

RELATÓRIO GERENCIAL MAI|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 PERFORMANCEPERFORMANCE 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	10
DESEMPENHO PATRIMONIAL	11
RESULTADO CONTÁBIL	13
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	14
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	16
DETALHAMENTO DOS ATIVOS	23

BULLET POINTS

R\$ 0,11

Distribuição por cota

R\$ 0,005

Lucro acumulado por cota

14,55%

Dividend Yield Anualizado

16,44%

Yield Médio da Carteira (All In)

R\$ 9,67

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 9,65

Cota Patrimonial

2.885

Número de cotistas

R\$ 71,73 MM

Valor de Mercado

R\$ 71,63 MM

Valor Patrimonial

1,00

P/VP

63,26%

LTV Médio Ponderado

7.418.243

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

Em maio, 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 76% do PL em CRIs.

A distribuição referente ao mês de março foi de R\$ 0,11/cota, representando um rendimento de 1,13% no mês, levando em consideração a cota de fechamento do dia 31/05/2024.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Em maio, o Ibovespa apresentou novamente uma queda de 3,04%. No ano, a variação segue negativa em 9,01%. O IFIX registrou uma leve alta de 0,02% e no ano segue ainda positivo em 2,14%.

As bolsas europeias e americanas apresentaram uma performance positiva, na mesma base de comparação. Nos EUA, os índices S&P 500, Nasdaq e Dow Jones atingiram ou operaram próximos das máximas históricas.

Performance das Bolsas

Bolsas					
	Índice	Último	Mês	12 meses	Acum. Ano
	MSCI World	3.445,17	4,23%	23,02%	8,71%
	S&P 500	5.277,51	4,80%	26,26%	10,64%
	NASDAQ	16.735,02	6,88%	29,37%	11,48%
	FTSE 100	8.275,38	1,61%	11,14%	7,01%
	Euro Stoxx 600	518,17	2,63%	14,70%	8,17%
	Merval	1.651.417,00	24,77%	382,76%	77,63%
	Ibovespa (BRL)	122.098,10	-3,04%	12,70%	-9,01%
	Ibovespa (USD)	23.579,18	-2,75%	10,03%	-13,47%
	IFIX	3.382,34	0,02%	12,24%	2,14%

Ao contrário de abril, que apresentou dados robustos da economia dos Estados Unidos, elevação das tensões no Oriente Médio e mudanças nas metas fiscais no Brasil, maio foi menos turbulento, principalmente, no cenário internacional.

Nos Estados Unidos, os últimos dados econômicos trouxeram um certo alívio. O relatório payroll mostrou uma criação de 175 mil novas vagas de emprego em abril, bem abaixo do esperado. E, o payroll cíclico, que reflete aberturas de postos de trabalho mais sensíveis ao ciclo econômico, também voltou a cair. Idem, para as médias móveis trimestrais, que refletem melhor a tendência dos últimos meses. Além disso, a taxa de desemprego passou de 3,8% em março para 3,9% em abril.

A nossa expectativa é de uma acomodação do mercado de trabalho nos próximos meses, considerando alguns sinais que estamos observando atualmente, como a desaceleração anual dos salários, que atingiram o menor valor desde junho de 2021, a baixa taxa de demissão voluntária e os recentes números de pedidos de auxílio-desemprego, que vieram acima do esperado, com exceção da última semana. Vale a pena ressaltar que a média móvel das últimas quatro semanas continua a subir.

Uma outra notícia positiva é que o dado de inflação de abril, o Índice de Preços ao Consumidor (CPI), 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.

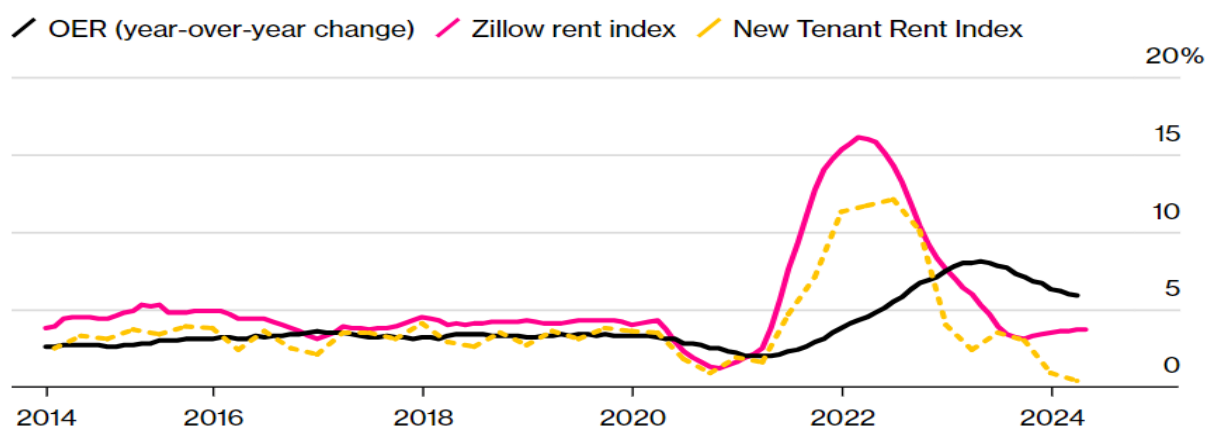
Em relação ao núcleo da inflação, ele também veio dentro do esperado, arrefecendo de +3,8% para +3,6% nos últimos 12 meses, o menor valor desde abril de 2021.

Uma das razões que tem sustentado um CPI acima de 3,0% é Despesa com Habitação – este ainda é o principal obstáculo para o Fed.

Aluguéis e Owner Equivalent Rent (OER) pesam 8% e 27% sobre o índice de preços, respectivamente, e ainda estão em níveis elevados, apesar da moderação na margem. Há uma defasagem entre os índices de aluguéis vistos no mercado para o CPI. Com a desaceleração do primeiro, a expectativa é de que OER arrefeça nos próximos meses, trazendo boas perspectivas para o CPI.

O gráfico abaixo apresenta essa dinâmica, onde a linha rosa e amarela são índices de mercado e da secretaria de estatísticas do governo para os preços de aluguéis, respectivamente, enquanto a linha preta é o OER. Esperamos que as linhas convergiam para o patamar pré-pandemia.

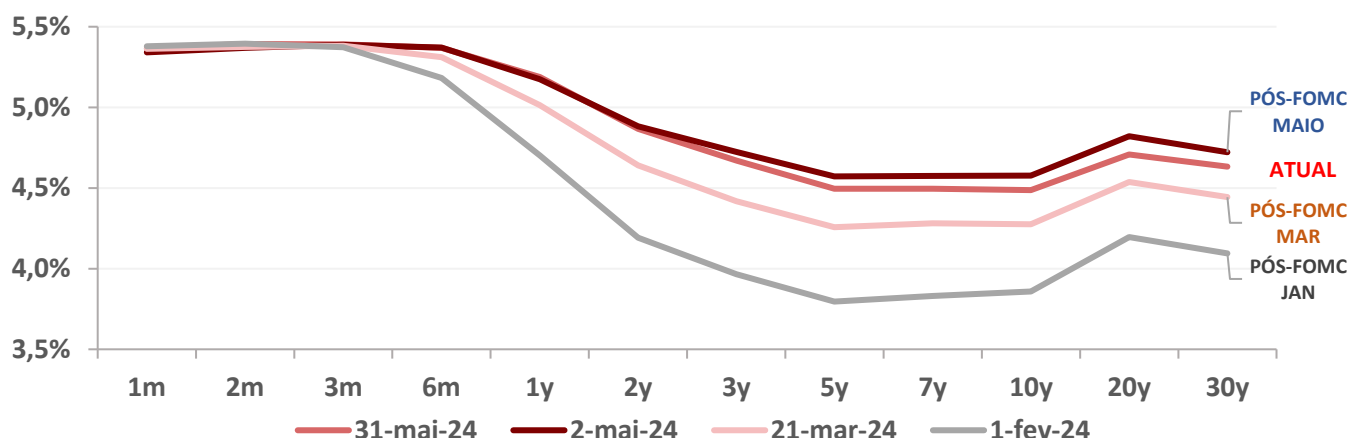
Inflação de Aluguel



Em relação a política monetária, o Fomc manteve a taxa de juros entre 5,25% a.a. e 5,50% a.a. no início de maio. Novamente, a autoridade monetária continua com uma postura cautelosa.

