



SNFF11

SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SNFF11)

CNPJ nº 40.011.225/0001-68

RELATÓRIO GERENCIAL

Janeiro/2024

DISTRIBUIÇÃO
POR COTA

R\$ 0,69

DIVIDEND YIELD
ÚLTIMOS 12 MESES

9,88%

COTA FECHAMENTO
DO MERCADO

R\$ 85,50

COTA
PATRIMONIAL

R\$ 93,80

NÚMERO DE
COTISTAS

29.646

VISÃO GERAL	3
DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO	4
DESEMPENHO PATRIMONIAL	5
RESULTADO CONTÁBIL	7
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	9
PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS	11
CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
FUNDOS SUNO ASSET	12

Seja bem-vindo(a) ao relatório gerencial do SNFF11.

VISÃO 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 a dinâmica inflacionária, o IPCA de janeiro registrou alta de 0,42%, em linha com as projeções dos agentes de mercado, reduzindo o acumulado nos últimos 12 meses de 4,62% para 4,51%. Seguindo o mesmo ritmo das últimas reuniões, no dia 31 de janeiro o Copom anunciou mais uma redução da taxa SELIC em 50bps (0,50%), levando a taxa meta de 11,75% para 11,25%.

Considerando as perspectivas atuais e a necessidade de cautela tanto com o cenário interno, quanto com a persistência do aperto monetário nos EUA, não acreditamos que o Copom deva acelerar o ritmo dos cortes nas próximas reuniões, mas deva seguir com a política de afrouxamento monetário com ao menos mais dois cortes de mesma magnitude na taxa SELIC, levando a meta para 10,25% em maio.

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.

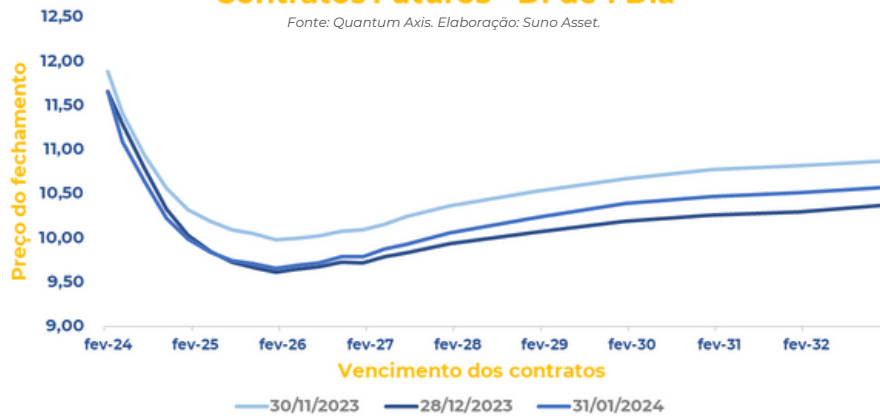
Apesar do número ter sido impactado por fatores como a antecipação do pagamento dos precatórios vencidos em 2022, é imprescindível que sejam tomadas medidas efetivas para a equalização das contas públicas, dado que o descaso com estas, pode ter impactos diretos na dinâmica inflacionária, níveis da taxa 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.

Contratos Futuros - DI de 1 Dia

Fonte: Quantum Axis. Elaboração: Suno Asset.



Yield NTN-B (2035) / IFIX

Fonte: Quantum Axis. Elaboração: Suno Asset.

