



SNME11

FUNDO IMOBILIÁRIO SUNO MULTIESTRATÉGIA

CNPJ nº 52.227.760/0001-30

RELATÓRIO GERENCIAL

Dezembro/2023

DISTRIBUIÇÃO
POR COTA

R\$ 0,1197

COTA FECHAMENTO
DO MERCADO

R\$ 11,99

COTA
PATRIMONIAL

R\$ 9,55

NÚMERO DE
COTISTAS

146

SUNO (ASSET)

INTRODUÇÃO	3
PANORAMA GERAL	3
RESULTADO CONTÁBIL	4
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	6
CARTEIRA DE CRIs	6
COMPOSIÇÃO	7
DETALHADAMENTO DOS ATIVOS	9
FUNDOS SUNO ASSET	12

Seja bem-vindo(a) ao primeiro relatório do SNMETT.

INTRODUÇÃO

O Fundo é um veículo criado para investir de modo amplo no mercado imobiliário local, buscando se aproveitar dos diferentes ciclos de mercado através de uma carteira dinâmica, transitando pelas diferentes classes e produtos de investimento disponíveis para investimento no segmento imobiliário conforme as expectativas para cada cenário e ciclo.

O Fundo passa no momento da confecção do presente relatório pela sua segunda emissão de cotas, destinada ao público geral, com volume inicial de até 15.000.000 (quinze milhões) de novas cotas pelo preço unitário de R\$ 9,75 (nove reais e setenta e cinco centavos) por cota sem considerar a taxa de distribuição de R\$ 0,25 (vinte e cinco centavos) por cota.

A oferta pode contar ainda com até 3.750.000 (três milhões e setecentos e cinquenta mil) novas cotas adicionais referentes ao lote adicional de 25% da quantidade originalmente ofertada.

PANORAMA GERAL

Em dezembro, no cenário macroeconômico e político seguimos acompanhando com ceticismo o debate sobre as contas públicas e a viabilidade (ou não) do cumprimento da meta fiscal instituída ao final do primeiro trimestre de 2023. A possibilidade de uma revisão da meta original de zeragem do déficit até o final de 2024 segue no radar, dado que ao que tudo indica até o momento, mesmo com o grande esforço realizado em 2023 para a aprovação de medidas de ampliação da arrecadação, o crescimento das despesas deve levar as contas públicas a fecharem no vermelho em 2024.

A divulgação dos primeiros resultados do governo para o ano 2024 será fundamental na avaliação sobre a expectativa de manutenção do Novo Arcabouço Fiscal, e os debates sobre a política fiscal devem seguir no centro dos holofotes ao longo dos primeiros meses do ano de 2024, uma vez que a falta de compromisso com o equilíbrio das contas públicas pode vir a gerar nova pressão inflacionária, o que poderia levar inclusive a uma alteração na postura adotada pelo Banco Central sobre a política monetária, além de um aumento do risco-país.

Apesar da cautela do Copom frente ao cenário atual, seguimos confiantes sobre a materialização de mais dois cortes de juros de 50bps na taxa básica de juros, a SELIC, conforme sinalizado pelo Copom na ata da reunião de dezembro.

No cenário global, com às expectativas sobre a inflação norte-americana tornando-se mais otimistas, observamos uma mudança significativa no tom do FED. Apesar da manutenção da mesma faixa de juros em 5,25%-5,50% no último FOMC do ano, as projeções de inflação do FED para 2024 recuaram consideravelmente, o que levou as treasuries de 10 anos a cederem quase 50bps no mês, encerrando o ano em 3,9% frente a patamares superiores à 5% atingidos no mês de outubro. Com as sinalizações positivas, a expectativa dos agentes de mercado ao final do ano passou a ser de que as discussões sobre os cortes na taxa de juros norte-americanas iniciassem em breve.

O cenário externo mais otimista favorece a política adotada pelo Banco Central no afrouxamento da taxa SELIC, contribuindo com as expectativas mais favoráveis sobre os cortes de juros no início do ano de 2024 pelo Copom.

Com perspectivas mais favoráveis, por mais um mês observamos o arrefecimento nas curvas de juros futuros, com variação negativa de 30-50bps nos preços dos contratos de DI de um dia para o médio e longo prazo em comparação ao mês anterior. A taxa de juros paga pela NTN-B com vencimento em 2035 também variou de 5,62% para 5,34% ao longo do mês de novembro.

