Carta do Gestor – Novembro de 2022

SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SNFF11)

Seja bem-vindo ao relatório gerencial do SNFF11. No mês de novembro, o IFIX teve resultado negativo de -4,15%, contando com quedas relevantes nas cotações dos ativos que compõem o índice, enquanto o SNFF11 teve retorno total de -3,50% (regime contábil de caixa) no período. O resultado expressivamente negativo dos Fundos de Investimento Imobiliário no mês, foi fruto da incerteza no mercado quanto a atuação e medidas que devem ser tomadas pela próxima equipe ao assumir o governo federal em 2023. Com sinalizações negativas sobre a atuação do novo governo no ambiente macroeconômico e fiscal, foi notável o estresse nas curvas longas de juros, o que naturalmente impactou negativamente as cotações de ativos de renda variável, dado o aumento do retorno nominal dos títulos livres de risco, levando à necessidade de correção das cotações destes ativos para adequação ao prêmio de risco. No mercado secundário, em novembro, a cota teve variação negativa de -0,20%, e o Fundo provisionou no dia 15/12/2022 o valor de R$1,30 referente ao exercício do mês, sendo a distribuição superior aos patamares recorrentes devido à distribuição de parte das reservas acumuladas. O fundo conta ainda com aproximadamente R$0,54 por cota em reserva acumulada.

No mês de novembro, a equipe de gestão finalizou a alocação do montante da oferta assim como do volume financeiro adquirido com a liquidação de cotas de outros fundos, e do CRI adquirido para rentabilizar melhor o volume captado enquanto eram realizadas as alocações no Fundo, ambos gerando ganho de capital expressivo. No final de outubro a posição de caixa e CRI somados totalizava 6,47% do ativo, e com a finalização da alocação, e liquidação do CRI, essa posição ao final do mês de novembro representa 1,28% do ativo do Fundo. A seguir, são discriminadas as movimentações em novembro no portfólio do Fundo, sendo as mais relevantes (i) a aquisição de cotas nas ofertas primárias do TGAR11 e TRXF11 e (ii) a venda de ativos para geração de ganho de capital. É válido ressaltar que em novembro, a posição alocada em fundos de CRI que havia sido reduzida ao longo dos últimos meses para 16,47% como forma de proteção de patrimônio já foi elevada para 20,37%, sendo que a equipe de gestão continuará a adquirir fundos de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) com descontos relevantes à medida que for possível gerar liquidez nos ativos alocados no Fundo. Conforme comunicamos na última carta, também viemos reduzindo a exposição nos ativos MALL11 e ALZR11, dada a alta concentração apresentada no último relatório com a aquisição de cotas nas ofertas destes fundos.

O resultado do mês foi de R$1,37 por cota, com distribuição extraordinária de R$1,30. Esse resultado foi possível devido ao lucro expressivo auferido em novembro, e como comunicado nas

últimas cartas, impactado positivamente principalmente pela estratégia de *arbitragem short* realizada ao longo dos últimos meses na oferta do ativo TRXF11, sendo o lucro bruto auferido de R$0,37 por cota. Destacamos que esse resultado é fruto do alto nível de comprometimento com a gestão ativa, firmado com o cotista do SNFF11, e reforçamos que seguiremos buscando esses resultados à gerados com operações mais sofisticadas, com parceiros estratégicos, sempre que for apresentada oportunidade de ganho relevante. Destacamos também que no mês de novembro, a receita originada pelos Fundos de certificados de recebíveis foi marginalmente acima da do mês anterior, devido às aquisições de cotas dos fundos da classe, e à diminuição do impacto da deflação identificada no segundo semestre nos resultados dos fundos alocados. O fundo encerra o mês de novembro com R$0,54 ainda em reserva para distribuição futura.

Acreditamos que o fundo está bem-posicionado para os desafios esperados ao longo do próximo ano, e para aproveitar oportunidades de ganho que possam vir a serem identificadas com estes desafios. Seguimos confiantes e otimistas para o desempenho do Suno Fundo de Fundos ao longo do ano de 2023, e agradecemos a confiança depositada na equipe da Suno Asset ao longo deste ano de 2022.

Equipe de Gestão SNFF11

Principais movimentações no mês:

Ativo	Operação	Volume	Mercado	Estratégia
TGAR11	Compra	R$10,0 Mi	Primário	Renda/Ganho de Capital
TRXF11	Compra	R$5,6 Mi	Primário	Renda
RRCI11	Compra	R$2,4 Mi	Secundário	Ganho de Capital
RECR11	Compra	R$1,9 Mi	Secundário	Renda
RFOF11	Compra	R$1,0 Mi	Secundário	Ganho de Capital
HGPO11	Compra	R$0,9 Mi	Secundário	Ganho de Capital
JSRE11	Compra	R$0,8 Mi	Secundário	Ganho de Capital

ALZR11	Venda	R$0,6 Mi	-	Arbitragem
TRXF11	Venda	R$1,0 Mi	-	Arbitragem
VGIR11	Venda	R$2,4 Mi	-	Diluição
MALL11	Venda	R$4,7 Mi	-	Arbitragem

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 à sua tolerância a risco (Suitability)."