

RELATÓRIO GERENCIAL MAR|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	8
DESEMPENHO PATRIMONIAL	9
RESULTADO CONTÁBIL	10
DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	11
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	13
DETALHAMENTO DOS ATIVOS	19

BULLET POINTS

R\$ 0,104

Distribuição por cota

R\$ 0,00

Lucro acumulado por cota

13,29%

Dividend Yield Anualizado

R\$ 16,25%

Yield Médio da Carteira (All In)

R\$ 9,95

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 9,77

Cota Patrimonial

2.547

Número de cotistas

R\$ 73,81 MM

Valor de Mercado

R\$ 72,47 MM

Valor Patrimonial

1,01

P/VP

62,38%

LTV Médio Ponderado

7.418.243

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

Em março, 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 86,44% do PL em CRIs.

A distribuição referente ao mês de março foi de R\$ 0,104/cota, representando um rendimento de 1,04% no mês, levando em consideração a cota de fechamento do dia 28/03/2024.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

No primeiro trimestre de 2024, o Ibovespa encerrou com uma queda de 4,5%, enquanto o IFIX registrou uma valorização de 2,9%. Em março, a situação foi semelhante, com o índice de fundos imobiliário apresentando uma alta de 1,4% e o Ibovespa caindo 0,7%.

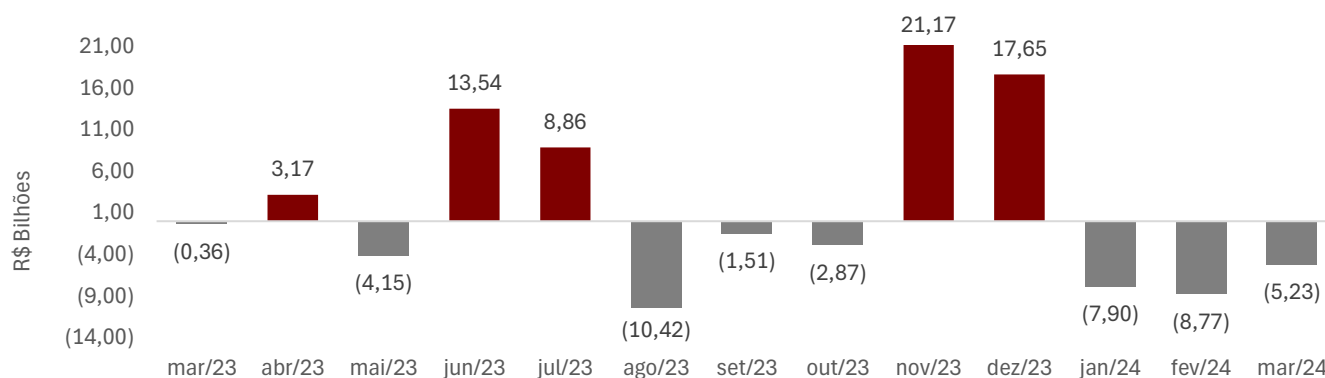
No último mês, a dinâmica do mercado foi pautada pela expectativa sobre o início de cortes de juros nos Estados Unidos.

A conjuntura segue delicada para o Fed. O mercado de trabalho continua aquecido e a economia segue resiliente. Em relação à inflação, o cenário inflacionário também é desafiador. O CPI de fevereiro voltou a subir, o núcleo segue estável e alguns segmentos ainda merecem atenção. A inflação de serviços também preocupa o banco central norte-americano, o Fed. Por outro lado, o Fed acompanha mais de perto o índice de preços PCE e, atualmente, encontra-se em níveis menores. Os próximos dados serão importantes para compreender melhor se a desinflação está perdendo força.

Nesse cenário, a autoridade monetária norte-americana manteve a taxa de juros entre 5,25% a.a. e 5,50% a.a. O Comitê manteve a postura de cautela e aguarda novos dados da economia para a tomada de futuras decisões. Powell ressaltou que a inflação continua em progresso de arrefecimento, apesar de entender que os dados de janeiro e fevereiro vieram acima do esperado.

Diante da incerteza sobre a economia norte-americana, os investidores, mais aversos ao risco, diminuíram o fluxo de capital para outros mercados, como, o Brasil. No gráfico abaixo, podemos notar uma maior saída do que entrada de estrangeiros na bolsa brasileira. Em março, o saldo foi negativo em R\$ 5,2 bilhões. E, a taxa de câmbio real-dólar (PTAX) se manteve pressionado, encerrando o mês em R\$ 4,99.

Fluxo Estrangeiro na B3

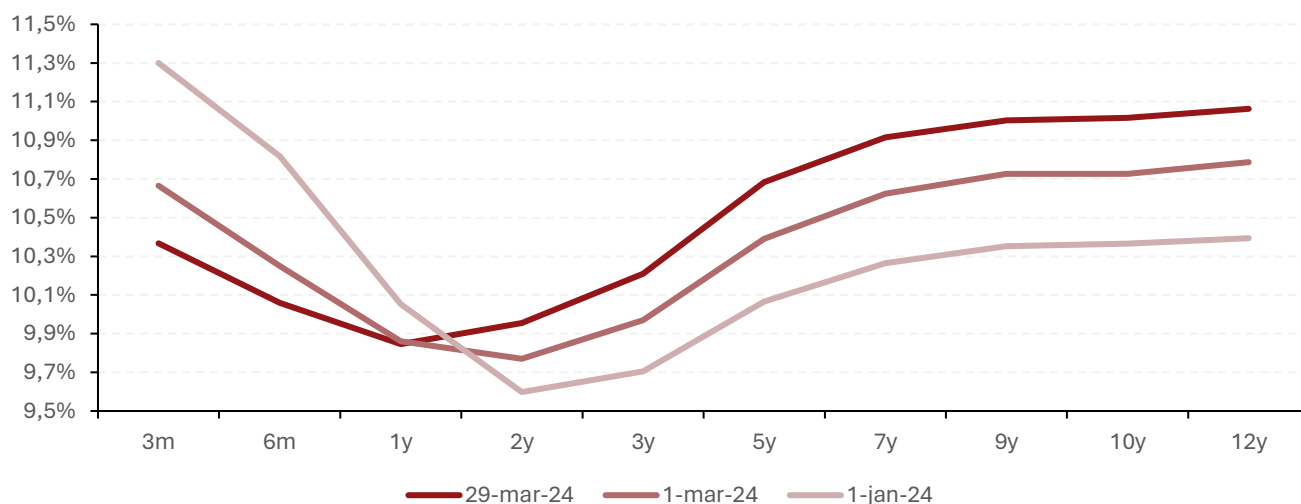


Fonte: B3 / Elaboração: Suno Research

Essa dinâmica também se refletiu sobre as curvas de juros. Em março, observamos uma forte pressão na curva de juros futura composta pelos títulos públicos emitidos pelo Tesouro americano. Esse fator somado à deterioração da nossa situação fiscal brasileira contribuiu diretamente para o aumento das taxas dos títulos de renda fixa brasileiros.