Em relação a dinâmica inflacionária, no mês de dezembro o IPCA apurado foi de 0,56%, surpreendendo negativamente os agentes de mercado, dado o valor superior às projeções e expectativas. A inflação para o ano de 2023 acumulou 4,62% de alta, fechando abaixo de 4,75%, e consequentemente dentro do intervalo estabelecido para a meta do ano. Apesar do valor mais elevado para o mês de dezembro, conforme pontuado nas cartas anteriores, já era de se esperar a aceleração dos preços no final do ano, principalmente devido ao impacto da sazonalidade positiva das festividades.

RESULTADO CONTÁBIL

Em dezembro, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$0,1095 por cota, e provisionamento de R\$0,1197 por cota, que serão distribuídos em 25/01/2024. O resultado do mês ainda foi originado majoritariamente pela carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários, com contribuição marginal da rentabilidade do caixa e da alocação em cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário. Foi distribuída no mês a totalidade da reserva acumulada até então.

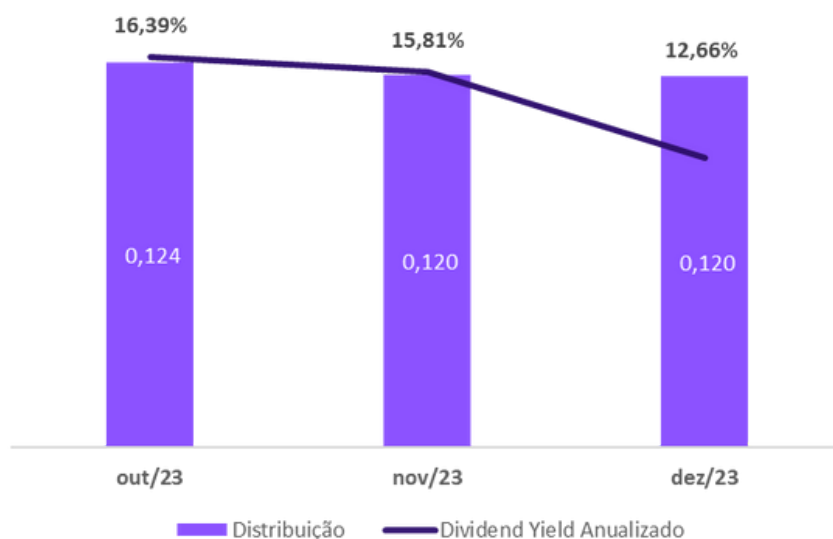
Ainda no mês, foi realizada amortização extraordinária referente ao CRI Balaroti, sendo que o valor recebido foi marginalmente inferior ao valor dos juros acruados desde o último evento de pagamento em novembro. Esse evento fez com que os juros contabilizados desde a última PMT paga pelo devedor do CRI fossem incorporados ao Saldo Devedor do ativo, impactando negativamente o valor recebido referente aos juros no mês em no mês em aproximadamente R\$50mil, ou R\$0,01por cota.

É válido ressaltar que apesar do impacto momentâneo no mês de referência, este valor pode ser destravado para distribuição oportunamente através do giro do ativo.

A Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) se encontra na próxima página.

Fonte	OUT-23	NOV-23	DEZ-23
1. Receitas	556.694	695.377	616.733
Resultado CRI	538.179	680.749	606.475
Resultado FII	-	-	5.994
Renda Fixa	18.514	14.628	4.265
2. Despesas (-)	-23.587	-24.706	-52.516
Taxa de Administração	-22.000	-22.000	-22.000
Taxa de Gestão	-	-	-18.300
Outras Despesas	-1.587	-2.706	-12.216
3. (=) Resultado Fundo	533.107	670.671	564.217
Distribuição	-533.107	-618.293	-616.595
Reserva do Mês	-	52.377	-52.377
Reserva Acumulada	-	52.377	-
Cotas Integralizadas	4.126.803	5.152.445	5.152.445
Resultado por cota	0,1292	0,1302	0,1095
Distribuição por cota (1º integralização)	0,1241	0,1200	0,1197
Distribuição por cota (2º integralização)	0,0205	0,1200	0,1197
Reserva acumulada por cota	-	0,0102	-
Cota de Fechamento	9,75	9,75	11,99
Dividend Yield	1,27%	1,23%	1,00%
Dividend Yield Anualizado	16,39%	15,81%	12,66%

Histórico de Distribuição



ALOCAÇÕES E PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

No mês de dezembro foi realizada a venda parcial do CRI Caparaó, em vias de gerar caixa para que o Fundo pudesse realizar a aquisição de outros ativos, iniciando a transição da carteira que até então estava exposta somente a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Foram adquiridas no mês cotas do SNMETI no mercado secundário a preço médio aproximado de R\$120,59, configurando uma assimetria sobre o valor justo na visão da equipe de gestão, que vem se materializando quando avaliamos o preço médio de negociação do ativo ao longo do mês de janeiro.

