

**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\$ 0,82

Lucro acumulado por cota

11,99%

Dividend Yield Anualizado

13,68%

Dividend Yield LTM

R\$ 75,95

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 79,54

Cota Patrimonial

29.272

Número de cotistas

R\$ 257,82 MM

Valor de Mercado

R\$ 270,01 MM

Patrimônio Líquido

0,96

P/VP

56

Número de FIIs no Portfólio

3.394.652

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

A distribuição referente ao mês de dezembro foi de **R\$ 0,72/cota**, representando um rendimento de 0,95% no mês, levando em consideração a cota de fechamento do dia 30/12/2024.

O retorno patrimonial do Fundo em dezembro foi de -0,54%, encerrando o mês **com 7,37% de alpha sobre o IFIX desde o início e rentabilidade equivalente a 183% do índice.**

A liquidação/amortização do MFAI11 resultou em aproximadamente **R\$ 191 mil em ganho de capital.** Mais detalhes no tópico de Alocações e Movimentações.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Ano de 2025 se inicia com mais dúvidas do que certezas. Política monetária nos EUA e Fiscal no Brasil seguem como os grandes temas










O ano de 2024 ficou marcado por um descolamento significativo entre a bolsa brasileira e a norte-americana, com o mercado doméstico sofrendo uma forte retração e o índice acionário dos Estados Unidos apresentando um dos melhores desempenhos dos últimos anos.

No período, o Ibovespa teve uma desvalorização acumulada de 10,4% em reais e uma queda ainda mais acentuada de 28,6% quando ajustado para dólares. Esse resultado negativo foi afetado pelas incertezas em relação à política fiscal e a crise de confiança que tem afetado os agentes de mercado, o que levou a uma retirada de R\$ 24,2 bilhões do Ibovespa pelos investidores estrangeiros, configurando o maior volume de resgates desde 2016.

Enquanto isso, as bolsas norte-americanas seguiram em trajetória oposta, registrando ganhos expressivos. O Nasdaq avançou 28,6% e o S&P 500 acumulou alta de 23,3%. O mercado norte-americano teve uma performance bastante positiva ao longo do ano, impulsionado pela queda nas taxas de juros, os bons resultados das empresas, em especial as de tecnologia, a atividade econômica resiliente e a vitória de Trump nas eleições.

Todos esses dados estão disponíveis na tabela abaixo.

Índices de Mercado

Bolsas				
	Índice	Mês	12 Meses	Acum. Ano
	MSCI World	-2,69%	16,99%	16,99%
	S&P 500	-2,50%	23,31%	23,31%
	NASDAQ	0,48%	28,64%	28,64%
	FTSE 100	-1,38%	5,69%	5,69%
	Euro Stoxx 600	-0,51%	5,97%	5,97%
	Merval	12,19%	172,52%	172,52%
	Ibovespa (BRL)	-4,28%	-10,36%	-10,36%
	Ibovespa (USD)	-6,08%	-28,59%	-28,59%
	IFIX	-0,67%	-5,89%	-5,89%

Data: 01/12/2024 até 31/12/2024 / Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Para este ano, destacamos alguns questionamentos se colocam sobre os mercados para compreender qual será o desempenho dos mercados e da economia, diante dos desafios que permanecem sobre a política monetária dos EUA e o risco fiscal brasileiro.

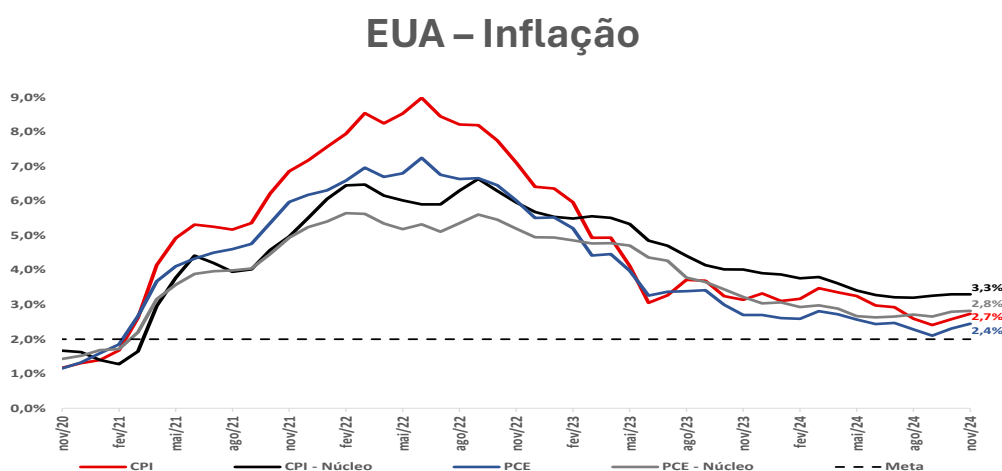
Cenário Internacional

No mercado internacional, a principal dúvida que se coloca é quanto o banco central dos EUA, o Fed, terá espaço para continuar o ciclo de queda das suas taxas de juros.

Em seu último comunicado, os membros do FOMC elevaram a estimativa da taxa de juros de 3,4% a.a. para 3,9% a.a. para este ano, indicando, possivelmente, apenas mais dois cortes de 0,25 p.p. em 2025. Contudo, na ata referente a última reunião mostrou que os membros podem optar por deixar os juros estáveis ao longo deste ano a depender dos efeitos das políticas econômicas adotadas pelo novo governo Trump.

O aumento das barreiras comerciais, a deportação de imigrantes ilegais e uma política fiscal expansionista tendem a gerar pressões inflacionárias e dificultar o trabalho do Fed. Por isso, a autoridade monetária deverá adotar um tom de ainda mais cautela nas próximas reuniões e aguardar mais sinalizações do novo presidente dos EUA.

Além disso, os índices de inflação (CPI e PCE) e seus núcleos ainda estão acima da meta de 2,0%, conforme podemos observar no gráfico abaixo. Apesar de ambos os índices estarem convergindo para a meta, ainda permanecem acima do desejado, principalmente quando analisamos os núcleos, que nos dão a tendência de médio prazo e excluem itens voláteis como alimentos e energia.



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Desde setembro de 2024 tanto o CPI quanto o PCE voltaram a acelerar, mostrando que essa segunda fase de desinflação será mais desafiadora e demandará uma postura mais restritiva do Fed.

Diante desse cenário, o consenso de mercado projeta que a autoridade monetária só deverá realizar mais um corte de 0,25 p.p. nas taxas de juros em 2025, vide a tabela abaixo.

	CME FEDWATCH TOOL - CONDITIONAL MEETING PROBABILITIES					
MEETING DATE	300-325	325-350	350-375	375-400	400-425	425-450
29/01/2025	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,8%	95,2%
19/03/2025	0,0%	0,0%	0,0%	1,9%	41,0%	57,1%
07/05/2025	0,0%	0,0%	0,4%	10,7%	44,6%	44,3%
18/06/2025	0,0%	0,2%	4,4%	23,9%	44,5%	27,0%
30/07/2025	0,0%	1,0%	8,0%	27,7%	41,2%	22,0%
17/09/2025	0,2%	2,5%	12,2%	30,6%	37,2%	17,3%
29/10/2025	0,5%	3,7%	14,6%	31,4%	34,6%	15,1%
10/12/2025	0,9%	5,0%	16,6%	31,8%	32,3%	13,3%

Referente ao dia 09/01. Fonte: CME Group

Vale ressaltar que o Fed não precisa acelerar o ritmo de cortes das taxas de juros para estimular a atividade econômica, dado o quadro atual marcado por um mercado de trabalho resiliente e uma atividade econômica que não dá indícios de recessão, confirmando o quadro de pouso suave da economia. Por isso, nossa expectativa é de dois cortes nas taxas de juros ao longo de 2025, encerrando o ciclo entre 3,75% a.a. e 4,00% a.a.

