

RELATÓRIO GERENCIAL NOVEMBRO | 2024

**SNFFI1**SUNO FUNDO DE FUNDOS DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ**

40.011.225/0001-68

INÍCIO DO FUNDO

MAIO/2021

ADMINISTRADOR

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

PÚBLICO-ALVO

INVESTIDORES EM GERAL

GESTOR

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,73% A.A.

TAXA DE ESCRITURAÇÃO

0,05% A.A.

TAXA DE PERFORMANCE

10% SOBRE O QUE EXCEDER 100% O IFIX

SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O Suno Fundo de Fundos Imobiliários FII aplica em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. Tendo como política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários investidos e proporcionar ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

SUMÁRIO

BULLET POINTS 3

DESTAQUES DO MÊS 3

CENÁRIO MACROECONÔMICO 4

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO 12

DESEMPENHO PATRIMONIAL 13

RESULTADO CONTÁBIL 15

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO 16

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES 18

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS 21

BULLET POINTS

R\$ 0,72

Distribuição por cota

R\$ 0,86

Lucro acumulado por cota

11,60%

Dividend Yield Anualizado

13,17%

Dividend Yield LTM

R\$ 78,37

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 81,63

Cota Patrimonial

29.768

Número de cotistas

R\$ 266,03 MM

Valor de Mercado

R\$ 277,11 MM

Patrimônio Líquido

0,96

P/VP

54

Número de FIIs no Portfólio

3.394.652

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

A distribuição referente ao mês de novembro foi de R\$ 0,72/cota, representando um rendimento de 0,92% no mês, levando em consideração a cota de fechamento do dia 29/11/2024.

O retorno patrimonial do Fundo em agosto foi de -2,11%, encerrando o mês com 7,27% de *alpha* sobre o IFIX desde o início e rentabilidade equivalente a 175% do índice.

O resultado do Fundo no mês de novembro foi de R\$ 1,27/cota, impactado extraordinariamente pelas distribuições do SPVJ11 e HGPO11, conforme antecipado no último relatório gerencial.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Após eleições, mercado norte-americano sobe. Enquanto no Brasil, anúncio fiscal frustra diante de duas agendas antagônicas

O mês de novembro trouxe acontecimentos marcantes no Brasil e no mundo, com reflexos significativos sobre a economia e os mercados financeiros.

O mercado norte-americano teve um desempenho positivo no mês passado, impulsionado pela vitória de Donald Trump e a sua perspectiva de corte de impostos e redução da regulação dos mercados, além da expectativa de queda na taxa de juros e pelos bons resultados das empresas.

Em novembro de 2024, o S&P 500 e o Nasdaq apresentaram altas de 3,76% e 3,28%, respectivamente. No acumulado do ano, o S&P 500 registra um crescimento de 26,5%, uma das melhores marcas dos últimos anos.

Por outro lado, no caso do Brasil, questões fiscais permearam o olhar dos investidores ao longo do mês e, diante da frustração com o anúncio do pacote fiscal, a bolsa brasileira derreteu. Após o Ibovespa permanecer estável ao longo de novembro, no dia 29/11, o índice fechou o dia em 125.667 pontos, o IFIX, 3.137 pontos, quedas de 3,81% e 2,17%, respectivamente, em relação ao final de outubro.

Todos esses dados estão disponíveis na tabela abaixo.

Índices de Mercado

Bolsas				
	Índice	Mês	12 Meses	Acum. Ano
	MSCI World	2,80%	37,62%	20,22%
	S&P 500	3,76%	43,84%	26,47%
	NASDAQ	3,26%	49,54%	28,02%
	FTSE 100	1,56%	13,19%	7,16%
	Euro Stoxx 600	-0,25%	17,66%	6,52%
	Merval	22,90%	289,93%	142,90%
	Ibovespa (BRL)	-3,81%	11,07%	-6,35%
	Ibovespa (USD)	-8,56%	-7,77%	-23,97%
	USD/BRL	6,05%	14,24%	18,11%
	IFIX	-2,17%	-0,58%	-5,26%

Fonte: Refinitiv e Banco Cetral / Elaboração: Suno Research

Cenário Internacional

O ambiente internacional foi impactado por importantes decisões políticas e dinâmicas econômicas. Nos Estados Unidos, a reeleição de Donald Trump e a consolidação do domínio republicano no Congresso criam condições mais favoráveis para a governabilidade do presidente e para a implementação de medidas como o aumento do protecionismo, a deportação de imigrantes, o corte de impostos, a desregulação dos mercados e a redução do tamanho do Estado.

Na semana passada, Trump indicou que uma de suas primeiras ações será elevar em 25% as tarifas de importação sobre produtos do México e Canadá a partir do primeiro dia de sua gestão, em 20 de janeiro. Além disso, as tarifas sobre produtos chineses devem aumentar em 10%.

Em relação à China, essas medidas devem prolongar a guerra comercial, reduzindo o comércio entre os dois países, que já vem declinando desde o primeiro mandato de Trump. A China tende a ser mais afetada, pois os Estados Unidos representam 15% de seu comércio, e as exportações continuam sendo um dos principais motores de seu crescimento.

Estimativas indicam que o PIB da China pode cair entre 1 p.p. e 2 p.p nos próximos anos, caso a alíquota seja de 60%, como sinalizado durante a campanha de Trump. Para enfrentar esses desafios, o governo chinês poderá adotar políticas monetárias e fiscais expansionistas, visando sustentar o crescimento econômico e redirecionar as importações para países emergentes.

Essas promessas aumentam as preocupações com as tensões comerciais globais e os impactos nas cadeias de suprimentos. Acreditamos que, neste início de mandato, o republicano deverá aumentar as alíquotas para alguns países, mas não de forma generalizada, como foi anunciado na campanha, pois isso geraria um grande ruído e diversas frentes de batalha. Além disso, ele precisará negociar com diferentes grupos de interesse.

Em relação aos impostos, Trump sinalizou que os cortes de impostos realizados em 2017, que vencem no final do ano que vem para pessoas físicas, devem ser renovados, com a intenção de tornar esses benefícios permanentes para famílias e indivíduos. Além disso, ele propôs novos cortes de impostos, sugerindo reduzir a alíquota do imposto corporativo de 21% para 15% e eliminar impostos sobre gorjetas e benefícios da seguridade social.

Num primeiro momento, o efeito seria mais positivo para o consumo das famílias norte-americanas. Em relação às empresas, a redução do imposto corporativo teria um efeito mais expressivo apenas a partir de 2026. No entanto, essas medidas visam incentivar investimentos e aumentar a renda disponível para trabalhadores e empresas, impactando positivamente a economia no curto e médio prazo.

A perspectiva é de que a dívida pública norte-americana continue a crescer nos próximos anos, com um aumento no tamanho do serviço da dívida. A proposta de Trump de cortar impostos levará a uma perda de arrecadação que não será compensada pelos ganhos com a elevação das tarifas de importação.

Contudo, o anúncio de Scott Bessent como novo secretário do Tesouro ajudou a reduzir um pouco as incertezas, pois ele é considerado um “fiscal hawk”, ou seja, um defensor de uma política fiscal austera. Ainda assim, é preciso aguardar para entender qual postura será adotada pela nova gestão.

