

www.pwc.com.br

Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 52.227.760/0001-30)

(Administrado pela BTG Pactual

Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2023

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

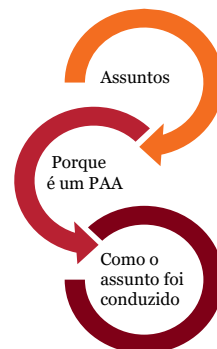
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período 29 de setembro (início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas Explicativas 3.3.2 e 5.2(a))

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas de mercado para valorização de instrumentos com pouca liquidez.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, em base amostral.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2024

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers', written over the printed name.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Signed by: MARCOS PAULO PUTINI 1768525807
CPF: 1768525807
Signed Role: Partner
Signing Time: 19 March 2024 | 18:56 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Issuer: AC SERASA RFB v3

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 52.227.760/0001-30

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2023	% do PL
Circulante			
Aplicações Financeiras			
De natureza não imobiliária			
Operações compromissadas	5.1	14	0,03%
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	123	0,25%
De natureza imobiliária			
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	46.199	93,90%
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.2 (b)	3.534	7,18%
Outros créditos		3	0,01%
		49.873	101,37%
Total do ativo		49.873	101,37%
Passivo			
Circulante			
Rendimentos a distribuir	7	617	1,25%
Provisões e contas a pagar		57	0,12%
		674	1,37%
Total do passivo		674	1,37%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	50.236	102,11%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(483)	-0,98%
Lucros (prejuízos acumulados)		(554)	-1,13%
Total do patrimônio líquido		49.199	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		49.873	101,37%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 52.227.760/0001-30

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do resultado do período de 29 de setembro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.805
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(21)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(520)
Rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	6
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	25
Resultado líquido de atividades imobiliárias		1.295
Outros ativos financeiros		
Receitas com operações compromissadas		1
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		47
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(11)
		37
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração	6 e 10	(84)
Taxa de fiscalização da CVM	10	(3)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(31)
		(118)
Lucro líquido do período		1.214
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	5.152.446
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		0,24
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		9,55

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.227.760/0001-30
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 29 de setembro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Lucros acumulados	Total
Cotas de investimentos integralizadas em 29 de setembro de 2023	8.1	50.236	-	-	50.236
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(483)	-	(483)
Lucro líquido do período		-	-	1.214	1.214
Rendimentos apropriados	7	-	-	(1.768)	(1.768)
Em 31 de dezembro de 2023		50.236	(483)	(554)	49.199

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.227.760/0001-30

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 29 de setembro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de Reais

	Nota	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração -		(44)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(3)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(17)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(11)
Caixa líquido das atividades operacionais		(75)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimento de operações compromissadas		1
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		47
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(3.509)
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	6
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	3.245
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(12.309)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	2.219
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	1.846
Caixa líquido das atividades de investimento		(8.454)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	10.300
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(483)
Rendimentos distribuídos	7	(1.151)
Caixa líquido das atividades de financiamento		8.666
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		137
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	137

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.227.760/0001-30
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 29 de setembro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 18 de setembro de 2023, destinado a investidores em geral, com prazo de duração indeterminado, nos termos da nos termos da Instrução CVM nº 192 de 18 de outubro de 2023 que alterou a Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015, e início de suas atividades em 29 de setembro de 2023.

O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos ("Ativos Imobiliários"), observado o disposto na política de investimentos abaixo: I. quaisquer direitos reais sobre imóveis ("Bens Imóveis");II. ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("FII"), conforme Instrução CVM 472 ("Ações Imobiliárias"); III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("Participações em SPE Imobiliária"); IV. debêntures distribuídas publicamente emitidas por emissores registrados na CVM, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, nos termos da Instrução CVM 472 ("Debêntures Imobiliárias"); V. cotas de fundos de investimento em participações constituídos sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("FIP"); VI. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472; VII. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM 84; VIII. cotas de outros FII; IX. certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação em vigor; X. cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 356, e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("FIDC"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da regulamentação do em vigor; XI. letras hipotecárias ("LH"); XII. letras de crédito imobiliário ("LCI"); XIII. letras imobiliárias garantidas ("LIG"); XIV. bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("Outros Títulos Imobiliários"); e XV. operações compromissadas com lastro nos ativos acima que sejam considerados ativos de renda fixa, nos termos da regulamentação específica do Conselho Monetário Nacional.