China e Zona do Euro

No caso da economia chinesa, as expectativas para 2025 estão relacionadas à intensidade dos estímulos pelo governo, principalmente da política fiscal, e qual será a meta de crescimento estipulada por Pequim para este ano.

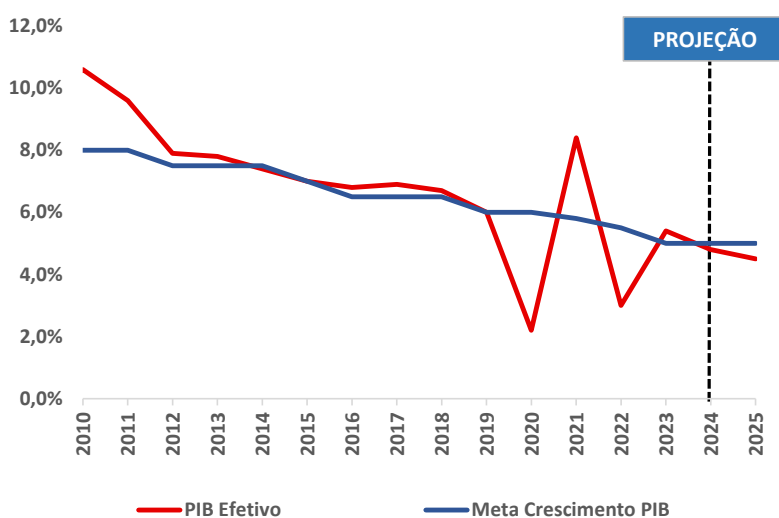
Neste sentido, fontes próximas ao governo chinês têm apontado que o país deverá adotar um déficit orçamentário de 4% do PIB para este ano, 1 p.p. acima de 2024 e um dos maiores déficits registrados nas últimas décadas. Esse movimento mostra como o gigante asiático tem buscado se antecipar a possíveis impactos negativos da política protecionista de Trump, mas também compensar uma economia com dificuldades em ganhar tração, especialmente do lado do consumo das famílias.

O mais recente estímulo anunciado pelo governo visa justamente estimular o consumo e modernizar equipamentos empresariais em 2025 através do aumento de títulos públicos especiais. O objetivo é utilizar os recursos arrecadados em programas que incentivem e deem subsídios para a troca de bens duráveis, como veículos, eletrodomésticos e eletrônicos.

Em relação a meta de crescimento para 2025, a tendência é que Pequim mantenha o seu objetivo em torno de 5%, o que ajuda a explicar o aumento no seu déficit fiscal para este ano e a possibilidade de maior ativismo das políticas monetária e fiscal. Além disso, diminuir a sua meta no atual contexto, marcado por uma economia debilitada, poderia intensificar a falta de confiança do setor privado e se traduzir em menor consumo e investimentos.

O gráfico abaixo ilustra bem o compromisso da China com sua meta de crescimento e como o governo utiliza-se de diversas ferramentas, leia-se política monetária e fiscal, para garantir o cumprimento do seu objetivo. Por isso, este ano podemos ter uma surpresa positiva e observar o PIB chinês crescendo mais próximo de 4,5% e 5,0%, caso os estímulos de fato tenham um maior enfoque sobre a demanda das famílias.

China – Meta de Crescimento



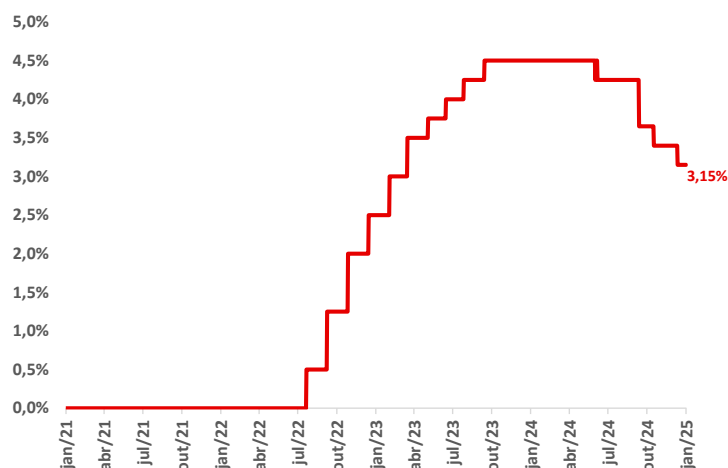
Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

No caso da Zona do Euro, o cenário mais desafiador para a economia da região, que deverá apresentar um crescimento próximo de 1% em 2024 e 2025, somado a uma inflação que dá sinais de que está convergindo para a meta de 2,0%, deve demandar uma postura mais menos acentuada pelo Banco Central Europeu (BCE), que já vem cortando as taxas de juros desde junho de 2024, como mostra o

gráfico

abaixo. Por isso, esperamos que o BCE continue o ciclo de queda nas taxas de juros ao longo de 2025, caminhando para um nível mais próximo da neutralidade.

Zona do Euro – Taxa de Juros



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

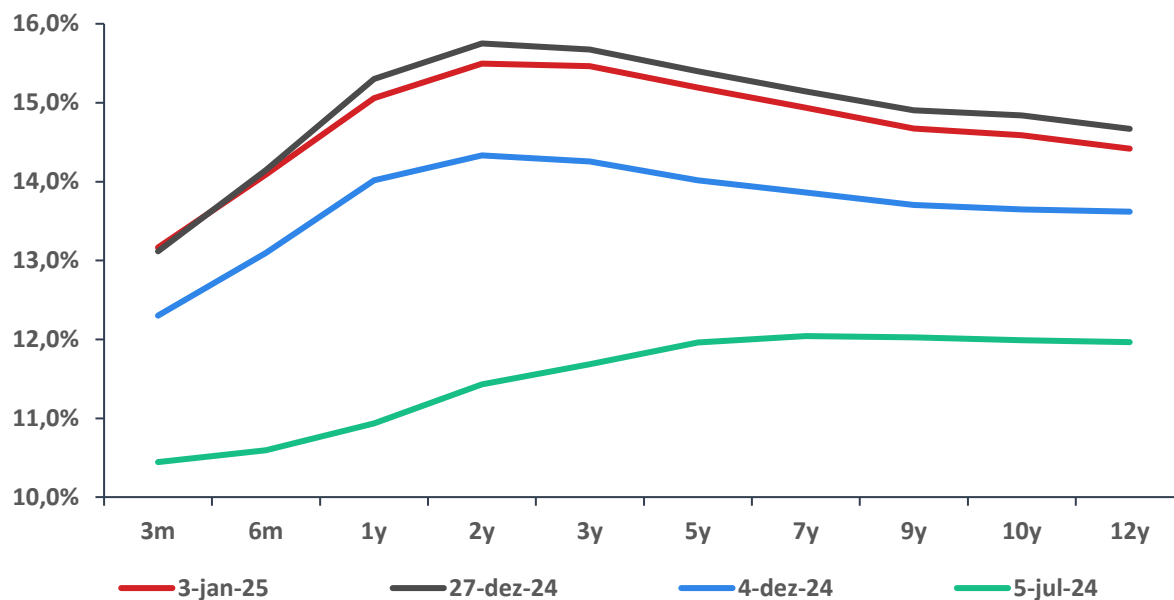
Por fim, esse movimento revela que não devemos observar o mesmo sincronismo que marcou a política monetária global nos últimos anos, quando os principais bancos centrais (BCs) elevaram juros e iniciaram o ciclo de cortes em momentos parecidos. Além disso, a possibilidade do Fed manter suas taxas de juros em níveis mais elevados poderá limitar o espaço para cortes em outros BCs e também impactar negativamente o desempenho dos mercados globais.