Essa abertura das taxas futuras de juros trouxe maior volatilidade para o mercado, fazendo com que os investidores optassem por ativos mais seguros, já que oferecem uma remuneração maior com baixo risco.

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



Fonte: B3 / Elaboração: Suno Research

Apesar dessas incertezas, a atividade econômica brasileira vem mais forte do que o esperado neste início de ano. O IBC-Br registrou uma alta de 0,6% em janeiro na comparação com o mês anterior, na série com ajustes sazonais. Este resultado no mês de janeiro deveu-se ao desempenho dos setores de serviços (0,7%) e do varejo (2,5%).

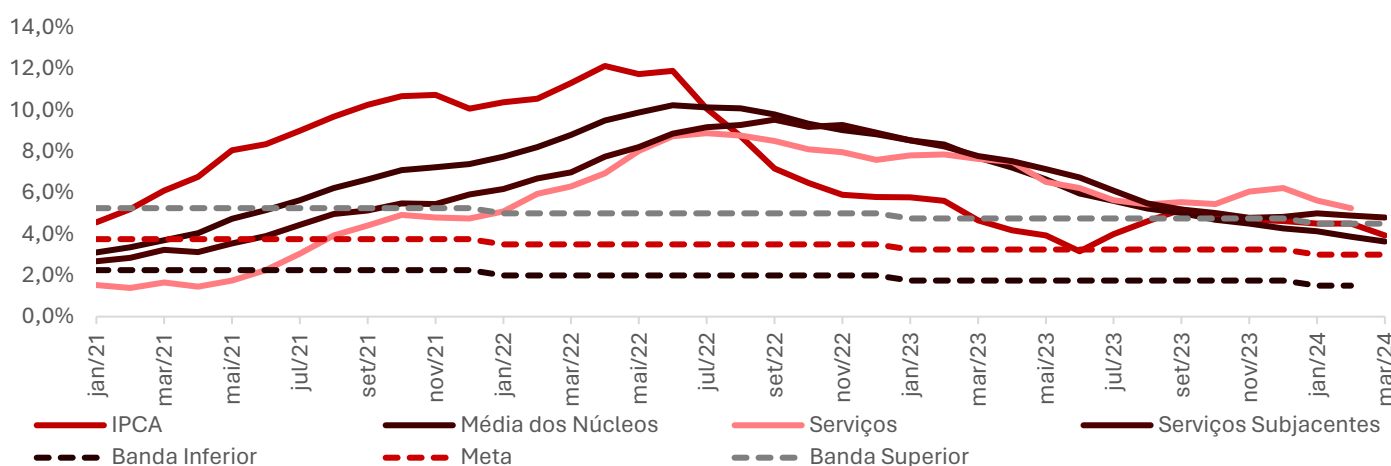
Além disso, o Caged registrou a criação de 360 mil vagas de emprego formais em fevereiro e a taxa de desemprego se encontra em 7,8% - ambos os dados mostram um mercado de trabalho bastante positivo. Para o primeiro trimestre deste ano, projetamos um crescimento próximo de 0,7% para o PIB e 2,0% para 2024.

Com a expectativa de queda da Selic, nossa perspectiva é de uma retomada gradual ao longo do ano, principalmente do mercado de crédito, o que deve proporcionar um crescimento mais equilibrado na ótica da oferta e da demanda.

Em relação aos preços, a inflação segue a trajetória esperada e deve encerrar o ano em 3,60%. Em março, o IPCA registrou uma alta de 0,16% e, nos últimos 12 meses, o índice acumula uma alta de 3,93%. Do lado positivo, observamos desaceleração dos núcleos de inflação tanto no mensal quanto nos últimos 12 meses. E, o índice de difusão registrou uma redução marginal, a terceira queda consecutiva.

Alguns sinais de alertas estão sobre os preços de serviços, que seguem pressionados. Os preços de serviços subjacentes e intensivos em mão de obra voltaram a subir nos últimos 12 meses.

IPCA e Desagregações



Fonte: B3 / Elaboração: Suno Research

Na ata da última reunião do Copom, a autoridade monetária mostrou preocupação com a evolução dos preços de serviços diante de um mercado de trabalho apertado, com reajustes salariais acima da meta inflação. As incertezas com a evolução desse segmento aumentaram nos últimos meses, exigindo cautela pelo BC, pois pode reduzir o ritmo de arrefecimento do IPCA.

No último mês, o Copom reduziu de forma unânime a taxa Selic em 50 pontos-base, levando o juro para a 10,75% a.a. O comunicado e a ata vieram com um tom mais duro do que os anteriores devido: i) a sua preocupação com a inflação subjacente, que está acima da meta; ii) a maior incerteza em relação ao cenário externo e doméstico; e iii) alteração na sinalização dos próximos cortes na taxa de juros - em linha com nosso cenário.

Para o BC, é provável que a incerteza e os riscos para a autoridade monetária estejam aumentando. Diferentemente de janeiro, quando ele sinalizou cortes para as próximas reuniões – no plural - a autoridade monetária apenas contratou um corte de mesma magnitude para maio. A mudança na indicação futura não significa que os membros já enxerguem uma piora do cenário, alterem o ritmo de cortes na taxa de juros ou preveem uma Selic terminal maior. Estão apenas ganhando graus de liberdade. Por fim, nossa projeção de Selic para o final se mantém em 9,50% a.a.

Projeções Suno

Cenário Base	2022	2023	2024
PIB (var % a.a. real em volume)	3,1%	2,9%	1,8%
IPCA (% a/a, fim de período)	5,79%	4,62%	3,60%
Taxa Selic (% fim de período)	13,75%	11,75%	9,50%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	5,22	4,85	4,89
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-0,5%	2,3%	0,7%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	72,9%	74,3%	77,3%
Balança comercial (US\$ bilhões)	61,5	98,8	88,9

