



SNMET1

FUNDO IMOBILIÁRIO SUNO MULTIESTRATÉGIA

CNPJ nº 52.227.760/0001-30

RELATÓRIO GERENCIAL

Janeiro/2024

DISTRIBUIÇÃO
POR COTA

R\$ 0,1249

COTA FECHAMENTO
DO MERCADO

R\$ 10,30

COTA
PATRIMONIAL

R\$ 9,81

NÚMERO DE
COTISTAS

1.842

SUNO (ASSET)

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

Seja bem-vindo(a) ao **relatório gerencial** do

SNMETI.

INTRODUÇÃO

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

No dia 31/01/2024 foram integralizadas ao Fundo 2.265.797 novas cotas, ao preço de emissão de R\$9,75, perfazendo um montante R\$22.091.520,75, referentes a segunda emissão de cotas do Fundo. O SNMETI encerrou o mês de janeiro com um patrimônio líquido de R\$72,8 milhões.

PANORAMA GERAL

O ano de 2024 começou sem grandes surpresas quando avaliamos o histórico recente nos ambientes político e econômico dos últimos meses. Ao longo do mês, conforme esperado, presenciamos a correção nos preços dos ativos de renda variável listados na bolsa brasileira, que haviam passado por forte rali ao final do ano de 2023. Apesar desta correção, acreditamos que a direção, ao menos para o primeiro semestre do ano é de otimismo e boas perspectivas, considerando os indicadores econômicos recentes e o contexto de desaceleração gradual da economia, além da melhora na confiança dos empreendedores, investidores e agentes do mercado, o que deve ser reforçado por melhoras em geral nos resultados das companhias e fundos de investimento listados.

Sobre os indicadores econômicos, para o início do ano, a equipe gestão espera a continuidade do processo de desaceleração gradual na atividade econômica, com crescimento mais controlado do Produto Interno Bruto (PIB), atrelado a níveis de inflação mais controlados quando avaliamos os últimos anos, além de novos cortes na taxa básica de juros (SELIC). Apesar de impactos pontuais nas atividades de determinados setores, acreditamos que os níveis menores nas taxas de juros devam impactar positivamente os segmentos mais ligados ao crédito, como o varejo e a construção civil.

Sobre os indicadores econômicos, para o início do ano, a equipe gestão espera a continuidade do processo de desaceleração gradual na atividade econômica, com crescimento mais controlado do Produto Interno Bruto (PIB), atrelado a níveis de inflação mais controlados quando avaliamos os últimos anos, além de novos cortes na taxa básica de juros (SELIC). Apesar de impactos pontuais nas atividades de determinados setores, acreditamos que os níveis menores nas taxas de juros devam impactar positivamente os segmentos mais ligados ao crédito, como o varejo e a construção civil.

No cenário macroeconômico e político seguimos monitorando os desdobramentos do debate sobre as contas públicas e a real viabilidade do cumprimento da meta fiscal instituída ao final do primeiro trimestre de 2023. O pessimismo dos agentes sobre o tema foi reforçado com a divulgação do déficit primário de 2023, de R\$230,5 bilhões, sendo este o pior resultado para o fechamento das contas anuais do governo desde 2020, em meio a pandemia da Covid-19. Apesar do número ter sido impactado por fatores como a antecipação do pagamento dos precatórios vencidos em 2022, é imprescindível que sejam tomadas medidas efetivas para a equalização das contas públicas, dado que o descaso com estas, pode ter impactos diretos na dinâmica inflacionária, níveis da taxa de juros básica, além de um aumento do risco-país. No âmbito da dívida do país, após dois anos de queda, a dívida do país voltou a crescer, registrando alta de 2,7 p.p. e atingindo 74,3% do Produto Interno Bruto (PIB), reforçando a necessidade de maior responsabilidade sobre a arrecadação e gastos do governo.