Brasil

O ano de 2024 mostrou um descolamento entre a economia real e o mercado financeiro. E a política fiscal está no cerne dessa questão, já que ao mesmo tempo que impulsionou a atividade econômica e o consumo das famílias, gerou uma crise de confiança que se abateu sobre os agentes econômicos, resultando na desvalorização do câmbio, queda dos índices de mercado e um forte aumento da curva de juros futura, vide a figura abaixo.

Note que em um período de apenas seis meses, alguns vértices da curva, como 1 e 2 anos, tiveram uma alta de mais de 4 p.p. (400 bps). Com isso, o mercado espera uma taxa Selic próxima de 15,00% a.a. até 2032.

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



Vencimento (DI Futuro)	3-jan-25	27-dez-24	4-dez-24	5-jul-24	Dif. 7D (bps)	Dif. 30D (bps)	Dif. 6M (bps)
3m	13,16%	13,12%	12,30%	10,44%	5	86	272
6m	14,09%	14,15%	13,10%	10,59%	-6	99	349
1y	15,06%	15,30%	14,02%	10,94%	-25	104	412
2y	15,50%	15,75%	14,33%	11,43%	-25	116	407
3y	15,46%	15,68%	14,26%	11,69%	-21	121	378
5y	15,19%	15,40%	14,02%	11,96%	-21	118	323
7y	14,94%	15,15%	13,86%	12,04%	-21	108	290
9y	14,68%	14,90%	13,70%	12,02%	-23	97	265
10y	14,59%	14,84%	13,65%	11,99%	-25	94	260
12y	14,42%	14,67%	13,62%	11,97%	-25	80	245

Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Além disso, o desequilíbrio das contas públicas teve efeitos sobre a política monetária, já que a forte expansão dos gastos tem gerado um crescimento da economia acima do seu potencial, uma desancoragem das expectativas de inflação e uma desvalorização do real, forçando o banco central a dar um choque de juros em sua última reunião, elevando a Selic em 1 p.p. e contratando mais duas altas de mesma magnitude nas próximas reuniões.

Com isso, nossa expectativa é que a taxa de juros atinja o patamar de 15,00% a.a. e se mantenha nesse nível até o final do ano, conforme tabela abaixo.

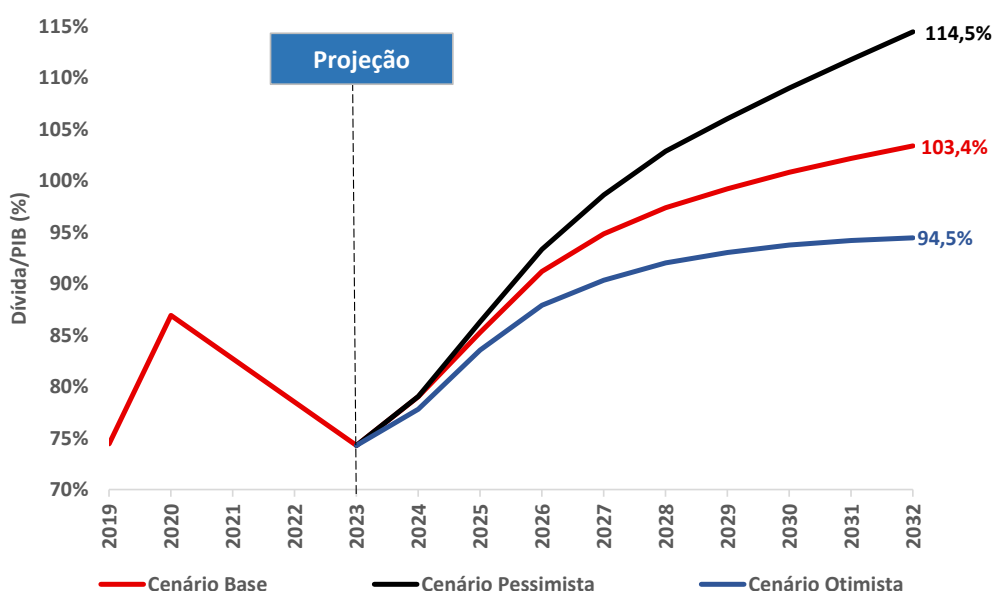
Trajectoria para a Taxa de Juros

Copom	Cenário Otimista	Cenário Base	Cenário Pessimista
Probabilidade	20%	50%	30%
dez/24	12,25%	12,25%	12,25%
jan/25	13,25%	13,25%	13,25%
mar/25	14,25%	14,25%	14,25%
mai/25	14,50%	15,00%	15,00%
jun/25	14,50%	15,00%	15,50%
jul/25	14,50%	15,00%	15,50%
set/25	14,50%	15,00%	15,50%
nov/25	14,50%	15,00%	15,50%
dez/25	14,50%	15,00%	15,50%
dez/26	13,00%	13,50%	14,00%

Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Research

A principal dúvida que permanece para 2025 é como o governo poderá diminuir o risco fiscal e amenizar a crise de confiança dos mercados. Isso, porque em nosso cenário base, o Executivo não deve alcançar superávits primários até 2027 e a dívida pública não se estabiliza até 2032, vide o gráfico abaixo.

Projeção Dívida Bruta Governo Geral (% do PIB)



Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Research

Neste sentido, entendemos que a falta de vontade política para encarar mudanças estruturais do orçamento, somado ao crescimento inercial das despesas obrigatórias e a possibilidade de queda no

ritmo de expansão da arrecadação com a economia crescendo menos, mostram que dificilmente haverá uma “bala de prata” que consiga alterar o atual quadro fiscal.

O governo poderá buscar algumas medidas pontuais para aumentar a credibilidade da política fiscal, tais como mirar no centro da meta fiscal, elevar o bloqueio e contingenciamento do orçamento e sinalizar mais cortes de gastos. Ainda assim, somente medidas mais estruturais poderão trazer uma reversão da crise de confiança que se abateu sobre a economia.

Portanto, não parece haver catalisadores domésticos que impulsionem os mercados este ano, já que para além dos problemas fiscais devemos ter um crescimento menor, taxas de juros mais elevadas, câmbio mais desvalorizado e uma inflação maior.

Em suma, 2025 já se inicia com os mercados mais pessimistas e avessos ao risco, diante da falta de perspectivas de melhora fiscal e uma Selic que deve permanecer nos maiores níveis dos últimos 19 anos. A ver como o governo irá lidar com esse cenário desafiador, já que pode comprometer sua reeleição no próximo ano.

Segue abaixo a tabela das nossas estimativas. Caso necessário, faremos novas revisões das nossas projeções.

