um site para vendas online.

#### Informações (R\$)

	2021	2022
Dívida Líquida/PL	4,00	2,83
Dívida Líquida/EBITDA	0,46	0,79
Liquidez Corrente	1,17	1,26
Margem Bruta	37,4%	34,8%
Margem EBITDA	16,4%	15,3%
Margem Líquida	0,9%	1,2%

## CRI BIT

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	SP	CDI + 5,50%	A5	AF, CF, FR e Aval	60%	8,6%	Nov/26

Bit Barueri é uma incorporação vertical de uma única torre de 260 apartamentos com finalidade residencial. A construção será realizada pela Mint Incorporadora.

*\*Não houve medição no mês de fevereiro de 2024. Você encontra a explicação para isso no nosso Relatório de Monitoramento de fevereiro/24.*

Informações (R\$)	Fev/24	Mar/24
Vendas Totais	42,8M	43,1M
Saldo Devedor (Nominal)	36,3M	36,8M
Concentração Máxima	3,46%	3,42%
% vendas (disponíveis)	45,00%	45,38%
% de obras	21,68%	23,25%
% de inadimplência	7,33%	7,80%
Razão de garantia (>133%)	144,2%	139,5%

## CRI GS SOUTO

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
RAUL SOARES ENERGIA S/A; SÃO FÉLIX ENERGIA S/A	MG	IPCA + 9,00%	A3	AF, CF e FR	62%	8,2%	Nov/33

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. A empresa responsável pelo projeto é o grupo GS Souto Energia, empresa que possui 20 anos de atuação na área de energia sustentável e mais de 475,3 MW gerados em projetos.

CGHs / Avanço Físico	Fev/24	Mar/24
Nova União II	100%	100%
Alto Furnas II	100%	100%
Raul Soares	97,2%	97,2%
São Félix	99,9%	99,9%

## CRI WELT

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
BERNOULLI ENERGIA LTDA; OUVIDOR ENERGIA LTDA	Diversos	IPCA + 11,77%	A3	AF, CF, FR e Aval	N/A	8,1%	Out/34

Constituída em 2012, a Welt é uma empresa especializada na produção de energia limpa e renovável, que atua 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

CGHs	Fev/24	Mar/24
Bernoulli (Geração/Projetado)	51,55%	49,35%
Bernoulli (Obras)	100%	100%
Ouvidor (Geração/Projetado)	0%	0%
Ouvidor (Obras)	100%	100%

## CRI CAPARAÓ

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
CAPARAÓ SANTO AGOSTINHO S.A.	MG	CDI + 6,00%	A4	AF, CF, FR e Aval	59%	7,9%	Fev/26

Os recursos desse CRI são destinados a incorporadora Caparaó, com o intuito de financiar as obras do Residencial Aimorés Moradias. A incorporação fica localizada em Belo Horizonte, no bairro nobre de Santo Agostinho e conta com 79 unidades de uma ou duas suítes. A Caparaó é uma empresa que consta com mais de 60 anos de experiência no mercado de construção civil.

Informações (R\$)	Fev/24	Mar/24
Vendas Totais	17,6M	17,6M
Saldo Devedor (Nominal)	10,2M	10,2M
Concentração Máxima	11,30%	11,30%
% vendas (disponíveis)	24,05%	24,05%
% de obras	100,0%	100,0%
% de inadimplência	-0,22%	-0,22%
Razão de garantia (>120%)	133,5%	133,4%

## CRI VANGUARDA

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
VANGUARDA ENGENHARIA LTDA	PI	INCC + 11,00%	A2	AF, CF, FR e Aval	52%	7,6%	Ago/25

Vanguarda representa dois empreendimentos de incorporação vertical. Um deles, Dom Severino, com foco em studios e salas comerciais e outro, Jonathas Nunes, com foco em residenciais de médio padrão de 41m<sup>2</sup> a 102m<sup>2</sup>. Ambos se localizam em Teresina, capital do Piauí.

Informações (R\$)	Fev/24	Mar/24
Vendas Totais	88,4M	88,4M
Saldo Devedor (Nominal)	61,5M	60,3M
Concentração Máxima	2,16%	2,31%
% vendas (disponíveis)	65,18%	65,18%
% de obras	53,21%	57,11%
% de inadimplência	2,19%	2,39%
Razão de garantia (<70%)	64,9%	65,6%

## CRI MZM

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
GF MAGNANI PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	SP	IPCA + 12,00%	A2	AF, CF, FR e Aval	70%	6,5%	Mar/26

A MZM possui mais de 25 anos de atuação na construção civil tendo construído mais de 1.000.000 de m<sup>2</sup> na região do ABC Paulista, com foco em incorporações verticais de médio padrão. O CRI MZM foi usado para construir a Incorporação vertical Way Petrópolis, localizado na rua Rosa Margonari Borali, em São Bernardo do Campo- SP.