O CPI de abril somados aos últimos dados do mercado de trabalho trouxeram um fôlego inicial, levando a uma queda das curvas de juros nas últimas semanas, além de impulsionar as bolsas norte-americanos.

Curvas de Juros Futura – EUA (%a.a.)



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Mas ainda é preciso esperar os próximos dados para calibrar o cenário. Os últimos dados de PMI de serviço e indústria, somados a confiança do consumidor vieram acima do esperado, mostrando resiliência da economia norte-americana.

Mantemos a perspectiva de início de corte em setembro, com probabilidade de 50%. A perspectiva é de dois cortes em 2024, levando a taxa de juros para o intervalo entre 4,75% a.a. e 5,00% a.a. Num cenário mais pessimista, a queda seria em novembro, com 35% de chance.

Na Zona do Euro, o CPI se manteve estável em 2,4% nos últimos 12 meses. Já o núcleo surpreendeu, saindo de 3,0% em março para 2,7%. Os preços de energia seguem em deflação e o preço de serviços desacelerou para 3,7% após se manter em 4,0% por cinco meses.

Esse cenário inflacionário mais benigno se junta a uma atividade econômica estagnada. Neste início de ano, o PIB apresentou uma melhora, mas não deve exercer uma pressão altista sobre os preços.

Diante de uma inflação em trajetória à meta e uma atividade econômica estagnada, o banco central europeu iniciou o ciclo de cortes neste início de junho. A queda inicial foi de 25 pontos-base (0,25 p.p), deixando o cenário em aberto para as próximas reuniões.

No cenário doméstico, o principal assunto foi a política monetária. No início de maio o Copom reduziu a taxa Selic em 25 pontos-base levando o juro para a 10,50% a.a.

A grande novidade é que a decisão não foi unânime. Placar foi 5 a 4 e o interessante é que estes quatro foram indicados pelo atual governo.

Essa votação gerou um ruído, mas a ata do Copom afastou, por enquanto, uma narrativa em torno da postura da próxima gestão do banco central do Brasil (BC), que poderia ser mais leniente no combate à inflação. A divergência entre os diretores era em torno do guidance sinalizado em março.

Além disso, a ata, que seguiu o tom hawkish, também não explicitou os próximos passos da autoridade, ressaltando que eles dependerão, principalmente, da trajetória da inflação rumo à meta de 3% ao ano.

Considerando as sinalizações do Copom, a surpresa na atividade econômica, elevação do risco fiscal, desancoragem das expectativas e incerteza no cenário externo, levarão a uma menor flexibilização da taxa de juros.

Importante ressaltar o peso das expectativas de inflação no cenário do BC. De acordo com o Boletim Focus, elas seguem subindo. Na divulgação da última semana, as expectativas para 2024 e 2025 cresceram pela quarta e quinta semana consecutiva, respectivamente. E, a expectativa de 2026, que estava estacionada em 3,50%, passou para 3,60%.

Entre os motivos que explicam essa desancoragem são as dúvidas em relação à política fiscal brasileira, a credibilidade do banco central (BC) e especulações com o compromisso da autoridade monetária em atingir a meta de inflação.

Assim, considerando esse contexto, espera-se que a autoridade monetária adote uma abordagem cautelosa nas próximas reuniões, mesmo com um cenário de inflação corrente benigna.

Para o próximo encontro do Copom, estamos estimando um corte de 0,25 p.p. na taxa Selic. No entanto, devido à desancoragem das expectativas e elas voltando a acelerar, revisamos nossos cenários para a taxa de juros.

No cenário base, com 50% de probabilidade, a Selic terminal passou de 9,75% a.a. para 10,25% a.a., com apenas mais um corte de 0,25 p.p. em junho. Mantendo-se nesse patamar até o início de 2025, o Banco Central conseguiria conduzir a inflação para próximo da meta.

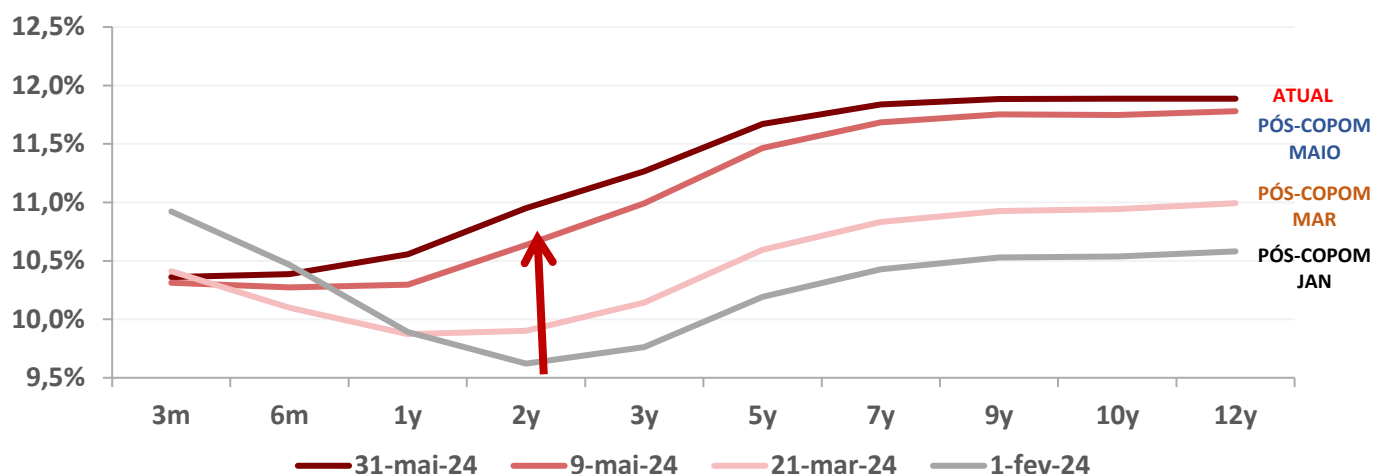
No cenário pessimista, com 40% de chance, a autoridade monetária manteria a taxa de juros no atual patamar, de 10,50% a.a., até meados de 2025.

Projeção Suno da Trajetória da Taxa Selic

Copom	Cenário Otimista	Cenário Base	Cenário Pessimista
Probabilidade	10%	50%	40%
mai/24	10,50%	10,50%	10,50%
jun/24	10,25%	10,25%	10,50%
jul/24	10,00%	10,25%	10,50%
set/24	9,75%	10,25%	10,50%
nov/24	9,75%	10,25%	10,50%
dez/24	9,75%	10,25%	10,50%
dez/25	9,50%	9,75%	10,00%
dez/26	9,50%	9,75%	10,00%

A perspectiva de menor flexibilização da taxa de juros à frente somada ao risco fiscal brasileiro, continuam pressionando a curva de juros futura e impactando negativamente a bolsa. O gráfico abaixo reflete essa dinâmica, principalmente, quando observamos a parte curta da curva.

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



Fonte: Banco Central / Elaboração: Eleven Research

Por outro lado, o crescimento da economia brasileira está mais forte do que o esperado. 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.

Para os próximos trimestres, esperamos um crescimento menor, puxado pelo consumo e pela melhora do mercado de crédito. **Com isso, projetamos um crescimento de 2,1% do PIB em 2024.** A tragédia no RS pode ter impacto negativo de 0,2 p.p. a 0,3 p.p. sobre o PIB, mas irá depender do tamanho dos prejuízos.

Diante de uma taxa de juros maior do que projetado anteriormente, reduzimos a projeção do PIB de 2025 de 2,0% para 1,8%.

Ao longo deste texto, percebe-se que maio trouxe um pouco mais de clareza, mas ainda há muitas dúvidas para os próximos meses. 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 um ajuste do cenário. Segue a tabela das nossas projeções abaixo.

