Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

SNFF11

SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SNFF11)

CNPJ nº 40.011.225/0001-68

RELATÓRIO GERENCIAL

Fevereiro/2023

DISTRIBUIÇÃO POR COTA	*DIVIDEND YIELD* ANUALIZADO	COTA FECHAMENTO DO MERCADO	COTA PATRIMONIAL	NÚMERO DE COTISTAS
R$ 0,65	**9,63%**	**R$ 84,50**	**R$ 85,00**	**33.130**

SUNO ASSET

VISÃO GERAL

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

DESEMPENHO PATRIMONIAL

RESULTADO CONTÁBIL

ALOCAÇÃO E MOVIMENTAÇÕES

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Seja bem-vindo(a) ao relatório gerencial do

SNFF11.

VISÃO GERAL

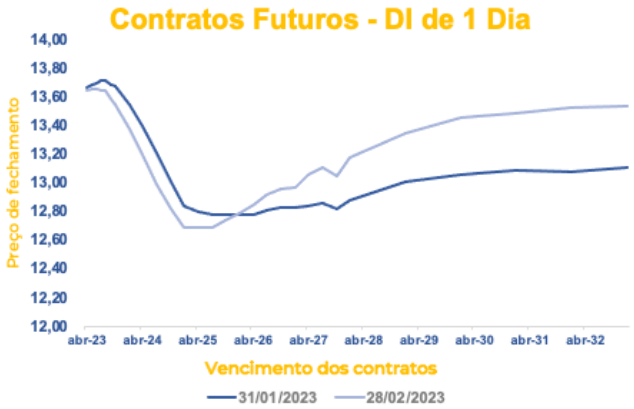
Ao longo de fevereiro, o mercado seguiu na expectativa da divulgação de diretrizes sobre as políticas econômicas a serem adotadas pelo governo atual.

Vale ressaltar a necessidade de uma âncora fiscal, tendo em vista o cenário econômico delicado e a necessidade de equilíbrio das contas públicas, e da contenção da pressão inflacionária identificada nos últimos meses. No entanto, não foram comunicadas medidas efetivas sobre estes pontos até o final do mês.

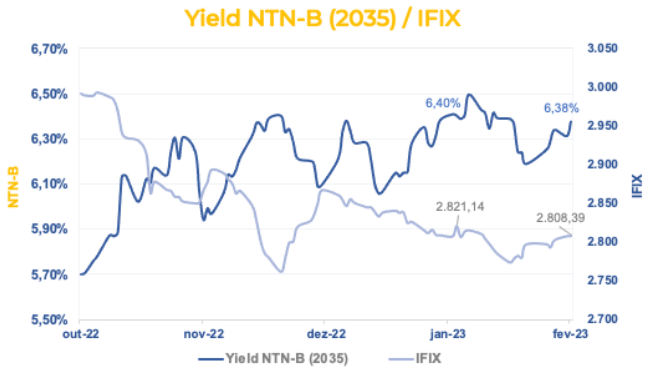
Por outro lado, o governo comunicou a já esperada reoneração dos combustíveis, com foco na arrecadação da União, prejudicada desde o período eleitoral. Este fator deve impactar no aumento da inflação ao longo dos próximos meses.

O IPCA de fevereiro fechou com uma alta de 0,84% em relação a janeiro. O consenso esperado pelo mercado era de uma variação de 0,8%. No final do mês, as expectativas para a taxa básica de juros, a Selic, de longo prazo foram no mesmo sentido. É possível identificar isso na curva de juros futuros, através da variação positiva dos preços dos contratos futuros de um dia nos vértices de médio e longo prazos (figura 1).

A taxa de juros reais paga pelo título do Tesouro Direto atrelado ao IPCA (NTN-B) com vencimento em 2035, frequentemente utilizado para precificação dos FIIs, apesar de ter caído consideravelmente ao longo do mês, voltou a estressar no final do período, tendo uma redução marginal de 6,40% para 6,38% (figura 2).



