

RELATÓRIO GERENCIAL FEVEREIRO | 2025

**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

SUMÁRIO 2

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 20

BULLET POINTS

R\$ 0,72

Distribuição por cota

R\$ 0,62

Lucro acumulado por cota

13,17%

Dividend Yield Anualizado

15,00%

Dividend Yield LTM

R\$ 69,46

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 79,08

Cota Patrimonial

28.683

Número de cotistas

R\$ 279,27 MM

Valor de Mercado

R\$ 317,97 MM

Patrimônio Líquido

0,87

P/VP

61

Número de FIIs no Portfólio

4.020.635

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

A distribuição referente ao mês de fevereiro foi de R\$ 0,72/cota, representando um rendimento de 1,03% no mês, levando em consideração a cota de fechamento do dia 28/02/2025. Conforme expectativas de fluxo de caixa, perspectivas de ganho de capital e volume de reservas acumuladas, a distribuição de rendimentos no **1º semestre de 2025 deve continuar no patamar de R\$ 0,72/cota**.

No dia 24/02/2025 foi divulgado o anúncio de encerramento da 3ª emissão de cotas do SNFF11, **captando um montante total de R\$ 106.716.615,05**, reforçando a confiança dos nossos investidores. O time de gestão entende que as aquisições feitas provenientes desta captação **têm grande potencial de gerar ainda mais valor para os cotistas do SNFF11**.

Como evento subsequente ao mês de referência deste relatório, os recibos da 3ª emissão de cotas foram **convertidos no dia 18/03/2025 e passaram a ser negociados sob o ticker SNFF11 no dia 19/03/2025**.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Mercados aliviam, mas desafios persistem: inflação, juros e crescimento em xeque

Em nossa análise, após o pessimismo exagerado no final do ano passado, causado pela preocupação dos investidores com a possível tarifa universal de Donald Trump sobre produtos importados pelos Estados Unidos e pela frustração com o pacote de corte de gastos do governo brasileiro, o mercado mostrou sinais de alívio.

Em 2025, houve uma leve melhora em diversas bolsas, refletida na recuperação parcial dos principais índices de ações, na queda das taxas de juros e no enfraquecimento do dólar. Por exemplo, os índices S&P500 (EUA), FTSE 100 (Reino Unido), Euro Stoxx 600 (União Europeia), Ibovespa e IFIX acumulam ganhos no ano, conforme mostra a tabela abaixo, com dados até fev/25.

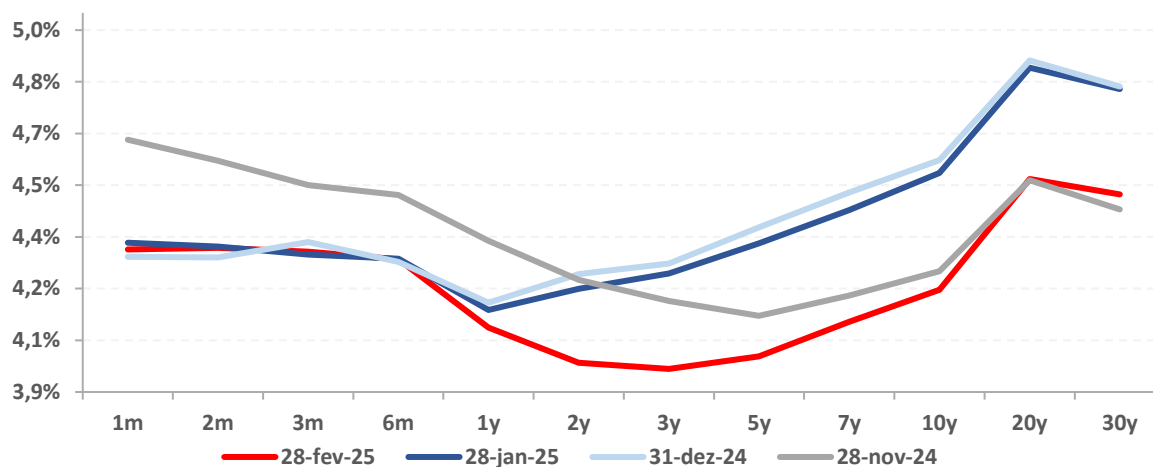
Índices de Mercado

Bolsas					
	Índice	Último	Mês	12 meses	Acum. Ano
	MSCI World	3.805,33	-0,81%	14,53%	2,63%
	S&P 500	5.954,50	-1,42%	17,45%	1,24%
	NASDAQ	18.847,28	-3,97%	18,18%	-2,40%
	FTSE 100	8.809,74	1,57%	15,54%	7,79%
	Euro Stoxx 600	557,19	3,27%	12,66%	9,76%
	Merval	2.205.801,00	-13,99%	120,84%	-12,94%
	Ibovespa (BRL)	122.799,10	-2,64%	-5,65%	2,09%
	Ibovespa (USD)	20.865,75	-3,38%	-20,91%	7,17%
	USD/BRL	5,82	-0,13%	17,45%	-5,97%
	IFIX	3.121,48	3,34%	-6,64%	0,17%

Data até 28/02/2025 / Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

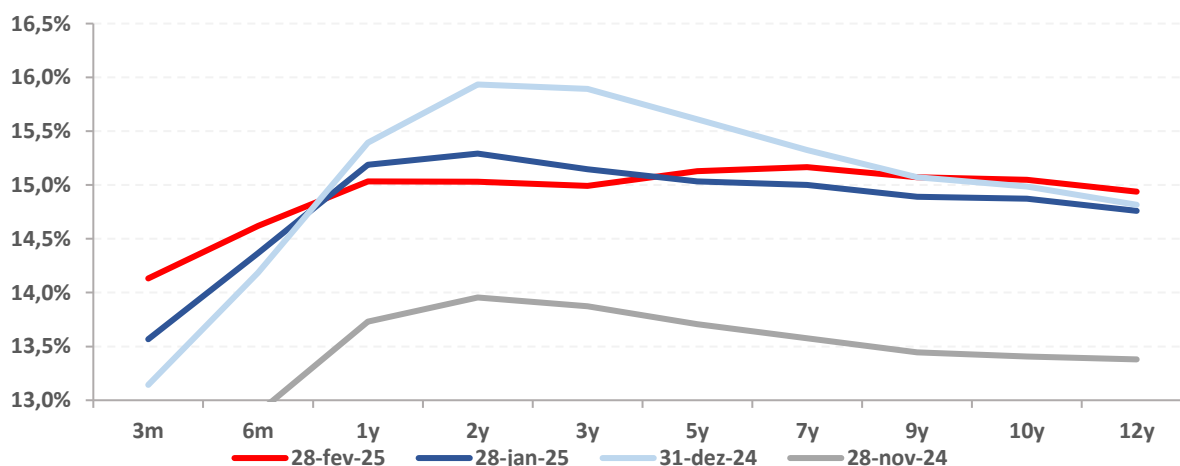
Além disso, os gráficos abaixo mostram um fechamento das curvas de juros nos Estados Unidos e no Brasil, sinalizando uma melhora na percepção de risco ao longo de 2025.

Curva de juros EUA (% a.a.)



Data até 28/02/2025 / Fonte: Refinitiv / Elaboração: Eleven Financial Research

Curva de Juros Brasil (% a.a.)



Data até 28/02/2025 / Fonte: Refinitiv / Elaboração: Eleven Financial Research

No entanto, no final de fevereiro, as bolsas nos EUA e no Brasil começaram a apresentar desempenho negativo.