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, fundos de investimento, e investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

As cotas do Fundo começaram a ser negociadas em 18 de dezembro de 2023. As cotas apresentaram o seguinte preço de fechamento no último dia de negociação no período findo em 31 de dezembro de 2023:

SNME11 (Valores expressos em reais)	Preço de fechamento
Dezembro	11,99

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 19 de março de 2024.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociados na B3 S.A - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

. Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

. Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.227.760/0001-30
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 29 de setembro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

. Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.8 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitiga-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.227.760/0001-30
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 29 de setembro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Operações compromissadas	31/12/2023
(b) Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI	14
	123
	137

(a) Está composto por operações compromissadas de curto prazo vinculadas a Notas do Tesouro Nacional ("NTN-B") com recompra em 02/01/2024.

(b) Estão compostos por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	31/12/2023
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	46.199
	3.534
	49.733

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

31/12/2023											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo	
Habitasec Securitizadora S.A.	22J1411295	(1)	n/a	18%/1ª - única	31/10/2022	23/10/2026	CDIE + 5.5%	8.885	8.908	8.908	
Opea Securitizadora S.A.	22F1035343	(1)	n/a	44%/1ª - única	22/06/2022	25/06/2025	CDIE + 5%	8.550	8.555	8.555	
Virgo Companhia de Securitização	22F0236430	(2)	n/a	23%/1ª - Sênior	06/06/2022	25/05/2026	CDIE + 4.5%	8.638	7.278	7.278	
Opea Securitizadora S.A.	19J0133907	(2)	n/a	1º/219º - única	07/10/2019	24/10/2029	CDIE + 3%	10.872	7.023	7.015	
Virgo Companhia de Securitização	22H0028631	(2)	n/a	24%/1ª - única	01/08/2022	12/02/2026	CDIE + 6%	6.190	6.163	6.163	
Habitasec Securitizadora S.A.	21G0734354	(1)	n/a	266º/1ª - única	13/07/2021	15/06/2026	CDIE + 7.7%	5.000	5.033	4.530	
Habitasec Securitizadora S.A.	22J1411297	(1)	n/a	18º/2ª - única	31/10/2022	23/10/2026	CDIE + 5.5%	3.750	3.760	3.750	
									46.720	46.199	

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites dos respectivos emissores: Habitasec (www.habitasec.com.br), Opea Securitizadora S.A. (https://www.opecapital.com/) e Virgo Companhia de Securitização (https://virgo.inc/).

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Lastro	Devedor	Garantia	31/12/2023
Habitasec Securitizadora S.A.	(1)	M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	a, b, e, g, h	8.908
Virgo Companhia De Securitizacao	(2)	Caparaó Santo Agostinho S.A.	a, b, e, g, j	6.163
Opea Securitizadora S.A.	(1)	SPE Sorocaba – Empreendimento Imobiliário Ltda.	a, b, e, g, h	8.555
Habitasec Securitizadora S.A.	(1)	M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	a,b,e,g,h	3.750
Opea Securitizadora S.A.	(2)	Balaroti - Comércio de Materiais de Construção S.A	b,g,e,	7.015
Virgo Companhia De Securitizacao	(2)	VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.	a, b, d, g, j	7.278
Habitasec Securitizadora S.A.	(1)	CARVALHO HOSKEN S/A ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES	b, e, h	4.530
				46.199

Legendas

Lastro	Regime de Garantias			
(1) - Lastro em CCI	(a) - Regime fiduciário	(f) - Hipoteca	(k) - Alienação fiduciária de ações	
(2) - Lastro em Debêntures	(b) - Alienação fiduciária do imóvel	(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis	(l) - Fundo de liquidez	
	(c) - Coobrigação	(h) - Aval	(m) - Direito de retrocesso	
	(d) - Subordinação	(i) - Fundo de overcollateral	(n) - Carta fiança	
	(e) - Fundo de reserva	(j) - Fiança		

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do período

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	12.309
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(3.245)
Aporte de capital por ativos (Nota 8.1)	39.936
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(520)
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	1.805
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(21)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(2.219)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(1.846)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	46.199

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

31/12/2023						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
FII Fator Renda Estruturada	Não	Híbrido	2.494	8,31%	1.000,00	2.494
FII Suno Energias Limpas	Não	Híbrido	8.376	1,68%	124,19	1.040
						3.534

(*) O Fundo é gerido pela mesma gestora do Fundo

Movimentação do período

Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	3.509
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	25
Saldo em 31 de dezembro de 2023	3.534

Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.227.760/0001-30
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 29 de setembro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração	31/12/2023
	84
	84

A Administradora recebe por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,99% ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser paga diretamente à Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 22, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês de funcionamento do Fundo. A Taxa de Administração é calculada e provisionada diariamente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A remuneração do Gestor está englobada nos percentuais estabelecidos acima, e será calculada, provisionada e paga de acordo com o disposto no Regulamento e no Contrato de Gestão. A Taxa de Gestão será provisionada diariamente, considerando apenas Dias Úteis, e paga mensalmente, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados pelo Gestor.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente e, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, quando devida. A Taxa de Performance será o equivalente a 20% da valorização que exceder a cada semestre (incluindo o valor das Cotas e as distribuições realizadas) do IPCA somado ao Yield IMA-B, sendo este considerado a média ponderada, calculada diariamente, das taxas indicativas dos títulos que compõem o índice IMA-B de acordo com o peso dos títulos na composição do próprio índice, de acordo com as taxas diárias divulgadas pela ANBIMA. A taxa de performance é calculada conforme fórmula descrita no Regulamento.