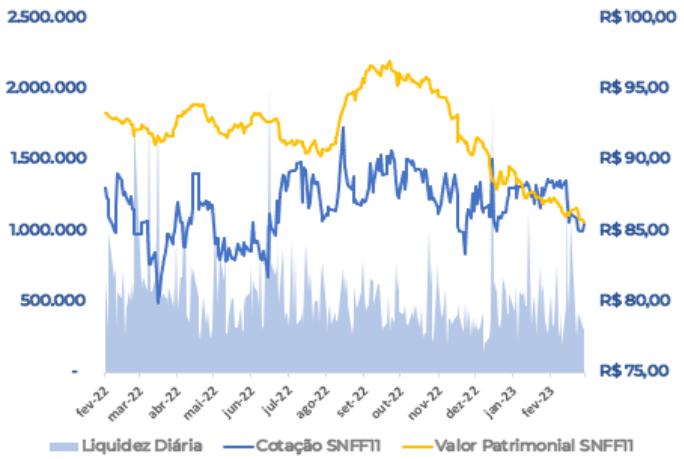
Fonte: Quantum axis. Elaboração: Suno Asset.



Fonte: Quantum axis. Elaboração: Suno Asset.

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

No mercado secundário, a cota do SNFF11 em fevereiro teve uma variação negativa de 3,37%, com um volume de negociação diário médio de R$ 483 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R$ 85,40, frente a um valor patrimonial por cota de R$ 85,40 (regime contábil de caixa) e de R$ 85,00 já líquidos de todas as obrigações futuras.



Fonte: Quantum axis/Suno Asset. Elaboração: Suno Asset.

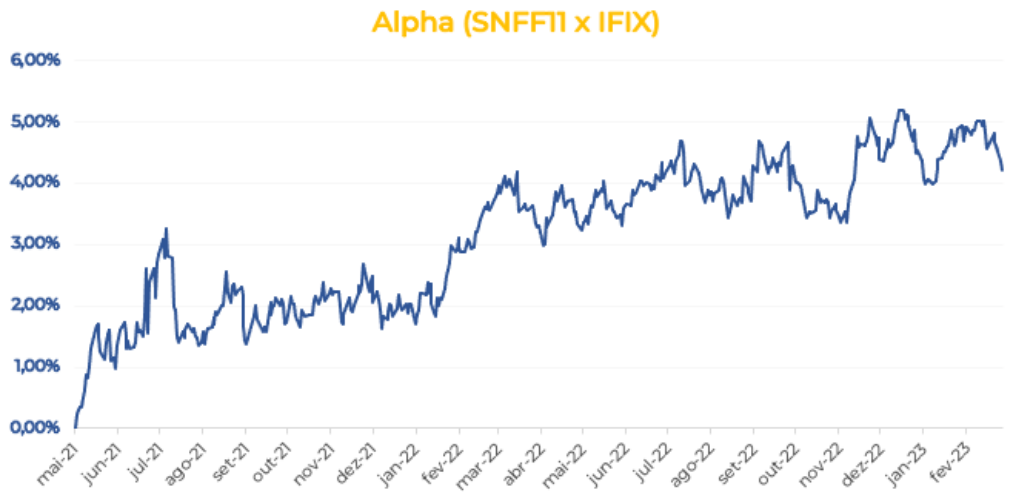
DESEMPENHO PATRIMONIAL

Em fevereiro, novamente foram observadas quedas nos preços dos ativos que compõem o IFIX, resultando na variação negativa do índice de 0,45%. Enquanto isso, o SNFF11 teve um retorno total negativo de 0,90% no período, o que resultou em um Alpha sobre o IFIX acumulado de -0,23% em 2023 e de 4,20%, desde o início do fundo.

Fonte: Quantum axis/Suno Asset. Elaboração: Suno Asset.