Projeções Suno

Cenário Base	2023	2024	2025	2026
PIB (var % a.a. real em volume)	2,9%	2,1%	1,8%	2,0%
IPCA (% a/a, fim de período)	4,62%	3,8%	3,9%	3,7%
Taxa Selic (% fim de período)	11,75%	10,25%	9,75%	9,75%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	4,85	5,00	5,05	5,10
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	2,3%	0,7%	0,6%	0,5%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	74,3%	77,4%	79,7%	82,3%
Balança comercial (US\$ bilhões)	98,8	88,91	73,86	-

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

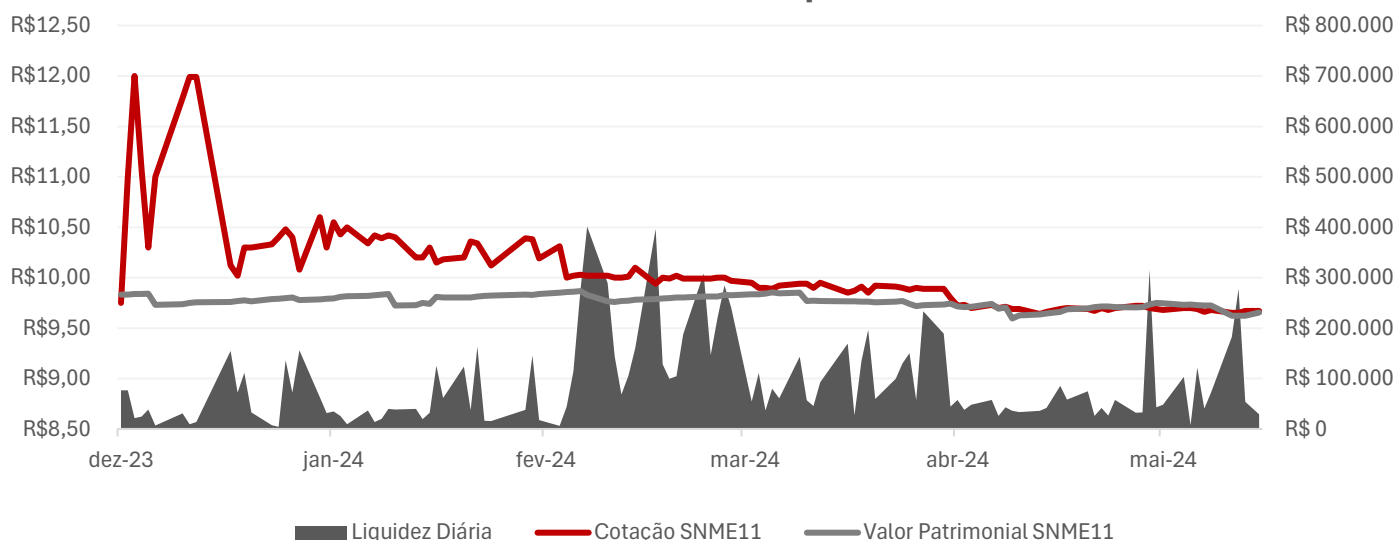
-Gustavo Sung, Economista-chefe da Suno.

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

No mercado secundário, a cota do SNME11 em maio teve variação negativa de 0,10%, configurando um retorno total de 1,24% considerando a distribuição de R\$0,11 no mês (referente ao mês de abril), e volume diário médio de negociação de R\$82 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.

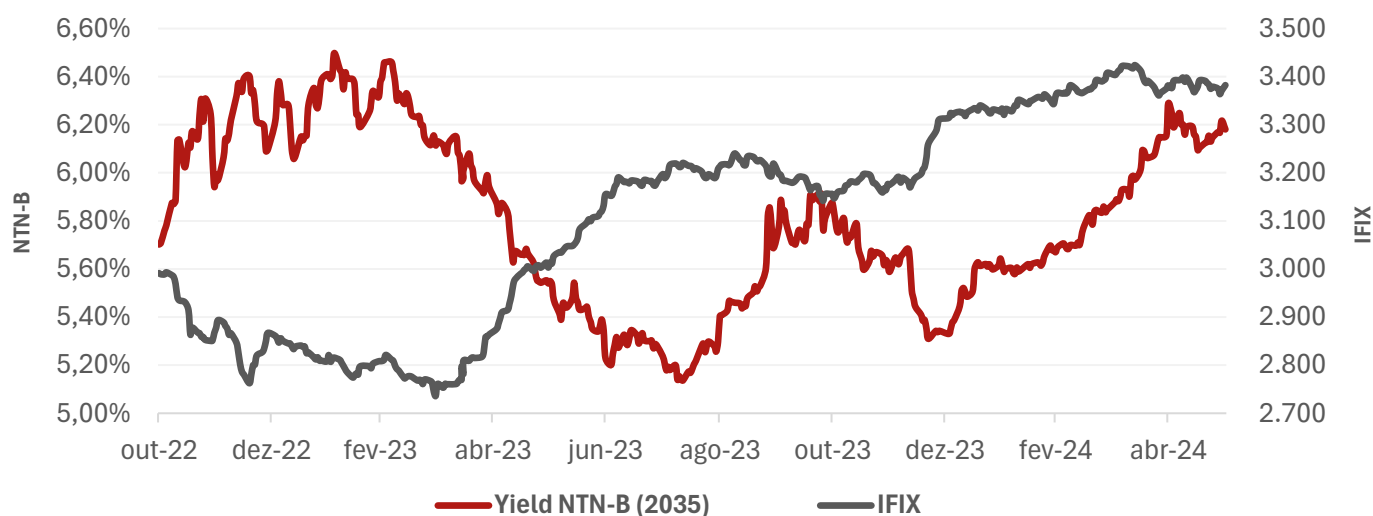
Valor da Cota e Liquidez



Fonte: Suno Asset e Quantum.

Em maio, foi constatado estresse marginal na curva de juros futuros nos vertices de médio e longo prazo, enquanto verificamos uma variação negativa marginal no juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, de 6,29% para 6,15% ao final do mês, enquanto o IFIX teve desempenho positivo marginal de 0,02%.

Yield NTN-B (2035) / IFIX

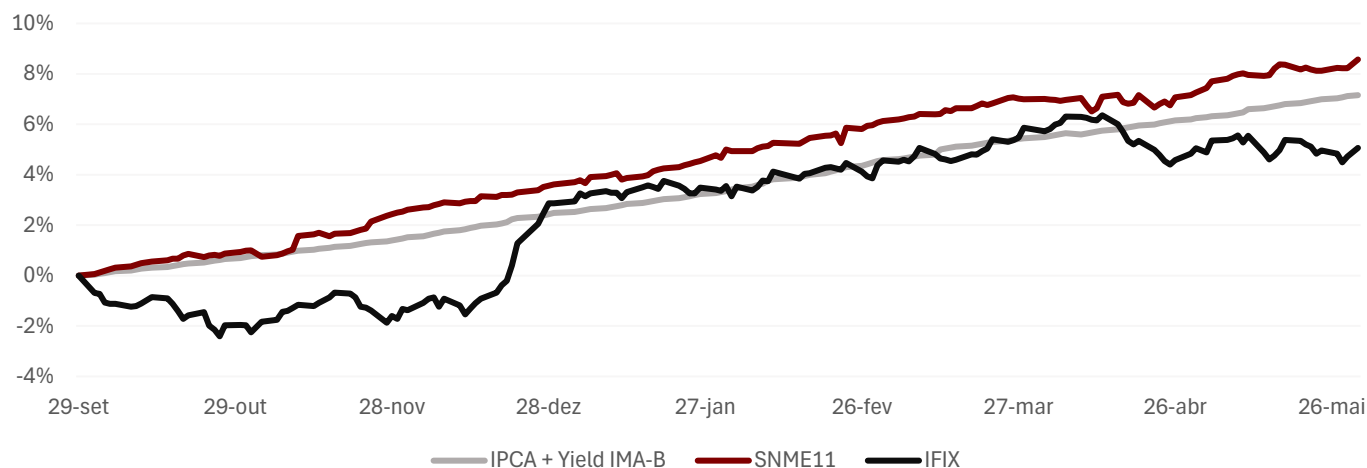


Fonte: Suno Asset e Quantum.