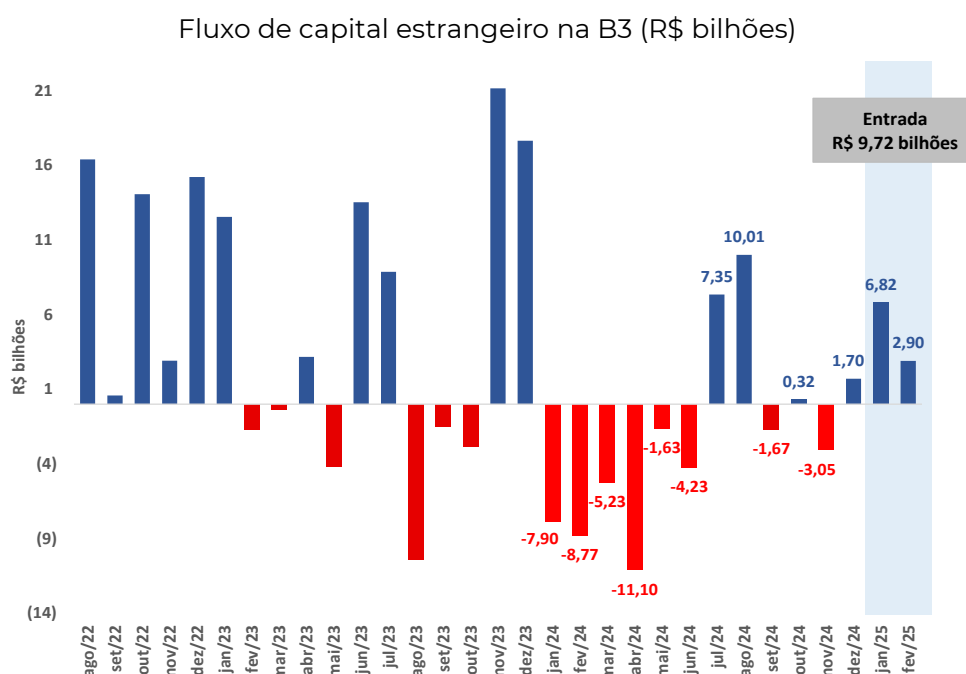
Nos Estados Unidos, apesar da força demonstrada no início de 2025 — com o S&P 500 atingindo um recorde de 6.144 pontos no fechamento de 17/02 —, o mercado acionário enfrentou perdas nos últimos dias. Esse movimento foi influenciado por diversos fatores, entre eles:

- Preocupações com o ritmo de crescimento da economia.
- Incertezas políticas relacionadas ao segundo mandato de Donald Trump.
- Expectativa de cortes na taxa de juros menores do que o previsto.

- Queda nos preços de algumas ações de tecnologia, impactadas pelo aumento da concorrência no setor de inteligência artificial.

No Brasil, o Ibovespa recuou em fevereiro, mas manteve oscilações próximas aos 126 mil pontos. Esse nível foi sustentado por um cenário internacional mais favorável, pela redução do pessimismo exagerado em relação ao país — refletida na queda do risco-país — e pelo valuation mais atrativo dos ativos na bolsa. No entanto, ruídos políticos, preocupações fiscais e o ciclo de alta dos juros limitaram uma recuperação mais consistente do mercado.

A boa notícia é que o Brasil se beneficiou da realocação de capital estrangeiro, com investidores reduzindo a exposição à bolsa norte-americana. Nos primeiros meses do ano, houve uma entrada de R\$ 6,82 bilhões em janeiro e R\$ 2,90 bilhões até 27/2, totalizando R\$ 9,72 bilhões, como mostrado na figura a seguir.



Data até 27/02/2025 / Fonte: B3 / Elaboração: Suno Asset

Apesar do alívio observado no início de 2025, os últimos dias reforçaram que o cenário continua instável, com desafios significativos. As incertezas em torno da política tarifária de Trump, da trajetória da política monetária global, da persistência da inflação e dos riscos fiscais no Brasil seguem no radar, exigindo cautela dos investidores.

Após negociações que resultaram na suspensão das tarifas para México e Canadá, Trump anunciou que as novas tarifas entrarão em vigor em 4/3, incluindo uma taxa adicional de 10% sobre produtos chineses. Além disso, o republicano indicou a intenção de impor tarifas de 25% sobre produtos importados da União Europeia, elevando as preocupações do mercado com uma possível escalada nas tensões comerciais globais.

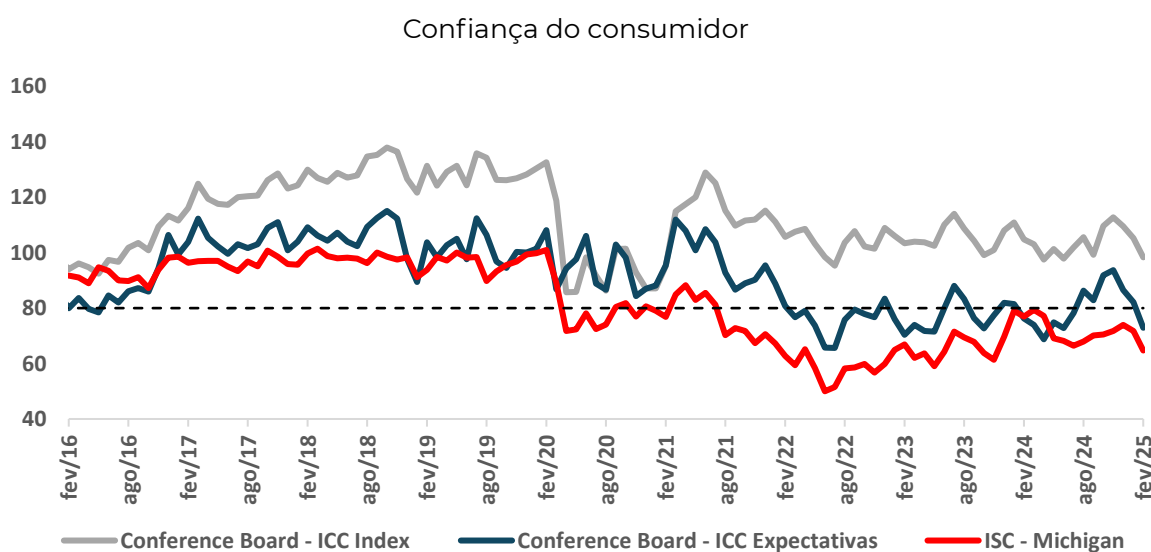
Por fim, os dados macroeconômicos mais recentes apontam sinais iniciais de desaceleração tanto nos Estados Unidos quanto no Brasil. Embora ambas as economias continuem crescendo de forma resiliente, alguns indicadores começam a gerar dúvidas sobre a sustentabilidade desse ritmo. A inflação segue persistente, tornando as decisões de política monetária mais complexas para os bancos centrais e ampliando a incerteza sobre os próximos passos das autoridades monetárias.

Cenário internacional

Nos Estados Unidos, o PIB cresceu 2,8% em 2024 em relação a 2023, impulsionado principalmente pelo consumo das famílias, que permaneceu robusto ao longo do ano. Esse cenário foi sustentado por um mercado de trabalho aquecido e ganhos salariais. Além disso, os investimentos empresariais cresceram, refletindo a confiança no ambiente econômico, assim como os gastos do governo.

No entanto, em janeiro deste ano, as vendas no varejo, a produção manufatureira e as vendas de novos imóveis desaceleraram. Esse recuo foi influenciado por fatores como as baixas temperaturas, tempestades de neve e os incêndios na Califórnia. Da mesma forma, a criação de vagas de trabalho no setor não-agrícola ficou abaixo do esperado e já não apresenta o mesmo dinamismo observado no ano passado.

Mais recentemente, chama a atenção a queda na confiança dos consumidores. Em fevereiro, o Índice de Sentimento do Consumidor de Michigan recuou pelo terceiro mês consecutivo. Já os dados do Conference Board indicaram a maior queda mensal da confiança desde 2021. O pessimismo aumentou especialmente em relação ao futuro, com o Índice de Expectativas caindo para 72,9, abaixo do patamar de 80, nível historicamente associado a risco de recessão, como mostra o gráfico abaixo.