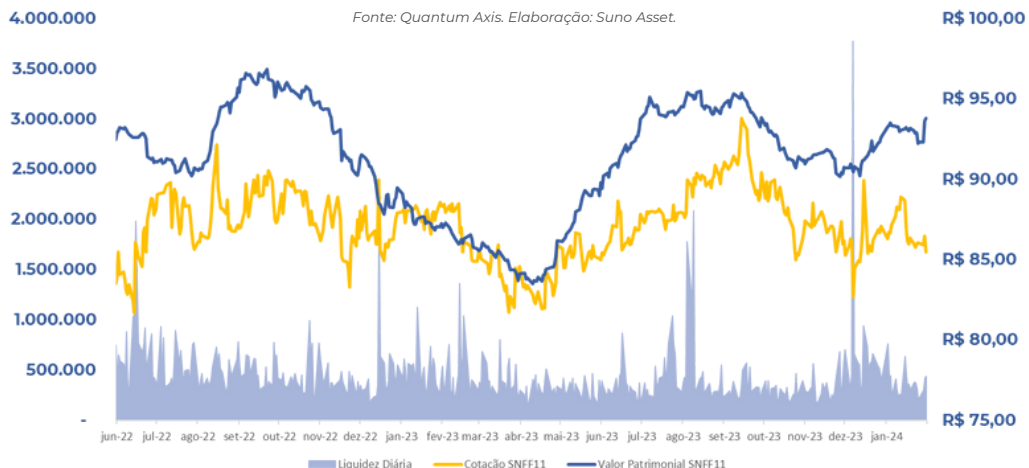


DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

No mercado secundário, a cota do SNFF11 em janeiro teve variação negativa de 1,85%, configurando retorno total de -1,06% considerando a distribuição de R\$ 0,69 no mês, e volume de negociação diário médio de R\$ 370 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$ 85,50, frente a um valor patrimonial por cota de R\$93,80.

Valor da Cota e Liquidez

Fonte: Quantum Axis. Elaboração: Suno Asset.



DESEMPENHO PATRIMONIAL
Performance comparada aos benchmarks

Fonte: Quantum Axis. Elaboração: Suno Asset.



No mês de janeiro, foi observada uma valorização marginal no IFIX, com variação positiva do índice de 0,67%, enquanto o SNFF11 teve retorno total de 0,35% no período. O fundo encerrou o mês com Alpha de 3,84% desde o seu início em maio de 2021, equivalente a 123% do IFIX para o período todo.

O valor apurado referente ao imposto de renda sobre os ganhos de capital no Fundo e passível de eventual restituição é de aproximadamente R\$ 0,77 por cota até o momento.

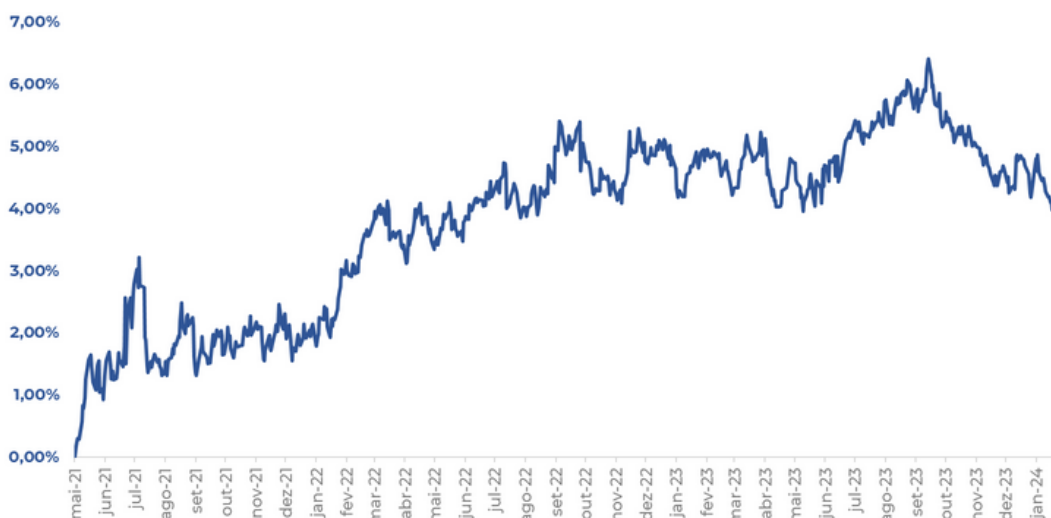
Retorno acumulado desde o início

	SNFF11	IFIX	Alfa
2021	0,17%	-1,97%	2,14%
2022	5,05%	0,21%	4,84%
1T23	1,36%	-3,50%	4,86%
2T23	15,54%	10,28%	5,25%
3T23	17,83%	12,52%	5,32%
4T23	19,93%	15,74%	4,19%
jan-24	20,34%	16,51%	3,84%

Fonte: Quantum Axis. Elaboração: Suno Asset.

