

SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SNFF11)

CNPJ n° 40.011.225/0001-68

RELATÓRIO GERENCIAL

Agosto/2023

DISTRIBUIÇÃO POR COTA

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

COTA FECHAMENTO COTA DO MERCADO

PATRIMONIAL

NÚMERO DE COTISTAS

R\$ 0,65 8,95% R\$ 90,70 R\$ 93,70 31.042



VISÃO GERAL	3
DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO	4
DESEMPENHO PATRIMONIAL	5
RESULTADO CONTÁBIL	7
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	9
PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS	-11
CONSIDERAÇÕES FINAIS	11
FUNDOS SUNO ASSET	12



Seja bem-vindo(a) ao relatório gerencial do

SNFF11.

VISÃO GERAL

Em agosto, na contramão dos últimos meses, observamos um aumento nos valores das expectativas para a SELIC Futura com elevação das curvas de juros futuros, principalmente nos vértices de médio e longo prazo, com variação nos preços dos contratos de DI de um dia próxima a 30-40bps em comparação ao mês anterior para os vencimentos de 5 anos ou mais.

A taxa de juros paga pela NTN-B com vencimento em 2035 também variou de 5,24% para 5,40% ao longo do mês de agosto. O IPCA apurado no mês ficou marginalmente abaixo das expectativas que projetavam uma alta de 0,26%, sendo que o índice para os últimos 12 meses variou de 3,99% para 4,61%, configurando mais um aumento consecutivo no acumulado.

É válido ressaltar que para o índice acumulado de 12 meses, a partir de setembro deixarão de contribuir no resultado os meses de julho, agosto e setembro de 2022, quando foram apuradas três deflações geradas artificialmente por medidas de controle de preços no período eleitoral, o que deve levar o índice acumulado para algo mais próximo de 5,0-5,5%. Apesar da piora nas expectativas, o IFIX teve variação marginal positiva de 0,49%.

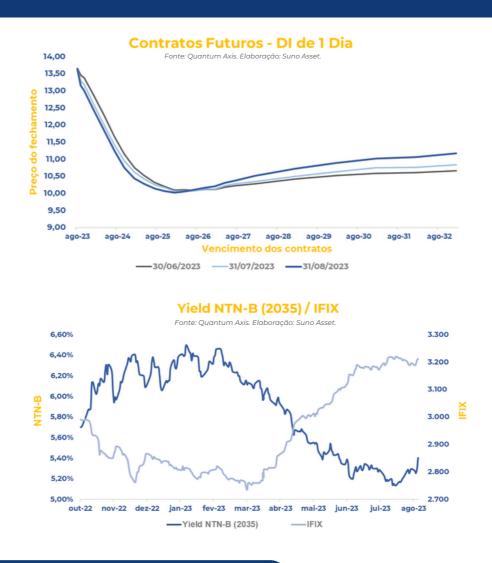
Com o controle dos preços e inflação mais desacelerada apurada nos últimos meses, conforme esperado, observamos o primeiro corte na taxa SELIC Meta em agosto, de 13,75% para 13,25%, com um segundo corte realizado em setembro conforme as expectativas dos agentes financeiros para 12,75%.

Por outro lado, a expectativa sobre um risco fiscal mais elevado foi a principal responsável pelo estresse das curvas de juros futuros, com a materialização do descumprimento da meta do governo de zerar o déficit primário ainda em 2024 tornando-se cada vez mais provável.

Além do cenário interno, no cenário global a faixa definida pelo banco central americano mantém-se elevada, o que naturalmente resulta em um fluxo de capital de investimento estrangeiro do Brasil para os Estados Unidos, considerando a queda na remuneração dos juros brasileiros atrelada a um risco menor da economia norte-americana.