No período de 29 de setembro de 2023 a 31 de dezembro de 2023 não houve cobrança de taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“Montante Mínimo de Distribuição”), do seguinte modo: (a) ao longo de cada semestre, o resultado parcial apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor, de comum acordo com a Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 25, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso o dia 25 não seja um Dia Útil, do mês subsequente ao mês de apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos; (b) ao final de cada semestre o resultado apurado segundo o regime de caixa que não tenha sido, ao longo do semestre, distribuído nos termos do item (a) acima, será pago no dia 25, ou no Dia Útil imediatamente subsequente, caso o dia 25 não seja um Dia Útil, do segundo mês subsequente ao encerramento do semestre a que se refere, em montante suficiente para, ao menos, atender ao Montante Mínimo de Distribuição. Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos, serão, a critério do Gestor, em comum acordo com a Administradora: (a) reinvestidos em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos de Liquidez; e/ou (b) destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	31/12/2023
Lucro líquido do período	1.214
Despesas operacionais não pagas	18
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	41
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRLs)	520
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(25)
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	1.768
Rendimentos declarados	1.768
Rendimentos (a distribuir)	(617)
Rendimentos líquidos pagos no período	1.151
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,22
% do resultado do período declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas	31/12/2023
Cotas de investimentos integralizadas	R\$Quantidade
	50.2365.152.446
	50.2365.152.446
Valor por cota (valor expresso em reais)	9,75

8.2 Emissão de novas cotas

Encerrada a Primeira Emissão, a Administradora poderá deliberar, conforme recomendação do Gestor, por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000 (“Capital Autorizado”). Sem prejuízo do disposto acima, por proposta da Administradora, conforme recomendação do Gestor, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou por meio da utilização do Capital Autorizado. O ato que aprovar a emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, nos termos do modelo de Suplemento previsto no Anexo III do Regulamento, incluindo as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado o disposto no Regulamento.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 50.236 com valor unitário de R\$ 9,75, totalizando 5.152.446 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 29 de setembro de 2023 e encerrada em 25 de outubro de 2023. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 483, registrado em conta redutora do patrimônio líquido. A integralização de capital foi realizada da seguinte forma: (i) R\$ 10.300 em moeda corrente, e (ii) R\$ 39.936 em certificados de recebíveis imobiliários

A segunda emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 22.092 com valor unitário de R\$ 9,75, totalizando 2.265.797 cotas foi totalmente subscritas sendo iniciada em 7 de dezembro de 2023 e encerrada em 15 de fevereiro de 2024. No período findo em 31 de dezembro de 2023 não houve integralização de cotas referente a esta emissão.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

No período findo em 31 de dezembro de 2023 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Gastos com colocação de cotas	31/12/2023
	483
	483

Durante o período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no Regulamento, até que se atinja o limite previsto. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a até 5% (cinco por cento) do valor total do Patrimônio Líquido do Fundo.

No período findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

Lucro líquido do período	31/12/2023
Patrimônio líquido inicial	1.214
	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	50.236
Gastos com colocação de cotas	(483)
	49.753
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	2,44%

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	31/12/2023	
	Valores	Percentual
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	11	0,02%
Taxa de administração - Fundo	84	0,18%
Taxa de fiscalização da CVM	3	0,01%
Outras receitas (despesas) operacionais	31	0,07%
	129	0,28%

Suno Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 52.227.760/0001-30
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 29 de setembro de 2023 (data de início de suas operações) a 31 de dezembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Patrimônio líquido médio do período	47.370
-------------------------------------	--------

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se   incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se   alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas   negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3  da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5, 6, 10 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7  da Instrução CVM n  516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou  g ncia reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7  da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	14	-	14
Certificados de recebíveis imobiliários	-	46.199	-	46.199
Cotas de fundo de renda fixa	-	123	-	123
Cotas de fundos de investimento imobiliário	3.534	-	-	3.534
Total do ativo	3.534	46.336	-	49.870