Alpha (SNFF11 x IFIX)

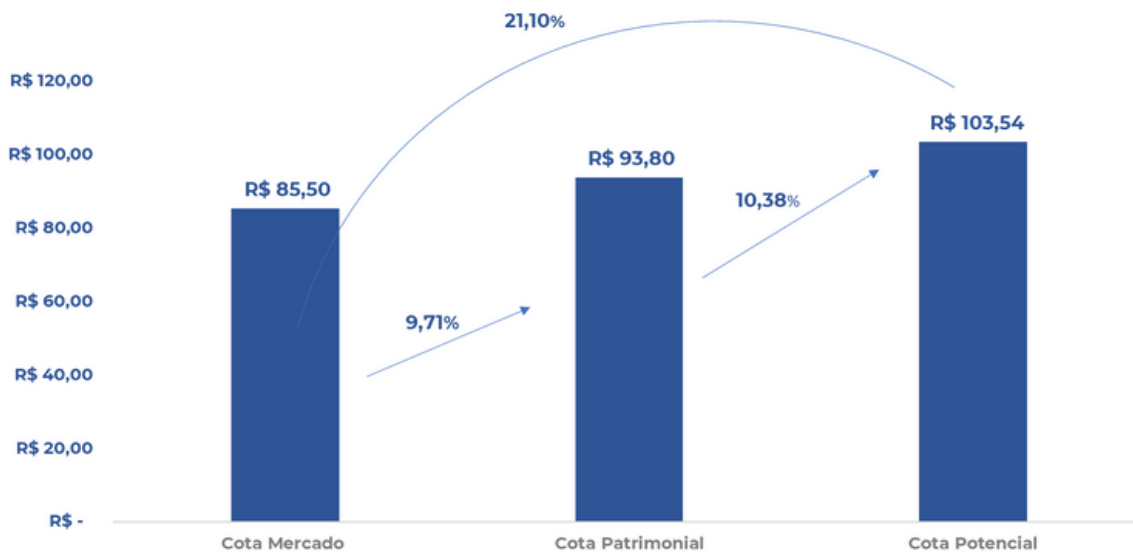
Fonte: Quantum Axis. Elaboração: Suno Asset.



A cota potencial estimada do Fundo no final do mês de janeiro é de R\$ 103,54, sendo considerado para o cálculo desta, o valor patrimonial contábil dos ativos investidos pelo fundo ao final do mês. O valor da cota potencial pode ser utilizado para gerar maior visibilidade sobre o real valor intrínseco do portfólio, frente ao valor da cota patrimonial divulgada, diariamente impactada pela marcação a mercado dos ativos investidos. A partir do valor da cota potencial, infere-se um desconto implícito de 17,42% e potencial upside de 21,10% considerando o preço de fechamento em 31/1 de R\$ 85,50.

Upside Potencial

Fonte: Suno Asset.