	SNFF11	IFIX	Alpha	SNFF11 Total	IFIX Total	Alpha Acumulado
2021	0,02%	-2,01%	2,03%	0,02%	-2,01%	2,03%
2022	4,68%	2,22%	2,46%	4,70%	0,17%	4,54%
jan-23	-1,39%	-1,60%	0,21%	3,25%	-1,44%	4,69%
fev-23	-0,90%	-0,45%	-0,45%	2,32%	-1,88%	4,20%
2023	-2,28%	-2,04%	-0,23%	2,32%	-1,88%	4,20%

Fonte: Quantum axis/Suno Asset. Elaboração: Suno Asset.



Fonte: Quantum axis/Suno Asset. Elaboração: Suno Asset.

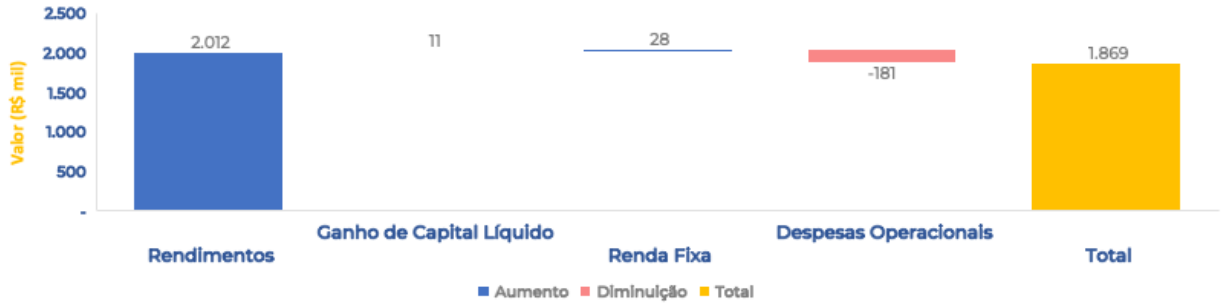
RESULTADO CONTÁBIL

Em fevereiro, o fundo contou com resultado distribuível de R$ 0,66 por cota, além de provisionamento de R$ 0,65 por cota, referente ao exercício do mês, a ser distribuído em 24/03/2023. O fundo contava, ao final de fevereiro, com uma reserva acumulada para distribuição futura de aproximadamente R$ 0,38 por cota.

A receita proveniente dos rendimentos dos FII investidos no mês foi expressivamente menor do que a apurada em janeiro, conforme esperado, dado que, no mês anterior, o resultado foi impactado pelas distribuições extraordinárias dos fundos investidos, com o encerramento do exercício de 2S2022.

É válido ressaltar o aumento gradual nas receitas provenientes dos fundos de recebíveis imobiliários, conforme a posição volta a se tornar mais relevante no SNFF11 com as aquisições de ativos. Além disso, as distribuições da classe devem voltar gradualmente aos níveis anteriores à deflação no segundo semestre de 2022.