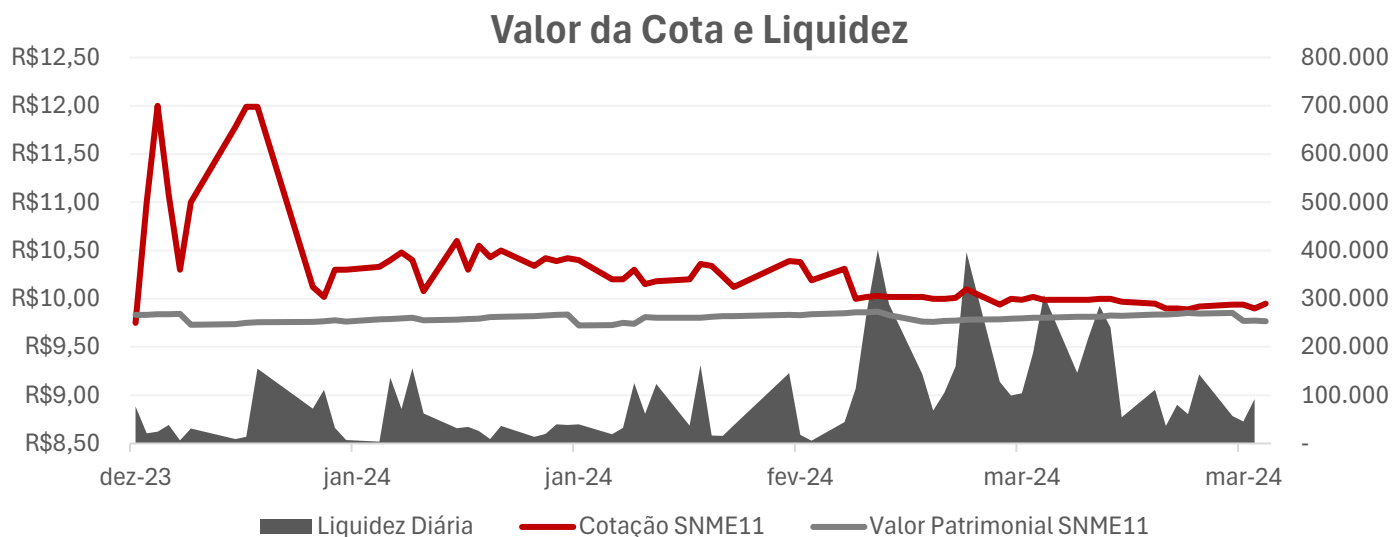
Elaboração: Suno Research

-Gustavo Sung, Economista-chefe da Suno.

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

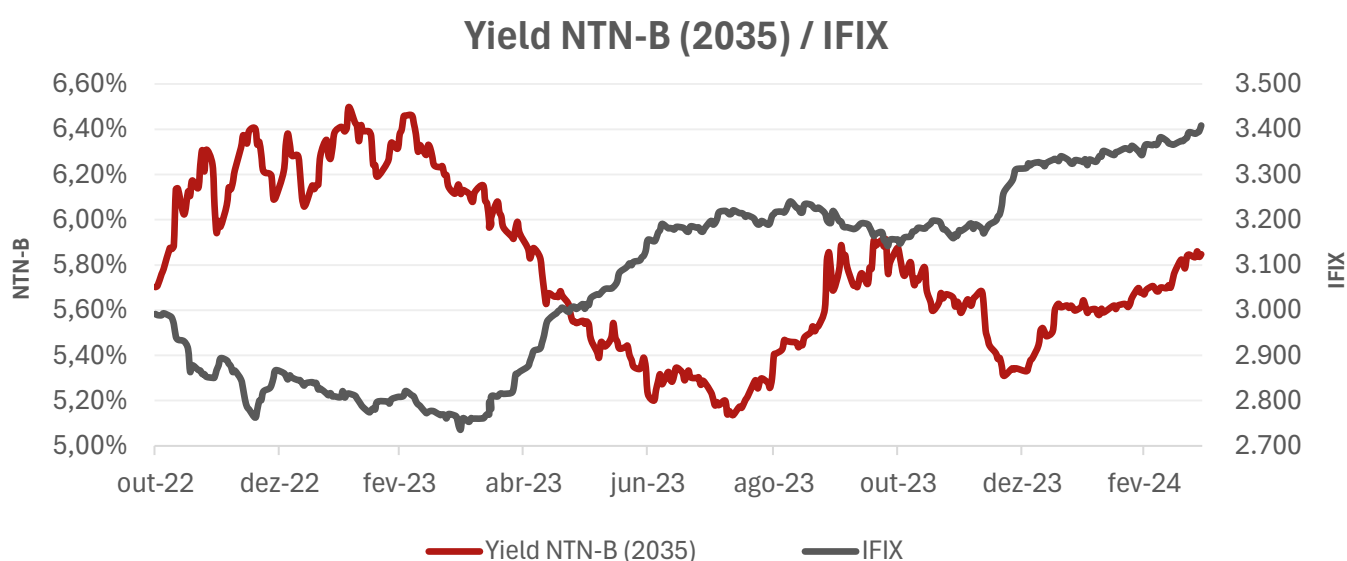
(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

No mercado secundário, a cota do SNME11 em março teve variação negativa de -0,60%, configurando um retorno total de 0,43% considerando a distribuição de R\$0,103 no mês (referente ao mês fevereiro), e volume diário médio de negociação de R\$148 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$ 9,95, frente a um valor patrimonial por cota de R\$ 9,77.



Fonte: Suno Asset e Quantum.

Em março, apesar do estresse na curva de juros futuros, e da variação positiva no juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, de 5,67% para 5,85%, o IFIX teve desempenho positivo de 1,43%.

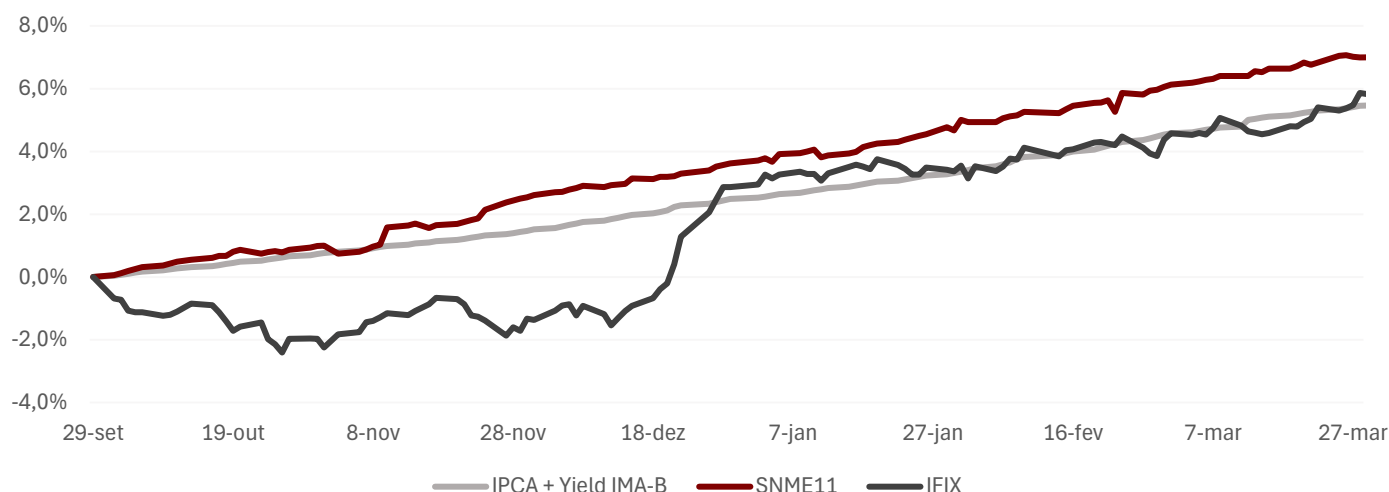


Fonte: Suno Asset e Quantum.

