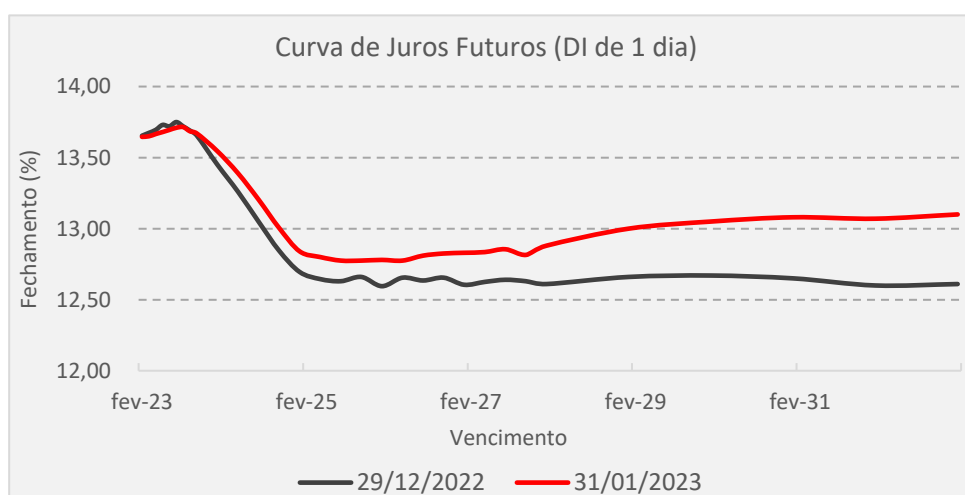


Carta do Gestor – Janeiro de 2023

SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SNFF11)

Seja bem-vindo ao relatório gerencial do SNFF11. No mês de janeiro, foram observadas quedas consideráveis nos preços dos ativos que compõem o IFIX, resultando na variação negativa do índice de -1,60%, enquanto o SNFF11 teve retorno total de -1,45% no período. Com o início do ano, existiam expectativas de que o novo governo, após a posse, desse diretrizes mais claras sobre os próximos passos para as políticas econômicas, utilização dos recursos e fontes de arrecadação, além de possíveis reformas administrativas, no entanto, o que se seguiu foi a priorização de pautas secundárias, discursos que denotaram a ausência de preocupação com a convergência da inflação para a meta instituída, descaso com o planejamento da instauração de uma âncora fiscal e ataques à independência da autoridade monetária brasileira, o Bacen, como tentativa de reduzir a taxa de juros forçadamente em vista de motivações políticas. Naturalmente, com o aumento da insegurança no ambiente macroeconômico e crescente preocupação quanto a capacidade de contenção da pressão inflacionária, as expectativas para as taxas de juros futuros voltaram a subir, resultando na abertura das curvas de juros nos vértices de vencimento de médio e longo prazo, e conseqüentemente, nas quedas nas cotações dos ativos de renda variável. A taxa de juros reais pagos pelo título do tesouro direto atrelado ao IPCA (NTN-B) com vencimento em 2035, frequentemente utilizado para precificação dos FII, também foi impactada pelo estresse nas expectativas, variando de 6,10% para 6,40%.



No mercado secundário, em janeiro, a cota do SNFF11 teve variação positiva de 0,50%, resultado distribuível de R\$0,79, e provisionamento de R\$0,65 a ser distribuído referente ao exercício do mês em 24/02/2023. O fundo conta ao final do mês de janeiro com reserva acumulada para distribuição futura de R\$0,36 por cota.

No mês de janeiro, foram realizadas movimentações pontuais, prezando pela realização de alocação de capital eficiente frente às incertezas que pairam sobre o início do ano de 2023. No lado das aquisições, foram realizadas compras de cotas dos fundos de recebíveis imobiliários RECR11 e RRCI11, em linha com a estratégia previamente de calibrar a posição neste segmento, que havia sido reduzida, através da aquisição de ativos com desconto relevante. Ainda no mês, foram alienadas cotas do ativo TRXF11, com foco na geração de liquidez, por meio da venda ativos que negociam hoje com prêmio (ainda que marginal) para melhor alocação do capital, em fundos que negociam com descontos relevantes.

Principais movimentações no mês:

Ativo	Operação	Volume	Mercado	Estratégia
RECR11	Compra	R\$1,4 Mi	Secundário	Renda/Ganho de Capital
RRCI11	Compra	R\$0,5 Mi	Secundário	Renda/Ganho de Capital
TRXF11	Venda	R\$3,3 Mi	-	Liquidez

O resultado do mês, de R\$0,79 por cota, foi impactado positivamente pela distribuição extraordinária de ganhos acumulados em fundos investidos, pela retomada da distribuição de rendimentos em patamares mais elevados nos fundos de recebíveis imobiliários e pelo aumento nas receitas provenientes da classe de Fundos de Fundos, cuja estratégia de alocação é baseada nos descontos atuais expressivos, possibilitando Dividend Yield atrativo, e forte potencial de upside. O Fundo recebeu ainda, em janeiro, receita operacional no valor de aproximadamente R\$0,04 por cota, referente a reversão para dentro do Fundo de parte da taxa de distribuição de ofertas nas quais foram adquiridas cotas no final do ano de 2022.

A equipe de gestão do SNFF11 segue comprometida com a missão de gerar valor para o cotista mesmo em um cenário carregado de incertezas. Seguimos confiantes quanto a qualidade e resiliência do portfólio para o ano de 2023.

Equipe de Gestão 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 à sua tolerância a risco (Suitability).”