No cenário externo, ao final do mês de janeiro, o FED sinalizou a manutenção da mesma faixa de juros em 5,25%-5,50%, descartando um corte de juros em março devido a resiliência da atividade econômica nos EUA, mesmo com leituras positivas sobre a inflação americana. Ao final do mês de janeiro, o rendimento das treasuries de 10 anos fechou o mês com variação marginal positiva, saindo de 3,95% para 3,99%. Apesar das expectativas dos agentes de mercado sobre um primeiro corte em março terem sido frustradas, seguiremos acompanhando os próximos movimentos do FED e os desdobramentos sobre a postura adotada na política monetária pelo Banco Central brasileiro.

Observamos ainda em janeiro, um novo aumento marginal nas curvas de juros futuros, com variação positiva de 5-20bps nos preços dos contratos de DI de um dia para o médio e longo prazo em comparação ao mês anterior. A taxa de juros paga pela NTN-B com vencimento em 2035 também variou de 5,34% para 5,62% ao longo do mês de janeiro.

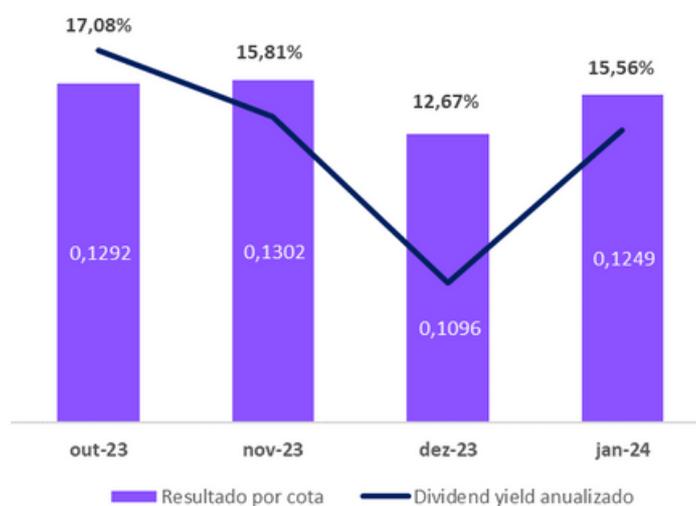
RESULTADO CONTÁBIL

Em janeiro, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$0,1249 por cota, distribuídos em 23/02/2023. O resultado do mês ainda foi originado majoritariamente pela carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários, com crescimento marginal das receitas originadas por rendimentos de Fundos Imobiliários investidos. Além disso, no mês de janeiro, o fundo contou com aproximadamente R\$50 mil em receitas originadas pelo ganho de capital bruto na venda de cotas de outros Fundos Imobiliários.

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

Fonte	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	JAN-24
1. Receitas	556.694	695.377	616.733	696.118
Resultado CRI	538.179	680.749	606.475	639.654
Resultado FII	-	-	5.994	49.695
Renda Fixa	18.514	14.628	4.265	6.769
2. Despesas (-)	-23.587	-24.706	-52.516	-52.562
Taxa de Administração	-22.000	-22.000	-22.000	-22.000
Taxa de Gestão	-	-	-18.300	-25.590
Outras Despesas	-1.587	-2.706	-12.216	-4.972
3. (=) Resultado Fundo	533.107	670.671	564.217	643.556
Distribuição	-533.107	-618.293	-616.595	-643.556
Reserva do Mês	-	52.377	-52.377	
Reserva Acumulada	-	52.377	-	
Cotas Integralizadas	4.126.803	5.152.445	5.152.445	7.418.243
Resultado por cota	0,1292	0,1302	0,1095	0,1249
Distribuição por cota (1º integralização)	0,1241	0,1200	0,1197	0,1249
Distribuição por cota (2º integralização)	0,0205	0,1200	0,1197	0,1249
Distribuição - 2º oferta	-	-	-	-
Reserva acumulada por cota	-	0,0102	-	-
Cota de Fechamento	9,75	9,75	11,99	10,30
Dividend Yield	1,27%	1,23%	1,00%	1,21%
Dividend Yield Anualizado	16,39%	15,81%	12,66%	15,56%