A proposta de deportação de imigrantes, por sua vez, não é simples de ser implementada, pois exigiria a colaboração dos estados em diversas frentes, como o fornecimento de recursos e instalações, a cooperação das autoridades locais em questões de segurança e o apoio legislativo. Questões legais, logísticas e financeiras, além de possíveis resistências políticas, podem dificultar a execução desse projeto.

No campo econômico, no início de novembro, o Federal Reserve reduziu a taxa de juros em 0,25 ponto percentual, para o intervalo de 4,50% a 4,75% ao ano, indicando um movimento gradual na atual política monetária.

A expectativa é de que os juros norte-americanos caiam novamente na reunião de dezembro, com um novo corte de 0,25 ponto percentual. Em 2025, espera-se que os juros fiquem entre 3,50% e 4% ao ano.

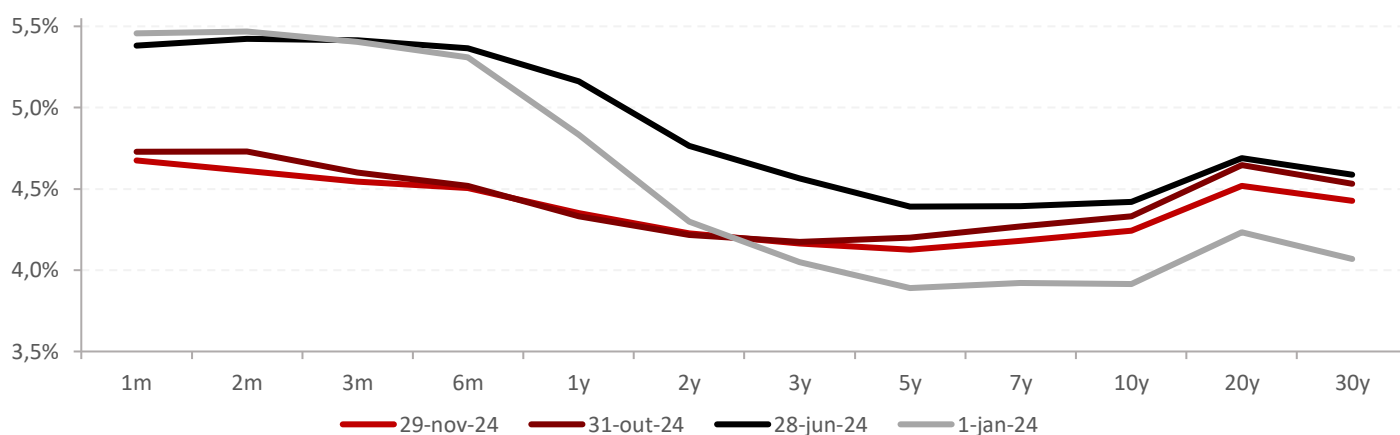
O Fed não precisa acelerar o ritmo de cortes, pois a atividade econômica não indica recessão, mas sim um pouso suave, como já temos observado. A economia e o mercado de trabalho seguem resilientes, com a taxa de desemprego em 4,1%. Ou seja, o Fed não precisa aumentar o ritmo de cortes para estimular a economia, dado o cenário atual.

A autoridade monetária pode continuar cortando os juros de forma gradual, pois a inflação apresenta sinais mais benignos e está mais próxima da meta de 2%. Além disso, as expectativas de inflação estão bem ancoradas.

Entretanto, é preciso ficar atento a alguns sinais, como os núcleos de inflação, tanto do PCE quanto do CPI, que ainda estão acima do desejado. Se olharmos a média móvel de três meses com ajuste sazonal, que capta melhor a tendência dos preços, veremos que os preços voltaram a subir nos últimos meses.

De qualquer forma, o Fed pode continuar cortando os juros. E, a maior clareza sobre a evolução da política monetária no curto prazo, trouxe estabilidade para a curva de juros norte-americana.

EUA – Curva de Juros Futura



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Ainda no âmbito internacional, a desaceleração da economia chinesa continua sendo um ponto crítico. Em novembro, a China aprovou um plano de US\$ 1,4 trilhão (10 trilhões de yuans) para liberar recursos para áreas essenciais, como saúde, infraestrutura e habitação. No entanto, o mercado não reagiu com otimismo, pois o plano não inclui medidas voltadas para o lado da demanda. A perspectiva de menor crescimento da China tem impactado negativamente os preços de diversas commodities.

Por fim, questões geopolíticas também influenciaram o cenário. As tensões no Oriente Médio e, mais recentemente, a escalada do conflito entre Rússia e Ucrânia, com o uso de armamentos mais poderosos, aumentaram as incertezas no mercado. De acordo com as últimas notícias, a Rússia lançou o maior ataque de drones, e o exército russo conseguiu avançar para o sudoeste da Ucrânia, prolongando o conflito.

Cenário Brasil

Após ajustar as contas públicas pelo lado das receitas, o governo tem sinalizado a intenção de reduzir gastos e rever renúncias tributárias. Por isso, o pacote fiscal anunciado recentemente era amplamente aguardado por economistas e pelo mercado, com o objetivo de conferir maior credibilidade e viabilidade ao novo arcabouço fiscal no curto e médio prazo.

No atual cenário de forte crescimento econômico e baixa taxa de desemprego, o momento exige consolidação fiscal para possibilitar a queda da taxa de juros e promover um crescimento econômico mais sustentável nos próximos anos.

O anúncio trouxe pontos positivos, negativos e gerou algumas preocupações.

De forma geral, do lado positivo, diversas despesas passarão a seguir as regras do novo arcabouço fiscal. Um exemplo é o reajuste do salário-mínimo, que poderá crescer até 2,5% real por ano, estabilidade pela nova regra fiscal. Essa alteração também é relevante porque esse valor serve como base para o reajuste de benefícios previdenciários, entre outros.

Além disso, haverá mudanças importantes, como a revisão de benefícios para militares, a limitação de supersalários no funcionalismo público, a inclusão das emendas parlamentares nas novas regras fiscais e novos gatilhos caso haja descumprimento das metas fiscais.

No entanto, do lado negativo, algumas propostas com potencial para gerar impactos mais expressivos não foram incluídas. Entre elas estão a desvinculação das aposentadorias do salário-mínimo, a desindexação das despesas obrigatórias com saúde e educação, além da revisão das regras do seguro-desemprego.

Como já vínhamos alertando nas últimas semanas, o pacote apresentado não é o ideal, mas representa uma solução razoável para garantir a viabilidade do novo arcabouço fiscal até 2026. Uma discussão mais aprofundada deverá ocorrer apenas no próximo ano, uma vez que, até o fim deste ano, o Congresso estará focado no Orçamento de 2025, na reforma tributária sobre o consumo e no pacote recém-anunciado, sendo que o recesso parlamentar começa no dia 23/12. Uma questão de preocupação foi a proposta de isenção de imposto de renda para contribuintes com rendimento até R\$ 5 mil. De acordo com a Associação Nacional de Auditores Fiscais da Receita Federal, essa medida

poderia beneficiar 36 milhões de brasileiros, em torno de 78% dos contribuintes. Essa medida poderia abrir espaço para as famílias consumirem mais, impulsionando a atividade econômica.