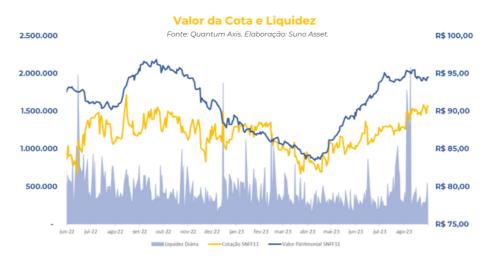
Ainda que as expectativas tenham piorado, acreditamos que ainda ocorrerão mais cortes na Taxa SELIC, que ainda permanece em patamares elevados, com um impacto sobre a precificação dos ativos de renda variável positivo, mesmo que possivelmente em menor escala. Seguiremos acompanhando de perto as sinalizações principalmente no que tange o ambiente político e fiscal, que impactarão diretamente nos indicadores econômicos e perspectivas para o país sobre os próximos trimestres, levando todos estes pontos em consideração na estratégia de investimento do SNFF11.





DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

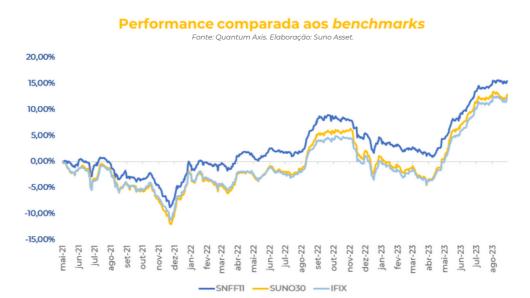
No mercado secundário, a cota do SNFF11 em agosto teve variação positiva de 3,11% e volume de negociação diário médio de R\$ 556 mil, aproximadamente 22,56% superior ao apurado no mês passado. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$ 90,70, frente a um valor patrimonial por cota de R\$ 93,70 já líquido de todas as obrigações e resultado do mês.







DESEMPENHO PATRIMONIAL



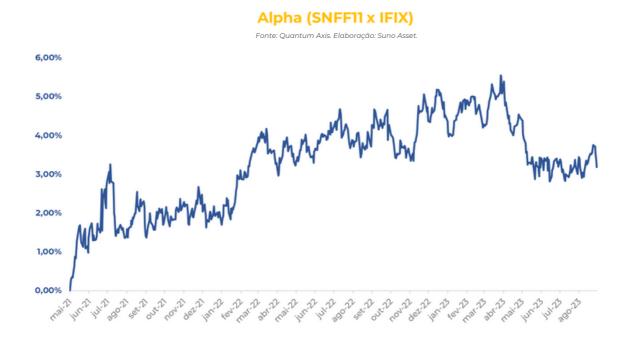
Em agosto, conforme pontuado anteriormente, foi observada uma valorização nos preços dos ativos que compõem o IFIX, resultando na variação positiva do índice de 0,49%, enquanto o SNFF11 teve retorno total de 0,64% no período, resultando em um Alpha sobre o IFIX no mês de 0,15%, acumulado de -1,80% em 2023, e de 3,19% desde o início do fundo. A rentabilidade desde o início é equivalente a 126% do IFIX.

	Retorno no período			Retorno acumulado desde o início			
	SNFF11	IFIX	Alfa	SNFF11	IFIX	Alfa	
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%	
mar-23	-0,76%	-1,69%	0,93%	1,54%	-3,54%	5,08%	
abr-23	2,76%	3,52%	-0,76%	4,35%	-0,14%	4,49%	
mai-23	4,19%	5,43%	-1,24%	8,72%	5,28%	3,44%	
jun-23	4,33%	4,71%	-0,38%	13,43%	10,23%	3,19%	
jul-23	1,12%	1,33%	-0,21%	14,70%	11,69%	3,00%	
ago-23	0,64%	0,49%	0,15%	15,43%	12,24%	3,19%	
2023*	10,27%	12,07%	-1,80%	15,43%	12,24%	3,19%	

Fonte: Quantum Axis. Elaboração: Suno Asset.







Conforme pontuamos, o portfólio já vem apresentando um grau de acompanhamento maior frente ao índice IFIX após ajustes pontuais que vem sendo realizados, o que possibilitou já em agosto um resultado superior em relação ao *benchmark*.