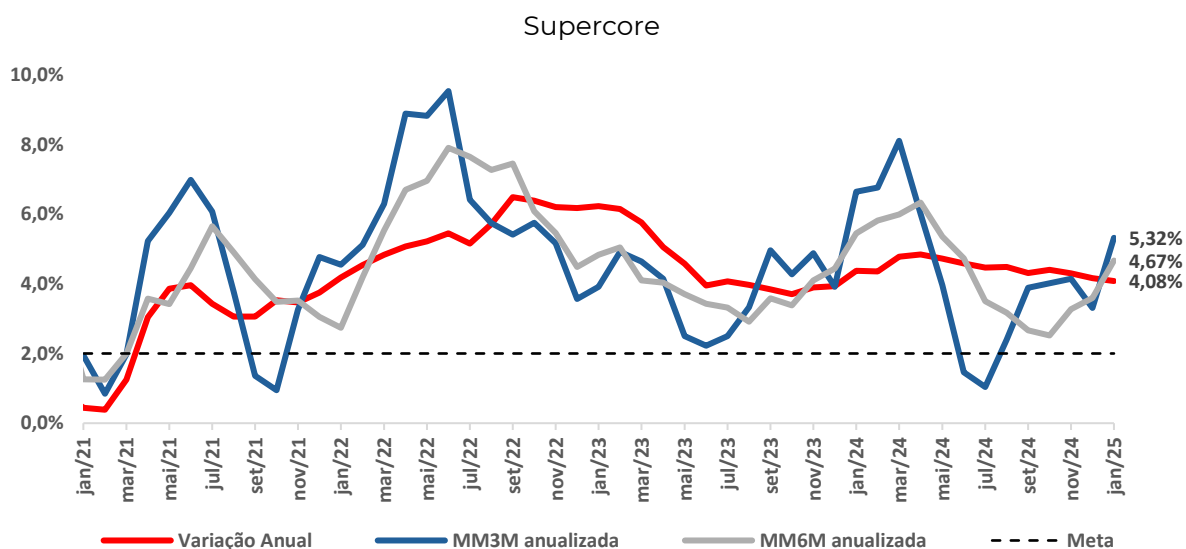
Fontes: Conference Board e Universidade de Michigan / Elaboração: Suno Asset

As famílias estão mais preocupadas com o mercado de trabalho, a renda futura e as condições econômicas, especialmente em relação às tarifas e à inflação. Quanto menor a propensão a consumir, menor o crescimento da atividade econômica.

Outro ponto de destaque é que os gastos das famílias vêm crescendo em um ritmo superior ao da renda disponível. Para manter o padrão de consumo, muitas estão reduzindo suas reservas de poupança, um movimento insustentável no longo prazo. Na ata do FOMC, alguns diretores alertaram para sinais de estresse financeiro entre famílias de baixa e média renda, como o aumento da inadimplência em cartões de crédito e financiamentos de automóveis.

Como mencionado anteriormente, a economia norte-americana deve continuar em expansão em 2025, embora em um ritmo mais moderado, sustentada por um mercado de trabalho ainda resiliente. No entanto, os dados recentes servem como um alerta para possíveis desafios à frente.

Uma desaceleração econômica poderia favorecer o Fed, mas a inflação segue como um dos principais desafios. Os preços voltaram a subir no início do ano, e os núcleos de inflação permanecem estáveis, ambos acima da meta de longo prazo de 2%. Métricas-chave para o Fed, como o supercore (núcleo de serviços excluindo aluguéis) e suas médias móveis voltaram a acelerar conforme ilustrado na figura a seguir.



Fonte: BLS / Elaboração: Suno Asset

Essa dinâmica mostra que o processo de desinflação nos EUA ainda enfrenta desafios, reforçando a necessidade de uma política monetária mais conservadora e reduzindo as expectativas de cortes agressivos nos juros ao longo do ano.

Atualmente, a taxa de juros está entre 4,25% a.a. e 4,5% a.a. A trajetória dos juros dependerá não apenas da evolução da inflação e do mercado de trabalho, mas também do ritmo de crescimento da economia e dos impactos da política protecionista de Trump sobre os EUA e o cenário global.

Com a inflação mostrando resiliência no início do ano e as recentes sinalizações do governo americano, revisamos nossa projeção para apenas um corte na taxa de juros em 2025. Se os dados econômicos continuarem surpreendendo para cima, o Federal Reserve poderá adiar ainda mais a flexibilização monetária, mantendo os rendimentos dos Treasuries elevados e pressionando os mercados emergentes.

Cenário doméstico

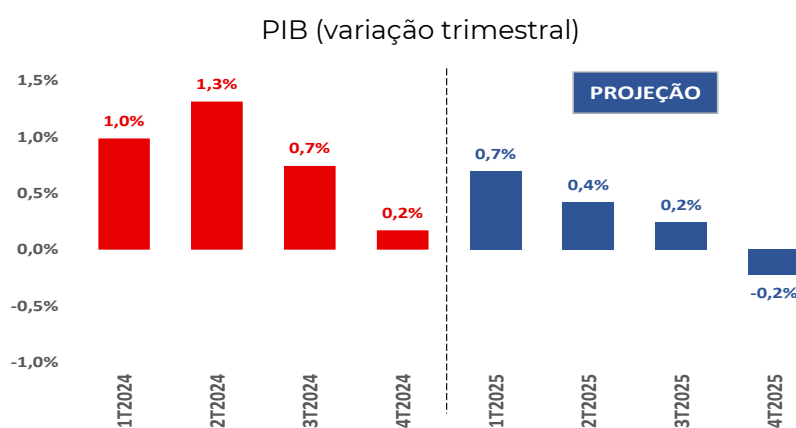
No Brasil, inflação, juros e crescimento também estão em xeque, com um agravante, um maior risco fiscal.

Os dados mais recentes indicam que a atividade econômica brasileira começou o ano em um ritmo mais fraco. O Índice de Confiança do Consumidor caiu para o menor nível em quase dois anos, refletindo a perda de dinamismo da economia e o impacto da inflação sobre o poder de compra das famílias.

O setor de serviços, que foi um dos principais motores do crescimento em 2024, já dá sinais de desaceleração, enquanto a indústria continua enfrentando dificuldades devido ao alto custo do crédito e à baixa demanda interna.

A grande incerteza agora é a intensidade da desaceleração econômica. Por um lado, a expansão dos benefícios sociais, a resiliência do mercado de trabalho com alta da massa salarial e o aumento do salário-mínimo devem oferecer algum suporte ao consumo. No primeiro trimestre de 2025, projetamos um crescimento de 0,7%, impulsionado também pelo agronegócio.

No entanto, a economia deve perder fôlego de forma mais intensa no segundo semestre, impactada pela alta dos preços, pelos efeitos do ciclo de elevação da taxa Selic e pela redução no ritmo de crescimento dos gastos do governo. A figura a seguir ilustra nossa projeção para o PIB nos próximos trimestres.



Fonte: IBGE / Elaboração: Suno Asset

Em relação aos preços, os dados mais recentes mostram que a inflação segue acima do limite superior da meta — como discutiremos na seção Semana em Dados. Além disso, a composição dos índices ainda preocupa, com preços de serviços, alimentos, bens industriais e os núcleos inflacionários em níveis elevados. Esse cenário, somado à ampliação da desancoragem das expectativas de inflação, gera preocupação para o Banco Central. **Mantemos nossa projeção para o IPCA em 5,6% ao final de 2024, com viés de alta.**

Diante da tendência de inflação crescente, o Copom anunciou que elevará a Selic em 1 ponto percentual na reunião de março. Para maio, o comitê deixou o cenário em aberto, aguardando dados adicionais. Mesmo com novas altas na taxa de juros, o quadro segue se deteriorando, sem sinais claros de estabilização.