Cenário Base	2023	2024	2025	2026
PIB (var % a.a. real em volume)	2,9%	3,4%	1,9%	2,0%
IPCA (% a/a, fim de período)	4,62%	4,9%	4,8%	4,3%
Taxa Selic (% fim de período)	11,75%	12,25%	15,00%	13,50%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	4,85	6,19	5,90	5,95
Resultado Primário do Governo Central (% PIB) - meta	-2,3%	-0,10%	-0,25%	-0,40%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-2,3%	-0,5%	-0,6%	-0,7%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	74,3%	78,8%	83,5%	87,1%
Balança comercial (US\$ bilhões)	98,8	74,55	72,40	70,0

Fonte: IBGE, Banco Central e ComexStat / Elaboração: Suno Research

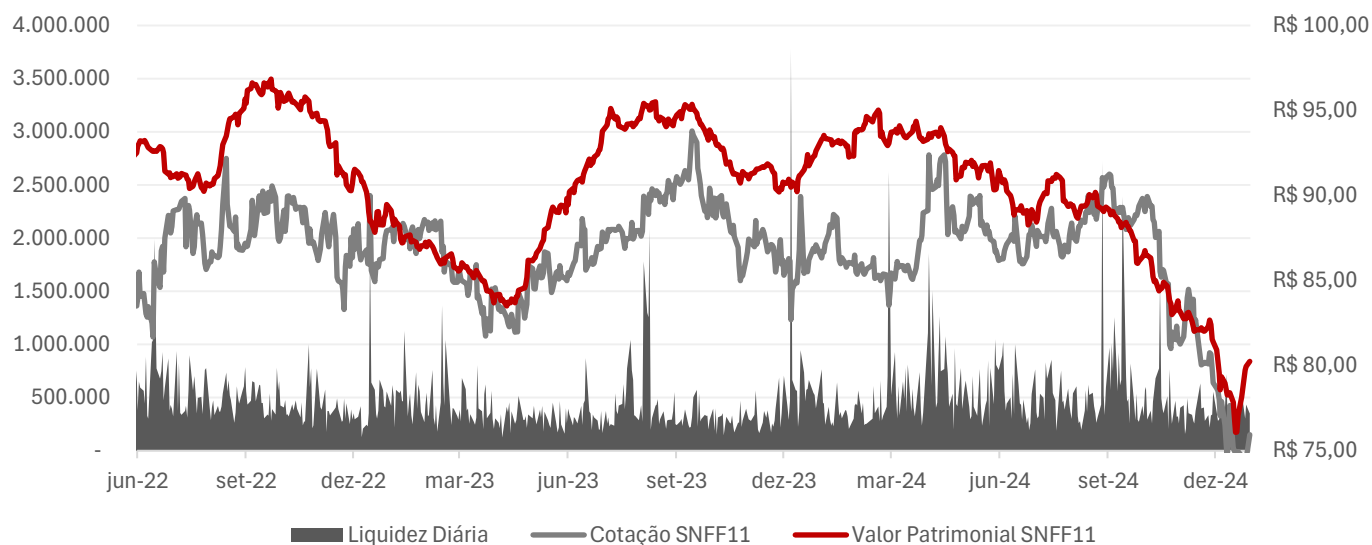
Gustavo Sung | **Economista-Chefe**

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

No mercado secundário, a cota do SNFF11 em dezembro teve variação de -3,86%, configurando um retorno total de -2,95% considerando a distribuição de R\$ 0,72 no mês (referente ao mês de novembro), e volume diário médio de negociação de R\$ 398 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$ 75,95, frente a um valor patrimonial por cota de R\$ 79,54.

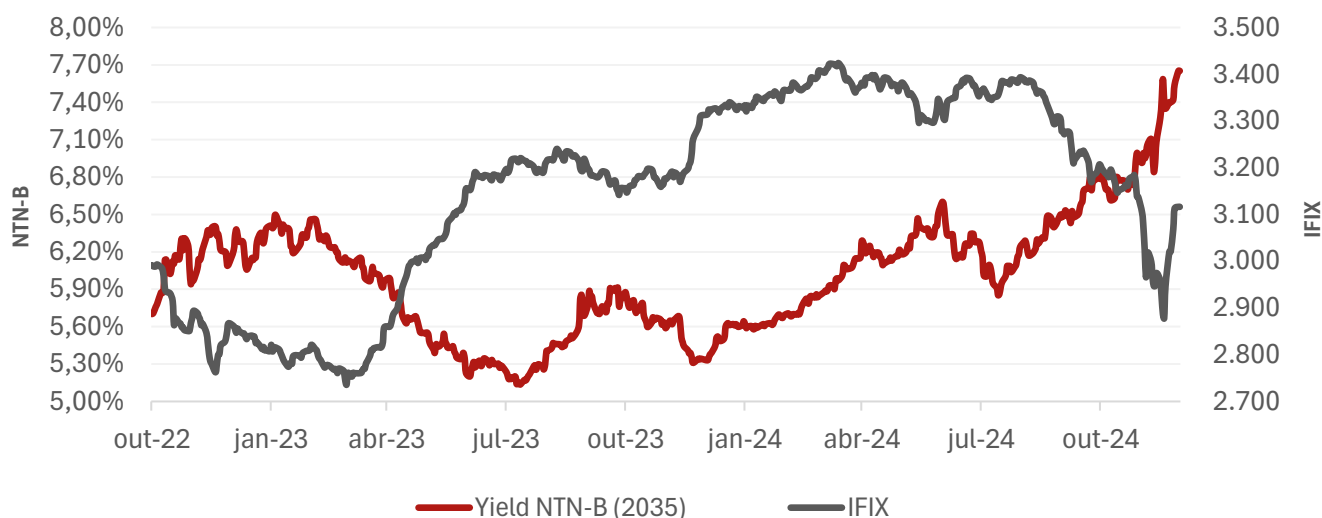
Valor da Cota e Liquidez



Fonte: Suno Asset e Quantum.

Em dezembro, mais uma vez, verificamos uma variação positiva no juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, de 6,96% para 7,65% ao final do mês, enquanto o IFIX teve desempenho negativo de -0,67%, evidenciando a correlação negativa entre essas duas variáveis, reflexo das expectativas dos agentes de mercado diante dos atuais desafios macroeconômicos.