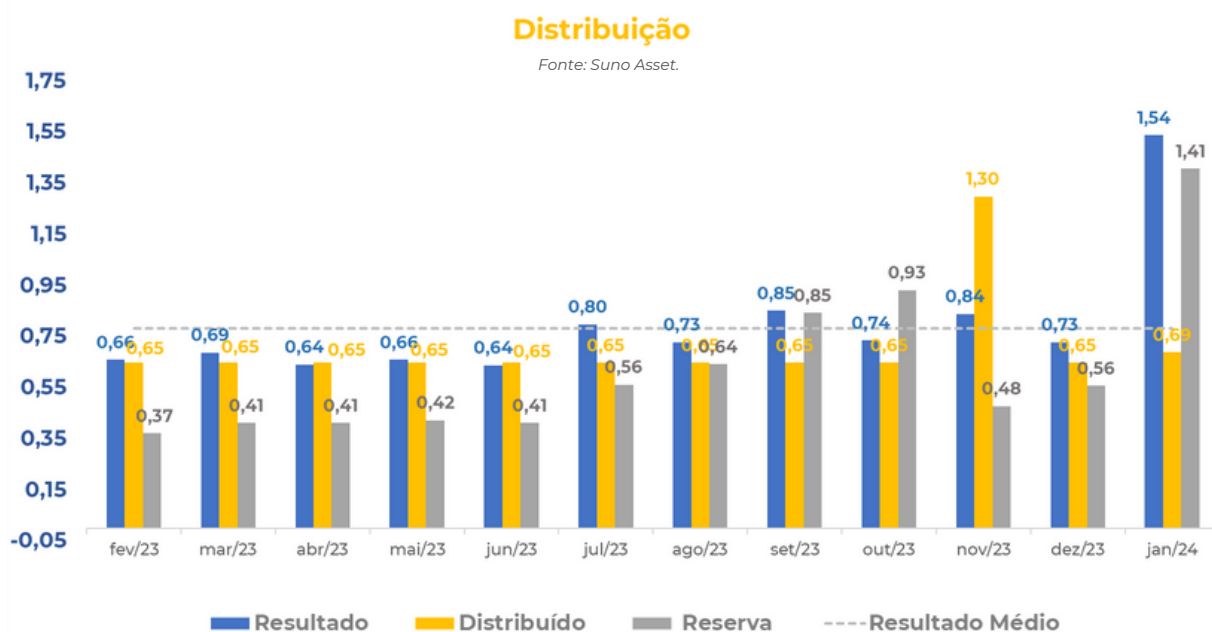


RESULTADO CONTÁBIL

Em janeiro, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$ 1,54 por cota e provisionamento de R\$ 0,69 por cota, distribuídos em 23/02/2024. O resultado foi impactado positivamente principalmente pelas receitas provenientes de ganho de capital auferido e pela distribuição de lucros extraordinária do ONEFI, gerada com a venda do “Edifício The One” para o PVBIII. O fundo conta ainda, ao final do mês, com reserva acumulada para distribuição futura de aproximadamente R\$1,41 por cota.

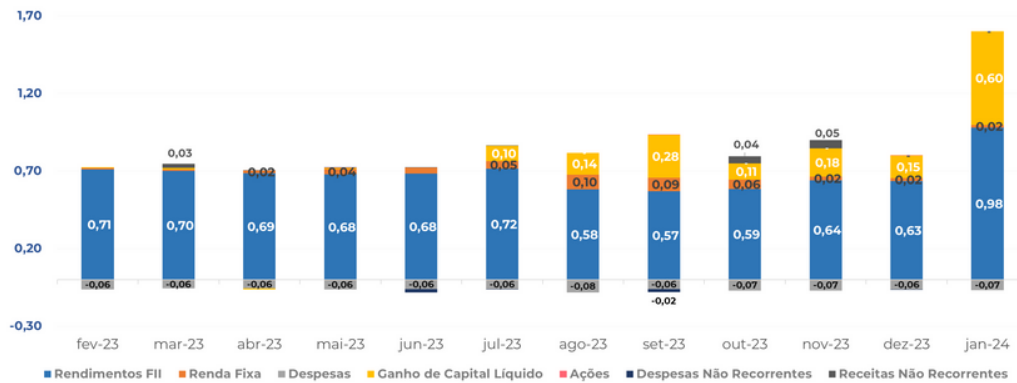
A receita proveniente dos rendimentos dos Fundos de Investimento Imobiliário veio acima do mês anterior, devido principalmente às distribuições extraordinárias realizadas pelos Fundos investidos com o encerramento do semestre e ao resultado não recorrente distribuído pelo ONEFI com a venda do ativo do Fundo, que contribuiu com R\$ 0,28 por cota no resultado contábil do SNFFI.

Foram apurados ainda em janeiro R\$ 0,60 por cota de ganho de capital já líquido de impostos, originados principalmente pelo giro de diversos ativos em carteira, com contribuição principalmente das arbitragens realizadas em XPMLI e SNELI, que contribuíram com R\$ 0,47 por cota e R\$ 0,08 por cota, respectivamente. A estratégia de derivativos, através do lançamento de covered calls gerou no mês ainda aproximadamente R\$ 16 mil para o Fundo. As despesas vieram em linha com os meses anteriores.