DESEMPENHO PATRIMONIAL

(PERFORMANCE, ALPHA, UPSIDE POTENCIAL)

Performance Comparada ao Benchmark



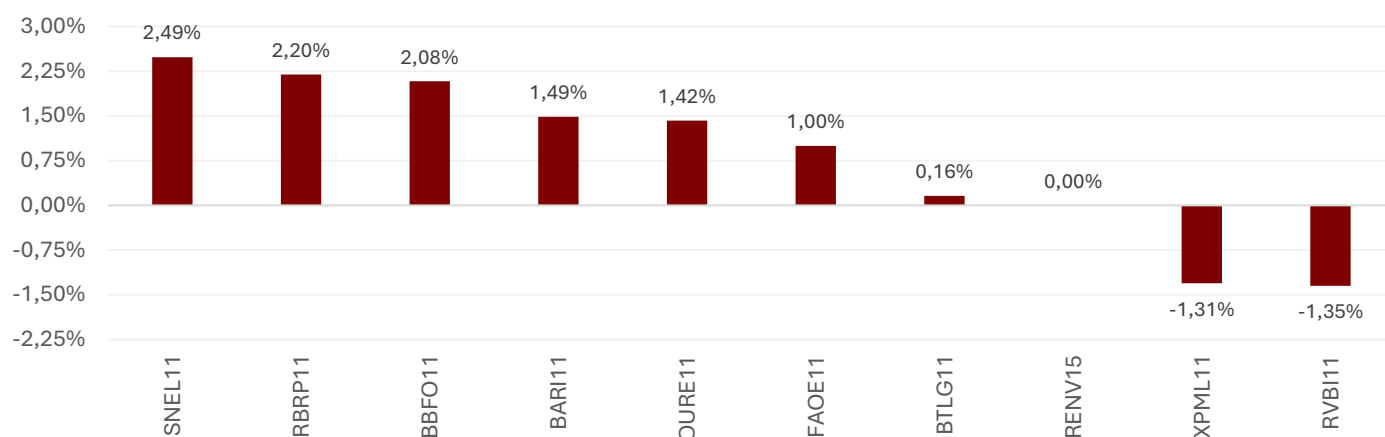
Fonte: Suno Asset e Quantum.

No mês de maio, foi observada uma valorização marginal no IFIX, de 0,02%, sendo que o índice permaneceu lateralizado ao longo do período, enquanto o SNME11 teve retorno total de 1,22% no período. O retorno de IPCA + Yield IMA-B do período apurado foi de 0,86% para o período. O fundo encerrou o mês com Alpha de 1,42% sobre o IPCA + Yield IMA-B desde o seu início em setembro de 2023, equivalente a 169,20% do IFIX para o período todo.

Ao longo do mês, devido principalmente aos desempenhos positivos dos ativos RBRP11, SNEL11, FAOE11, e BARI11, que representam cerca de 76% do investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, a classe de ativos atribuiu um resultado positivo de aproximadamente 1,13%, ou aproximadamente 0,22% sobre o patrimônio total do Fundo. Além disso, a alocação em CRI seguiu contribuindo positivamente com a performance ao longo do período, atribuindo para o resultado do mês aproximadamente 1,21% em juros e correção monetária recebidos. Apesar da deterioração nas expectativas dos agentes de mercado para o cenário macroeconômico e ativos de renda variável no geral ao longo das últimas semanas, é válido ressaltar que o SNME11 ainda possui a maior parte do portfólio (76%) alocado em CRIs, o que possibilitará que o Fundo faça a aquisição de ativos de renda variável a preços extremamente atrativos, ao passo que o portfólio caminha para a alocação alvo no segmento de FII's de aproximadamente 50% em exposição na classe. Acreditamos que esta estratégia possibilitará que o fundo tenha um desempenho notável no longo prazo*.

(*) Não representa garantia de rentabilidade.

Retorno



Elaboração: Suno Asset.

	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%
1T24	6,99%	5,45%	1,54%
ABR-24	7,26%	6,24%	1,03%
MAI-24	8,57%	7,14%	1,42%

Alpha (SNME11 x IPCA + Yield IMA-B)

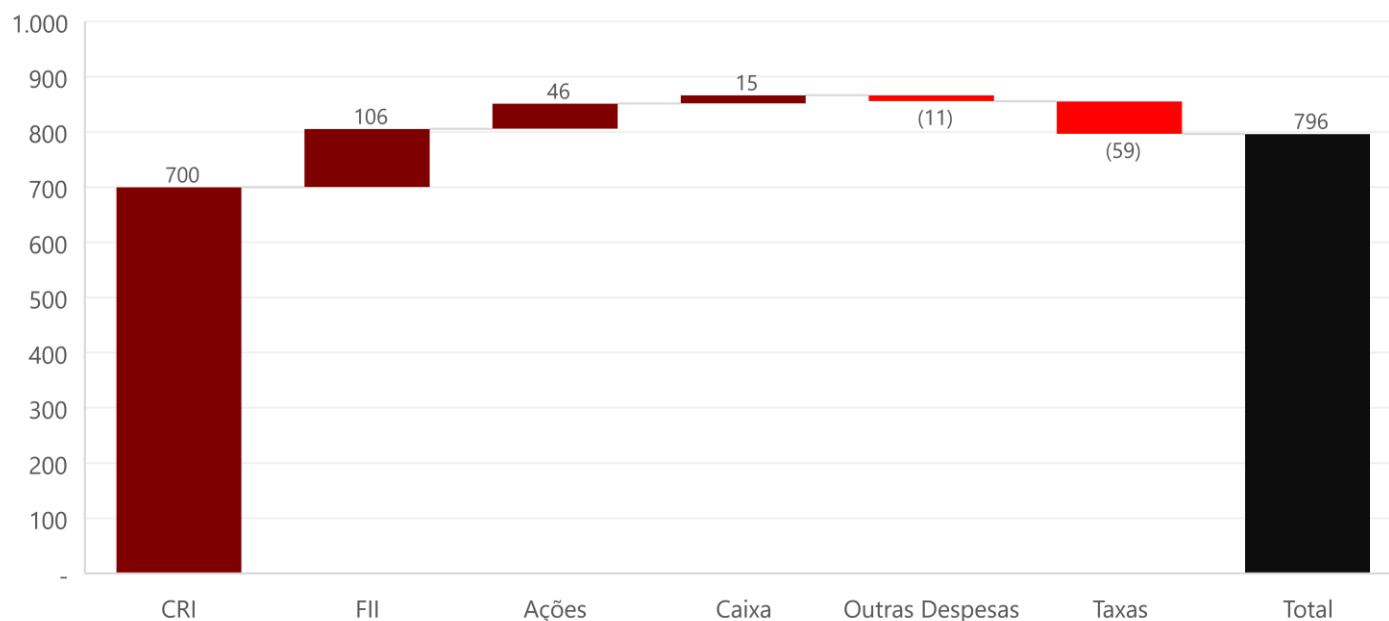


Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO CONTÁBIL

Em maio, o Fundo contou com resultado distribuível e distribuição de R\$0,1073 por cota, e provisionamento de R\$0,11 por cota distribuídos em 25/06/2024, contando no final do mês com reserva acumulada de aproximadamente R\$0,005 por cota. 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\$56 mil para R\$105 mil à medida que a equipe de gestão segue fazendo a transição gradual para a alocação alvo entre as classes de ativos da carteira. Em maio a estratégia de ações contribuiu para o resultado com R\$46 mil, sendo aproximadamente R\$42 mil em dividendos e aproximadamente R\$4 mil referentes a estratégia de lançamento de opções de compra sobre os ativos do portfólio (covered call). O Fundo não realizou ganho de capital relevante no mês. As despesas do fundo vieram em linha com os meses anteriores. No mês de maio os CRI do portfólio apuraram majoritariamente o IPCA de março (M-2), de 0,16%, sendo que para o mês de abril o IPCA divulgado foi de 0,38%, o que deve impactar positivamente o resultado destes títulos no fechamento contábil de junho.