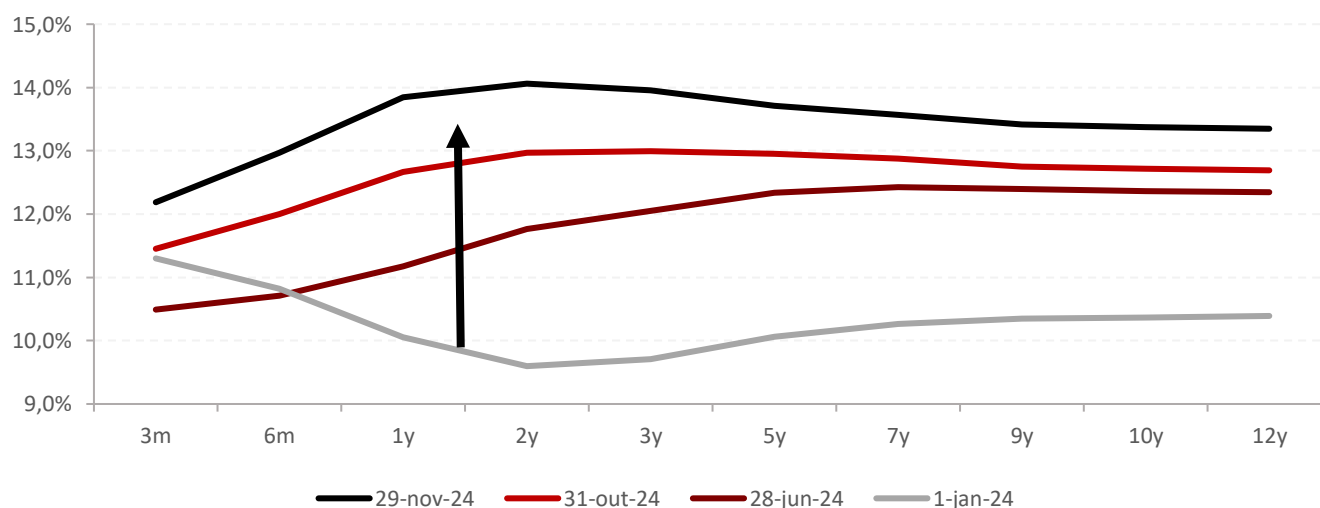
O problema não está no projeto em si, mas no momento escolhido para apresentá-lo. Essa medida pode resultar em uma perda de arrecadação estimada entre R\$ 40 bilhões e R\$ 50 bilhões. Segundo o governo, a redução seria compensada pelo aumento da alíquota de impostos para pessoas que ganham mais de R\$ 50 mil por mês.

No atual cenário, o governo deveria priorizar uma postura de responsabilidade fiscal, buscando ancorar melhor as expectativas e reduzir o estresse nos mercados. O anúncio da semana passada retratou duas agendas antagônicas.

De um lado, há um foco em aumentar a previsibilidade no crescimento das despesas públicas. Por outro, destaca-se uma agenda social que, embora importante, pode resultar em perda de arrecadação. Essa última poderia ser discutida em 2025, sem gerar grandes ruídos, dado que ela só passará a valer em 2026.

Esses dois pilares, medidas aquém do esperado e possível perda de recursos para a União, aumentaram as incertezas e a volatilidade no mercado. O dólar chegou a R\$ 6,00, a bolsa voltou a ser negociada abaixo de 126 mil pontos e a curva de juros futura do Brasil abriu, como mostrado no gráfico abaixo – elas ainda refletem a perspectiva de juros mais altos no futuro e o risco fiscal brasileiro.

Curva de Juros Futura



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Os projetos agora seguem para o Congresso, onde diversos cenários podem ocorrer:

- Cenário base: haverá negociações entre Governo e Congresso, com uma possível desidratação e postergação da discussão sobre projeto de imposto de renda. O pacote de revisão de gastos deverá ter uma tramitação mais fácil e rápida.
- Cenário positivo: no curto prazo, os Poderes aprovam as medidas de redução do crescimento dos gastos, podendo até sugerir projetos mais estruturais que reduzam o risco fiscal do país. E, em seguida, com mais tempo, discutem a Reforma Tributária sobre a Renda.
- Cenário negativo: o Legislativo e Executivo aprovam apenas a isenção do imposto de renda, sem as compensações necessárias, resultando em perda de arrecadação e aumento do risco fiscal.

O principal ponto de atenção é o desenrolar das discussões no Congresso e o formato final do projeto aprovado. Esse desfecho impactará variáveis macroeconômicas e, por isso, será crucial acompanhar atentamente os próximos passos.

Assim como discutido em outras cartas, a trajetória da taxa de juros nas próximas reuniões do Copom, da taxa de câmbio e de outras variáveis nos próximos meses dependerá das seguintes perguntas:

- A redução do ritmo de gastos do governo e o pacote de revisão de gastos serão suficientes para garantir a sustentabilidade do novo arcabouço fiscal? O governo cumprirá a meta fiscal do novo arcabouço ou fará uma nova alteração da meta em 2025? E, caso não cumpra, aceitará os gatilhos que possam travar o aumento de gastos com possíveis efeitos em ano eleitoral?

No atual momento, surge a dúvida sobre como o Banco Central (BC) irá agir daqui para frente. Vale lembrar que, no início de novembro, o Copom elevou a taxa Selic em 0,5 p.p., conforme nossas expectativas. O ambiente para a autoridade monetária permanece desafiador, devido: (i) hiato do produto positivo; (ii) inflação correte em aceleração; (iii) expectativas de inflação desancoradas; (iv) do cenário fiscal deteriorado; e (v) incertezas globais.

Diante desse cenário, o trabalho do Comitê fica cada vez mais difícil, pois o patamar de juro atual não é suficiente para uma convergência da inflação para a meta neste e nos próximos anos. A piora na

dinâmica do IPCA no último mês é um sinal negativo – índice está acima do limite superior da meta –, indicando que a política monetária seguirá restritiva.

Para 2024, a projeção está em 4,8% para o IPCA. Para 2025, nossa expectativa é 4,4%, por conta: i) da maior inércia inflacionária; ii) do crescimento econômico; iii) do reajuste do salário-mínimo; iv) da desvalorização cambial; v) da desancoragem das expectativas de inflação; e vi) do aumento da alíquota do ICMS sobre combustíveis a partir de 01/02.

O estresse gerado pelo anúncio do governo aumenta a probabilidade de um cenário mais pessimista. Diante disso, nosso cenário base para a taxa de juros agora considera essa perspectiva mais desfavorável. Prevemos uma aceleração de 0,75 ponto percentual na próxima reunião do Copom, com a taxa encerrando o ano em 12,0% a.a.

O ciclo de alta da Selic deve continuar até 13,25% a.a., com viés altista. Caso não tenhamos mais choques, é possível um arrefecimento no final do ano que vem.