Reforçamos ainda o otimismo para os próximos meses para uma janela de captação mais favorável para os Fundos de Investimento Imobiliário, com um maior horizonte de oportunidades para geração de ganho de capital por meio da arbitragem em ofertas correntes.

GCFF11/GCRI11: O Fundo foi positivamente impactado também pelo encerramento da incorporação do GCFF11 pelo GCRI11, dado que nos aproveitamos para realizar uma estratégia de arbitragem que possibilitou um ganho patrimonial gerado pela assimetria entre os valores de conversão e preços de aquisição dos ativos.

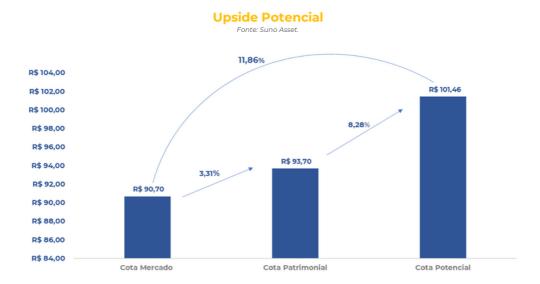
A operação gerou uma TIR ajustada de 26,4% e MOIC de 1,11x.

A cota potencial estimada do Fundo no final do mês de agosto é de R\$ 101,46, sendo considerado para o cálculo desta, o valor patrimonial contábil dos ativos investidos pelo fundo no final do mês.

O valor da cota potencial pode ser utilizado para gerar maior visibilidade sobre o real valor intrínseco do portfólio, frente a desvalorização da cota patrimonial divulgada no mês, atualmente impactada pela marcação a mercado dos ativos investidos.

A partir do valor da cota potencial, infere-se um desconto implícito de 10,61% e potencial upside de 11,86% considerando o preço de fechamento em 31/08 de R\$ 90,70.





RESULTADO CONTÁBIL

Em agosto, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$ 0,73 por cota, e provisionamento de R\$ 0,65 por cota, distribuídos em 25/09/2023. O resultado no mês foi novamente superior ao patamar do primeiro semestre, principalmente devido ao aumento das receitas provenientes de rendimentos e de ganho de capital. O fundo conta, ao final do mês, com reserva acumulada para distribuição futura de aproximadamente R\$ 0,64 por cota.

A receita proveniente dos rendimentos dos FII veio abaixo da apurada no mês anterior, impactada principalmente pelos setores de Papel, Renda Urbana e Shopping, com o impacto negativo sobre a distribuição dos Fundo de Recebíveis dada a deflação apurada de -0,08% em junho, além das movimentações no portfólio, sendo válido ressaltar que é natural que em momentos de arbitragem a receita do ativo arbitrado seja menor por um mês, devido ao rendimento dos recibos ser inferior ao das cotas integralizadas dada a metodologia pró-rata temporis de apuração. Sobre o ganho de capital, realizamos ganhos na alienação de cotas dos ativos HGRU11, VISC11, HSML11 e BTLG11, resultando no valor aproximado já líquido de impostos de R\$ 395 mil ou R\$ 0,14 por cota.



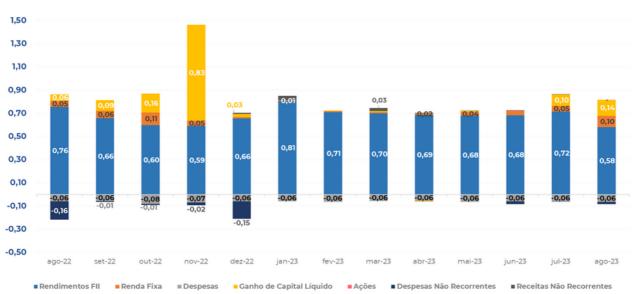






Resultado por fonte

Fonte: Suno Asset.