Histórico de Distribuição



ALOCAÇÕES E PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES

No mês de janeiro/24, foi realizada redução da exposição do Fundo nos CRIs CARVALHO HOSKEN, BIT, GAFISA SOROCABA, VITACON 2 e CAPARAÓ. Na contramão, foram realizadas aquisições dos CRIs BALAROTI, BIT Série 2, ASTIR, SUPREME GARDEN, MZM II, AXS 3, GS SOUTO e WELT. Vale ressaltar que 93% das aquisições são de títulos indexados à inflação, com taxa média de IPCA + 10,55% e o restante em CDI + 5,50%, com foco em uma alocação mais balanceada entre títulos indexados ao CDI e ao IPCA. Considerando o cenário atual de redução do CDI à medida que são realizados cortes na taxa de juros e às incertezas sobre a capacidade de controle da pressão inflacionária no médio e longo prazo, a equipe de gestão optou pelo incremento de parte da carteira do fundo em ativos com elevadas taxas pré-fixadas, dado que a diversificação de indexadores tende a beneficiar o portfólio considerando horizontes de tempo mais longos.

O fundo encerrou o mês com 49% da carteira de CRIs com taxa média de IPCA + 10,55% e 51% com taxa média de CDI + 4,82%.

Além das movimentações citadas acima, o Fundo seguiu com a estratégia de transição da carteira que estava inteiramente alocada em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) para aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs). Dessa forma, o fundo adquiriu cotas do BBFO11, dado que o ativo se encontrava abaixo do seu valor justo frente aos seus pares na visão da equipe de gestão. Além disso, também foram adquiridas cotas do MORCI1, visando ganhos adicionais com o evento de incorporação do Fundo ao RVBI11.

Ainda no mês de janeiro, o fundo alienou toda a posição em SNEL11 por R\$ 126,46/cota que foi adquirida em dezembro de 2023 por R\$ 120,59/cota, realizando uma TIR aproximada de 126,80% a.a. Ainda sobre o ativo, foram adquiridos recibos de subscrição SNEL15 na 2ª emissão de cotas do fundo pelo preço unitário de R\$ 116,44, sendo que o preço de venda das cotas detidas previamente foi calculado em vias de realizar um ganho de capital líquido equivalente aos meses em que os recibos do SNEL11 não pagarão rendimentos, produzindo artificialmente estes rendimentos para o SNMETI através do lucro realizado equivalente. Na visão da gestão, o valor da oferta foi bastante atrativo levando em consideração o potencial de retorno do ativo que, no final do mês de janeiro, já estava sendo negociado a R\$ 126,00, 8,21% superior ao valor desembolsado na oferta, e no momento da confecção do presente relatório vem negociando a preços superiores aos R\$140,00.

Ademais, considerando todas as movimentações citadas acima, o fundo finalizou o mês de janeiro com cerca de R\$ 6.000.000,00 em caixa, alocando com celeridade a maior parte dos recursos captados e liquidados no dia 31/01. O valor excedente foi reservado para a liquidação de outra operação, prevista para o início de fevereiro.