Segue abaixo a tabela das nossas estimativas:

Cenário Base	2023	2024	2025
PIB (var % a.a. real em volume)	2,90%	3,10%	1,80%
IPCA (% a/a, fim de período)	4,62%	4,80%	4,00%
Taxa Selic (% fim de período)	11,75%	12,00%	11,75%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	485,00%	565,00%	555,00%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB) - Meta	-2,30%	-0,25%	-0,25%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-2,30%	-0,50%	-0,60%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	74,30%	78,80%	83,50%
Balança comercial (US\$ bilhões)	98,80%	81,70%	72,40%

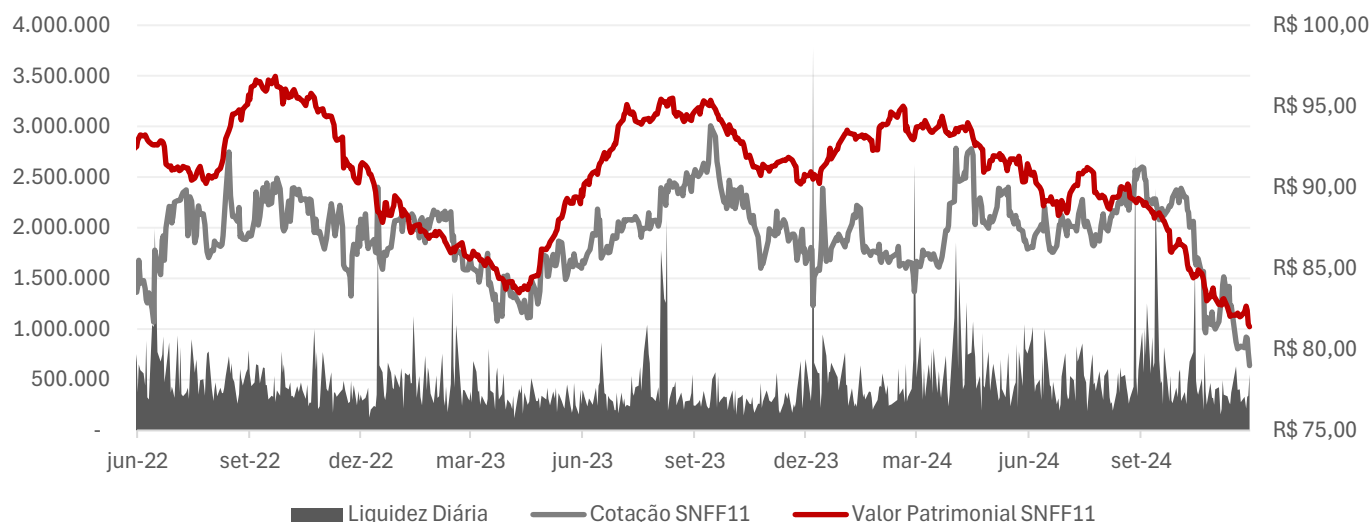
Gustavo Sung | **Economista-Chefe**

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

No mercado secundário, a cota do SNFF11 em novembro teve variação negativa de 3,01%, configurando um retorno total de -2,12% considerando a distribuição de R\$ 0,72 no mês (referente ao mês de outubro), e volume diário médio de negociação de R\$ 357 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$ 78,37, frente a um valor patrimonial por cota de R\$ 81,63.

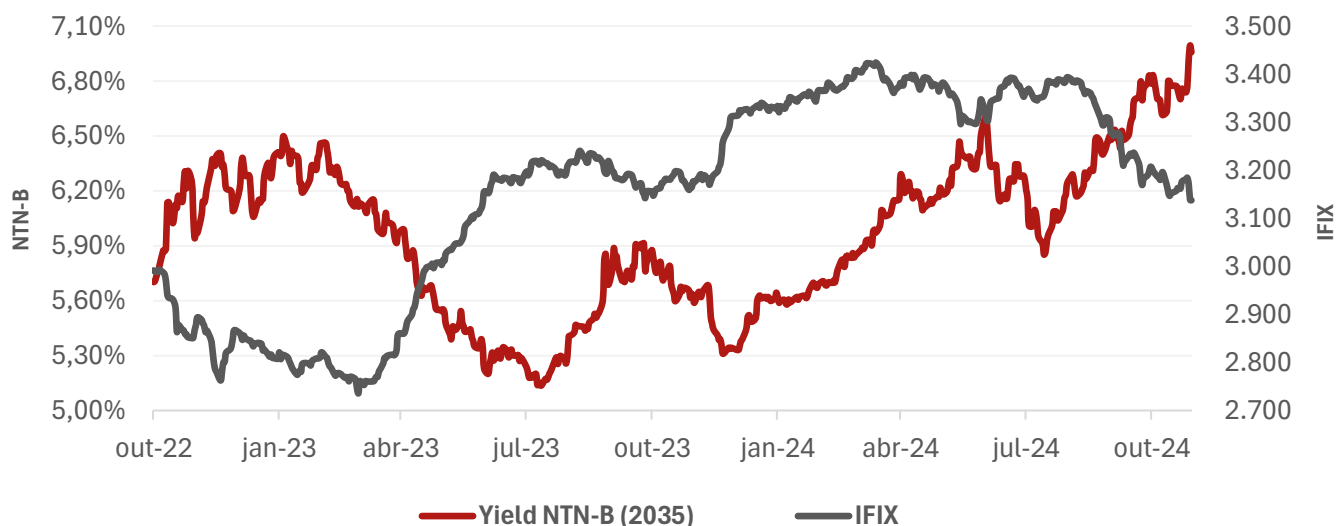
Valor da Cota e Liquidez



Fonte: Suno Asset e Quantum.

Em novembro, mais uma vez, verificamos uma variação positiva no juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, de 6,79% para 6,95% ao final do mês, enquanto o IFIX teve desempenho negativo de -2,11%, evidenciando a correlação negativa entre essas duas variáveis, reflexo das expectativas dos agentes de mercado diante dos atuais desafios macroeconômicos.

Yield NTN-B (2035) / IFIX

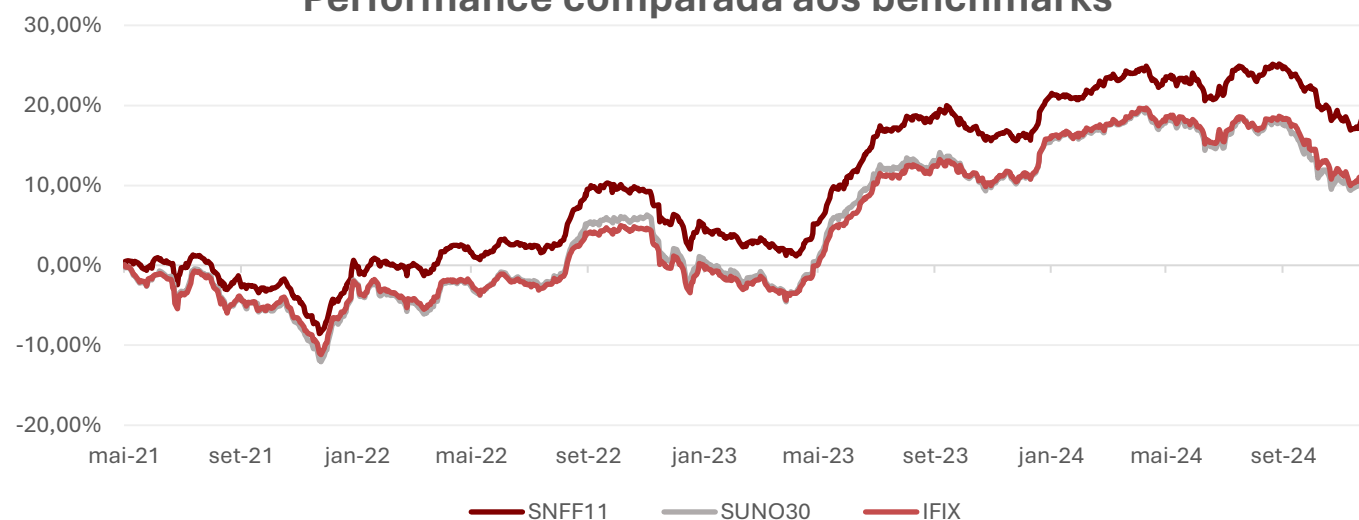


Fonte: Suno Asset e Quantum

DESEMPENHO PATRIMONIAL

(PERFORMANCE, ALPHA, UPSIDE POTENCIAL)

Performance comparada aos benchmarks



Fonte: Suno Asset e Quantum.