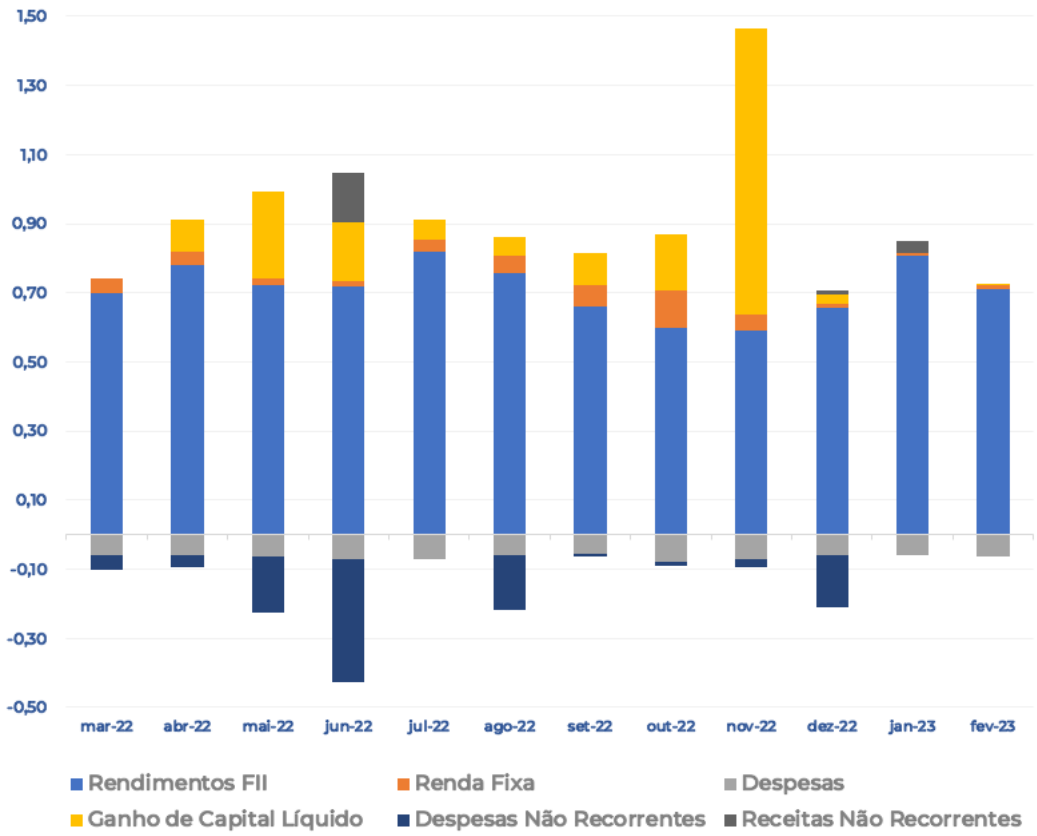
As receitas de ganho de capital vieram em linha com as de janeiro, dada a desvalorização generalizada dos ativos, identificada desde o final de 2022, dificultando a geração de resultado proveniente do ganho de capital. O resultado mensal médio do fundo nos últimos 12 meses ficou na casa de R$ 0,76 por cota.



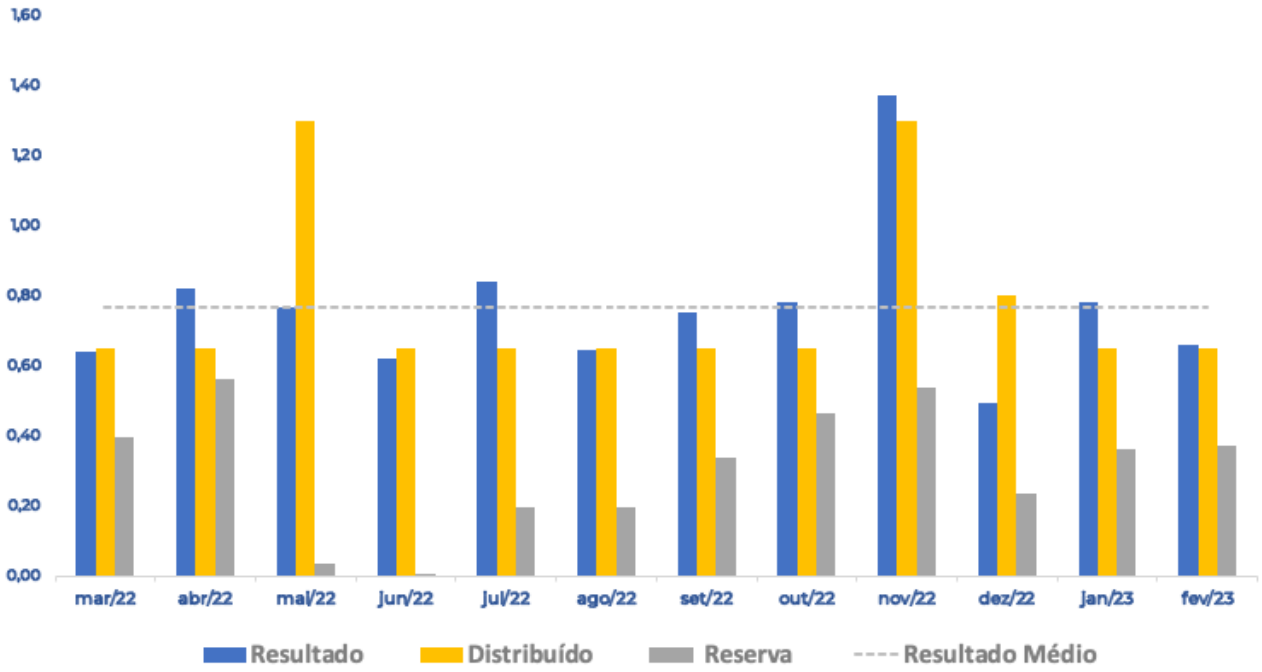
Fonte: Suno Asset.