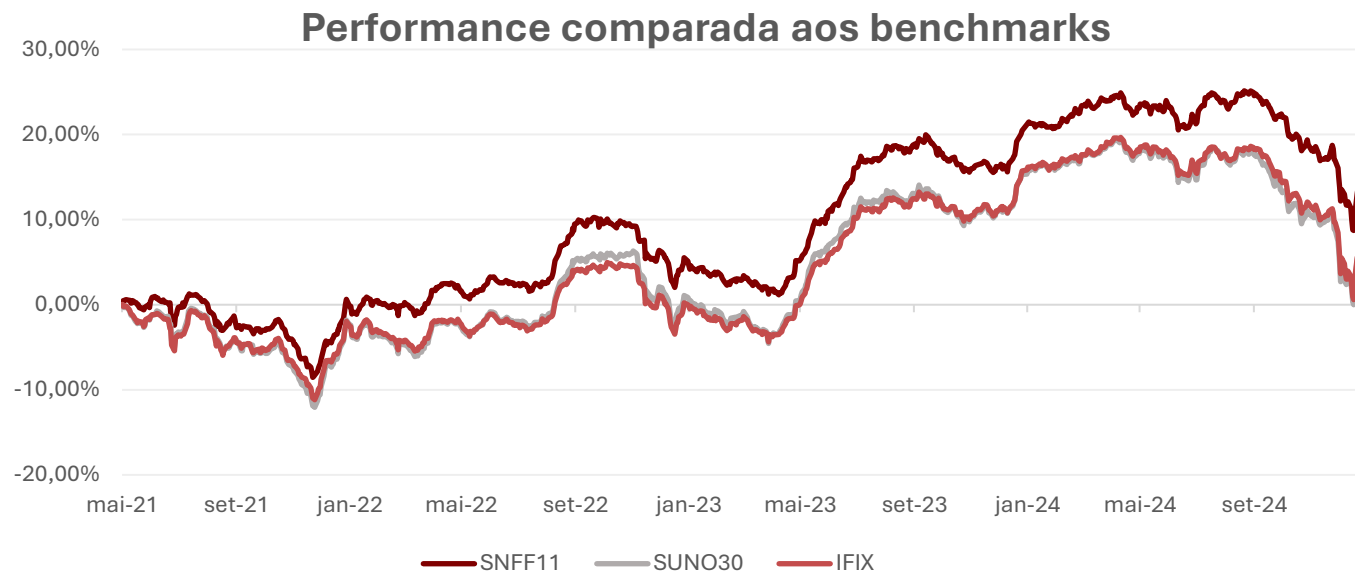
Yield NTN-B (2035) / IFIX



Fonte: Suno Asset e Quantum.

DESEMPENHO PATRIMONIAL

(PERFORMANCE, ALPHA, UPSIDE POTENCIAL)



Fonte: Suno Asset e Quantum.

No mês de dezembro, foi observada uma variação no IFIX de -0,67%, enquanto o SNFF11 teve retorno total de -0,54% no período. O fundo encerrou o mês com Alpha de 7,37% desde o seu início em maio de 2021, equivalente a 183% do IFIX.

O resultado patrimonial foi impactado principalmente pela variação negativa dos ativos, em linha com a variação negativa do IFIX no mês de dezembro, 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, performando melhor que o índice.

Ainda, além do cenário citado no parágrafo acima, o valor patrimonial do SNFF11 foi impactado, também, pela metodologia de fechamento de semestre do administrador, em que é considerado como passivo, no informe mensal, os rendimentos a serem distribuídos no mês subsequente, diferente do cálculo utilizado para os outros meses do ano.

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 \$1,00 por cota até o momento.

Retorno Acumulado desde o início:

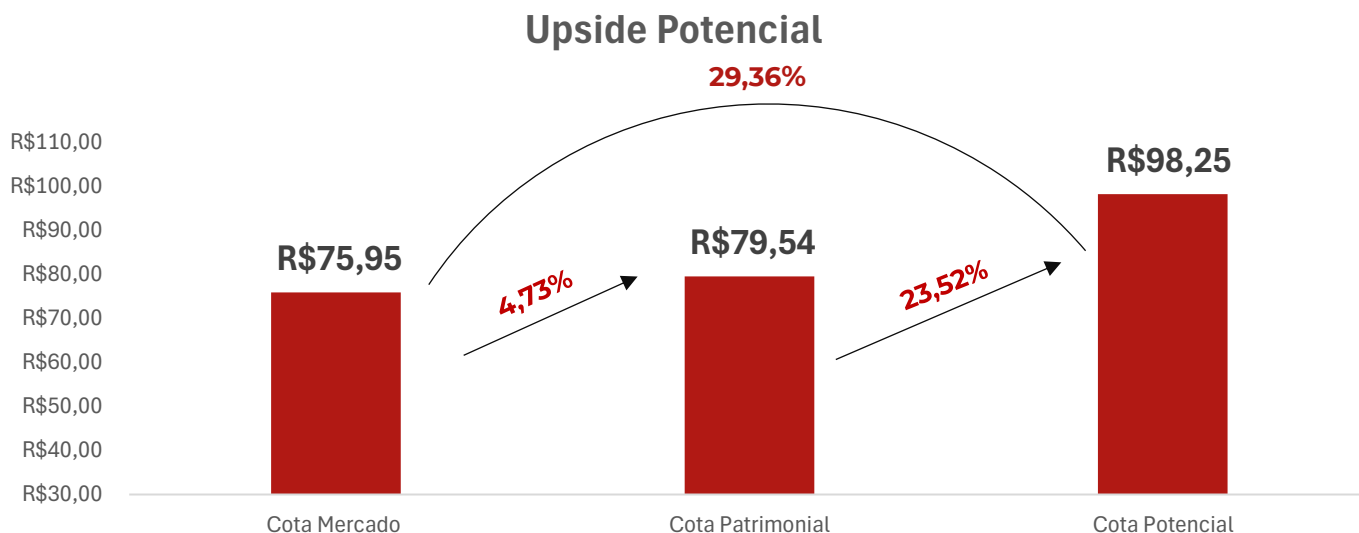
	SNFF11	IFIX	ALPHA
2021	0,63%	-1,97%	2,60%
2022	5,53%	0,21%	5,32%
2023	20,48%	15,74%	4,74%
1S24	22,40%	16,99%	5,40%
3T24	22,30%	15,55%	6,76%
OUT-24	18,79%	12,01%	6,78%
NOV-24	16,92%	9,65%	7,27%
DEZ-24	16,29%	8,92%	7,37%

Alpha (SNFF11 x IFIX)



Elaboração: Suno Asset.

A cota potencial estimada do Fundo no final do mês de novembro era de R\$ 98,25, 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.



Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO CONTÁBIL

Em dezembro, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$ 0,69 por cota e provisionamento de R\$ 0,72 por cota para o SNFF11, SNFF13, SNFF14 e SNFF15, distribuídos no dia 24/01/2024. O SNFF11 conta ainda, ao final do mês, com reserva acumulada para distribuição futura de aproximadamente R\$ 0,82 por cota.

A receita proveniente dos rendimentos dos FII's investidos foi de R\$ 0,64 por cota, inferior ao resultado do mês de novembro por conta da dissipação dos impactos não recorrentes do SPVJ11 e HGPO11, conforme relatado na última carta. Em relação ao ganho de capital líquido, foi apurado aproximadamente R\$ 178 mil para o SNFF11, referente ao lucro da amortização e liquidação do MFAI11, detalhado no tópico de Alocações e Movimentações. A estratégia de ações contribuiu com aproximadamente R\$ 13 mil, advindos dos dividendos distribuídos pelas ações investidas. Os rendimentos referentes ao caixa do fundo, originados pela renda fixa, contribuíram com R\$ 0,05 por cota.

As despesas operacionais foram em linha com o recorrente do Fundo.

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.