No mês de novembro, foi observada uma variação no IFIX de -2,11%, enquanto o SNFF11 teve retorno total de -1,58% no período. O fundo encerrou o mês com Alpha de 7,27% desde o seu início em maio de 2021, equivalente a 175% do IFIX.

O resultado patrimonial foi impactado principalmente pela variação negativa dos ativos, em linha com a variação negativa do IFIX no mês de novembro, cenário que vem se desenhando desde o mês de setembro. É válido ressaltar que apesar da variação patrimonial total negativa no período, o *Alpha* do Fundo em relação ao IFIX aumentou, inclusive atingido sua máxima histórica mensal, performando melhor que o índice.

O valor apurado referente ao imposto de renda sobre os ganhos de capital no Fundo e passível de contestação e eventual restituição é de aproximadamente R\$0,99 por cota até o momento.

Retorno Acumulado desde o início:

	SNFF11	IFIX	ALPHA
2021	0,63%	-1,97%	2,60%
2022	5,53%	0,21%	5,32%
2023	20,48%	15,74%	4,74%
1T24	23,94%	19,12%	4,82%
2T24	22,40%	16,99%	5,40%

3T24	22,30%	15,55%	6,76%
OUT-24	18,79%	12,01%	6,78%
NOV-24	16,92%	9,65%	7,27%

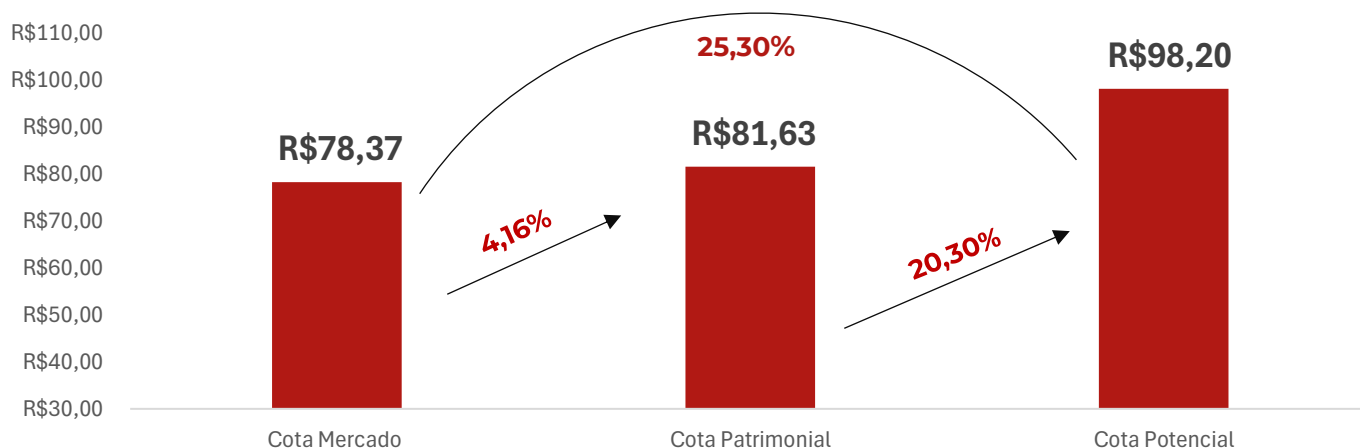
Elaboração: Suno Asset.

Alpha (SNFF11 x IFIX)



A cota potencial estimada do Fundo no final do mês de novembro era de R\$98,20, sendo considerado para o cálculo 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 20,19% e potencial upside de 25,30% considerando o preço de fechamento em 29/11 de R\$78,37.

Upside Potencial



Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO CONTÁBIL

Em novembro, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$ 1,27 por cota, já considerando as novas cotas integralizadas no mês, e provisionamento de R\$ 0,72 por cota para o SNFF11, SNFF13, SNFF14 e SNFF15, distribuídos no dia 25/11/2024. O SNFF11 conta ainda, ao final do mês, com reserva acumulada para distribuição futura de aproximadamente R\$ 0,86 por cota.

A receita proveniente dos rendimentos dos FIs investidos foi de R\$ 1,24 por cota, consideravelmente superior ao resultado do mês de outubro, reflexo dos impactos positivos não recorrentes do SPVJ11 e HGPO11, conforme relatado na última carta. Em relação ao ganho de capital líquido, foi apurado aproximadamente R\$ 5 mil para o SNFF11, referente ao lucro das vendas no mês. A estratégia de ações contribuiu com aproximadamente R\$ 0,03 por cota, advindos da estratégia de lançamento de *covered calls* e dividendos distribuídos pelas ações investidas. Os rendimentos referentes ao caixa do fundo, originados pela renda fixa, contribuíram com R\$ 0,06 por cota. Por fim, houve impacto positivo de R\$ 32 mil na linha de receitas operacionais, decorrente do rebate da taxa de distribuição da oferta do FII INDE11.

As despesas operacionais foram superiores ao mês anterior por conta dos custos do short do MFII11, explicado no tópico de Alocações e Movimentações, além do custo com serviços digitais referente a última assembleia geral ordinária do SNFF11.

É válido ressaltar que, desde o início da oferta corrente do SNFF11, foram subscritas e integralizadas 564.652 novas cotas, totalizando R\$ 50.609.758,76, aumentando o número total de cotas do Fundo e, conseqüentemente, reduzindo marginalmente os valores “por cota” indicados no parágrafo anterior, quando comparados aos meses anteriores. Ademais, é esperado que até estes e os eventuais novos aportes sejam efetivamente alocados, a receita referente ao caixa (renda fixa) seja majorada temporariamente.