Fonte	1T22	2T22	3T22	4T22	jan/23	fev/23	1T23
1. Receitas (R$ mil)	6.255	7.385	6.741	8.599	2.408	2.050	4.458
Rendimentos de Cotas de FII	5.420	5.558	5.809	5.224	2.281	2.012	4.293
Ganho de Capital	663	1.599	675	3.335	1	13	14
IR Ganho de Capital (-)	-133	-319	-135	-455	-0	-3	-3
Renda Fixa	306	182	393	469	23	28	51
Receitas Operacionais	-	365	-	26	103	-	103
2. Despesas (-) (R$ mil)	-680	-1.866	-897	-1.108	-177	-181	-358
Taxa de Administração	-423	-415	-434	-482	-162	-160	-322
Despesas com Aluguel de Cotas	-230	-135	-40	-91	-	-	-
Outras Despesas	-26	-35	-32	-111	-15	-21	-36
Despesas Operacionais*	-	-387	-392	-	-	-	-
Taxa de Performance	-	-894	-	-424	-	-	-
3. (=) Resultado Fundo (R$ mil)	5.575	5.519	5.844	7.491	2.231	1.869	4.100
Resultado/Cota	2,23	2,21	2,24	2,65	0,79	0,66	1,45
Distribuição/Cota	1,95	2,60	1,95	2,75	0,65	0,65	1,30
Reserva acumulada	0,40	0,01	0,34	0,23	0,37	0,38	-

Fonte: Suno Asset.



Fonte: Suno Asset.



Fonte: Suno Asset.