DESEMPENHO PATRIMONIAL

(PERFORMANCE, ALPHA, UPSIDE POTENCIAL)

Performance Comparada ao Benchmark



Fonte: Suno Asset e Quantum.

No mês de março, conforme apontado acima, foi observada uma valorização no IFIX, com variação positiva do índice de 1,43%, enquanto o SNME11 teve retorno total de 0,88% no período. O retorno do IPCA + Yield IMA-B do período apurado foi de 0,87%. O fundo encerrou o mês com Alpha de 1,54% sobre o IPCA + Yield IMA-B desde o seu início em setembro de 2023, equivalente a 119,2% do IFIX para o período todo.

O resultado patrimonial foi impactado negativamente no último dia útil do mês com a conversão das cotas detidas de MORC11 em cotas do RVBI11, dado que o movimento de incorporação gerou forte pressão vendedora de novos investidores do Fundo, e consequentemente a desvalorização do ativo no mercado secundário. A equipe de gestão segue bastante confiante na possibilidade da realização de ganho de capital futuro através da alienação das cotas do RVBI11 a medida que a pressão vendedora for se dissipando, configurando uma melhor janela de saída com a correção do preço do ativo no mercado secundário.

	SNME11	BENCH	ALFA
OUT-23	0,98%	0,73%	0,26%
NOV-23	2,54%	1,47%	1,07%
DEZ-23	3,62%	2,49%	1,13%

JAN-24	5,00%	3,35%	1,65%
FEV-24	6,06%	4,54%	1,52%
MAR-24	6,99%	5,45%	1,54%

Alpha (SNME11 x IPCA + Yield IMA-B)



Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO CONTÁBIL

Em março, o Fundo contou com resultado distribuível e distribuição de R\$0,1039 por cota, distribuídos em 25/04/2023. O resultado do mês foi originado majoritariamente pela carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários, com crescimento das receitas originadas por rendimentos de Fundos Imobiliários investidos de aproximadamente R\$30 mil para R\$38 mil à medida que a equipe de gestão segue fazendo a transição gradual para a alocação alvo entre as classes de ativos da carteira. O Fundo contou também no mês com aproximadamente R\$55 mil em ganho de capital líquido, gerado majoritariamente por giros na carteira de CRI. As despesas do fundo vieram em linha com os meses anteriores. É válido ressaltar que o resultado do mês foi impactado negativamente por dois fatores: (i) queda do CDI em março pela decisão do Copom em mais um corte consecutivo de 50 bps na taxa SELIC. (ii) Apuração do resultado dos CRIs indexados ao IPCA considerando majoritariamente a inflação de janeiro, de 0,42%.

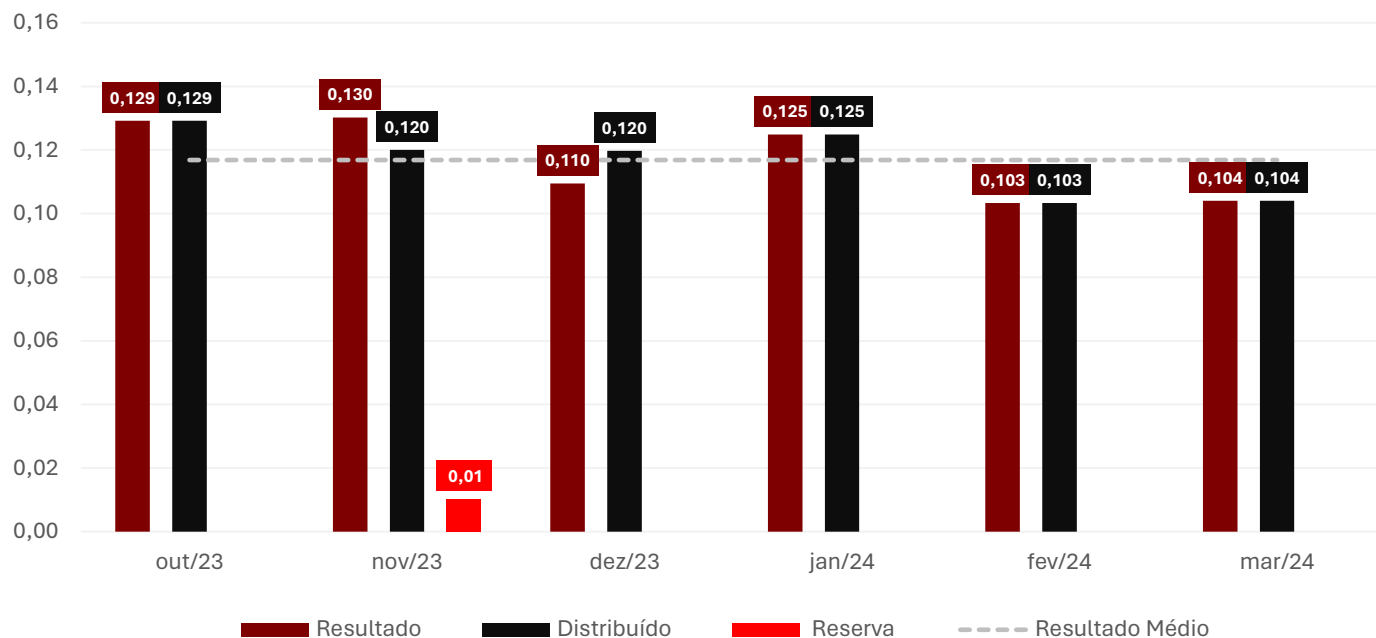
A Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) encontra-se na página seguinte:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24	FEV-24	MAR-24
1. RECEITA	556.694	695.377	616.733	696.118	825.725	836.471
1.a. Resultado CRI	538.179	680.749	606.475	588.250	777.460	728.842
1.b. Rendimentos de Cotas de FII	-	-	5.994	10.366	30.271	38.105
1.c. Ganho de Capital	-	-	-	100.565	-	57.367
1.d. IR Ganho de Capital				-9.832		-530
1.e. Renda Fixa	18.854	14.628	4.265	6.769	17.545	12.687
2. DESPESAS	-23.587	-24.706	-52.516	-52.562	-59.045	-66.441
2.a. Taxa de Administração	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000
2.b. Taxa de Gestão	-	-	-18.300	-25.590	-31.050	-37.900
2.d. Outras Despesas	-1.587	-2.706	-12.216	-4.972	-5.995	-6.540
4. (=) RESULTADO	533.107	670.671	564.217	643.556	766.230	770.940
4.a. Resultado / Cota	0,1292	0,1302	0,1095	0,1249	0,1033	0,104
4.b. Distribuição / Cota	0,1292	0,1200	0,1197	0,1249	0,1033	0,104
4.c. Reserva Acumulada	-	0,0102	-	-	-	-