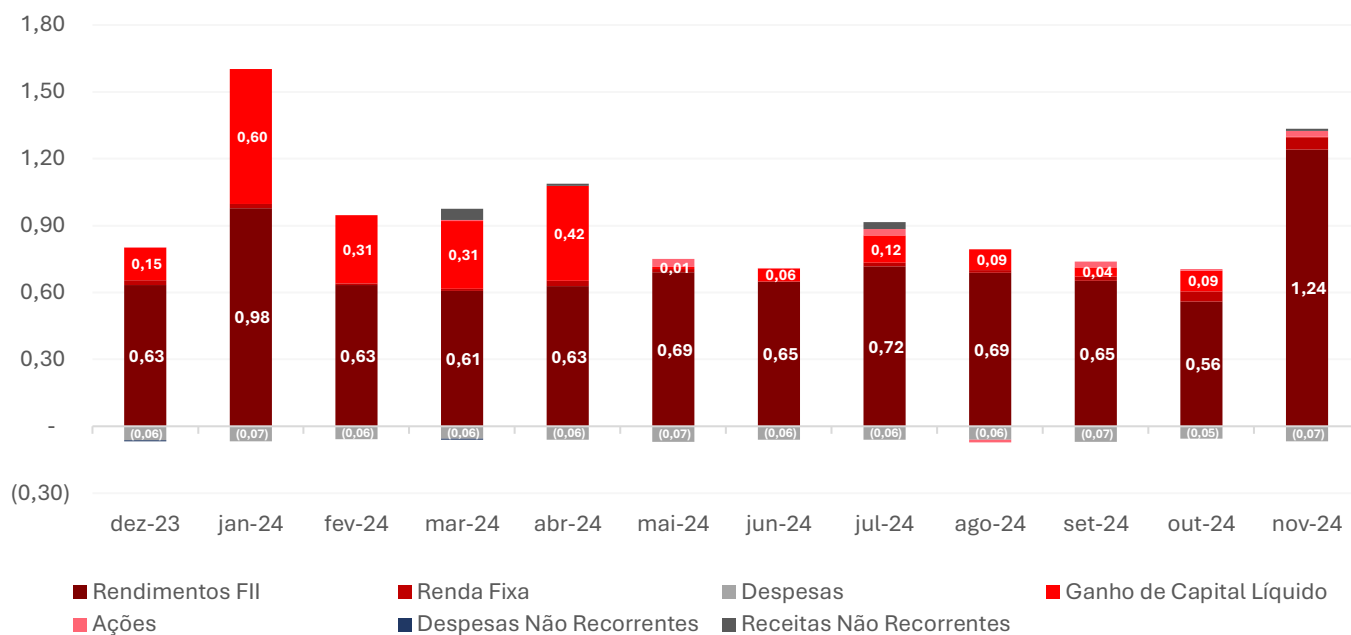
A demonstração do resultado do exercício encontra-se na próxima página.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	3T23	4T23	2023	1T24	2T24	3T24	OUT-24	NOV-24
1. RECEITA	7.320	7.132	27.098	10.020	7.217	7.017	2.352	4.528
1.a. Rendimentos de Cotas de FII	5.204	5.343	22.617	6.303	5.544	6.021	1.861	4.209
1.b. Ganho de Capital	1.806	1.537	3.399	4.311	1.836	905	391	9
1.c. IR Ganho de Capital (-)	-355	-307	-673	-873	-454	-175	-79	-3
1.d. Ações	-	-	-	-	113	127	25	91
1.d. Renda Fixa	655	291	1.287	100	143	139	154	190
1.f. Receitas Operacionais	11	267	468	174	34	-	-	32
2. DESPESAS	-556	-575	-2.161	-525	-540	-552	-183	-231
2.a. Taxa de Administração	-494	-480	-1.919	-475	-487	-491	-169	-177
2.b. Despesas com Aluguel de Cotas	-27	-28	-56	-	-	-	-4	-5
2.c. Despesas Operacionais	-77	-67	-228	-38	-42	-61	-10	-9
2.d. Outras Despesas	-	-	-	-12	-11	-	-	-39
2.e. Taxa de Performance	-	-	-65	-	-	-	-	-
4. (=) RESULTADO	6.764	6.557	24.872	9.495	6.676	6.465	2.169	4.297
4.a. Resultado / Cota	2,39	2,32	8,79	3,36	2,36	2,24	0,65	1,27
4.b. Distribuição / Cota	1,95	2,60	8,45	2,41	3,10	2,72	0,72	0,72
4.c. Reserva Acumulada	0,85	0,56	0,56	1,51	0,77	0,32	0,30	0,86

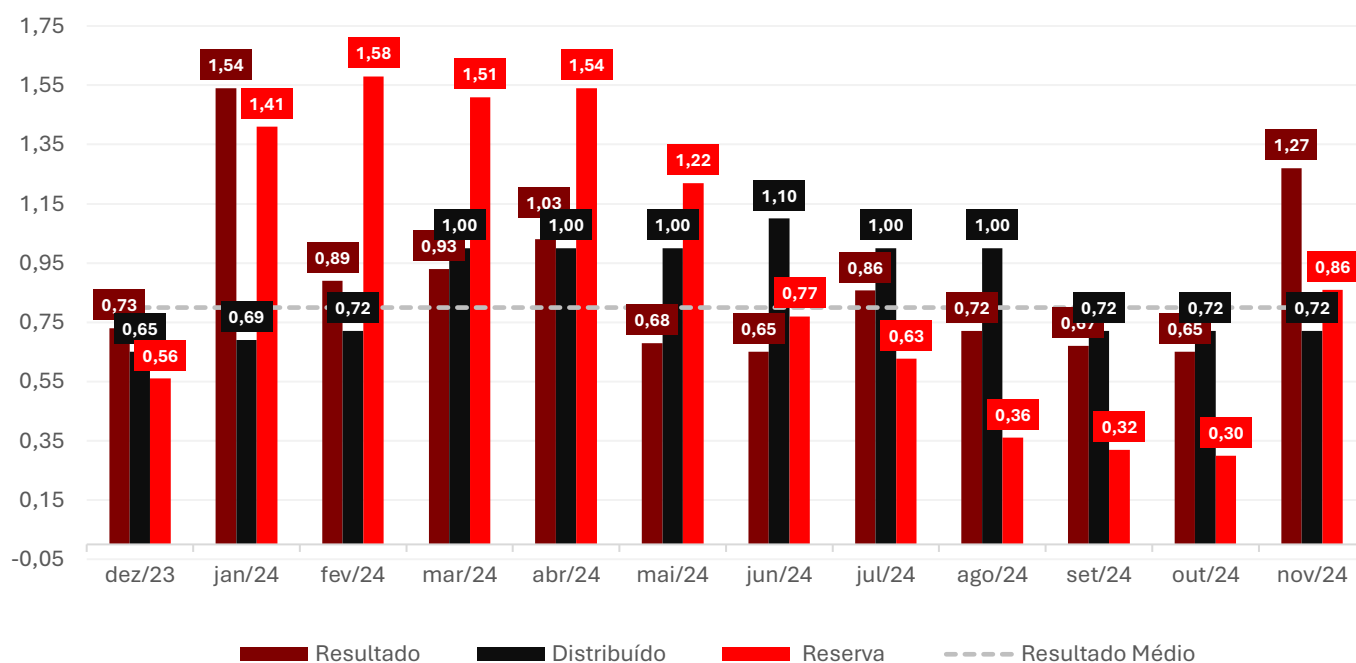
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

Resultado por fonte



Elaboração: Suno Asset.

Distribuição



Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

Durante o mês de novembro, o Fundo adquiriu cotas do BARI11, VRTA11 e IRDM11, fundos de recebíveis que tiveram suas cotas bastante penalizadas no mercado secundário nos últimos meses, atingindo descontos relevantes frente aos seus valores contábeis. Na visão da gestão, nos preços atuais, os fundos de recebíveis entregam carregos atrativos aliados ao potencial de ganho de capital futuro, adquirindo carteiras, em sua média, saudáveis, diversificadas e com taxas médias implícitas acima das taxas médias em que os títulos estão marcados no patrimonial dos fundos, devido aos descontos, aumentando consideravelmente a margem de segurança do investimento. Além disso, é válido ressaltar que a posição no ativo VRTA11 foi alienada no mês de setembro, com preço médio acima de R\$ 88,30/cota, 10% acima do valor de fechamento no dia 29/11/2024.