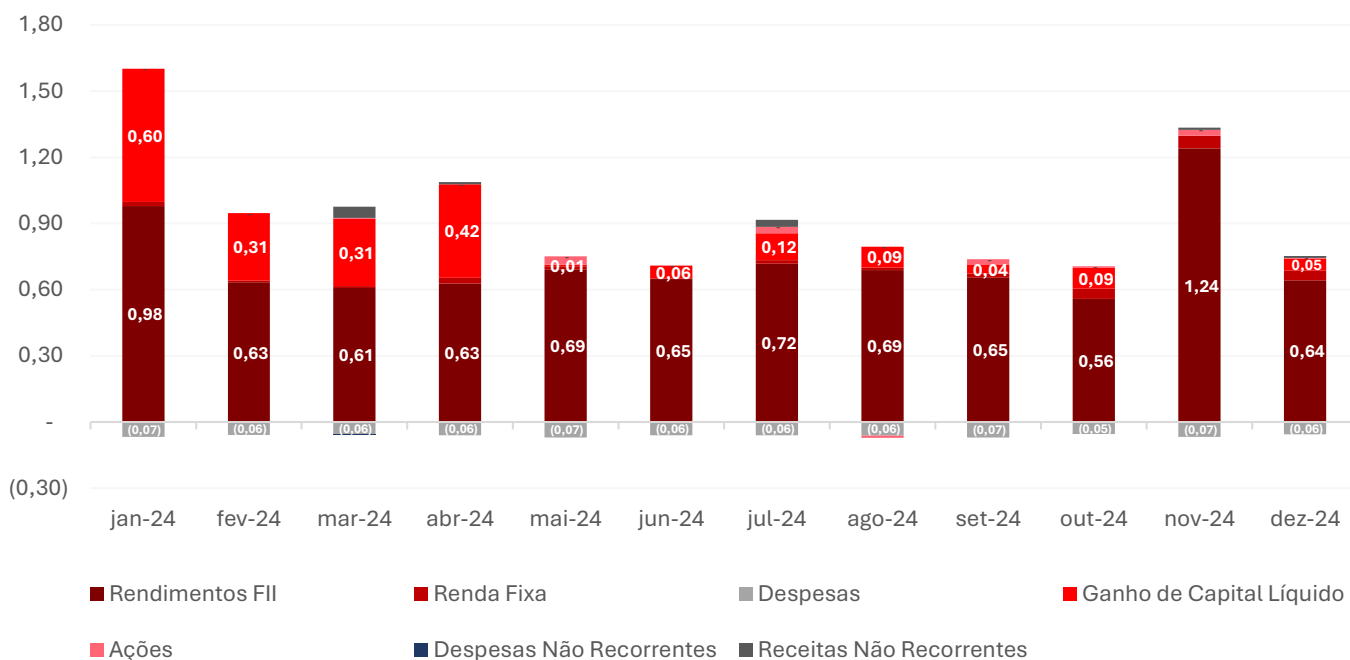
A demonstração do resultado do exercício encontra-se na próxima página.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	2023	1T24	2T24	3T24	OUT-24	NOV-24	DEZ-24
1. RECEITA	27.098	10.020	7.217	7.017	2.352	4.528	2.523
1.a. Rendimentos de Cotas de FII	22.617	6.303	5.544	6.021	1.861	4.209	2.181
1.b. Ganho de Capital	3.399	4.311	1.836	905	391	9	189
1.c. IR Ganho de Capital (-)	-673	-873	-454	-175	-79	-3	-11
1.d. Ações	-	-	113	127	25	91	13
1.d. Renda Fixa	1.287	100	143	139	154	190	151
1.f. Receitas Operacionais	468	174	34	-	-	32	-
2. DESPESAS	-2.161	-525	-540	-552	-183	-231	-184
2.a. Taxa de Administração	-1.919	-475	-487	-491	-169	-177	-168
2.b. Despesas com Aluguel de Cotas	-56	-	-	-	-4	-5	-
2.c. Despesas Operacionais	-228	-38	-42	-61	-10	-9	-17
2.d. Outras Despesas	-	-12	-11	-	-	-39	-
2.e. Taxa de Performance	-65	-	-	-	-	-	-
4. (=) RESULTADO	24.872	9.495	6.676	6.465	2.169	4.297	2.339
4.a. Resultado / Cota	8,79	3,36	2,36	2,24	0,65	1,27	0,69
4.b. Distribuição / Cota	8,45	2,41	3,10	2,72	0,72	0,72	0,72
4.c. Reserva Acumulada	0,56	1,51	0,77	0,32	0,30	0,86	0,82

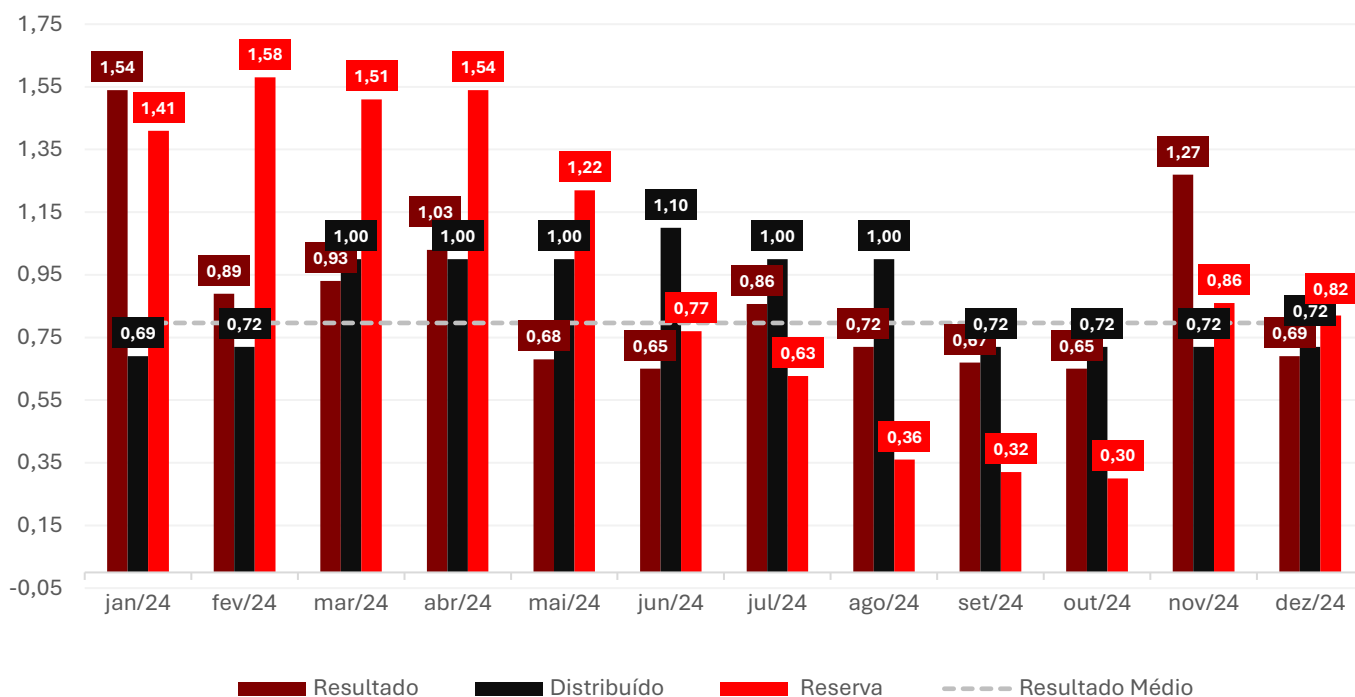
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

Resultado por fonte



Elaboração: Suno Asset.

Distribuição



Elaboração: Suno Asset.