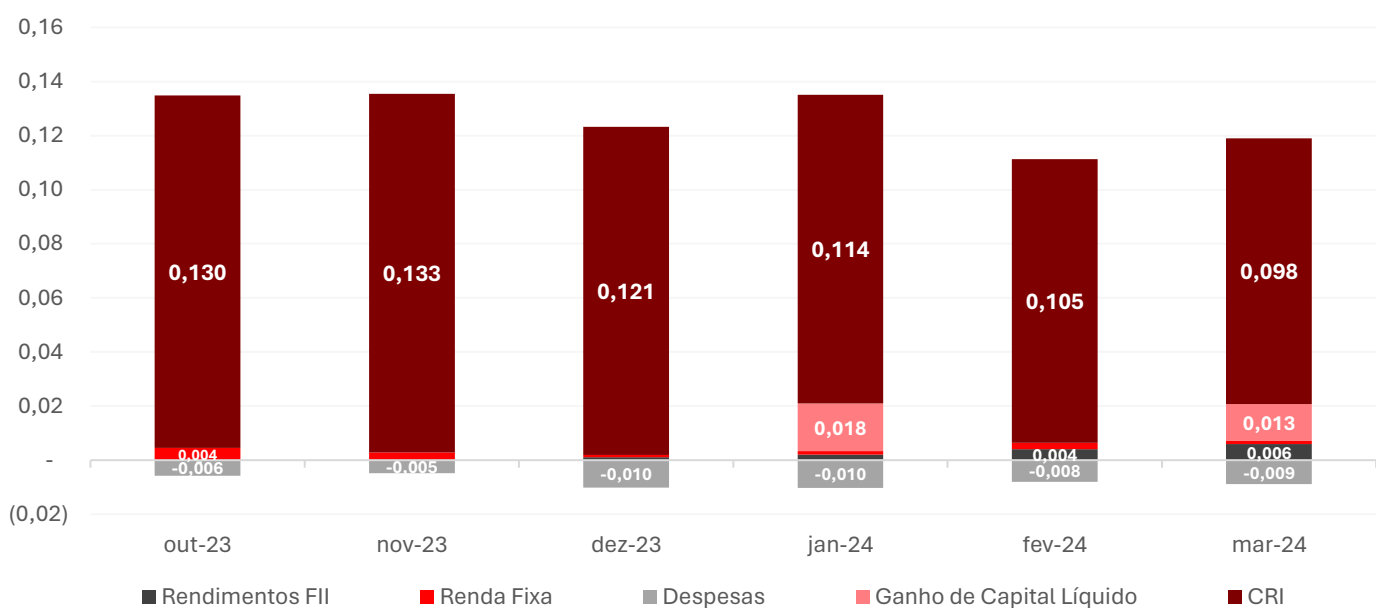
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

Distribuição



Elaboração: Suno Asset.

Resultado por fonte



Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 72,47 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

13

Número de ativos (CRIs) na carteira

IPCA + 10,78% | 3,40 | R\$ 29,43 MM

Taxa média dos CRIs a IPCA + Duration +
Posição Financeira

CDI + 5,28% | 1,85 | R\$ 33,33 MM

Taxa média dos CRIs a CDI + Duration + Posição
Financeira

16.25%

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

11

Número de ativos (FIIs + Ações) na carteira

A equipe de gestão seguiu no mês com foco na estratégia de transição gradual da carteira, que estava inteiramente alocada em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para aquisição de ativos líquidos. Dessa forma, no mês de março o fundo adquiriu 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 em março, o fundo realizou a aquisição de ações das companhias listadas ALOS3, IGTI11, EZTC3, TRIS3, com o lançamento concomitante de opções de compra com vencimento em abril de 2024 destes papeis, mirando a geração de dividendos sintéticos para o Fundo enquanto estes papeis são carregados.

A equipe de gestão realizou no mês também a alienação parcial de cotas do XPML11, visando a estratégia de arbitragem do ativo na oferta corrente.

O Fundo encerrou o mês com 86,44% investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), sendo 46,2% dos títulos indexados ao CDI com taxa média de aquisição de 5,28% e 40,5% indexados ao IPCA com taxa média de 10,78%. A estratégia de alocação em outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) encerrou o mês representando 11,07% do Patrimônio Líquido do SNME11 e a estratégia de ações encerrou o mês em 1,36% do Patrimônio Líquido do Fundo.

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

CARTEIRA DE CRIs

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield	Duration (anos)	Vol SNME	% PL	LTV	Pagamento de juros
CRI BALAROTI	Corporativo	19J0133907	Varejo	A4	CDI	2,95%	2,27	R\$ 6,39	8,82%	85%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A5	CDI	5,50%	2,15	R\$ 6,00	8,28%	60%	Mensal
CRI GS SOUTO	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	9,00%	4,22	R\$ 5,95	8,22%	62%	Mensal
CRI WELT	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	11,77%	4,08	R\$ 5,91	8,16%	-	Mensal
CRI CAPARAÓ	Pulverizado	22H0028631	Incorporação	A4	CDI	6,00%	1,63	R\$ 5,66	7,82%	59%	Mensal
CRI AXS 3	Contratual	22K1397969	Energia	A2	IPCA	11,00%	5,16	R\$ 5,08	7,02%	-	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A4	CDI	5,00%	0,65	R\$ 4,92	6,79%	45%	Mensal
CRI MZM II	Pulverizado	22I1466133	Incorporação	A2	IPCA	12,00%	1,78	R\$ 4,70	6,49%	70%	Mensal
CRI SUPREME GARDEN	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A3	IPCA	10,50%	1,87	R\$ 4,62	6,38%	65%	Mensal
CRI VITACON 2	Corporativo	22F0236430	Incorporação	A4	CDI	4,50%	1,87	R\$ 4,46	6,15%	72%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A5	CDI	5,50%	2,15	R\$ 3,90	5,39%	60%	Mensal
CRI ASTIR	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	10,50%	2,38	R\$ 3,16	4,36%	42%	Mensal
CRI ARPOADOR (SUB)	Pulverizado	23J2809383	Incorporação	A2	CDI	12,00%	2,64	R\$ 2,01	2,77%	43%	Mensal