Cascata de Resultados



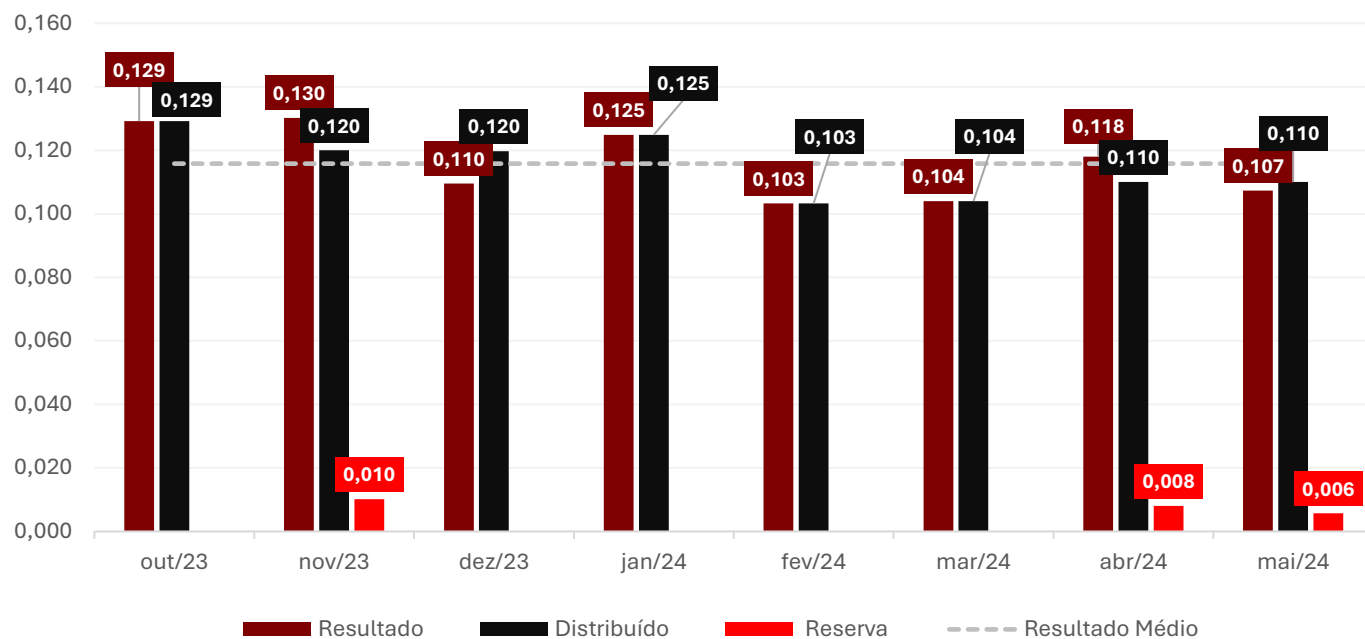
A Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) encontra-se na página seguinte.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	1T24	ABR-24	MAI-24
1. RECEITA	556.694	695.377	616.733	2.358.314	959.201	866.157
1.a. Resultado CRI	538.179	680.749	606.475	2.094.552	740.676	699.718
1.b. Rendimentos de Cotas de FII	-	-	5.994	78.742	55.937	105.037
1.c. Ganho de Capital	-	-	-	157.932	140.638	946
1.d. IR Ganho de Capital				-9.912	-7.644	-768
1.e. Renda Fixa	18.854	14.628	4.265	37.001	8.184	15.354
1.f. Ações	-	-	-	-	21.410	45.869
2. DESPESAS	-23.587	-24.706	-52.516	-178.048	-80.804	-70.267
2.a. Taxa de Administração	-22.000	-22.000	-22.000	-66.000	-22.000	-22.000
2.b. Taxa de Gestão	-	-	-18.300	-94.540	-37.789	-37.050
2.d. Outras Despesas	-1.587	-2.706	-12.216	-17.507	-21.014	-11.216
4. (=) RESULTADO	533.107	670.671	564.217	2.180.726	878.396	795.890
4.a. Resultado / Cota	0,1292	0,1302	0,1095	0,3322	0,118	0,1073
4.b. Distribuição / Cota	0,1292	0,1200	0,1197	0,3322	0,110	0,11
4.c. Reserva Acumulada	-	0,0102	-	-	0,008	0,0057

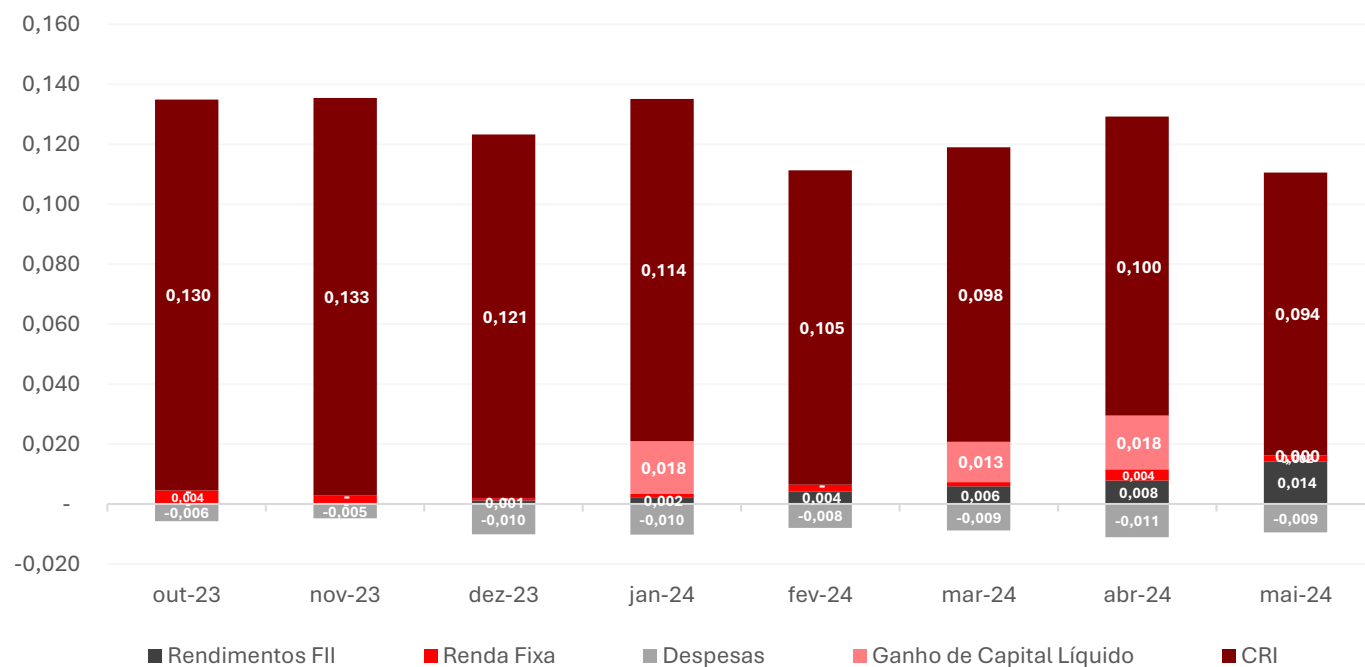
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

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% | 2,93 | R\$ 22,82 MM

Taxa média dos CRIs a IPCA + Duration +
Posição Financeira

CDI + 5,01% | 2,04 | R\$ 26,39 MM

Taxa média dos CRIs a CDI + Duration + Posição
Financeira

INCC + 11,50% | 1,15 | R\$ 5,42 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

16.44%

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 maio 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 mais cotas de OURE11 com viés de ganho de capital através da incorporação do Fundo ao VRTM11, e mais 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. Não foram realizadas movimentações relevantes na estratégia de ações no mês.