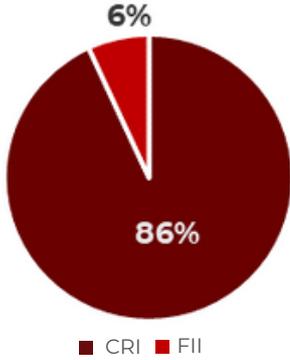
CARTEIRA DE ATIVOS

Identificação	Perfil de Risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield	Duração (anos)	Vol SNME (em R\$ milhões)	% PL	LTV	Pagamento de juros
CRI BALAROTI	Corporativo	19J0133907	Varejo	A4	CDI	2,95%	2,32	R\$ 6,97	9,6%	85%	Mensal
CRI Welt	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	11,77%	4,25	R\$ 6,31	8,7%	-	Mensal
CRI BIT Série 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A5	CDI	5,50%	2,25	R\$ 6,00	8,2%	60%	Mensal
CRI GS Souto	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	9,00%	4,33	R\$ 5,96	8,2%	62%	Mensal
CRI CAPARAÓ	Pulverizado	22H0028631	Incorporação	A4	CDI	6,00%	1,75	R\$ 5,67	7,8%	59%	Mensal
CRI AXS 3	Contratual	22K1397969	Energia	A2	IPCA	11,00%	5,23	R\$ 5,13	7,0%	-	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A4	CDI	5,00%	0,79	R\$ 4,93	6,8%	45%	Mensal
CRI VITACON 2	Corporativo	22F0236430	Incorporação	A4	CDI	4,50%	1,99	R\$ 4,86	6,7%	72%	Mensal
CRI MZM II	Pulverizado	22I1466133	Incorporação	A2	IPCA	12,00%	1,89	R\$ 4,60	6,3%	70%	Mensal
CRI Supreme Garden	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A3	IPCA	10,50%	1,99	R\$ 4,60	6,3%	65%	Mensal
CRI Astir	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	10,50%	2,51	R\$ 3,99	5,5%	42%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A5	CDI	5,50%	2,25	R\$ 3,91	5,4%	60%	Mensal
Total/Médio	-	-	-	-	-	-	2,63	R\$ 62,92	86,5%	62%	-

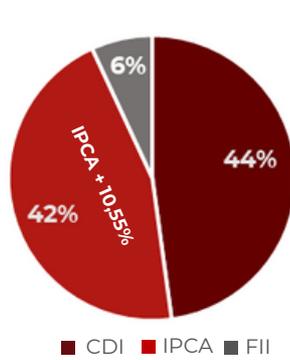
Identificação	Vol SNME (R\$ Milhões)	% PL	Segmento
SNEL15	1,0	1,4%	Desenvolvimento
FAOE15	2,5	3,4%	Operações Estruturadas
BBFO11	0,42	0,6%	Fundo de Fundos
MORC11	0,73	1,0%	Papel
Total/Médio	4,6	6,4%	-

COMPOSIÇÃO

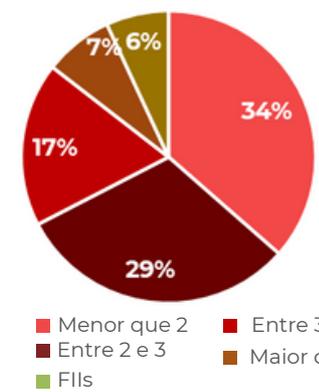
Exposição por tipo de Ativo



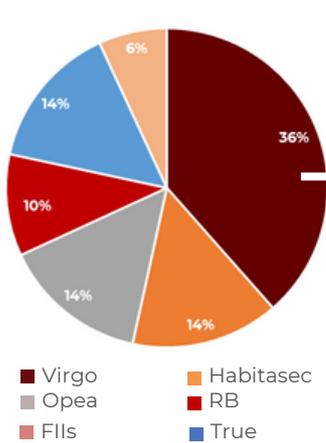
Exposição por Indexador



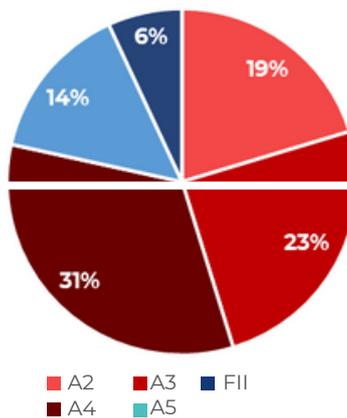
Exposição por Duration (em anos)