Mantemos nosso cenário-base de que a Selic deve atingir 15,25% ao ano em junho, permanecendo nesse patamar até o fim de 2025. Para 2026, projetamos um juro terminal de 13,50% ao ano. A tabela a seguir apresenta os possíveis cenários para a taxa de juros.

Projeção da trajetória para a taxa Selic (% a.a.)

Copom	Cenário Otimista	Cenário Base	Cenário Pessimista
Probabilidade	20%	50%	30%
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%	15,25%	15,50%
jul/25	14,50%	15,25%	15,75%
set/25	14,50%	15,25%	15,75%
nov/25	14,50%	15,25%	15,75%
dez/25	14,50%	15,25%	15,75%
dez/26	12,00%	13,50%	14,50%

Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Asset

A política monetária mais restritiva pode impactar ainda mais a atividade econômica nos próximos meses, aumentando o risco de uma desaceleração mais acentuada. A expectativa de juros elevados por um período prolongado mantém a atratividade da renda fixa, enquanto o mercado acionário segue pressionado.

No entanto, há espaço para algum alívio caso a questão fiscal seja tratada de forma adequada, reduzindo o risco-país e trazendo maior estabilidade ao mercado brasileiro. Acreditamos que ainda em 2025 é possível retomar a agenda de corte de gastos e de reformas. No entanto, a queda na popularidade do governo e as dificuldades de articulação política podem dificultar o avanço dessas pautas.

O grande desafio é que o resultado fiscal de 2024 só foi alcançado devido à forte alta da arrecadação, um fator que não deve se repetir em 2025. Para atingir a meta fiscal deste ano e evitar o acionamento dos gatilhos do arcabouço fiscal, será necessário um contingenciamento e bloqueio de despesas na ordem de R\$ 20 bilhões.

A médio e longo prazos, a persistência de déficits primários, a elevação da taxa de juros e o alto nível da dívida pública formam um cenário desafiador para a sustentabilidade fiscal. Caso esses problemas não sejam enfrentados, a tendência é que os prêmios de risco permaneçam pressionados.

Conclusão

Embora o recente alívio nos mercados tenha proporcionado um respiro, a conjuntura econômica ainda apresenta desafios significativos. Inflação, juros e crescimento seguem em pauta, exigindo cautela dos investidores.

Além das incertezas relacionadas à política monetária e fiscal, bem como às tarifas de Trump, outros riscos permanecem no radar, como as negociações de paz entre Rússia e Ucrânia, as tensões no Oriente Médio e o aumento da vigilância sobre a relação entre China e Taiwan.

Os cenários global e doméstico seguem voláteis, e os próximos meses serão decisivos para definir o rumo da economia e dos mercados. Acompanhar a evolução desses fatores será essencial para embasar decisões estratégicas em um ambiente de incerteza persistente.

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%	1,2%
IPCA (% a/a, fim de período)	4,62%	4,83%	5,6%	4,5%
Taxa Selic (% fim de período)	11,75%	12,25%	15,25%	13,50%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	4,85	6,19	6,10	6,15
Resultado Primário do Governo Central (% PIB) - meta	-2,3%	-0,10%	-0,25%	-0,40%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-2,3%	-0,4%	-0,6%	-0,7%
Dívida Bruta - DBGC (% PIB)	74,3%	76,1%	81,5%	87,2%
Balança comercial (US\$ bilhões)	98,8	74,55	72,4	70,0

Fontes: IBGE, Banco Central e ComexStat / Elaboração: Suno Asset

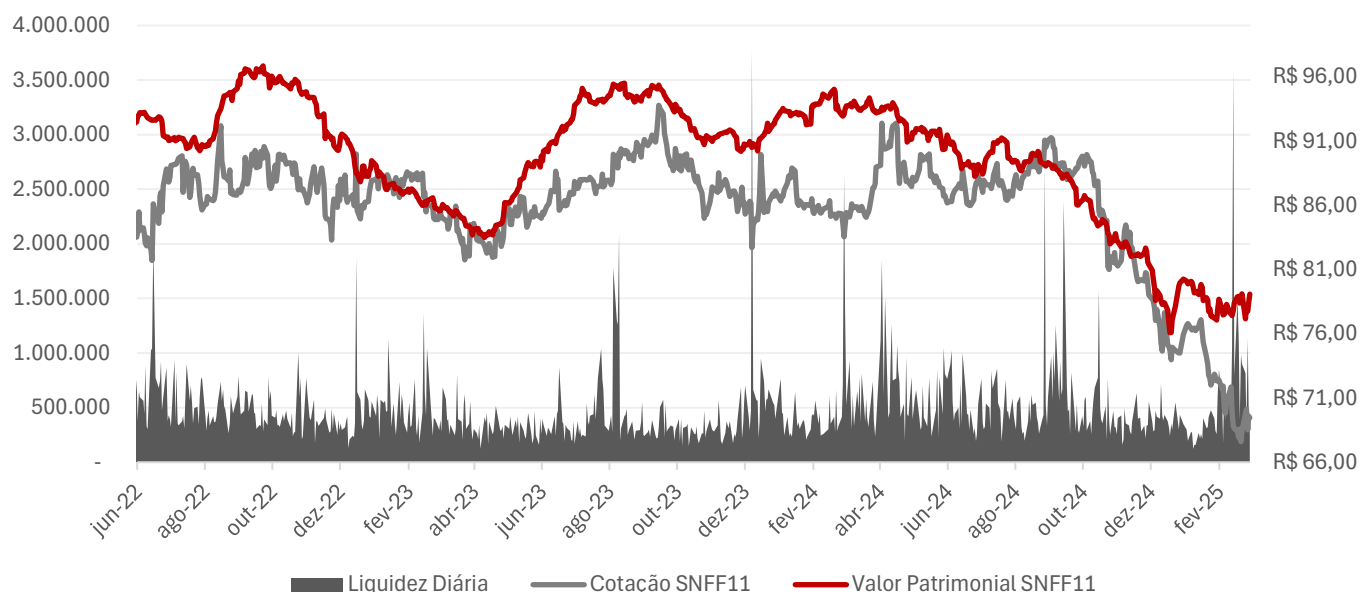
Gustavo Sung, Economista-chefe da Suno

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

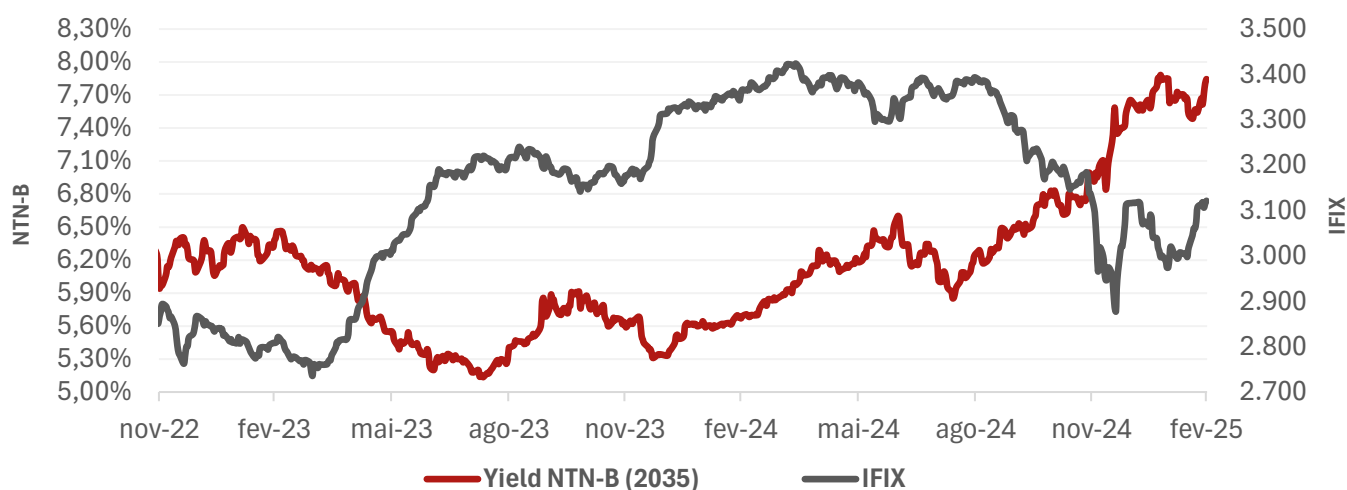
No mercado secundário, a cota do SNFF11 em fevereiro teve variação de -3,94%, configurando um retorno total de -3,07% considerando a distribuição de R\$ 0,72 no mês (referente ao mês de janeiro), e volume diário médio de negociação de R\$ 851 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$ 69,46, frente a um valor patrimonial por cota de R\$ 79,08.