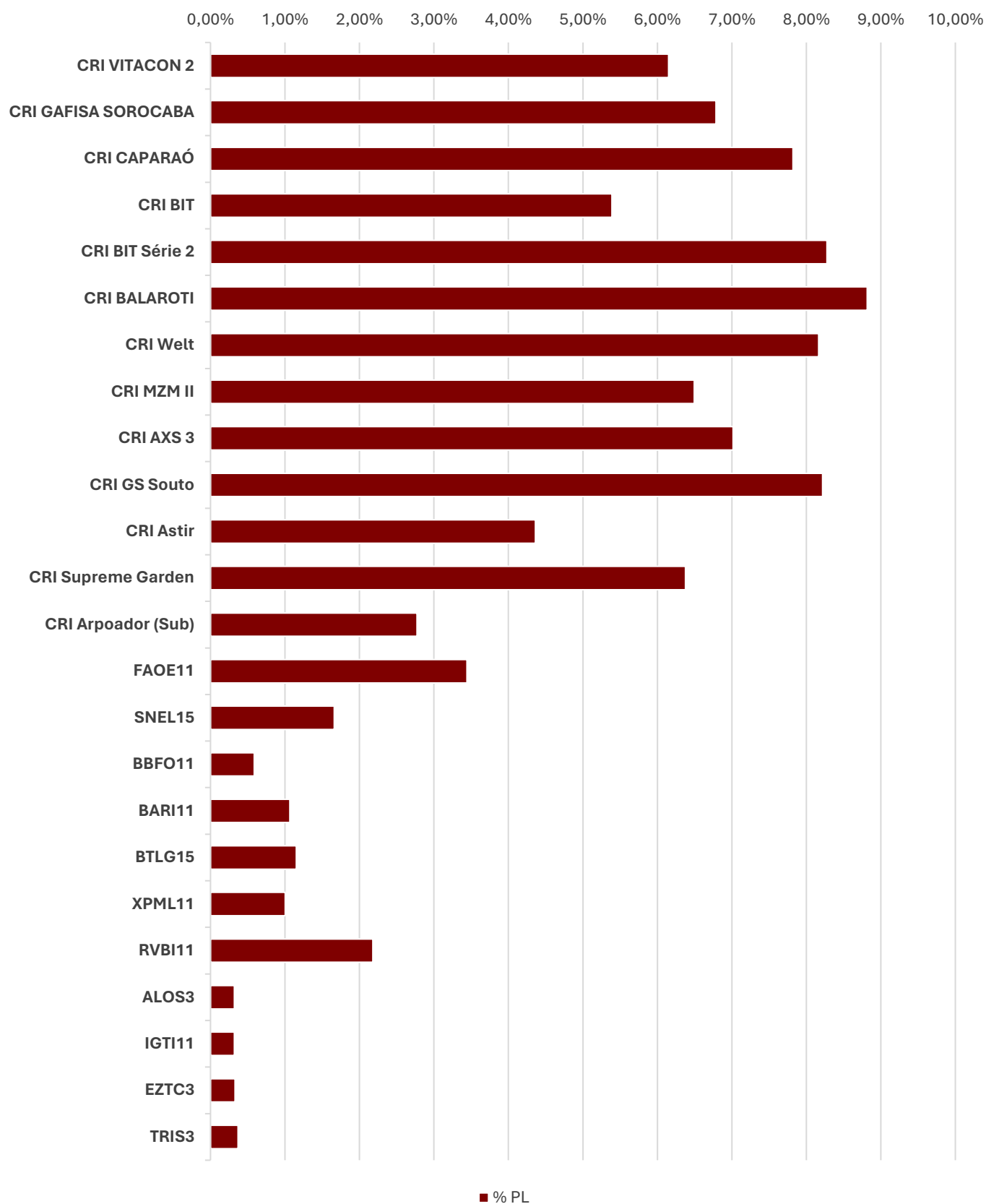
CARTEIRA DE FIIS

Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	P/VP	Vol SNME	% PL
FAOE11	49.553.783/0001-20	Operações estruturadas	2.494	R\$ 1.000,00	10,12%	-	R\$ 2,49	3,44%
RVBI11	35.507.457/0001-71	Fundo de Fundos	19.511	R\$ 80,95	11,70%	0,95	R\$ 1,58	2,18%
SNEL15	43.741.171/0001-84	Desenvolvimento	8.588	R\$ 140,10	14,11%	1,31	R\$ 1,20	1,66%
BTLG15	11.839.593/0001-09	Imóveis Industriais e Logísticos	7.871	R\$ 106,11	8,94%	1,06	R\$ 0,84	1,15%
BARI11	29.267.567/0001-00	Papel	8.941	R\$ 86,20	11,11%	0,92	R\$ 0,77	1,06%
XPML11	28.757.546/0001-00	Shoppings	6.253	R\$ 116,24	9,70%	1,05	R\$ 0,73	1,00%
BBFO11	37.180.091/0001-02	Fundo de Fundos	5.622	R\$ 75,45	10,84%	0,90	R\$ 0,42	0,59%

CARTEIRA DE AÇÕES

Identificação	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Vol SNME	% PL
ALOS3	Shoppings	10.000	R\$ 22,92	R\$ 0,239	0,32%
IGTI11	Shoppings	10.000	R\$ 23,31	R\$ 0,233	0,32%
EZTC3	Incorporação	15.000	R\$ 16,30	R\$ 0,244	0,33%
TRIS3	Incorporação	47.600	R\$ 5,70	R\$ 0,271	0,37%

ALOCAÇÕES



Elaboração: Suno Asset.

Exposição por Tipo de Ativo



Exposição dos CRIs por Garantia



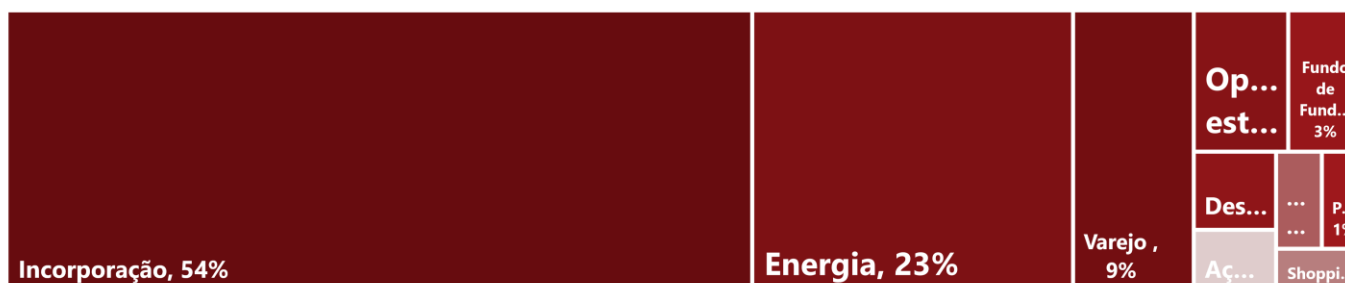
Exposição por Indexador



Exposição por *Duration* (em anos)