Exposição por Securitizadora



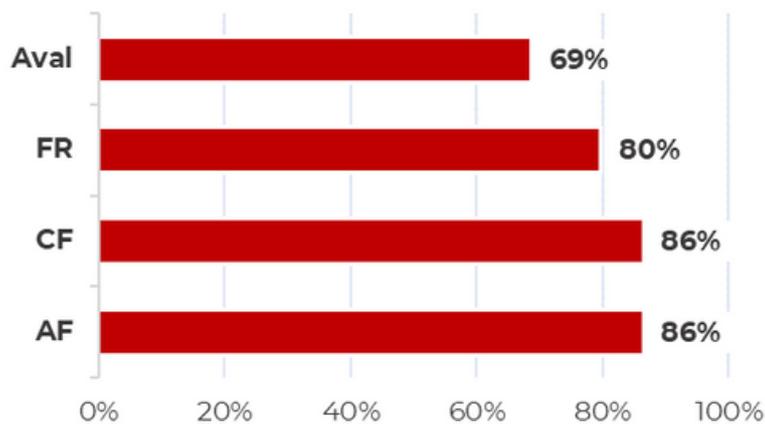
Exposição por Rating



Exposição por Setor

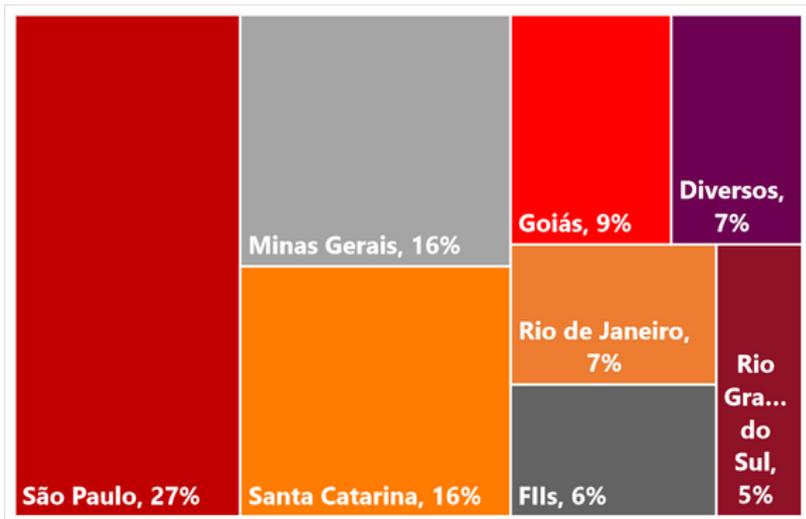


Exposição dos CRIs por Garantia

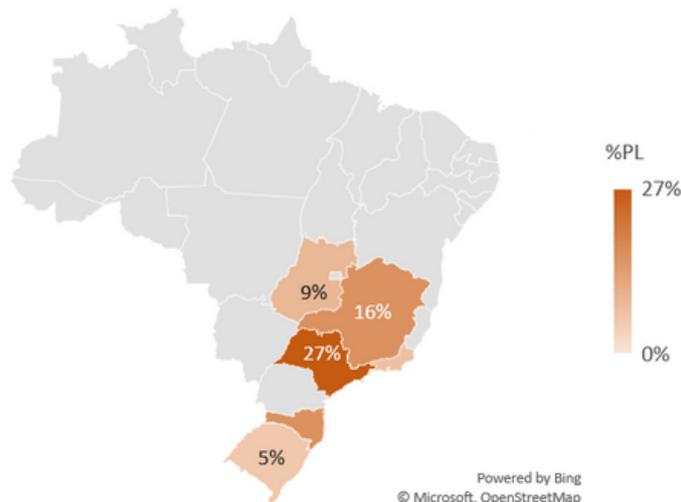


Fonte: Suno Asset.