Valor da Cota e Liquidez



Considerando o fechamento do mês de fevereiro, houve variação positiva do juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, que saiu de 7,68% para 7,84% ao final do mês. Apesar disso, o IFIX teve desempenho positivo de 3,34%, reflexo do movimento parcial de correção dos descontos exagerados ocorridos desde o final do ano passado.

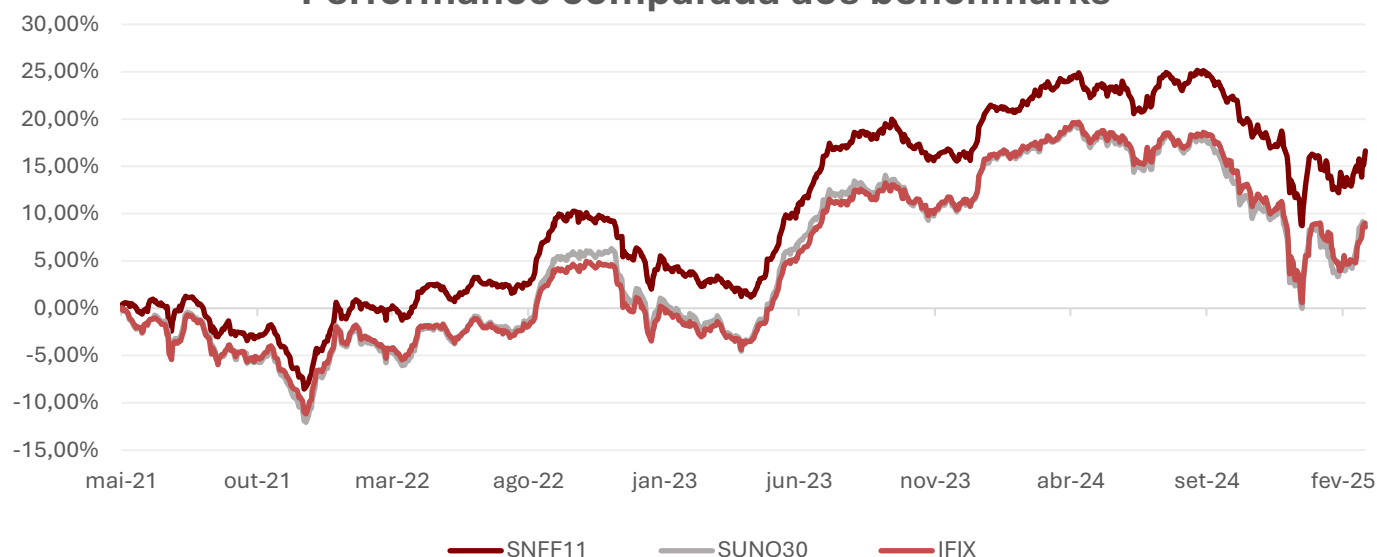
Yield NTN-B (2035) / IFIX



DESEMPENHO PATRIMONIAL

(PERFORMANCE, ALPHA, UPSIDE POTENCIAL)

Performance comparada aos benchmarks



Fonte: Suno Asset e Quantum.

No mês de fevereiro, foi observada uma variação no IFIX de 3,34%, enquanto o SNFF11 teve retorno total de 1,99% no período. O fundo encerrou o mês com *alpha* de 7,54% desde o seu início em maio de 2021, equivalente a 183% do IFIX.

O resultado patrimonial foi impactado principalmente pela variação positiva dos ativos, em linha com a variação do IFIX no mês de fevereiro. É válido ressaltar que apesar do retorno inferior ao índice no referido mês, o SNFF11 segue no campo positivo em 2025, gerando *alpha* adicional de aproximadamente 0,20% quando comparado ao final do ano de 2024.

Também é importante pontuar que aproximadamente 8,5% da carteira do fundo é composta por fundos de desenvolvimento nos segmentos logístico, corporativo, residencial e hoteleiro. Esses investimentos possuem, por natureza, fluxos de caixa no formato de “Curva J”, caracterizados por grandes desembolsos iniciais e fluxos positivos ao longo de um período de tempo mais alongado, além de não apresentarem liquidez relevante. Por conta disso, considerando a dinâmica do produto, é razoável esperar que, no curto prazo, essa parcela da carteira esteja sujeita a retornos patrimoniais inferiores ao índice em cenários de alta.

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\$0,70 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%
2024	16,29%	8,92%	7,37%
JAN-25	14,37%	5,57%	8,80%
FEV-25	16,64%	9,10%	7,54%

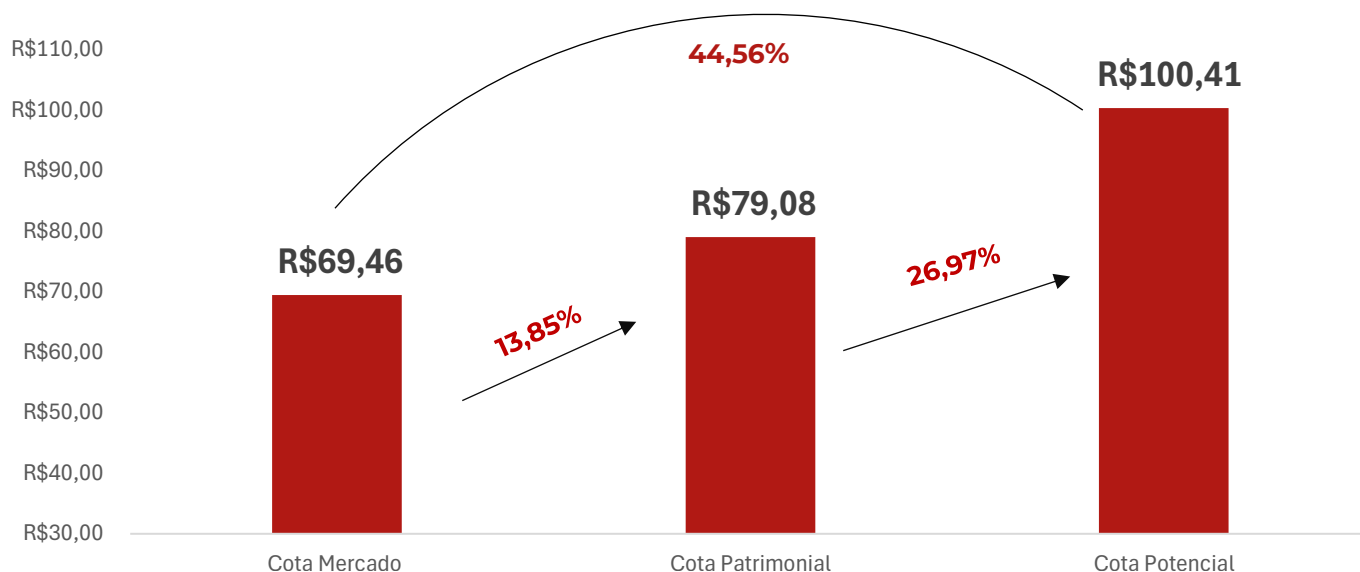
Alpha (SNFF11 x IFIX)



Elaboração: Suno Asset.