Em maio, a equipe de gestão alocou aproximadamente 4% do patrimônio líquido do Fundo na primeira oferta do Invista Brazilian Business Park (IBBP11). Trata-se de um ativo com uma estratégia única, no Brazilian Business Park na região de Jarinu e Atibaia, que combina uma renda mensal atrativa com desenvolvimento de empreendimentos logísticos e industriais em condições extremamente favoráveis para o Fundo. O complexo em questão conta com infraestrutura completa já instalada (saneamento, telecom, energia, segurança etc.), trazendo o conceito plug and play para esse segmento, possibilitando que os inquilinos diminuam significativamente o custo financeiro e de tempo na instalação das suas operações nos ativos, e foquem exclusivamente no seu core business. Além disso, o complexo conta com platôs já terraplanados, o que possibilita o desenvolvimento mais ágil de novas naves para futuros inquilinos. Por fim, o Fundo conseguiu negociar contrato de renda anual vitalícia equivalente a aproximadamente 20% a.a. sobre o preço de aquisição dos platôs adquiridos, até que sejam desenvolvidos os empreendimentos. É válido ressaltar que foram negociadas também condições extremamente favoráveis sobre os custos de desenvolvimento dos futuros empreendimentos, dado que o operador do complexo também conta com braço de incorporação deste tipo de ativo.

Nas vendas, a equipe de gestão seguiu realizando no mês a alienação das cotas do BBFO11, com foco na diminuição da exposição principalmente em ativos que devem ter maior volatilidade dada a piora nas expectativas sobre o cenário macroeconômico no mês.

O Fundo encerrou o mês com 76% investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), sendo 36,9% dos títulos indexados ao CDI com taxa média de aquisição de 5,01%, 31,9% 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 19,59% 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\$910 mil ou 1,3% em caixa.

CARTEIRA DE CRIs

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield	Duration (anos)	Volume SNCI	% PL	LTV	Pagamento de juros
CRI BALAROTI	Corporativo	19J0133907	Varejo	A4	CDI	2,95%	2,18	R\$ 6,20	8,66%	85%	Mensal
CRI GS SOUTO	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	9,00%	4,09	R\$ 5,89	8,22%	62%	Mensal
CRI WELT	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	11,77%	3,99	R\$ 5,79	8,09%	-	Mensal
CRI VANGUARDA	Pulverizado	22G1233041	Incorporação	A2	INCC	11,50%	1,15	R\$ 5,42	7,57%	52%	Mensal
CRI MZM II	Pulverizado	22I1466133	Incorporação	A2	IPCA	12,00%	1,63	R\$ 4,64	6,48%	70%	Mensal
CRI SUPREME GARDEN	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A3	IPCA	10,50%	1,72	R\$ 4,63	6,46%	65%	Mensal
CRI VITACON 2	Corporativo	22F0236430	Incorporação	A4	CDI	4,50%	1,73	R\$ 3,99	5,57%	72%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A5	CDI	5,50%	2,01	R\$ 3,90	5,45%	60%	Mensal
CRI COMPORTE	Corporativo	23I1270600	Transporte	A3	CDI	3,85%	2,90	R\$ 3,73	5,20%	60%	Mensal
CRI CAPARAÓ	Pulverizado	22H0028631	Incorporação	A4	CDI	6,00%	1,49	R\$ 3,60	5,03%	59%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A5	CDI	5,50%	2,01	R\$ 2,25	3,14%	60%	Mensal
CRI ASTIR	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	10,50%	2,24	R\$ 1,87	2,61%	42%	Mensal
CRI ARPOADOR (SUB)	Pulverizado	23J2809383	Incorporação	A2	CDI	12,00%	2,52	R\$ 1,80	2,52%	43%	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A4	CDI	5,00%	0,48	R\$ 0,91	1,28%	45%	Mensal

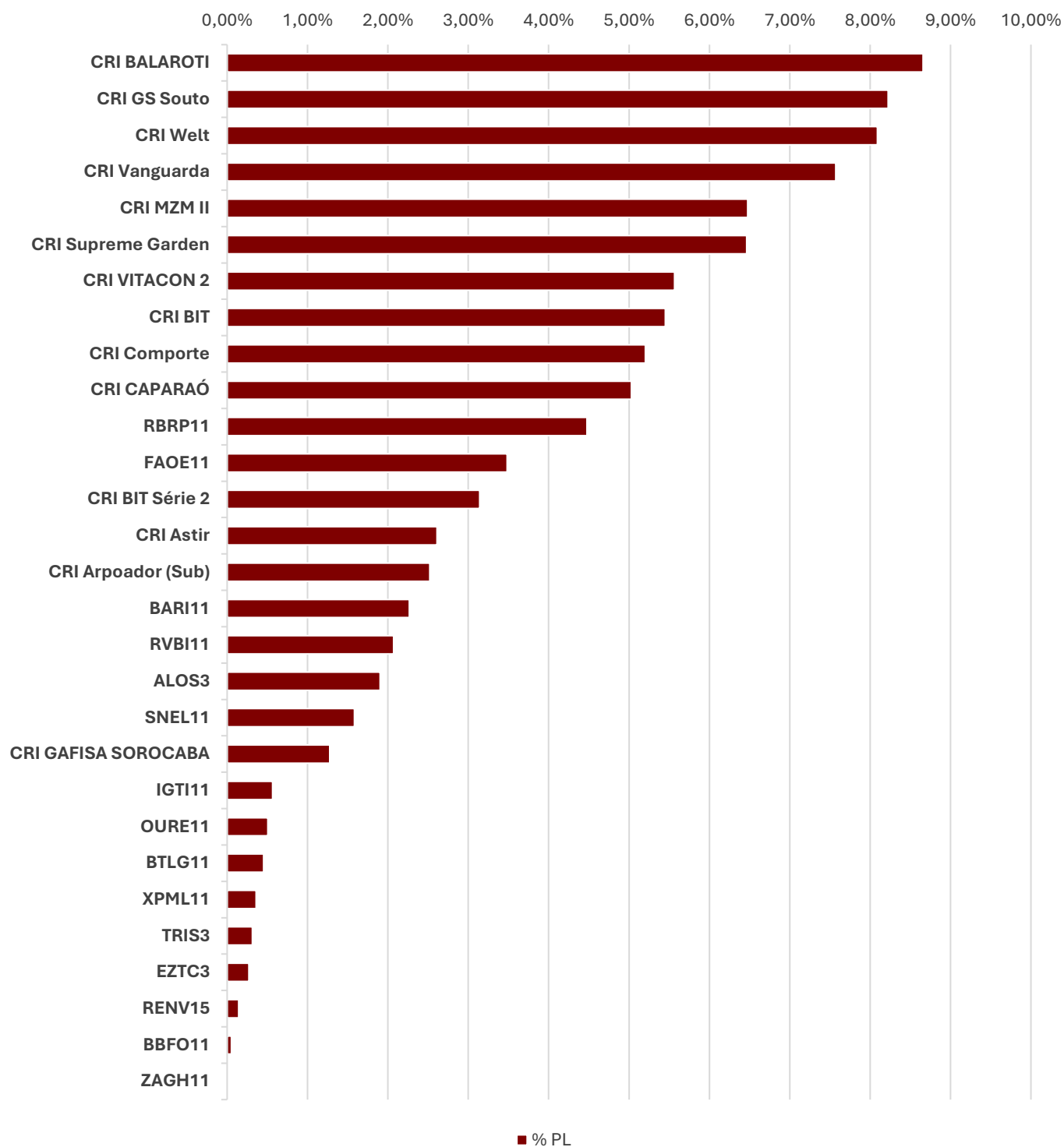
CARTEIRA DE FIIS

Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	P/VP	Vol SNME	% PL
RBRP11	21.408.063/0001-51	Lajes Corporativas	51.972	R\$ 61,68	13,79%	0,76	R\$ 3,21	4,48%
FAOE11	49.553.783/0001-20	Operações estruturadas	2.494	R\$ 1.000,00	13,08%	-	R\$ 2,49	3,48%
BARI11	29.267.567/0001-00	Papel	19.998	R\$ 81,11	10,05%	0,88	R\$ 1,62	2,26%
RVBI11	35.507.457/0001-71	Fundo de Fundos	19.511	R\$ 76,00	12,64%	0,90	R\$ 1,48	2,07%
SNEL11	43.741.171/0001-84	Desenvolvimento	8.588	R\$ 132,00	15,04%	1,21	R\$ 1,13	1,58%
OURE11	28.516.650/0001-03	Misto	4.763	R\$ 76,10	15,69%	0,82	R\$ 0,36	0,51%
BTLG11	11.839.593/0001-09	Imóveis Industriais e Logísticos	3.221	R\$ 100,90	9,42%	1,01	R\$ 0,32	0,45%
XPML11	28.757.546/0001-00	Shoppings	2.265	R\$ 113,87	10,14%	1,03	R\$ 0,26	0,36%
RENV15	54.174.907/0001-04	Energia	10.000	R\$ 10,35	-	-	R\$ 0,10	0,14%
BBFO11	37.180.091/0001-02	Fundo de Fundos	498	R\$ 74,37	11,36%	0,91	R\$ 0,04	0,05%
ZAGH11	45.188.066/0001-95	Misto	1	R\$ 120,00	5,12%	1,19	R\$ 0,00	0,00%