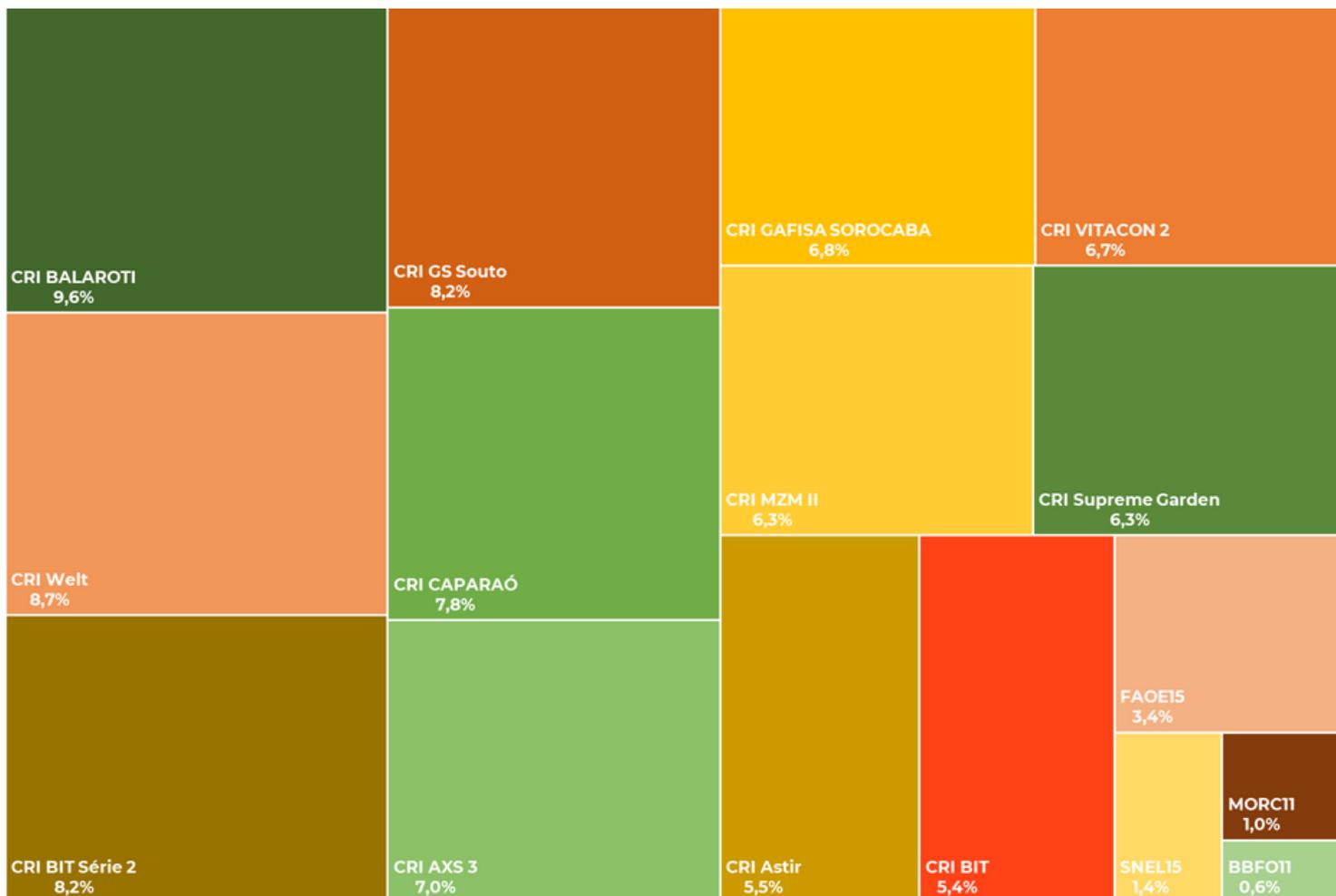
Exposição por Localização



Fonte: Suno Asset.



Fonte: Suno Asset.