Resultado por fonte

Fonte: Suno Asset.



Fonte	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	jan-24
1. Receitas (R\$)	6.570	6.075	7.320	7.132	27.098	4.550
Rendimentos de Cotas de FII	6.275	5.795	5.204	5.343	22.617	2.789
Ganho de Capital	45	11	1.806	1.537	3.399	2.137
IR Ganho de Capital (-)	-9	2	-355	-307	-673	-427
Renda Fixa	81	260	655	291	1.287	51
Receitas Operacionais	178	12	11	267	468	-
2. Despesas (-)	-519	-511	-556	-575	-2.161	-189
Taxa de Administração	-477	-469	-494	-480	-1.919	-160
Despesas com Aluguel de Cotas	-	-1	-27	-28	-56	-
Outras Despesas	-43	-41	-77	-67	-228	-18
Despesas Operacionais*	-	-	-	-	-	-12
Taxa de Performance	-	-65	-	-	-65	-
3. (=) Resultado Fundo (R\$ mil)	6.051	5.500	6.764	6.557	24.872	4.361
Resultado/Cota	2,14	1,94	2,39	2,32	8,79	1,54
Distribuição/Cota	1,95	1,95	1,95	2,60	8,45	0,69
Reserva acumulada	-	0,41	0,85	0,56	0,56	1,42

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO

Considerando as receitas e despesas projetadas para os próximos meses, assim como o patamar atual de reservas acumuladas do Fundo, apresentamos o guidance de distribuição entre R\$0,68 e R\$0,72 para o 1º semestre de 2024. O guidance já passou a ser implementado para as distribuições a partir do mês de fevereiro, quando foi distribuído resultado de janeiro. Ressaltamos que o guidance apresentado é conservador e leva em conta apenas as receitas recorrentes projetadas do Fundo, sem a utilização da reserva acumulada ou projeção de ganho de capital não recorrente, podendo ser revisado caso a equipe de gestão opte por assim fazê-lo nos próximos meses.¹

¹ Não deve ser entendido ou interpretado, sob qualquer circunstância, como promessa de rentabilidade ou garantia de distribuições futuras. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo ao tomar decisões de compra, venda ou manutenção de suas cotas, em especial, mas não apenas, a seção relativa a fatores de riscos a que o Fundo está exposto. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

ALOCAÇÃO E MOVIMENTAÇÕES

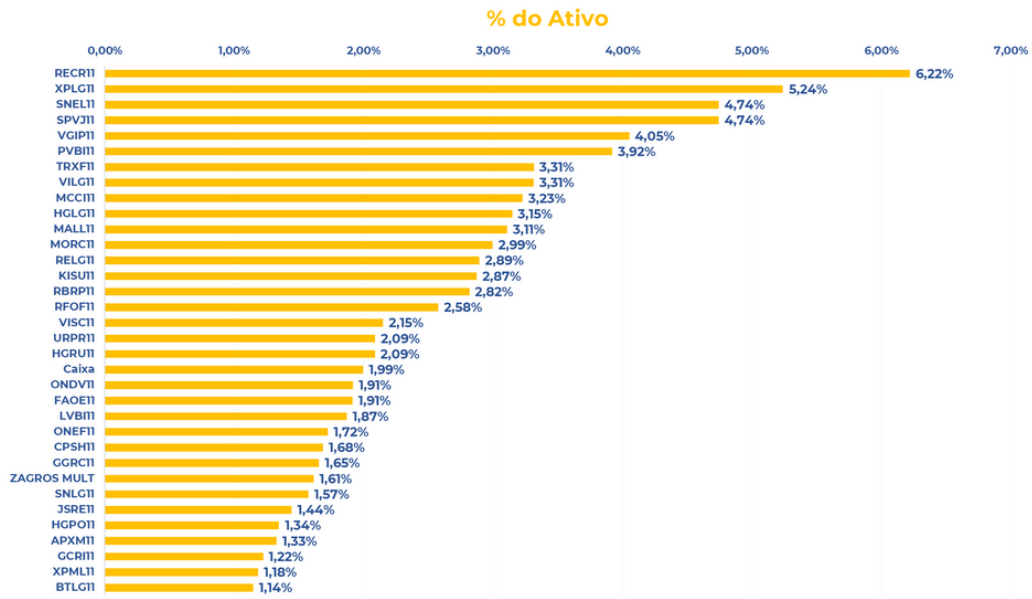
Ao longo do mês de janeiro, por mais um mês, a equipe de gestão realizou diversas movimentações no portfólio, em vias de destravar valor em ativos comprados anteriormente e melhorar o carregamento da carteira, além de se aproveitar de oportunidades de ganho futuro através de estratégias de arbitragem, seja em ofertas ou eventos de consolidação de portfólios de diferentes ativos.