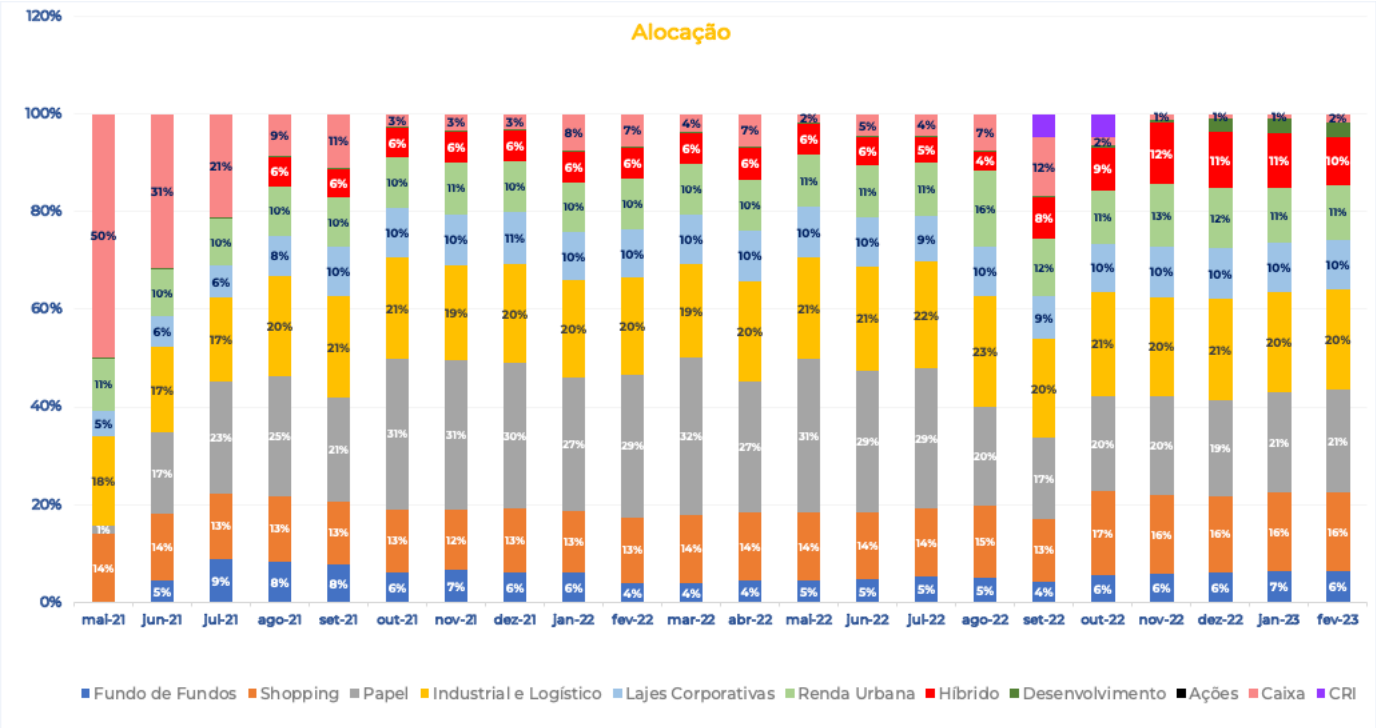
ALOCAÇÃO E MOVIMENTAÇÕES

Em fevereiro, assim como no mês anterior, foram realizadas movimentações pontuais, prezando pela realização de alocação de capital eficiente visando a aquisição de ativos com potencial de upside para o fundo.

No lado das aquisições, foram realizadas compras de cotas dos fundos de recebíveis imobiliários RRCI11 e KNIP11, em linha com a estratégia previamente comunicada de calibrar a posição neste segmento, através da aquisição de ativos com desconto relevante.

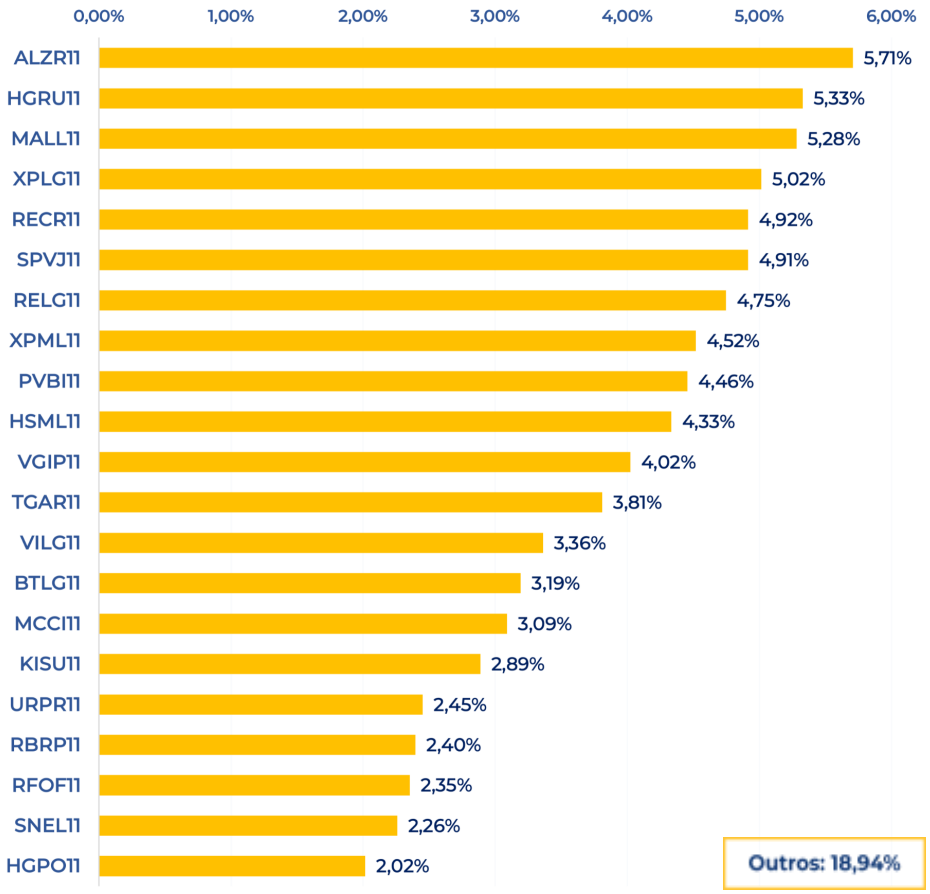
Ainda no mês, foram alienadas cotas do ativo ALZR11, com foco na geração de liquidez para a aquisição de ativos com maior desconto, dado que o fundo negocia hoje com prêmio marginal sobre o valor de aquisição.