CARTEIRA DE AÇÕES

Identificação	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Vol SNME	% PL
ALOS3	Shoppings	65.000	R\$ 20,97	R\$ 1,363	1,90%
IGTI11	Shoppings	20.000	R\$ 20,25	R\$ 0,405	0,57%
TRIS3	Incorporação	47.600	R\$ 4,70	R\$ 0,224	0,31%
EZTC3	Incorporação	15.000	R\$ 12,93	R\$ 0,194	0,27%

ALOCAÇÕES



Elaboração: Suno Asset.

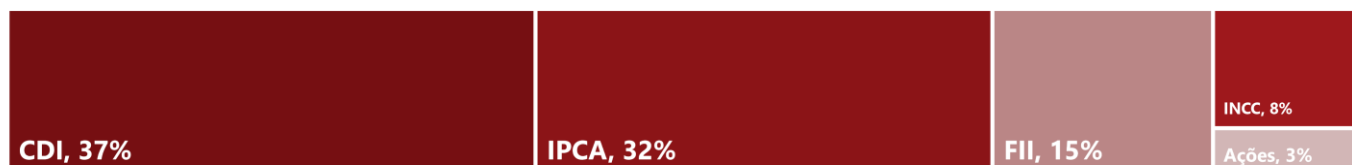
Exposição por Tipo de Ativo



Exposição dos CRIs por Garantia



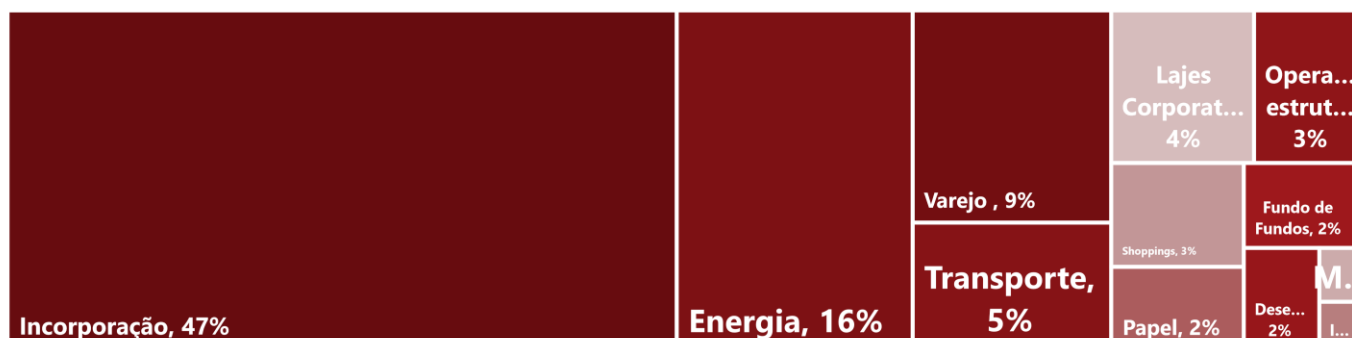
Exposição por Indexador



Exposição por Duration (em anos)

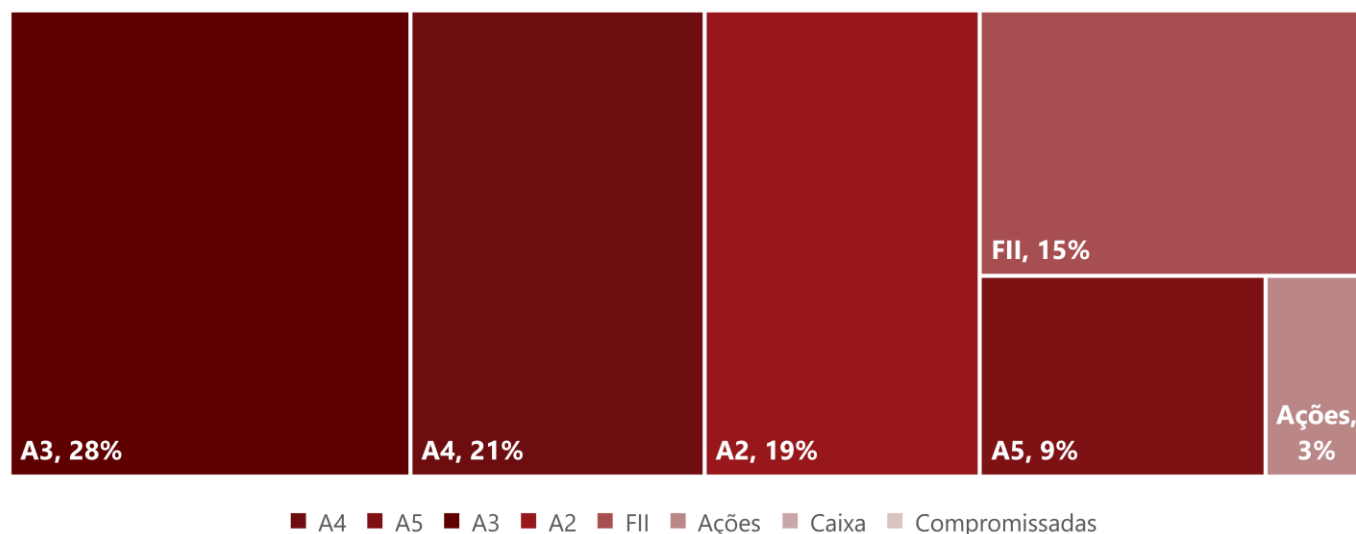


Exposição por Setor

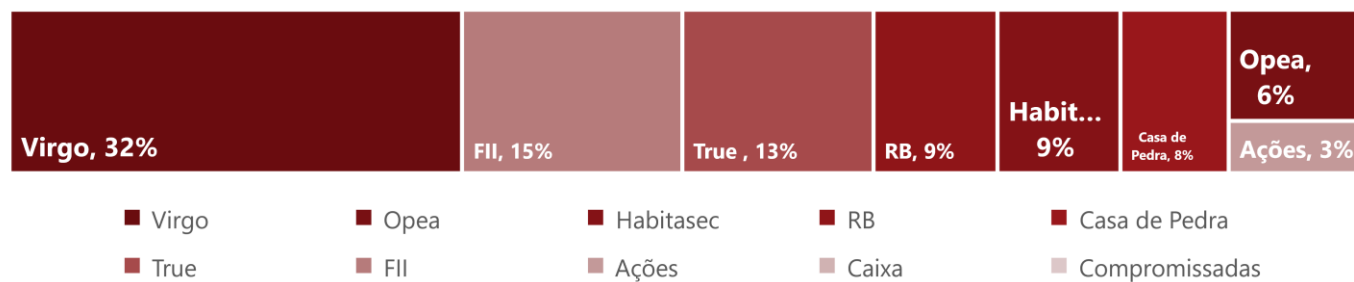


- Incorporação
- Varejo
- Energia
- Transporte
- Operações estruturadas
- Desenvolvimento
- Fundo de Fundos
- Papel
- Imóveis Industriais e Logísticos
- Shoppings
- Misto
- Lajes Corporativas
- Caixa