Sobre as principais movimentações do lado das vendas, o Fundo realizou movimentos de geração de liquidez e realização de ganho de capital nos ativos HGLG11, MALL1, ALZR11 e SNC11, além de vendas nos ativos XPML11 e SNEL11 com o objetivo de realizar a estratégia de arbitragem nas ofertas correntes destes ativos.

No mercado primário, foi iniciado o investimento em ONDV11 através da aquisição de recibos na primeira emissão de cotas do fundo, que investe via aquisição de unidades no término de obras de empreendimento hoteleiro da bandeira “Ibis Budget”, em terreno de extrema proximidade ao terminal 2 do Aeroporto Internacional de Guarulhos, em São Paulo. Trata-se de uma tese de investimento com liquidez limitada, que se assemelha ao investimento em real estate via private Equity. O foco do investimento é a geração de TIR elevada através do sucesso do projeto, que na visão da gestão possui grande potencial, tanto através da geração de renda como do potencial de saída com as vendas das unidades adquiridas a preços atrativos. Ademais, o SNFFI1 é investidor majoritário do Fundo, com cerca de 47% das cotas emitidas, tendo alto grau de monitoramento e influência sobre o projeto. Por fim, é válido ressaltar que a gestão negociou a reversão da taxa de distribuição em 3% do investimento total como receita para o fundo, equivalentes a R\$150 mil, ou R\$0,05 por cota, a serem recebidos ainda em fevereiro.

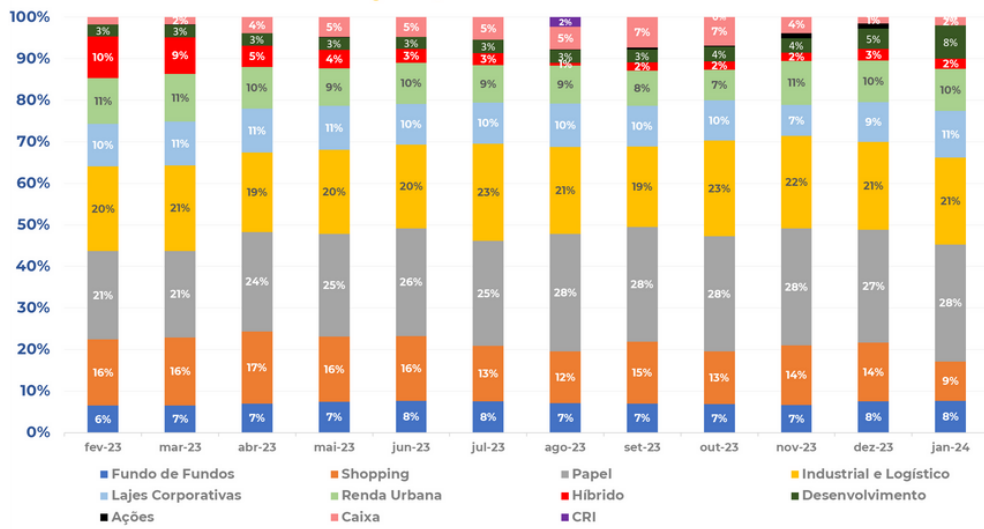
No mercado secundário, foi realizada no mês a aquisição de cotas do BBFO11, BARI11 e VRTA11, além de cotas do SNLG11, viabilizada através de negociação em bloco, dado que os ativos em questão se encontravam abaixo do valor justo frente aos pares na visão da equipe de gestão. Além disso, foram adquiridas cotas do MORC11 e BLMC11 visando ganhos com eventos de consolidação da indústria.