A cota potencial estimada do Fundo no final do mês de janeiro era de R\$ 100,41, 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 30,82% e potencial upside de 44,56% considerando o preço de fechamento em 28/02 de R\$69,46.

Upside Potencial



Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO CONTÁBIL

Em fevereiro, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$ 0,54 por cota e provisionamento de R\$ 0,72 por cota para o SNFF11, SNFF13, SNFF14 e SNFF15, distribuídos no dia 25/03/2025. O SNFF11 conta ainda, ao final do mês, com reserva acumulada para distribuição futura de aproximadamente R\$ 0,62 por cota.

A receita proveniente dos rendimentos dos FIIs investidos foi de aproximadamente R\$ 2,1 milhões, inferior ao resultado de janeiro, mês no qual ocorreu o efeito caixa das distribuições extraordinárias referente ao final do 2S24. Em relação ao ganho de capital líquido, foi apurado aproximadamente R\$ 33 mil para o SNFF11, referente ao giro do CRI Supreme Garden, “destravando” a correção monetária que estava acumulada no papel. A estratégia de ações contribuiu com aproximadamente R\$ 12 mil, advindos dos dividendos distribuídos pelas ações investidas. Os rendimentos referentes ao caixa do fundo, originados pela renda fixa, contribuíram com R\$ 99 mil.

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

É válido ressaltar que no dia 24/02/2025 foi finalizada a 3ª emissão de cotas do SNFF11, aumentando o número total de cotas do Fundo e, consequentemente, reduzindo os valores “por cota”, quando comparados aos meses anteriores. **Isso ocorre por conta do descasamento entre a receita dos novos ativos que passaram a fazer parte do portfólio e o mês em que essas novas cotas foram integralizadas.**

Por fim, como *guidance* de distribuição para o 1S25, é esperado que os rendimentos distribuídos pelo SNFF11 **continuem no patamar atual de R\$ 0,72/cota.**

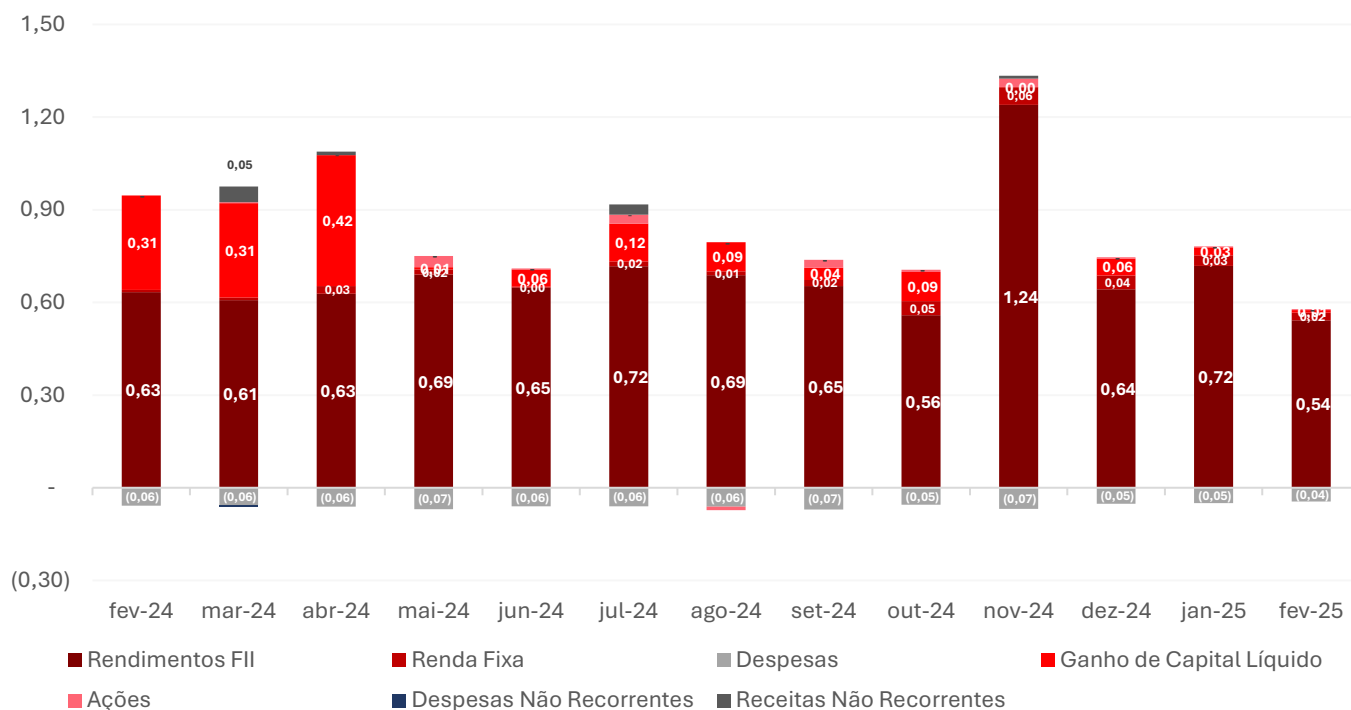
A demonstração do resultado do exercício encontra-se na próxima página.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	2T24	3T24	OUT-24	NOV-24	DEZ-24	JAN-25	FEV-25
1. RECEITA	7.217	7.017	2.352	4.528	2.523	2.800	2.326
1.a. Rendimentos de Cotas de FII	5.544	6.021	1.861	4.209	2.181	2.570	2.181
1.b. Ganho de Capital	1.836	905	391	9	189	92	33
1.c. IR Ganho de Capital (-)	-454	-175	-79	-3	-11	0	0
1.d. Ações	113	127	25	91	13	14	12
1.d. Renda Fixa Líquido	143	139	154	190	151	124	99
1.f. Receitas Operacionais	34	-	-	32	-	-	-
2. DESPESAS	-540	-552	-183	-231	-184	-184	-178
2.a. Taxa de Administração	-487	-491	-169	-177	-168	-168	-168
2.b. Despesas com Aluguel de Cotas	-	-	-4	-5	-	-	-
2.c. Despesas Operacionais	-42	-61	-10	-9	-17	-5	-10
2.d. Outras Despesas	-11	-	-	-39	-	-11	-
2.e. Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-
4. (=) RESULTADO	6.676	6.465	2.169	4.297	2.339	2.616	2.148
4.a. Resultado / Cota	2,36	2,24	0,65	1,27	0,69	0,73	0,54
4.b. Distribuição / Cota	3,10	2,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
4.c. Reserva Acumulada	0,77	0,32	0,30	0,86	0,82	0,82	0,62