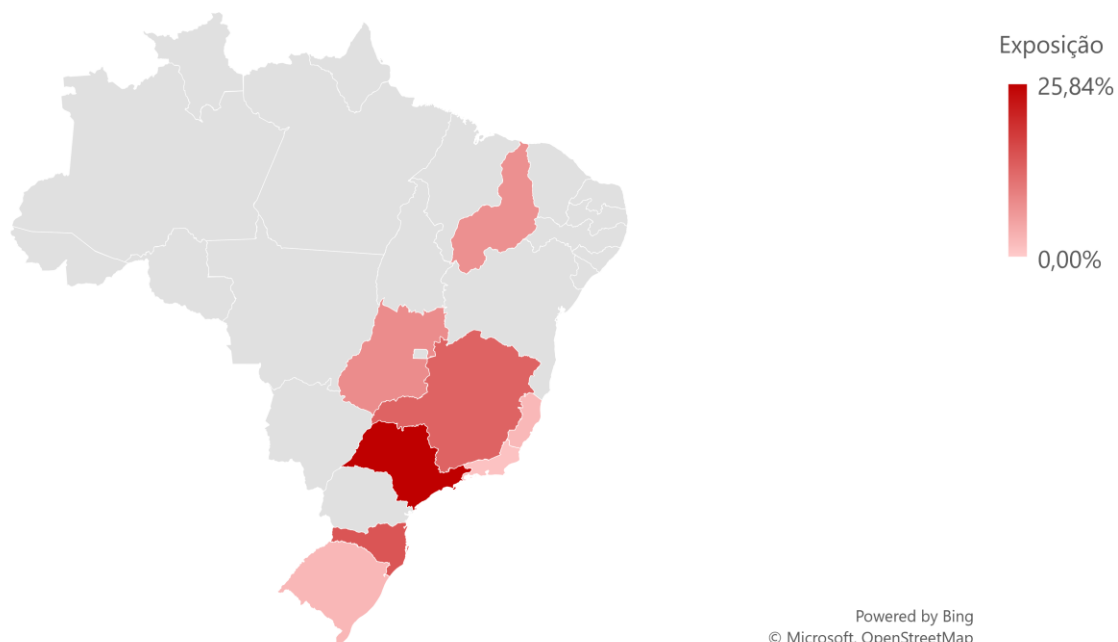
Exposição por Rating



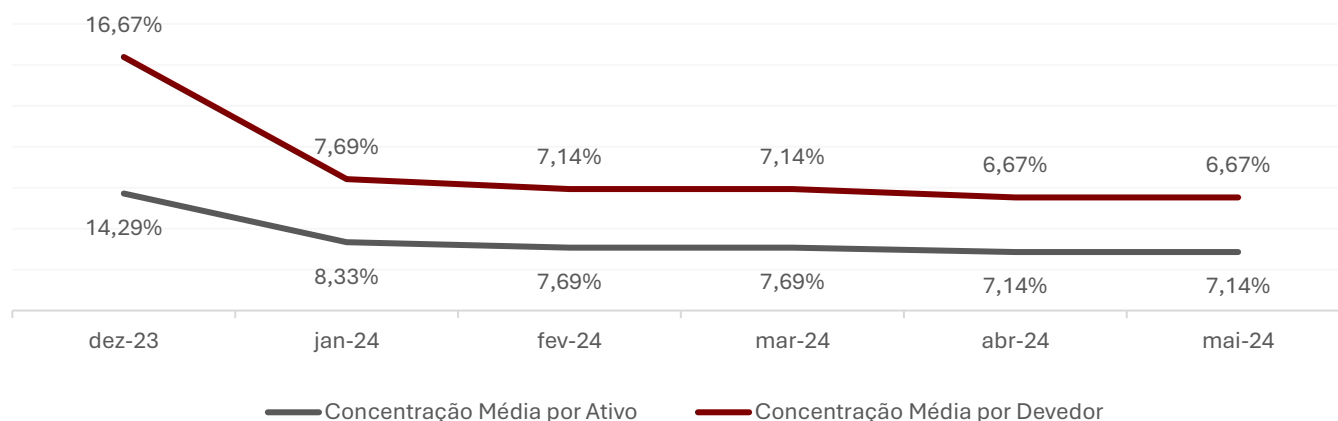
Exposição por Securitizadora



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%	8,7%	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\$)	Mar/24	Abr/24
Vendas Totais	43,1M	44,9M
Saldo Devedor (Nominal)	36,8M	38,3M
Concentração Máxima	3,42%	3,26%
% vendas (disponíveis)	45,38%	47,31%
% de obras	21,61%	23,25%
% de inadimplência	7,80%	7,65%
Razão de garantia (>133%)	139,5%	152,5%

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	Mar/24	Abr/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

Mar/24 Abr/24

Bernoulli (Geração/Projetado)	49,35%	8,25%
Bernoulli (Obras)	100%	100%
Ouvidor (Geração/Projetado)	0%	0%
Ouvidor (Obras)	100%	100%

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 41m² a 102m². Ambos se localizam em Teresina, capital do Piauí.

Informações (R\$)

Mar/24 Abr/24

Vendas Totais	88,2M	88,2M
Saldo Devedor (Nominal)	59,2M	59,2M
Concentração Máxima	2,31%	2,21%
% vendas (disponíveis)	64,88%	64,88%
% de obras	62,1%	63,9%
% de inadimplência	2,39%	-0,71%
Razão de garantia (<70%)	65,6%	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 m² 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\$)

	Mar/24	Abr/24
Vendas Totais	63,6M	65,4M
Saldo Devedor (Nominal)	55,7M	56,8M
Concentração Máxima	1,58%	0,80%
% vendas (disponíveis)	81,33%	83,33%
% de obras	34,42%	36,69%
% de inadimplência	3,96%	3,92%
Razão de garantia (>130%)	241,8%	241,3%

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%	6,5%	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\$)

	Mar/24	Abr/24
Vendas Totais	44,0M	44,0M
Saldo Devedor (Nominal)	32,8M	32,6M
Concentração Máxima	2,07%	2,08%
% vendas (disponíveis)	74,80%	74,80%
% de obras	65,30%	66,75%
% de inadimplência	1,03%	2,92%
Razão de garantia (>130%)	145,9%	145,4%

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%	5,6%	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 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%	5,0%	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\$)	Mar/24	Abr/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%	3,21%
Razão de garantia (>120%)	133,4%	133,4%

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%	2,6%	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\$)	Mar/24	Abr/24
Vendas Totais	28,2M	33,1M
Saldo Devedor (Nominal)	8,9M	3,8M
Concentração Máxima	14,96%	34,57%
% vendas (disponíveis)	36,73%	42,86%
% de obras	99,83%	99,92%
% de inadimplência	30,02%*	5,06%
Razão de garantia (>150%)	239,5%	281,2%

CRI ARPOADOR (SUB)

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
EDIFÍCIO ARPOADOR RESIDENCE SPE LTDA.	ES	CDI + 4,50%	A2	AF, CF, FR e Aval	43%	2,5%	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\$)	Mar/24	Abr/24
Vendas Totais	59,5M	59,4M
Saldo Devedor (Nominal)	47,7M	47,4M
Concentração Máxima	3,09%	2,75%
% vendas (disponíveis)	88,37%	88,37%
% de obras	42,13%	44,58%
% de inadimplência	1,64%	1,31%
Razão de garantia (>120%)	374,8%	386,4%

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\$)	Mar/24	Abr/24
Vendas Totais	28,9M	28,9M
Saldo Devedor (Nominal)	19,4M	18,6M
Concentração Máxima	20,36%	13,09%
% vendas (disponíveis)	64,00%	64,00%
% de obras	52,49%	61,83%
% de inadimplência	-0,05%	17,01%
Razão de garantia (>130%)	159,0%	148,0%

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!





SNME11

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, 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 à sua tolerância a risco (Suitability).”