Por fim, na estratégia de ações, o Fundo realizou por mais um mês a venda de opções de compra sobre parte da posição comprada nos ativos IGTI11, EZTC3 e ALOS3, visando a geração de rendimentos adicionais através da apuração do resultado referente ao valor da venda das opções no vencimento destas. É válido ressaltar que as opções lançadas possuem strike superior ao preço de aquisição dos ativos, e sendo assim, caso executadas no vencimento, impactariam positivamente o resultado contábil através do ganho de capital realizado.

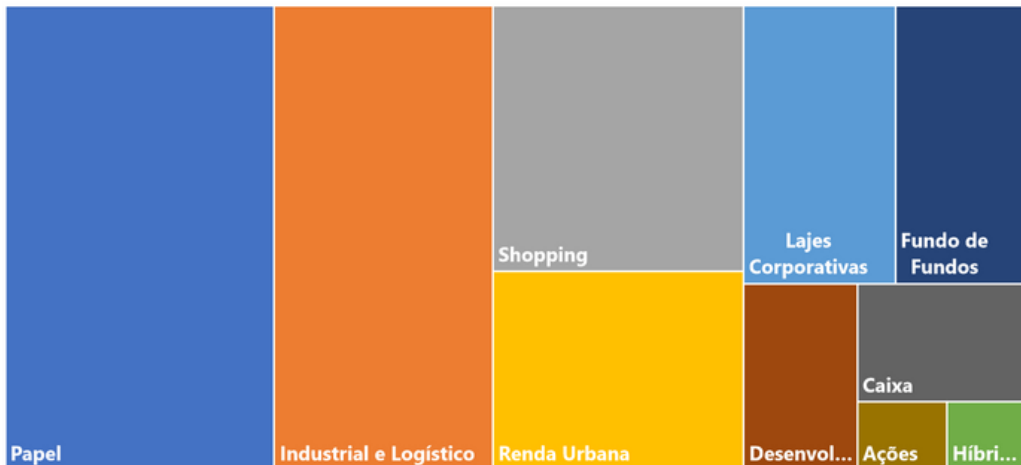


Outros: 10,93%

Alocação por classe de ativo



Ativos



PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS

Ativo	Operação	Volume	Mercado	Estratégia
ONDV18	Compra	R\$ 5,0 Mi	Primário	Ganho de Capital
SNEL15	Compra	R\$ 4,2 Mi	Primário	Ganho de Capital/Renda
MORC11	Compra	R\$ 0,7 Mi	Secundário	Arbitragem
VRTA11	Compra	R\$ 0,7 Mi	Secundário	Renda
BARI11	Compra	R\$ 0,6 Mi	Secundário	Ganho de Capital/Renda
SNLG11	Compra	R\$ 0,5 Mi	Secundário	Ganho de Capital
BBFO11	Compra	R\$ 0,4 Mi	Secundário	Ganho de Capital
BLMC11	Compra	R\$ 0,4 Mi	Secundário	Arbitragem
SNCI11	Venda	R\$ 0,3 Mi	-	Liquidez
ALZR11	Venda	R\$ 0,75 Mi	-	Liquidez
MALL11	Venda	R\$ 0,8 Mi	-	Liquidez
HGLG11	Venda	R\$ 1,0 Mi	-	Liquidez
SNEL11	Venda	R\$ 1,5 Mi	-	Arbitragem
XPML11	Venda	R\$ 14 Mi	-	Arbitragem

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.



FII Multiestratégia da Suno Asset. Fundo com alocação multidimensional, o que elimina o esforço do cotista. Uma forma de buscar a simplificação máxima da estratégia imobiliária.

LIVE MENSAL

Acesse o formulário e envie suas dúvidas sobre 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!





SNFF11

SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SNFF11)

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).”