Além disso foram adquiridos recibos na oferta corrente do FAOETI, sendo a estratégia do Fundo aderente ao mandato do SNMETI, que entre outros objetivos, busca possibilitar ao investidor na ponta final a exposição a operações estruturadas e mais sofisticadas, que em geral são restritas à investidores qualificados. O FAOETI é um veículo para investidores qualificados que realiza a aquisição de unidades residenciais na planta com desconto próximo de 30-40%, cedendo ao incorporador do projeto uma opção de recompra com prêmio (kicker) de 3-5% para o Fundo se executada, além de uma remuneração paga mensalmente pelo prazo vigente da opção de recompra pelo incorporador de aproximadamente IPCA+ 12%.

As operações investidas se assemelham a uma operação de CRI durante o período de vigência da opção de recompra, com possibilidade de ganho adicional em caso do exercício da opção via kicker, ou na venda futura pelo Fundo, sendo que caso não exercida a opção de recompra após prazo determinado, o Fundo permanece em posse das unidades adquiridas com desconto de 30-40%.

As operações têm TIR projetada de mais de 20% a.a., sendo que a gestora historicamente vem conseguindo capturar rentabilidades em patamares até superiores nesse tipo de operação em outro veículo semelhante, o OURETI. O SNMETI encerrou o mês com 92,6% do patrimônio líquido investido em CRI sendo a remuneração consolidada da carteira de CDI + 5,15%, além de 7,1% em Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII).

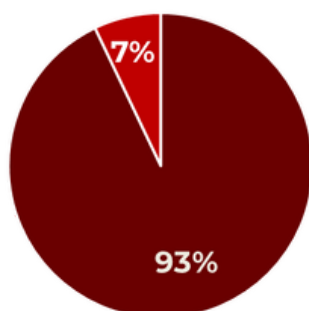
CARTEIRA DE ATIVOS

Identificação	Perfil de risco	Código Cetip	Sector	Rating	Index	Yield	Duration	Vol SNME (R\$ Milhões)	% PL	LTV	Pagamento de juros
CRI VITACON 2	Corporativo	22F0236430	Incorporação	A4	CDI	4,50%	2,05	7,28	14,6%	72%	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A2	CDI	5,00%	0,87	8,56	17,2%	45%	Mensal
CRI CAPARAÓ	Pulverizado	22H0028631	Incorporação	A3	CDI	6,00%	1,81	6,16	12,4%	59%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A4	CDI	5,50%	2,32	8,91	17,9%	60%	Mensal
CRI BIT Série 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A4	CDI	5,50%	2,32	3,75	7,5%	60%	Mensal
CRI BALAROTI	Corporativo	19J0133907	Varejo	A3	CDI	2,95%	2,35	7,01	14,1%	85%	Mensal
CARVALHO HOSKEN	Corporativo	21G0734354	Incorporação	A6	CDI	7,70%	1,99	4,53	9,1%	9%	Mensal
Total/Médio	-	-	-	-	CDI	5,15%	1,91	46,20	92,6%	58%	-

Identificação	Vol SNME (R\$ Milhões)	% PL	Segmento
SNEL11	1,0	2,1%	Desenvolvimento
FAOE15	2,5	5,0%	Operações Estruturadas
Total/Médio	3,5	7,1%	-

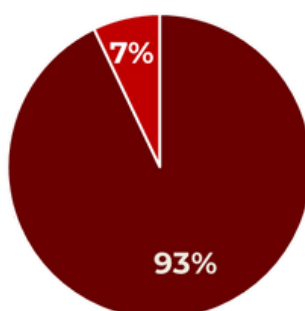
COMPOSIÇÃO

Exposição por tipo de Ativo



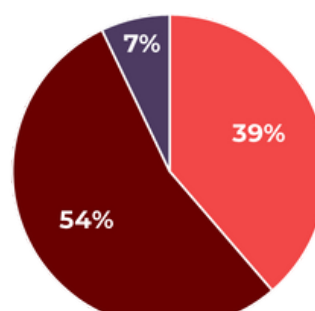
■ CRI ■ FII

Exposição por Indexador

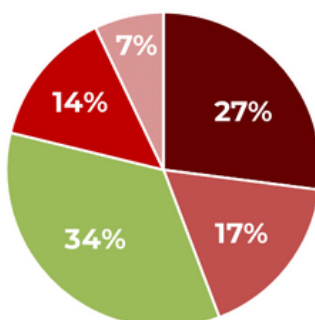


■ CDI ■ FII

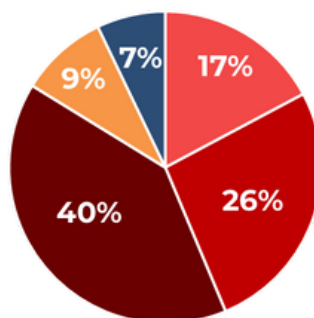
Exposição por Duration (em anos)