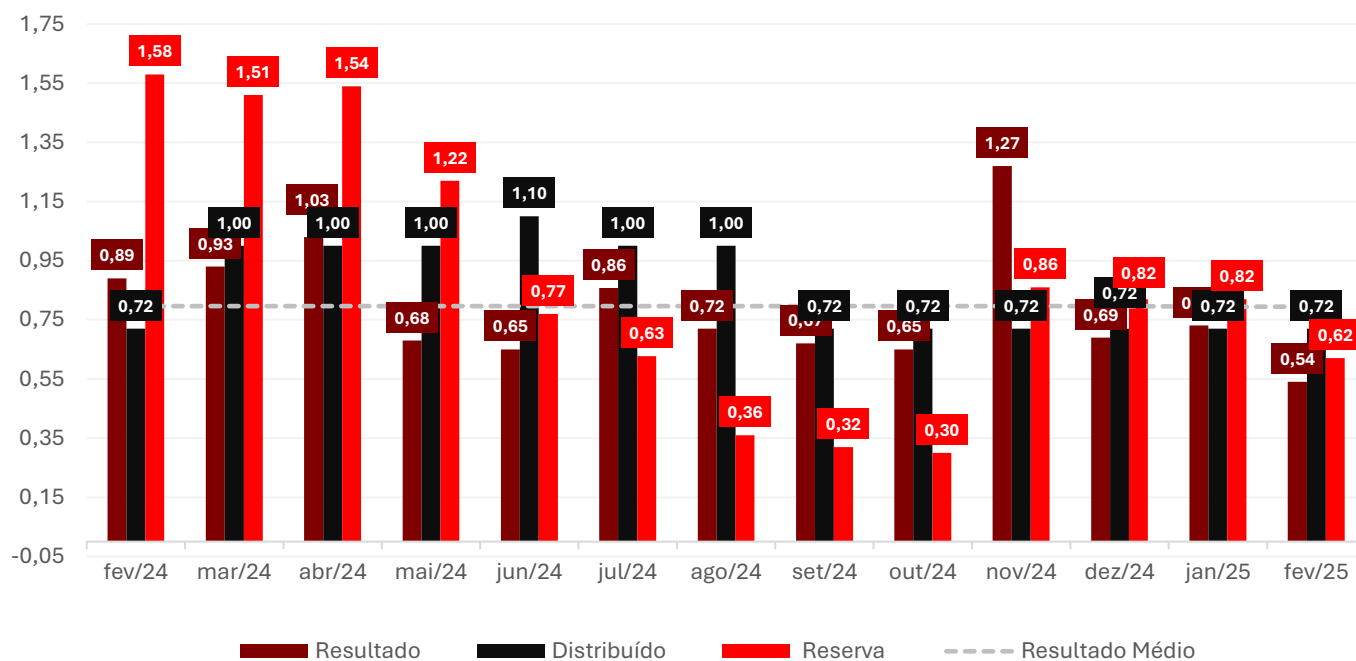
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

Resultado por fonte



Elaboração: Suno Asset.

Distribuição



ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

No mês de fevereiro, em relação aos ativos que já fazem parte da carteira, o fundo adquiriu cotas do **SNLG11**, **BLMG11**, **RELG11**, **BTHF11** e **ITRI11**, conforme racional explicado nos últimos relatórios gerenciais.

Sobre o investimento adicional em **SNLG11**, as cotas foram adquiridas a preços inferiores à posterior amortização de 3 cotas do GGRC11 para cada cota do SNLG11, conforme últimos documentos públicos sobre este negócio e preço de fechamento do GGRC11 no final de fevereiro. Portanto, assim que ocorrer a entrega das cotas, é esperado que seja reconhecido ganho de capital sob esta nova parcela alocada. Ainda, também é esperado que as receitas recorrentes mensais do SNFF11 sejam reduzidas momentaneamente enquanto as cotas do GGRC11 não são entregues, haja vista que não haverá fluxo de caixa até a concretização do evento. **Salientamos que este descasamento não afetará a distribuição de rendimentos do SNFF11.**

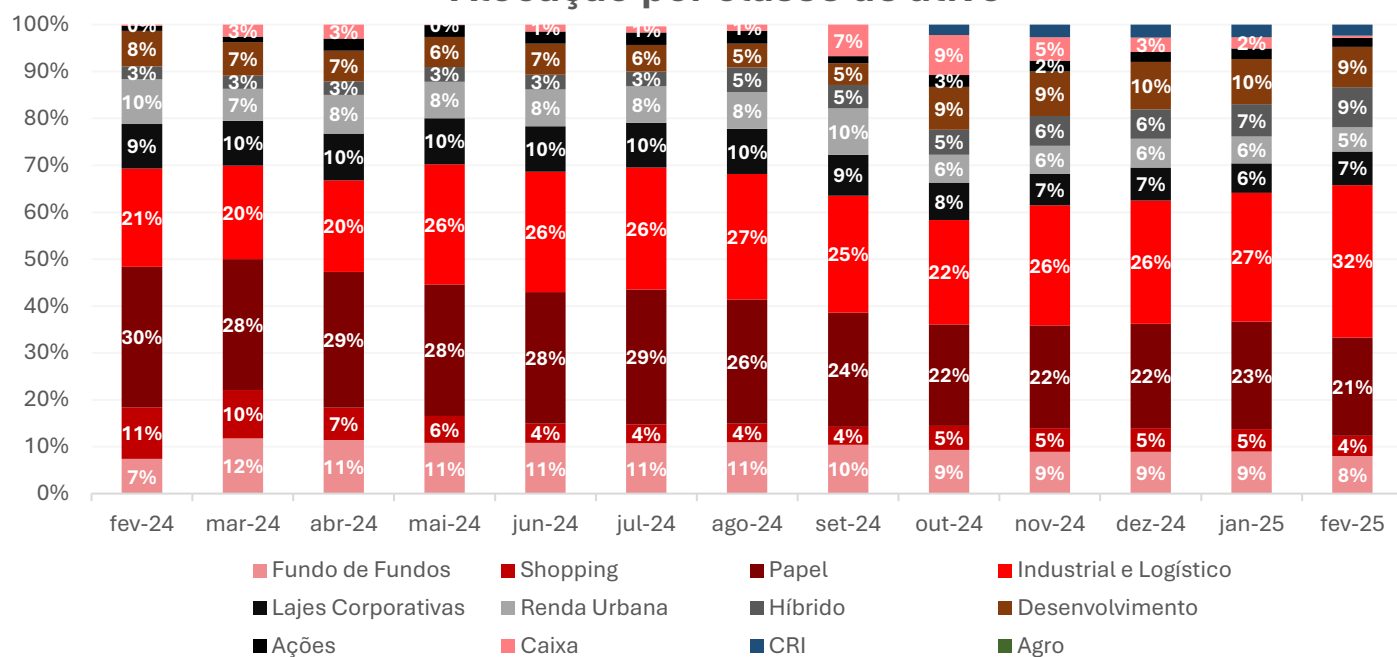
Ainda do lado das aquisições, o Fundo iniciou posição nos fundos **FATN11** e **EMET11**.

Em relação ao investimento no **FATN11**, o fundo pertence ao segmento de Lajes Corporativas e possui uma tese diferente dos seus pares, com foco na aquisição e locação de lajes comerciais no conceito de *plug and play*, modelo no qual o espaço é adaptado exclusivamente para as necessidades do inquilino. Por conta disso, os contratos se tornam atípicos (*Built to Suit*), com prazos, multas e valores de aluguel acima do convencional de mercado, contribuindo com para um *cap rate* mais atrativo que a média da indústria e maior tempo de permanência dos inquilinos. Ainda, historicamente, o prazo médio de recolocação de áreas vagas gira em torno de 13 dias. Atualmente, o FATN11 possui um portfólio diversificado, composto por 93 lajes corporativas distribuídas em 53 edifícios, totalizando 27.832 m² de ABL. Em relação a localização, as propriedades se concentram majoritariamente na Vila Olímpia (49%), Brooklin (14%), Berrini (13%) e Faria Lima (9%). O time de gestão entende que o FATN11 negocia a preços atrativos e descontos excessivos, que não refletem o valor real dos imóveis investidos, a qualidade da gestão e tese diferenciada, reforçando o portfólio de Lajes Corporativas do SNFF11.