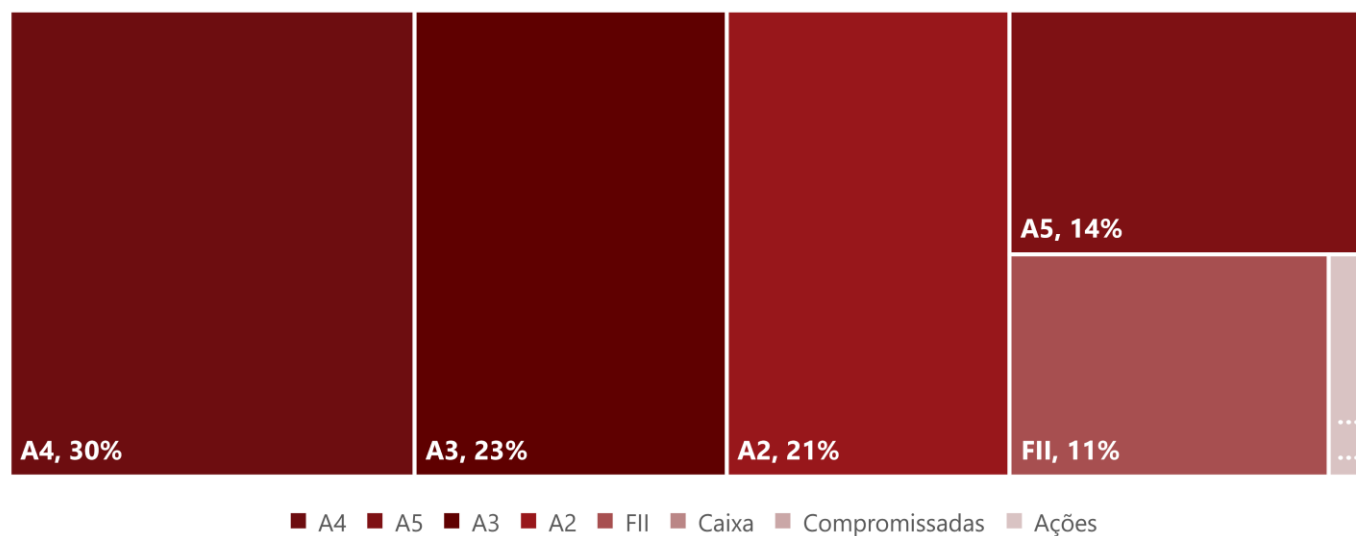


Exposição por Setor

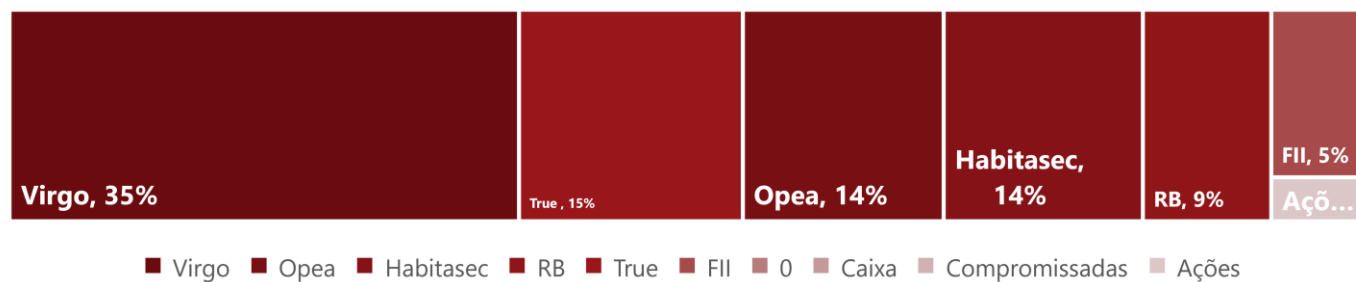


- Incorporação
- Varejo
- Energia
- Operações estruturadas
- Desenvolvimento
- Fundo de Fundos
- Papel
- Imóveis Industriais e Logísticos
- Shoppings
- 0
- Caixa
- Compromissadas
- Ações