■ Menor que 2
■ Entre 2 e 3
■ FII

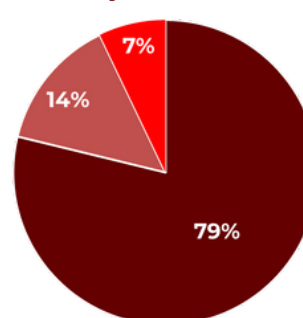
Exposição por Securitizadora

■ Virgo ■ Habitasec
■ Opea ■ RB
■ FIIs

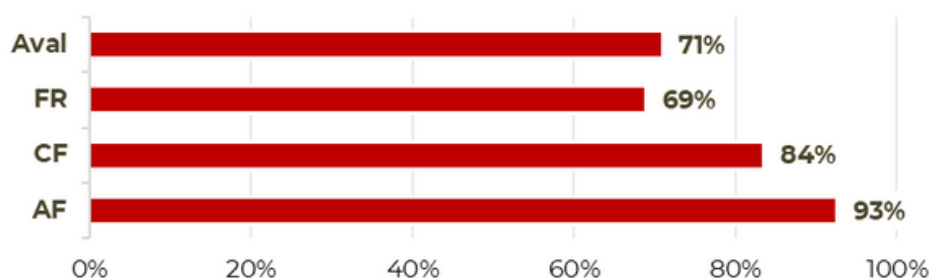
Exposição por Rating

■ A1 ■ A2 ■ A3 ■ FII
■ A4 ■ A5 ■ A6

Exposição por Setor

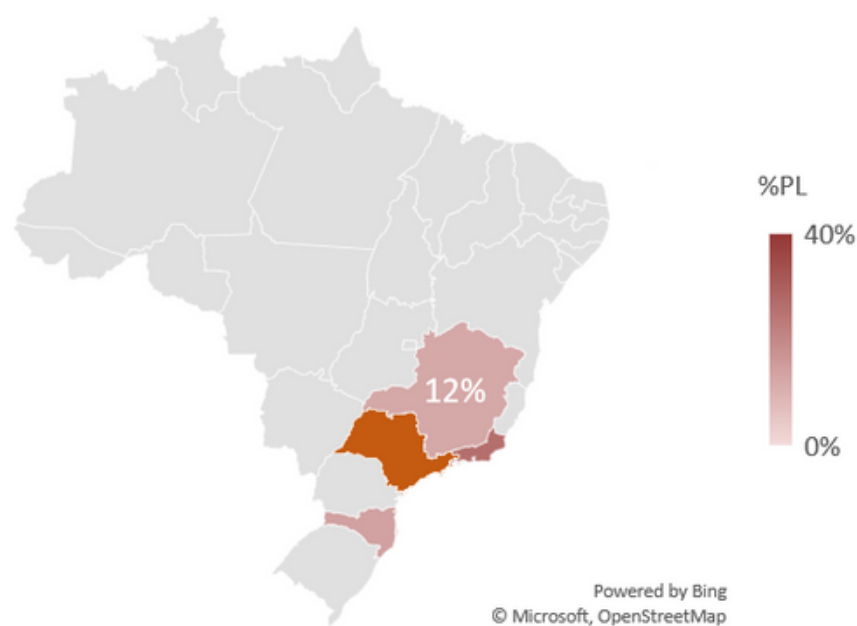
■ Incorporação
■ Varejo
■ FIIs

Exposição dos CRIs por Garantia

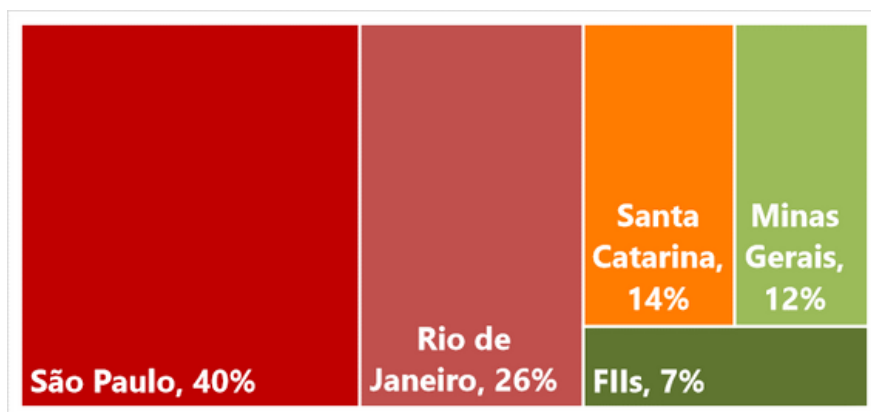


Fonte: Suno Asset.

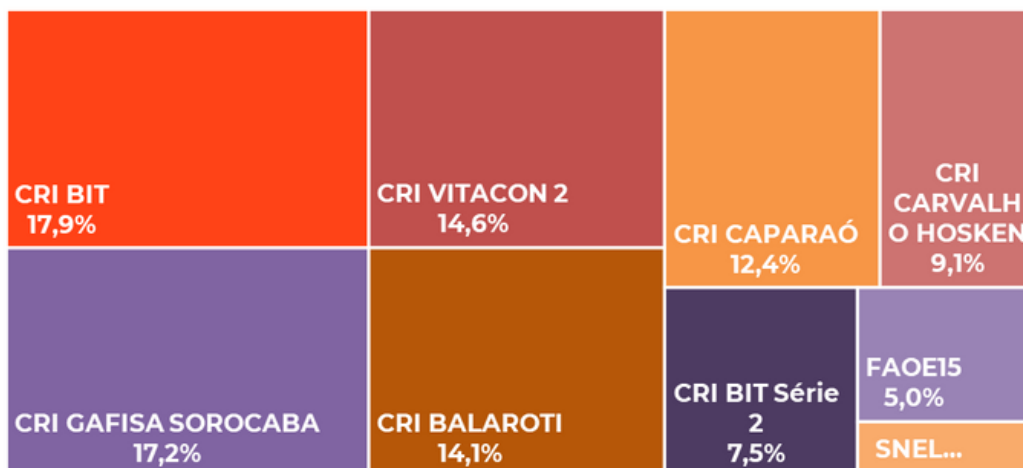
Exposição por Localização



Fonte: Suno Asset.



Fonte: Suno Asset.



Fonte: Suno Asset.

DETALHADAMENTO DOS ATIVOS

Identificação: CRI Caparaó.

Descrição: Os recursos desse CRI são destinados à 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.



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
Caparaó Santo Agostinho S/A	MG	CDI + 6%	A3	AF, CF, FR e Fiança	59%	12,4%	Fev/26

Identificação: CRI BIT.

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



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	SP	CDI + 5,5%	A4	AF, CF, FR e Aval	60%	25,4%	Nov/26

Identificação: CRI Vitacon.

Descrição: os recursos desse CRI são destinados à Vitacon, uma das maiores incorporadoras da cidade de São Paulo que atualmente possui mais de 2 bilhões de *landbank* na capital paulista.



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
Vitacon Participações S.A.	SP	CDI + 4,5%	A4	AF, CF e Fiança	72%	14,6%	Mai/26

Identificação: CRI Balaroti.

Descrição: os recursos desse CRI são destinados à 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.



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
Balaroti - Comércio de Materiais de Construção S.A	SC	CDI + 2,95%	A3	AF, CF e FR	85%	14,1%	Out/29

Identificação: CRI Carvalho Hosken

Descrição: os recursos desse CRI são destinados à Carvalho Hosken, uma das maiores incorporadoras do Rio de Janeiro. A carvalho já atua na cidade há mais de 50 anos e possui atuação nos seguintes seguimentos: bairros projetados, edifícios corporativos, shoppings, hotéis e realizações urbanas. A empresa não possui bons indicadores, mas as garantias oferecidas operação são muito sólidas.



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
Carvalho Hosken	RJ	CDI + 7,70%	A6	AF e Aval	9%	9,1%	Jun/26

Identificação: CRI Gafisa Sorocaba.

Descrição: 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.



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
Gafisa S/A	RJ	CDI + 5,00%	A2	AF, CF, FR e Aval	45%	17,2%	Jun/25

CONHEÇA TODOS OS NOSSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO



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



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



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



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



Fundo 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.



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

**Não deixe de nos acompanhar
nas redes sociais!**





SNME11

FUNDO IMOBILIÁRIO 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, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

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