Ainda do lado das aquisições, o Fundo adquiriu cotas do RBRF11, fundo multiestratégia com carteira majoritariamente exposta a fundos de propriedades, que também atingiu descontos relevantes no mercado secundário nos últimos meses. Ainda, o fundo possui destravas de valor consideráveis no curto/médio prazo, com potencial de majorar o patamar de distribuição de rendimentos. O investimento no fundo, nos preços atuais, entrega carregos atrativos, devido ao desconto, aliados ao potencial de ganho de capital futuro.

Na mesma linha, foram adquiridas cotas do BLMG11, fundo de logística da BlueMacaw, que também atingiu descontos elevados frente ao seu valor patrimonial no mercado secundário. O Fundo já passou por algumas dificuldades ao longo do tempo, seja por desafios em propriedades específicas ou alavancagem, mas que foram sendo endereçadas ao longo do ano de 2024, principalmente pelas vendas que foram anunciadas recentemente. Portanto, na visão da gestão, os preços de negociação no mercado secundário não refletem o valor real das propriedades imobiliárias inseridas no portfólio, abrindo oportunidade para aquisição do fundo por um valuation atrativo, com margem de segurança e potencial de ganho de capital futuro.

Foram adquiridas, também, cotas do RELG11. Apesar dos seus desafios atuais, na visão da gestão, o fundo negocia com descontos demasiadamente exagerados no mercado secundário, que não refletem a qualidade imobiliária e os preços reais dos imóveis presentes no portfólio. Ainda, é esperado que haja distribuições não recorrentes por conta do não pagamento da parcela da dívida do Fundo nos meses de novembro e dezembro, conforme relatado em relatório gerencial, o que deverá resultar em rendimentos relevantes frente ao valor da cota do Fundo no secundário, com efeito caixa nos meses de dezembro e janeiro. A gestão entende que existe potencial de ganho de capital na tese.

Ainda do lado das aquisições, houve uma chamada de capital do INDE11, fundo de desenvolvimento residencial com expectativa de TIR próxima a IPCA + 20% a.a. Ressalta-se que esta chamada de capital é referente a 2ª emissão de cotas do fundo, que foi finalizada em agosto de 2024.

Por fim, foram adquiridas no mês de novembro cotas do AURB11. Importante dizer que não houve desembolso de caixa, já que o montante foi pago com cotas da 3ª emissão do SNFF11, integralizadas no valor de R\$ 89,63/cota. Espera-se que haja resultado a ser destravado, haja vista potencial transação para alienação da totalidade dos imóveis do AURB11 para um dos maiores fundos imobiliários do segmento de logística.

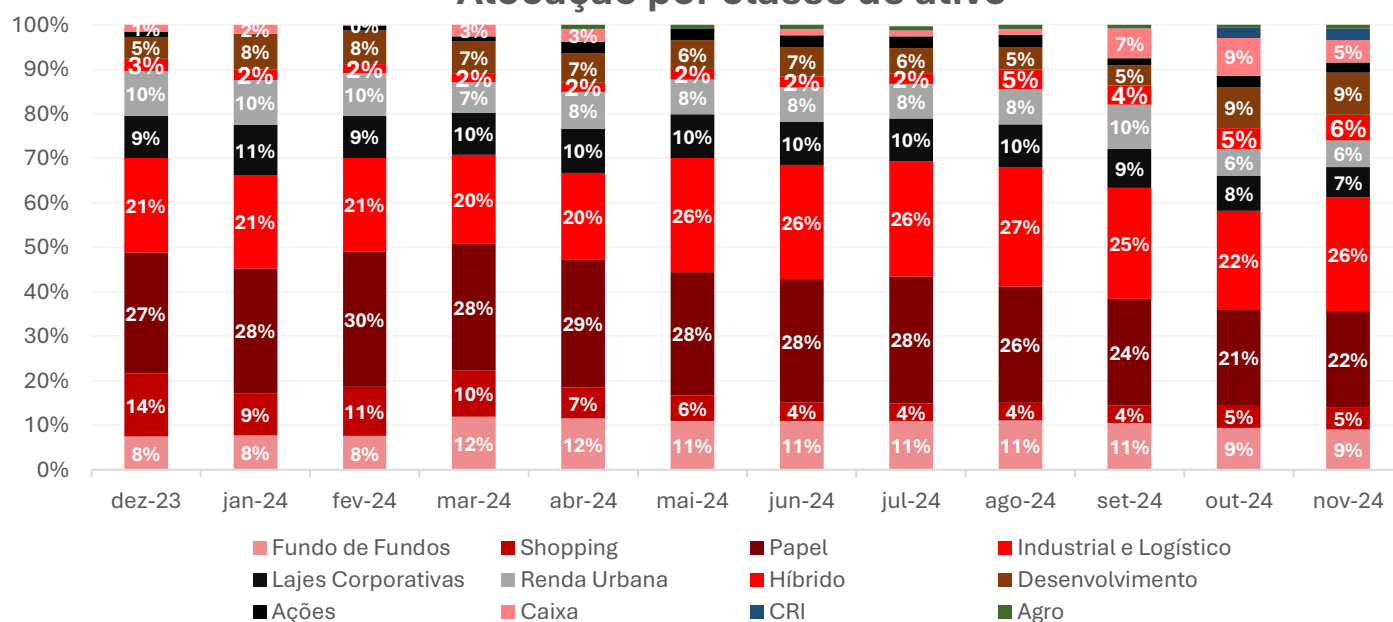
Do lado das alienações, conforme sinalizado anteriormente, foi aprovada em AGE a liquidação e amortização total do MFAI11, em que parte será feita em dinheiro e a outra parte via entrega das cotas do MFII11 detidas pelo fundo. Dessa forma, com o objetivo de antecipar a venda do ativo, a equipe de gestão continuou com a estratégia de short (alienação a descoberto) de cotas do MFII11, que será compensado na data de amortização do MFAI11. É válido ressaltar que este movimento foi bastante assertivo, haja vista que as cotas do MFII11 foram alienadas a preços próximos de R\$ 100,00, enquanto o preço de fechamento no dia 29/11/2024 foi de R\$ 94,60, atingindo valores próximos a R\$ 80,00 no mês subsequente. Dessa forma, com a execução do short (alienação a descoberto), foi preservado o patrimônio e o lucro caixa que será auferido na liquidação do MFAI11.

Ainda do lado das alienações, a fim de gerar liquidez e reduzir posições que ainda contavam com resultado a ser destravado, foram alienadas cotas do KNIP11.

Conforme comentado no último relatório gerencial, houve impacto extraordinário relevante no resultado do Fundo referente às distribuições do SPVJ11 e HGPO11. Ainda em relação ao último, ainda há aproximadamente R\$ 0,20/cota de resultado a ser destravado na próxima distribuição extraordinária do Fundo (recebimento da segunda parcela da venda dos imóveis). Para o mês de dezembro, espera-se impacto positivo em relação a liquidação do MFAI11.