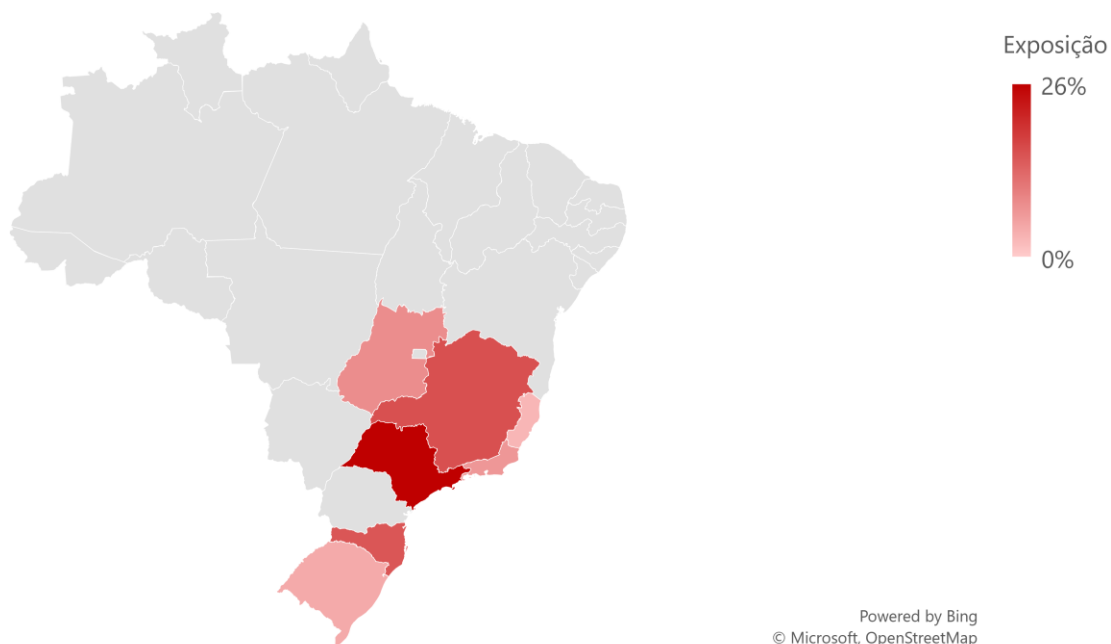
Exposição por Rating



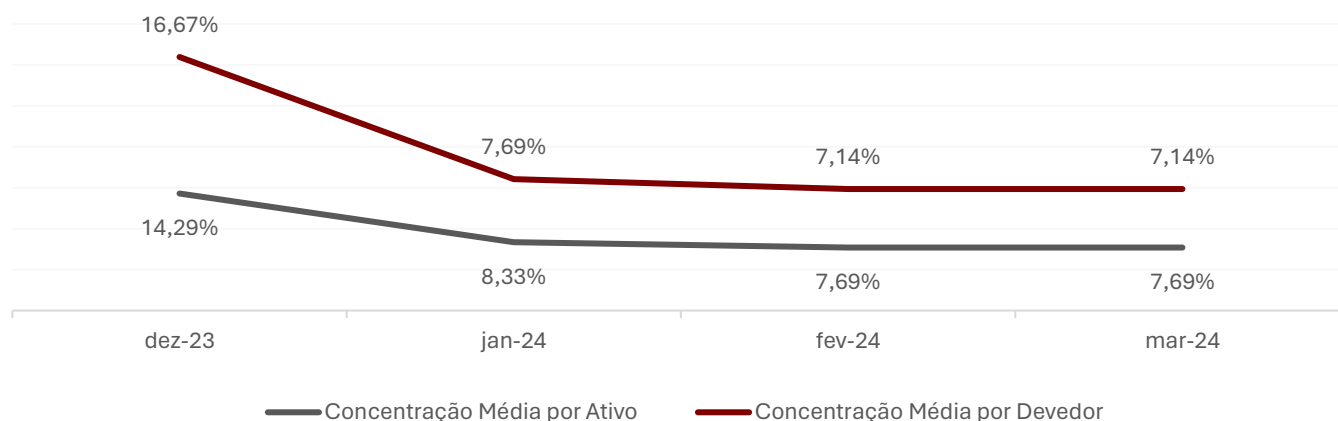
Exposição por Securitizadora



Exposição por Localização



Concentração Média do SNME11 - CRIs



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRI BIT

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
M. ZACARO EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	SP	CDI + 5,50%	A5	AF, CF, FR e Aval	60%	13,7%	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\$)	Jan/24	Fev/24
Vendas Totais	43,2M	42,8M
Saldo Devedor (Nominal)	37,2M	36,3M
Concentração Máxima	3,41%	3,46%
% vendas (disponíveis)	45,00%	45,00%
% de obras	20,94%	S/M*
% de inadimplência	6,97%	7,33%
Razão de garantia (>133%)	146,7%	144,2%

CRI BALAROTI

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

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

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

CRI 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	Nov/23	Dez/23
Nova União II	100%	100%
Alto FURNAS II	100%	100%
Raul Soares	97,2%	97,2%
São Félix	99,8%	99,8%

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	8,16%	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

Jan/24 Fev/24

Bernoulli (Geração/Projetado)	67,14%	51,55%
Bernoulli (Obras)	100%	100%
Ouvidor (Geração/Projetado)	0%	0%
Ouvidor (Obras)	99%	100%

CRI CAPARAÓ

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
CAPARAÓ SANTO AGOSTINHO S.A.	MG	CDI + 6,00%	A4	AF, CF, FR e Aval	59%	7,8%	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\$)

Jan/24 Fev/24

Vendas Totais	17,6M	17,6M
Saldo Devedor (Nominal)	10,3M	10,2M
Concentração Máxima	11,15%	11,30%
% vendas (disponíveis)	24,05%	24,05%
% de obras	100,0%	100,0%
% de inadimplência	-0,10%	-0,22%
Razão de garantia (>120%)	133,7%	133,5%

CRI AXS III

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
CONSÓRCIO AXS ENERGIA UNIDADE 3 – MINAS GERAIS	MG	IPCA + 11,00%	A2	AF, CF, FR e Aval	N/A	7,0%	Nov/26

AXS Energia é uma EnergyTech que descomplica o acesso à energia renovável. Reaproveitando a rede de distribuição das concessionárias de energia locais, a empresa conecta usinas solares privadas aos clientes finais, sem a necessidade de instalação de painéis fotovoltaicos.

CGHs / Avanço Físico	Jan/24	Fev/24
Três Corações II	100%	100%
Campina Verde I	100%	100%
Guaxupé	100%	100%
Três Pontas I	100%	100%
Campo Verde I	100%	100%
Prata II	91%	91%
Nuporanga	100%	100%

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%	6,8%	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\$)	Jan/24	Fev/24
Vendas Totais	27,5M	27,5M
Saldo Devedor (Nominal)	18,5M	18,3M
Concentração Máxima	21,03%	21,78%
% vendas (disponíveis)	60,00%	60,00%
% de obras	39,14%	44,99%
% de inadimplência	2,94%	2,96%
Razão de garantia (>130%)	154,3%	156,5%

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\$)	Jan/24	Fev/24
Vendas Totais	60,7M	60,6M
Saldo Devedor (Nominal)	51,8M	53,0M
Concentração Máxima	0,88%	0,86%
% vendas (disponíveis)	77,33%	78,00%
% de obras	32,30%	34,41%
% de inadimplência	2,97%	3,0%
Razão de garantia (>130%)	234,5%	241,5%

CRI SUPREME GARDEN

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

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

Informações (R\$)	Jan/24	Fev/24
Vendas Totais	45,3M	45,3M
Saldo Devedor (Nominal)	34,1M	33,9M
Concentração Máxima	2,31%	2,25%
% vendas (disponíveis)	77,24%	77,24%
% de obras	61,67%	63,57%
% de inadimplência	1,56%	2,05%
Razão de garantia (>130%)	146,2%	145,6%

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%	6,1%	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 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%	4,4%	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 fevereiro/24.*

Informações (R\$)	Jan/24	Fev/24
Vendas Totais	28,6M	26,9M
Saldo Devedor (Nominal)	10,5M	8,5M
Concentração Máxima	17,54%	50,26%
% vendas (disponíveis)	36,73%	34,69%
% de obras	99,26%	99,60%
% de inadimplência	23,55%*	33,66%*
Razão de garantia (>150%)	195,7%	195,7%

CRI ARPOADOR (SÊNIOR)

Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
EDIFÍCIO ARPOADOR RESIDENCE SPE LTDA.	ES	CDI + 4,50%	A2	AF, CF, FR e Aval	43%	2,8%	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\$)	Jan/24	Fev/24
Vendas Totais	Informações não disponíveis na data de confecção do relatório. Mais informações no Relatório de Monitoramento de fevereiro/24.	
Saldo Devedor (Nominal)		
Concentração Máxima		
% vendas (disponíveis)		
% de obras		
% de inadimplência		
Razão de garantia (>120%)		

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).”