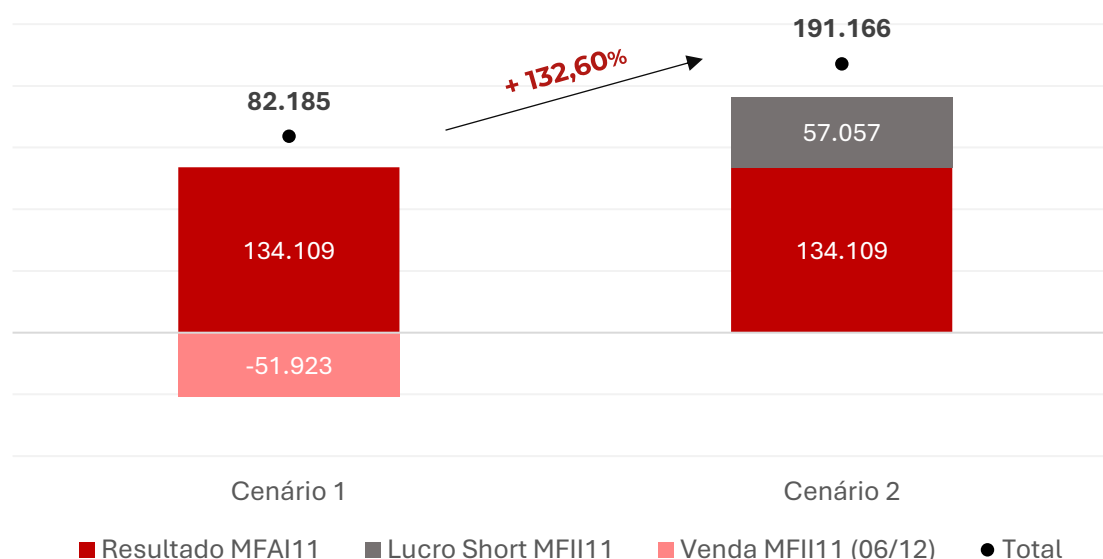
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

No mês de dezembro, o fundo continuou adquirindo cotas do RELG11, BARI11, IRDM11 e VRTA11, conforme racional explicado nos últimos relatórios e devido às sucessivas quedas das cotações no mercado secundário.

Ainda do lado das aquisições, o Fundo adquiriu cotas do CXCI11, CXRI11 e BBFO11, ativos pertencentes ao segmento de FOFs (Fundo de Fundos), que apresentaram descontos relevantes no mercado secundário nos últimos meses. Na visão da gestão, por conta do desconto exagerado observado no final de 2024, os FOFs se tornaram ótimas opções de investimento, oferecendo um carregamento atrativo combinado ao potencial valorização futura. Vale destacar que o valor patrimonial de um FOF é reflexo da marcação a mercado dos ativos que compõe sua carteira. Assim, considerando que os fundos imobiliários, de modo geral, sofreram quedas expressivas nos últimos meses, é factível afirmar que o valor patrimonial dos FOFs já reflete o desconto dos seus ativos investidos. Nesse contexto, adquirir cotas de ativos do segmento abaixo do seu valor patrimonial significa investir em uma carteira que já está naturalmente descontada, resultando no chamado “duplo desconto” e ampliando a margem de segurança do investimento.

Conforme sinalizado nos últimos meses, foi aprovada em AGE a liquidação e amortização total do MFAI11, em que parte foi feito em dinheiro e a outra parte via entrega das cotas do MFII11 detidas pelo fundo, pelo preço médio de R\$ 94,40/cota. Dessa forma, com o objetivo de antecipar a venda do ativo, a equipe de gestão executou a estratégia de *short* (alienação a descoberto) de cotas do MFII11, que foi compensada na data de amortização do MFAI11. A amortização do fundo gerou aproximadamente R\$ 134 mil de ganho de capital e a estratégia de *short* resultou em R\$ 57 mil adicionais, totalizando R\$ 191 mil de ganho de capital no mês. Abaixo segue gráfico resumo, em que no **Cenário 1** parte da premissa que as cotas de MFII foram vendidas assim que convertidas (06/12/2024) e o **Cenário 2** considera o efeito da antecipação das vendas (*short*).

Operação MFAI/MFII

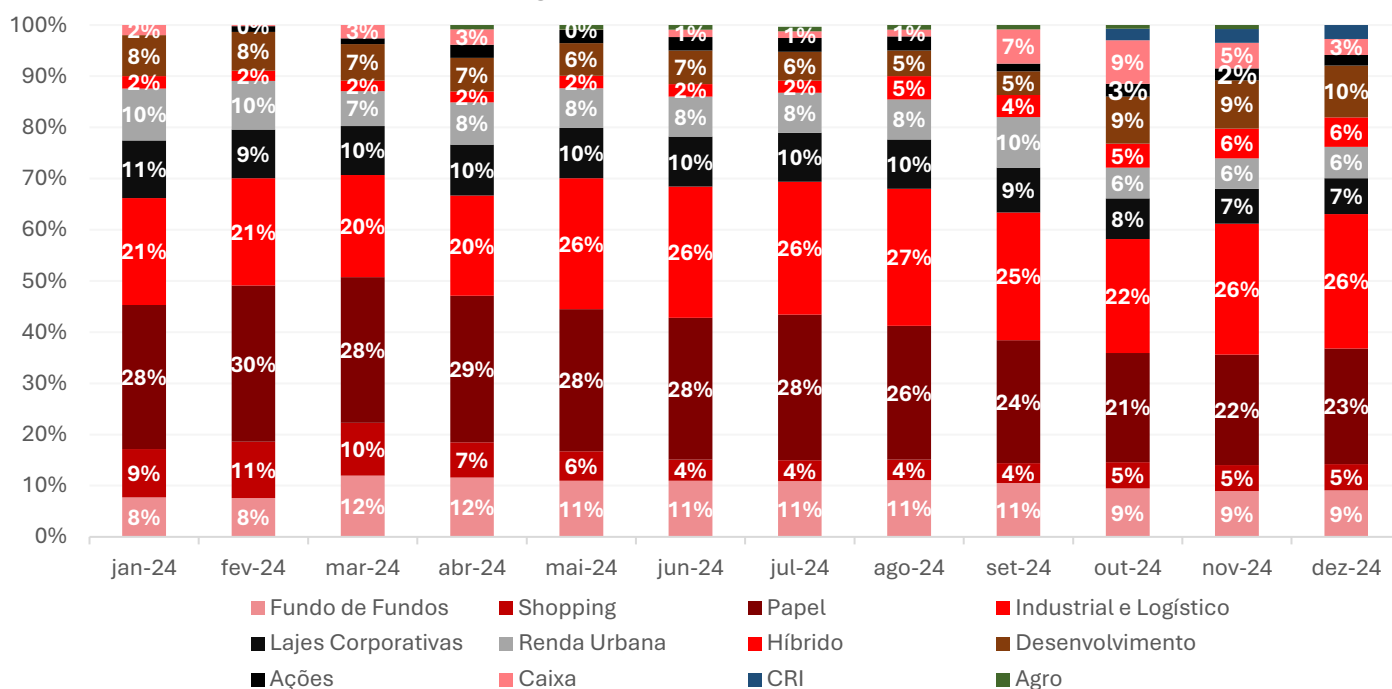


Elaboração: Suno Asset.