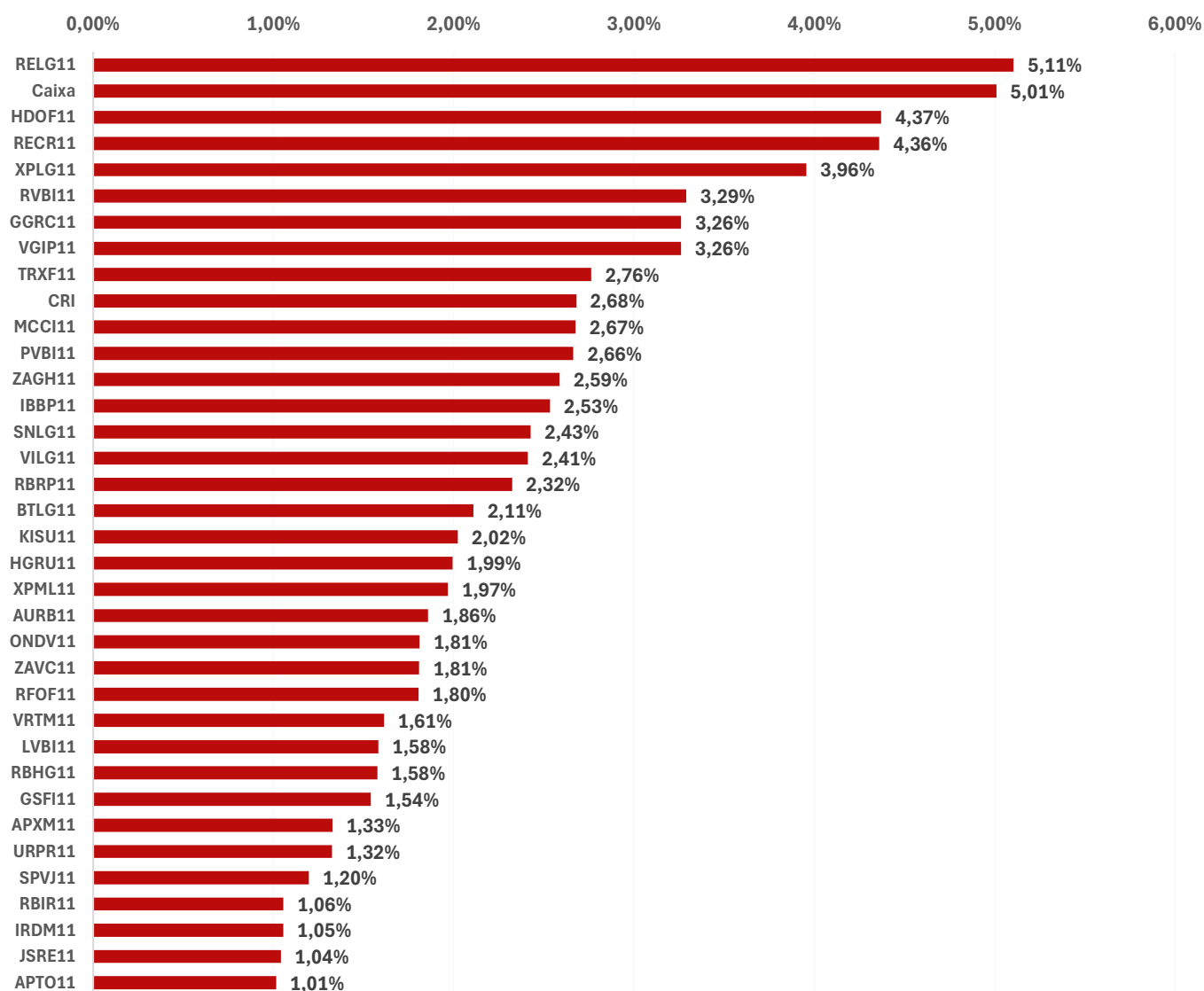
Por fim, conforme vem sendo dito nos últimos relatórios gerenciais, em setembro iniciou-se um ciclo de aumento da taxa SELIC e, conseqüentemente, verificou-se a abertura das curvas de juros futuros. Este movimento, naturalmente, impacta negativamente o mercado de renda variável. Dessa forma, o time de gestão enxerga um horizonte de oportunidades de aquisição de bons ativos a preços atrativos no mercado secundário, haja vista a reação exagerada dos agentes de mercado frente a este novo cenário.

Alocação por classe de ativo

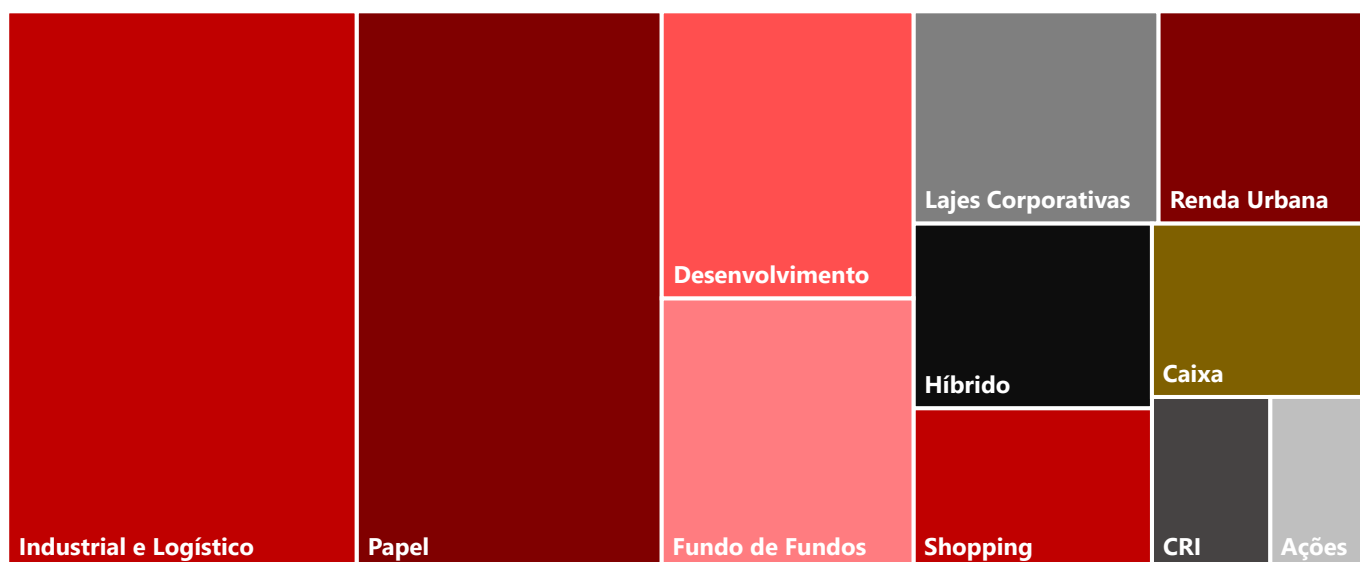


Elaboração: Suno Asset.

% do Ativo



Ativos



Elaboração: Suno Asset.

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS

ATIVO	OPERAÇÃO	VOLUME	MERCADO	ESTRATÉGIA
RELG11	Compra	R\$ 4,9 Mi	-	Ganho de Capital
VRTA11	Compra	R\$ 1,3 Mi	-	Renda/ Ganho de Capital
RBRF11	Compra	R\$ 1,2 Mi	-	Renda/ Ganho de Capital
IRDM11	Compra	R\$ 1,1 Mi	-	Renda/ Ganho de Capital
BLMG11	Compra	R\$ 0,8 Mi	-	Ganho de Capital
BARI11	Compra	R\$ 0,3 Mi	-	Renda/ Ganho de Capital
KNIP11	Venda	R\$ 0,5 Mi	-	Liquidez

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 locação 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 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!





SNFFT1

SUNO FUNDO DE FUNDOS DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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 a sua tolerância ao risco (Suitability).”