Em relação a segunda nova aquisição, o **EMET11** é um fundo do segmento de *Hedge Funds* e iniciou suas operações no início de 2024. Atualmente, aproximadamente 50% do seu portfólio é composto por outros FOFs/HFs, adquiridos, em sua maioria, com descontos significativos nos últimos meses, em linha com o racional de alocação do SNFF11 descritos nos dois últimos relatórios gerenciais. Ainda, levando em consideração o relatório gerencial do mês de janeiro/2025, o desconto estimado da carteira do EMET11 gira em torno de 30%. Dessa forma, o time de gestão tem boas perspectivas de retorno para este investimento no curto/médio prazo.

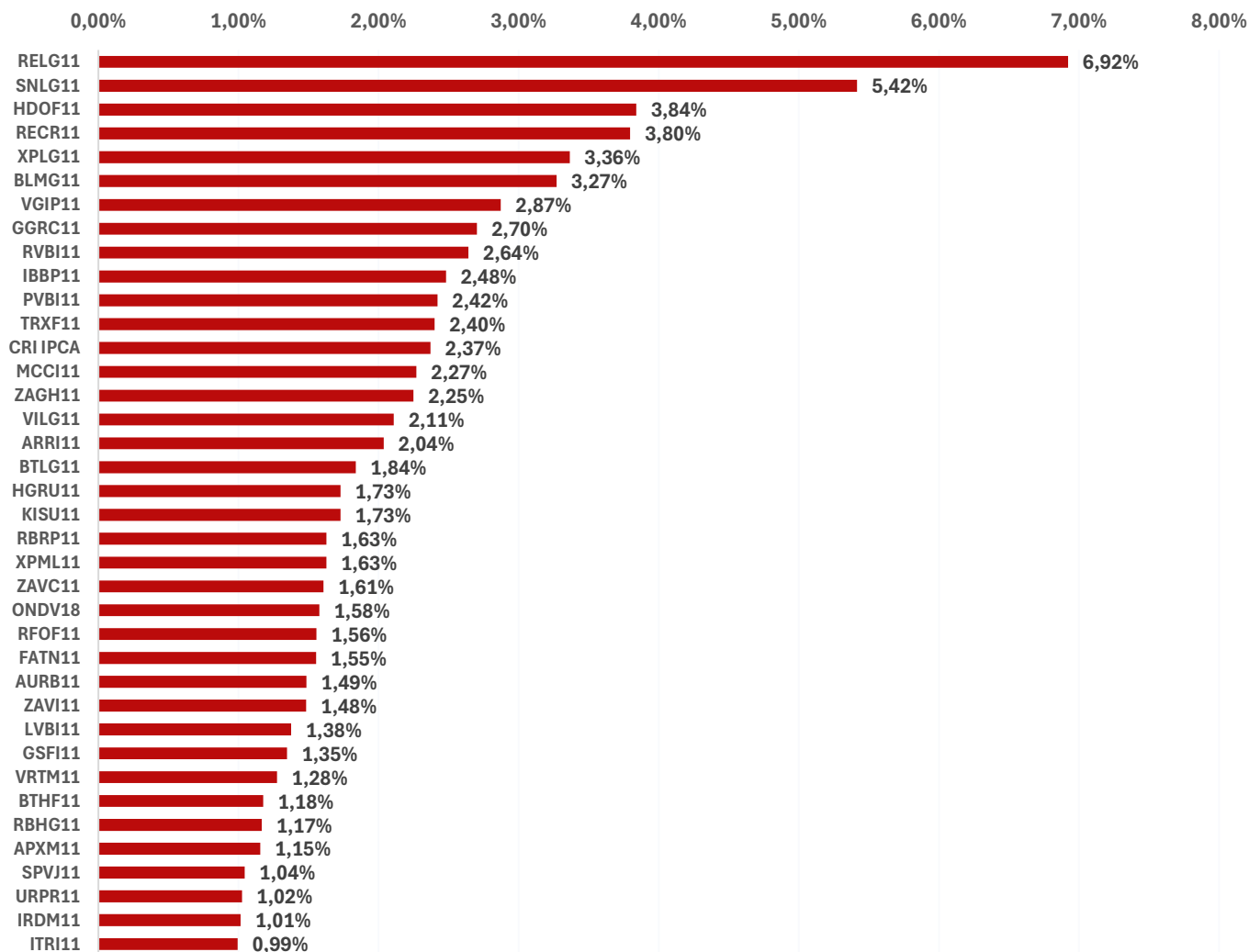
Vale ressaltar que parte majoritária dos investimentos feitos no mês foram pagos com cotas da 3ª emissão do SNFF11.

Alocação por classe de ativo

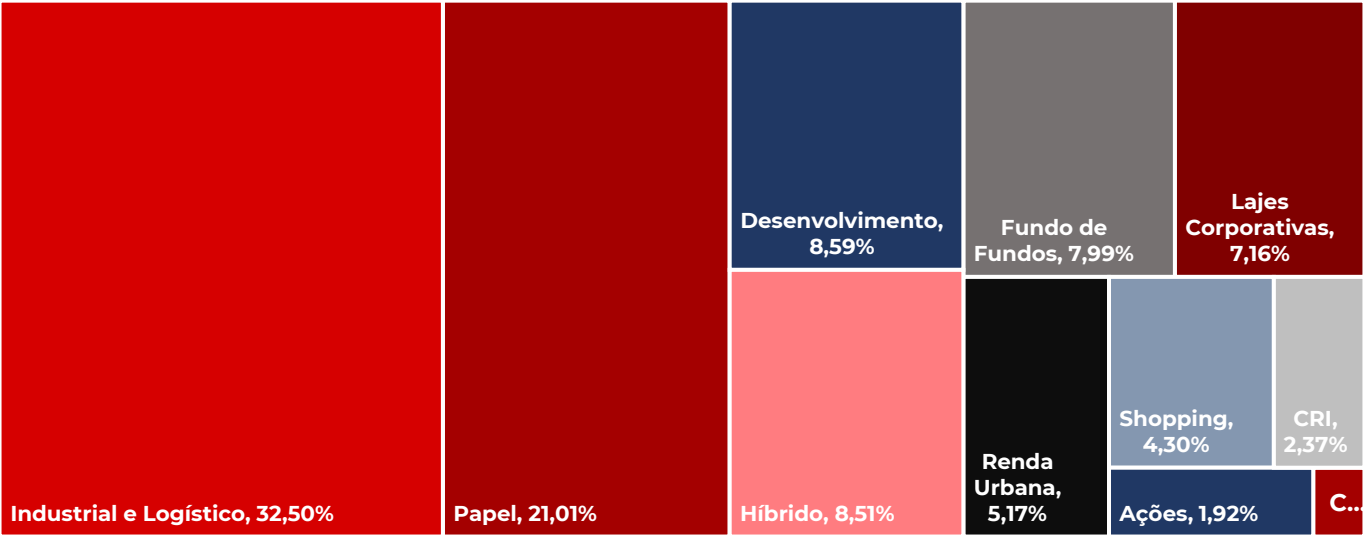


Elaboração: Suno Asset.

% do Ativo



% do Ativo



Elaboração: Suno Asset.

* A partir do relatório gerencial de fevereiro de 2025, todos os ativos investidos do segmento Multiestratégia/Hedge Funds passaram a ser classificados como Híbrido para elaboração dos gráficos contidos neste relatório.

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS

ATIVO	OPERAÇÃO	VOLUME	MERCADO	ESTRATÉGIA
SNLG11	Compra	R\$ 11,0 Mi	-	Ganho de Capital
RELG11	Compra	R\$ 4,2 Mi	-	Renda/ Ganho de Capital
BTHF11	Compra	R\$ 2,2 Mi	-	Renda/ Ganho de Capital
ITRI11	Compra	R\$ 2,2 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!





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).”