Ao analisar o gráfico, percebe-se que caso houvesse a alienação total das cotas do MFII no dia 06/12/2024, data de conversão, o Fundo reconheceria um prejuízo de R\$ 51 mil, já que o preço de negociação na data foi inferior ao preço médio em que as cotas do MFII foram recebidas. Portanto, para evitar a exposição à variação de mercado do MFII11 até a data de conversão das cotas, o time de gestão executou a estratégia de *short*, alienando cotas de MFII11 antecipadamente e fixando seu valor médio de venda próximo de R\$ 100,00/cota. Este movimento foi bastante assertivo, visto que, conforme descrito no Cenário 2 do gráfico, o SNFF11 auferiu um resultado **132,60%** superior ao que teria auferido caso a estratégia não fosse executada

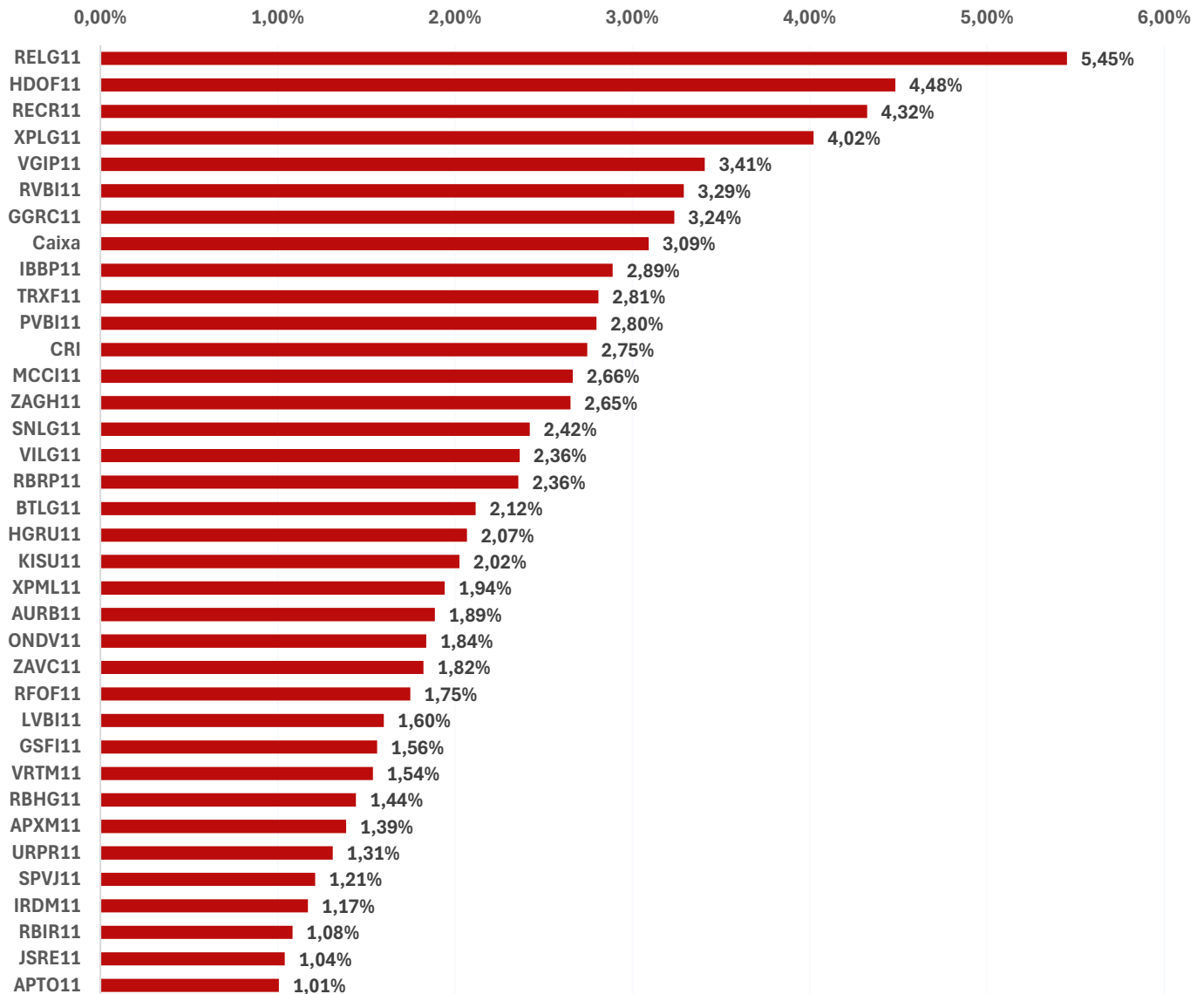
Por fim, conforme vem sendo dito nos últimos relatórios gerenciais, em setembro iniciou-se um ciclo de aumento da taxa SELIC e, conseqüentemente, verificou-se a abertura das curvas de juros futuros. Este movimento, naturalmente, impacta negativamente o mercado de renda variável. Dessa forma, o time de 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

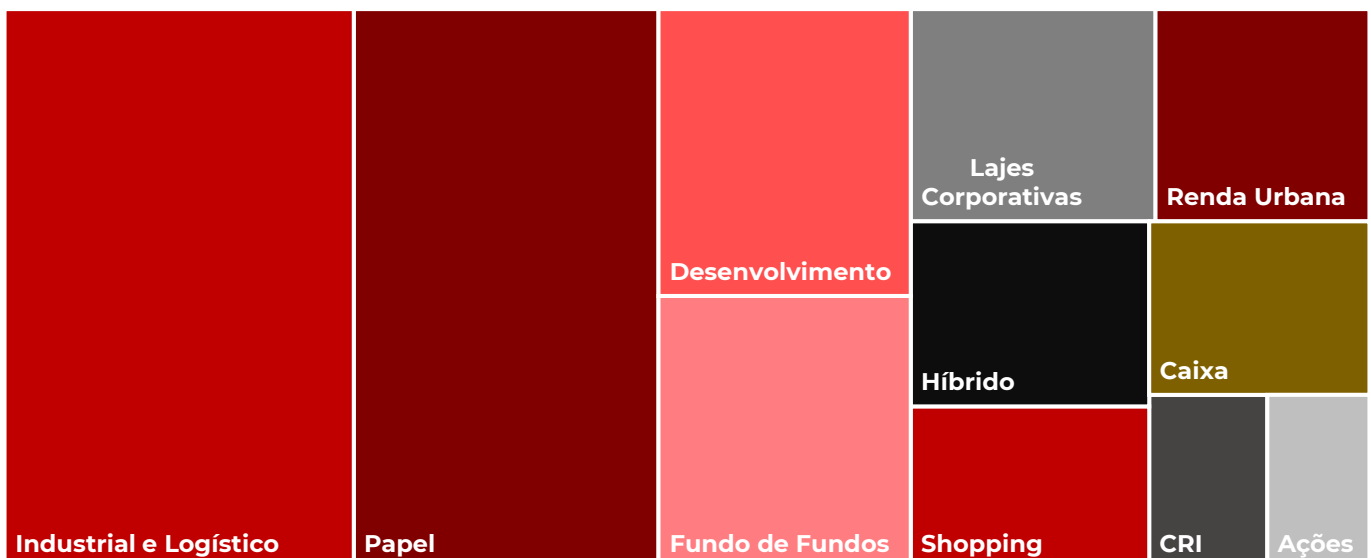


Elaboração: Suno Asset.

% do Ativo



Ativos



Elaboração: Suno Asset.

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS

ATIVO	OPERAÇÃO	VOLUME	MERCADO	ESTRATÉGIA
RELG11	Compra	R\$ 1,6 Mi	-	Ganho de Capital
CXRI11	Compra	R\$ 1,3 Mi	-	Renda/ Ganho de Capital
CXCI11	Compra	R\$ 1,3 Mi	-	Renda/ Ganho de Capital
VRTA11	Compra	R\$ 0,5 Mi	-	Renda/ Ganho de Capital
IRDM11	Compra	R\$ 0,4 Mi	-	Renda/ Ganho de Capital
BBFO11	Compra	R\$ 0,1 Mi	-	Renda/ Ganho de Capital

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!





SUNO

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, 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).”