Informações (R\$)	Fev/24	Mar/24
Vendas Totais	60,6M	63,6M
Saldo Devedor (Nominal)	53,0M	55,7M
Concentração Máxima	0,86%	1,58%
% vendas (disponíveis)	78,00%	81,33%
% de obras	34,41%	34,42%
% de inadimplência	3,00%	3,96%
Razão de garantia (>130%)	241,5%	241,8%

## CRI SUPREME GARDEN

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
SUPREME GARDEN EMPREENDIMENTOS LTDA	SC	IPCA + 10,50%	A3	AF, CF, FR e Aval	65%	6,4%	Abr/26

Supreme Garden é uma incorporação vertical, com finalidade residencial. Conta também com 5 unidades comerciais no térreo do edifício. Os recursos captados pelo CRI tem por objetivo reembolsar parte das obras já executadas e financiar a conclusão do restante. O empreendimento é de médio/alto padrão, possui infraestrutura completa e fica localizado na cidade de Itajaí/SC.

Informações (R\$)	Fev/24	Mar/24
Vendas Totais	45,3M	44,0M
Saldo Devedor (Nominal)	33,9M	32,8M
Concentração Máxima	2,25%	2,07%
% vendas (disponíveis)	77,24%	74,80%
% de obras	63,57%	65,30%
% de inadimplência	2,05%	1,03%
Razão de garantia (>130%)	145,6%	145,9%

## CRI VITACON II

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.	SP	CDI + 4,50%	A4	AF, CF e Aval	72%	5,9%	Mai/26

Os recursos desse CRI são destinados a Vitacon, uma das maiores incorporadoras da cidade de São Paulo que atualmente possui mais de 2 bilhões de landbank na capital paulista.

Informações (R\$)	2021	2022
Dívida Líquida/PL	0,67	1,27
Dívida Líquida/EBITDA	1,73	6,18
Liquidez Corrente	2,05	2,54
Margem Bruta	27,3%	-6,6%
Margem EBITDA	39,4%	30,6%
Margem Líquida	25,1%	17,5%

## CRI COMPORTE

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
VIAÇÃO PIRACICABANA S.A.	SP	CDI + 3,85%	A3	AF, FR e Aval	60%	5,2%	Set/30

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 (R\$)	2022	2023
Dívida Líquida/PL	1,43	0,54
Dívida Líquida/EBITDA	2,67	0,86
Liquidez Corrente	0,63	1,26
Margem Bruta	29,6%	29,8%
Margem EBITDA	11,4%	20,5%
Margem Líquida	8,1%	18,8%

## CRI ASTIR

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
QC EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA	RS	IPCA + 10,50%	A2	AF, CF, FR e Aval	42%	3,6%	Nov/26

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento de uma incorporação de alto padrão localizada no bairro de Boa Vista, na cidade de Porto Alegre – RS. O padrão do empreendimento é vertical com 5 pavimentos, 4 blocos e 60 unidades.

*\*O aumento da inadimplência aqui é virtual e não representa problemas relevantes à operação. Você encontra a explicação para isso no nosso Relatório de Monitoramento de março/24.*

Informações (R\$)	Fev/24	Mar/24
Vendas Totais	26,9M	28,2M
Saldo Devedor (Nominal)	8,5M	8,9M
Concentração Máxima	50,26%	14,96%
% vendas (disponíveis)	34,69%	36,73%
% de obras	99,60%	99,83%
% de inadimplência	33,66%*	30,02%*
Razão de garantia (>150%)	195,7%	239,5%

## CRI ARPOADOR (SÊNIOR)

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
EDIFÍCIO ARPOADOR RESIDENCE SPE LTDA.	ES	CDI + 4,50%	A2	AF, CF, FR e Aval	43%	2,7%	Jan/28

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento do empreendimento Arpoador Residences, em Vila Velha – ES por parte da ICA Apple. A ICA é uma construtora que atua no mercado de construção de Vila Velha desde 2009 e já entregou 3 projetos na região, em 2014, 2016 e 2022, totalizando 264 unidades residenciais e 15 lojas (no térreo dos projetos).

Informações (R\$)	Fev/24*	Mar/24
Vendas Totais		59,5M
Saldo Devedor (Nominal)		47,7M
Concentração Máxima		3,09%
% vendas (disponíveis)		88,37%
% de obras		42,13%
% de inadimplência		1,64%
Razão de garantia (>120%)		374,8%

\* Informações não disponíveis na data de confecção do relatório. Mais informações no Relatório de Monitoramento de fevereiro/24.

## CRI GAFISA SOROCABA

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
GAFISA S/A	RJ	CDI + 5,00%	A4	AF, CF, FR e Aval	45%	1,3%	Jun/25

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento do empreendimento de alto padrão “We Sorocaba” no bairro de Botafogo, Rio de Janeiro. A operação conta com uma estrutura bem amarrada de liberação de recursos vinculada ao andamento do projeto. Vale ressaltar que o CRI conta com o aval da Gafisa S.A, incorporadora de porte nacional e listada na B3.

Informações (R\$)	Fev/24	Mar/24
Vendas Totais	27,5M	28,9M
Saldo Devedor (Nominal)	18,3M	19,4M
Concentração Máxima	21,78%	20,36%
% vendas (disponíveis)	60,00%	64,00%
% de obras	44,99%	52,49%
% de inadimplência	2,96%	-0,05%
Razão de garantia (>130%)	156,5%	159,0%

## 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).”*