É válido ressaltar que a gestão tem buscado ativos de crédito com perfil de menor risco, tendo em vista o cenário estressado para o crédito privado em meio ao nível atual das taxas de juros e o ambiente macroeconômico desafiador.



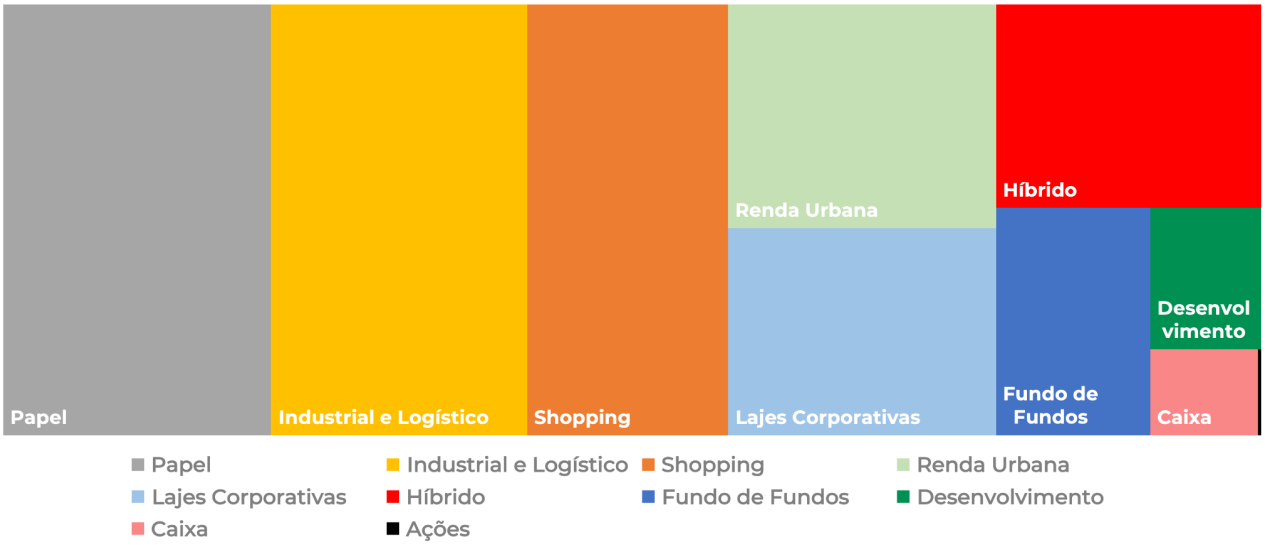
Fonte: Suno Asset.

% do Ativo



Fonte: Suno Asset.

Ativos



PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS

Ativo	Operação	Volume	Mercado	Estratégia
KNIP11	Compra	R$1,4 Mi	Secundário	Renda/Ganho de Capital
RRCI11	Compra	R$0,5 Mi	Secundário	Renda/Ganho de Capital
ALZR11	Venda	R$3,4 Mi	-	Liquidez

Fonte: Suno Asset.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

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 à qualidade e resiliência do portfólio para 2023.

Equipe de Gestão Suno Asset.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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, 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)."

SUNO (ASSET)