As demonstrações das mudanças das Operações compromissadas, Cotas de Fundo de Renda Fixa e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários e Cotas de fundos de investimento imobiliário estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Em atendimento a Resolução CVM n  80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2023, contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações per dicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.3 A CVM publicou a Resolução CVM n  175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento. A alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024. Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM n  184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguir  acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

16.4 Através de Instrumento Particular de Alteração do Regulamento realizado em 14 de novembro de 2023 a Administradora do Fundo, considerando que: i. em 7 de novembro de 2023, a CVM enviou Ofício com exigências no âmbito do pedido de registro de oferta pública de distribuição sob o rito de registro ordinário da 2  emissão de cotas do Fundo, protocolado no dia 5 de outubro de 2023; e ii. para atender as exigências feitas pela CVM em resposta ao Ofício, a Administradora pretende realizar os ajustes necessários no regulamento do Fundo ("Regulamento"), nos termos do art. 17-A, I, da Instrução CVM 472. Resolveu celebrar o presente Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo para: (i) incluir os itens "(iii)" e "(ix)" no  1 do Art. 38 do Regulamento; (ii) alterar a redação do Art. 53, do Regulamento; (iii) excluir o caput do Art. 56, passando os parágrafos seguintes para o Art. 53; e (iv) ratificar o inteiro teor do Regulamento do Fundo em relação aos artigos que não tenham sofrido alteração.

16.5 Em 27 de outubro de 2023, a Administradora e a Gestora do Fundo informaram aos cotistas e ao mercado através de Fato Relevante que: I. A Gestora, buscando o melhor alinhamento com os interesses dos Cotistas, decidiu, de forma voluntária, renunciar a Taxa de Gestão do Fundo até a data de 08/12/2023. II. Nesses termos, após cumprido o descrito acima, a Taxa de Gestão voltará a ser cobrada, nos termos do Art. 25 do Regulamento.

16.6 Em Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 4 de outubro de 2023, os Cotistas deliberaram e aprovaram: (i) a aquisição e alienação, pelo Fundo, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") originados ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econ mico da Administradora e/ou Gestora, ou ainda, que tenham a Gestora, a Administradora, ou fundos geridos ou administrados pela Gestora ou pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econ micos, como contrapartes, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472; desde que, em qualquer das hipóteses, sejam observados os critérios de elegibilidade abaixo, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável: a. os CRI deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valore mobiliários; b. caso não conte com garantia real, o CRI deverá possuir duration (prazo médio ponderado dos vencimentos previstos para tal CRI) igual ou inferior a 4 (quatro) anos; c. caso conte com garantia real, o CRI deverá possuir duration igual ou inferior a 8 (oito) anos; d. os CRI deverão contar com a instituição de regime fiduciário; e (ii) a autorização para que o Fundo, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada à Administradora; (c) ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas ao Administrador; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, nos termos do Art. 18, inciso XII, e do Art. 34, ambos da Instrução CVM 472.

17. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2023 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos relevantes que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Mayara Lopes
Contadora
CRC: SP- 292201/O-0

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66

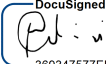
* * *

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9F0B182EF93740F4B2FA8C4B6EC49BCD		Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: DF_SUNO MULT FII.pdf		
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)		
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables		
Source Envelope:		
Document Pages: 14	Signatures: 1	Envelope Originator: Jefferson Pereira Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132 jefferson.pereira@pwc.com IP Address: 54.94.237.112
Certificate Pages: 2	Initials: 0	
AutoNav: Enabled		
Envelopeld Stamping: Enabled		
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia		

Record Tracking

Status: Original	Holder: Jefferson Pereira	Location: DocuSign
19 March 2024 18:52	jefferson.pereira@pwc.com	
Status: Original	Holder: CEDOC Brasil	Location: DocuSign
19 March 2024 18:56	BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	

Signer Events	Signature	Timestamp
Marcos Paulo Putini marcos.paulo@pwc.com Sócio PricewaterhouseCoopers Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate	DocuSigned by:  369347577ED1491... Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 134.238.159.50	Sent: 19 March 2024 18:53 Viewed: 19 March 2024 18:55 Signed: 19 March 2024 18:56
Signature Provider Details: Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 Signer CPF: 17668525807 Signer Role: Partner		
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Jefferson Pereira jefferson.pereira@pwc.com Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 19 March 2024 18:56 Viewed: 19 March 2024 18:56 Signed: 19 March 2024 18:56
Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign		
Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	19 March 2024 18:53
Certified Delivered	Security Checked	19 March 2024 18:55
Signing Complete	Security Checked	19 March 2024 18:56
Completed	Security Checked	19 March 2024 18:56

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------