Fonte: Suno Asset.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

Identificação: CRI Caparaó.

Descrição: Os recursos desse CRI são destinados à incorporadora Caparaó, com o intuito de financiar as obras do Residencial Aimorés Moradias.

A incorporação fica localizada em Belo Horizonte, no bairro nobre de Santo Agostinho e conta com 79 unidades de uma ou duas suítes.

A Caparaó é uma empresa que consta com mais de 60 anos de experiência no mercado de construção civil.



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
Caparaó Santo Agostinho S/A	MG	CDI + 6%	A4	AF, CF, FR e Fiança	59%	7,8%	Fev/26

Identificação: CRI BIT.

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



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
M. ZACARO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA	SP	CDI + 5,5%	A5	AF, CF, FR e Aval	60%	13,6%	Nov/26

Identificação: CRI Vitacon.

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



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
Vitacon Participações S.A.	SP	CDI + 4,5%	A4	AF, CF e Fiança	72%	6,7%	Mai/26

Identificação: CRI Balaroti.

Descrição: os recursos desse CRI são destinados à Balaroti, fundada em 1975 na cidade de Curitiba.

A Balaroti é um varejista especializado na comercialização de materiais de construção civil, contando com uma ampla variedade de mais de 52 mil itens, diversas lojas localizadas nos estados do Paraná e Santa Catarina, além de um site para vendas online.



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
Balaroti - Comércio de Materiais de Construção S.A	SC	CDI + 2,95%	A4	AF, CF e FR	85%	9,6%	Out/29

Identificação: CRI Welt

Descrição: 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



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
Bernoulli Energia LTDA; Ouvidor Energia LTDA	GO	IPCA + 11,77%	A3	AF, CF, FR e Aval	N/A	8,7%	Out/34

Identificação: CRI Gafisa Sorocaba.

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



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
Gafisa S/A	RJ	CDI + 5,00%	A4	AF, CF, FR e Aval	45%	6,8%	Jun/25

Identificação: CRI MZM II

Descrição: 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.



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
GF Magnani Participações e Incorporações LTDA	SP	IPCA + 12%	A2	AF, CF, FR e Aval	70%	6,3%	Mar/26

Identificação: CRI AXS 3

Descrição: 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.



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
Consórcio AXS Energia Unidade 03 - Minas Gerais	Diversos	IPCA + 11%	A2	AF, CF, FR e Aval	-	7,0%	Nov/26

Identificação: CRI GS Souto

Descrição: 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.



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

Identificação: CRI Astir

Descrição: 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.



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
QC Empreendimento Imobiliário SPE LTDA	RS	IPCA + 10,5%	A2	AF, CF, FR e Aval	42%	5,5%	Nov/26

Identificação: CRI Supreme Garden

Descrição: 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.



Devedor	UF	Remuneração	Rating	Garantias	LTV	% PL	Vencimento
Supreme Garden Empreendimentos LTDA	SC	IPCA + 10,5%	A3	AF, CF, FR e Aval	65%	6,3%	Abr/25

CONHEÇA TODOS OS NOSSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO



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



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



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



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



Fundo Imobiliário de Tijolo que está em processo de reestruturação. Em seu portfólio há imóveis alugados para empresas como Ambev, Ceratti, Itambé e Volkswagen.



Fundo de Investimento em Ações que utiliza como referência as carteiras recomendadas da Suno Research. Exposição em ativos de Valor, Dividendos, Small Caps e Internacional.



Fundo de Previdência Privada que investe em ações, com exposição muito similar ao SUNO FIC FIA. Conta com os benefícios tributários de uma Previdência, investindo em ações.



Fundo de Investimento em Ações, com exposição em ações globais listadas no Brasil ou nas bolsas dos EUA. Investe nas maiores empresas do mundo.



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

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





SNMET1

FUNDO IMOBILIÁRIO MULTISTRATÉGIA)

Aviso/Disclaimer:

"Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

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