Fonte	3T22	4T22	1T23	2T23	jul-23	ago-23	3T23
1.Receitas (R\$)	6.741	8.599	6.570	6.075	2.453	2.270	4.723
Rendimentos de Cotas de FII	5.809	5.224	6.275	5.795	2.026	1.604	3.630
Ganho de Capital	675	3.335	45	11	347	498	845
IR Ganho de Capital (-)	-135	-455	-9	2	-69	-103	-173
Renda Fixa	393	469	81	260	138	271	409
Receitas Operacionais	-	26	178	12	11		10
2. Despesas (-)	-897	-1.108	-519	-511	-176	-197	-373
Taxa de Administração	-434	-482	-477	-469	-161	-165	-326
Despesas com Aluguel de Cotas	-40	-91	-	-1	-5	-18	-23
Outras Despesas	-32	-111	-43	-41	-10	-55	-65
Despesas Operacionais*	-392	-	-	-	-		
Taxa de Performance	-	-424	-	-65	-		
3. (=) Resultado Fundo (R\$ mil)	5.844	7.491	6.051	5.500	2.277	2.073	4.349
Resultado/Cota	2,24	2,65	2,14	1,94	0,80	0,73	1,54
Distribuição/Cota	1,95	2,75	1,95	1,95	0,65	0,65	1,30
Reserva acumulada	0,34	0,23	-	0,41	0,56	0,64	0,64





ALOCAÇÃO E MOVIMENTAÇÕES

Em agosto, realizamos a aquisição de recibos da oferta do CPSH11, fundo recémconstituído da classe de Shopping Centers, em vias de recompor a exposição no segmento após a alienação da participação no HSML11, atrelado ao que julgamos ser um ativo com uma tese com potencial de retorno futuro atrativo.

Ainda, no lado das aquisições, foram adquiridas por mais um mês cotas do KNIP11, dado o preço descontado frente a marcação a mercado do portfólio atrelado ao que julgamos ser um risco baixo e uma taxa atrativa de aquisição de IPCA + 8,5%, já líquida de custos e sem cobrança de taxa de performance.

Adquirimos ainda no mês, aproximadamente, R\$ 6 milhões do CRI BALAROTI a uma taxa de remuneração de CDI + 3,00% para remunerar melhor o caixa enquanto avaliamos as melhores oportunidades de alocação entre os ativos de renda variável.

Na ponta das vendas, realizamos conforme já pontuado anteriormente o início da liquidação total da posição do HSML11 para o melhor aproveitamento de outras oportunidades no segmento.

Ainda, realizamos vendas nos ativos BTLG11 e VISC11 em vias de realizar a operação de arbitragem nas ofertas correntes destes ativos.

Além disso, iniciamos uma posição vendida no ativo GGRC11 dada a possibilidade de arbitragem identificada na oferta do ativo.

Por fim, seguimos realizando a diluição da posição do HGRU11, conforme racional abaixo, já indicado na última carta:

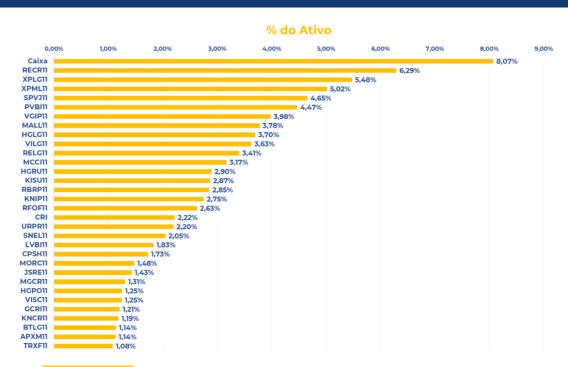
HGRU11/SPVJ11: Foram alienadas em agosto cotas do HGRU11, após a aprovação da cisão e aquisição dos ativos do SPVJ11 pelo HGRU11 em Assembleia Geral Extraordinária.

Considerando a alta probabilidade da entrega de cotas em troca dos ativos do SPVJII, e consequentemente a provável conversão das cotas do SPVJII em cotas do HGRUII, optamos pela diminuição da posição em HGRU11, dada a exposição de mais de R\$ 12 milhões ao SPVJ11 ao final do mês.

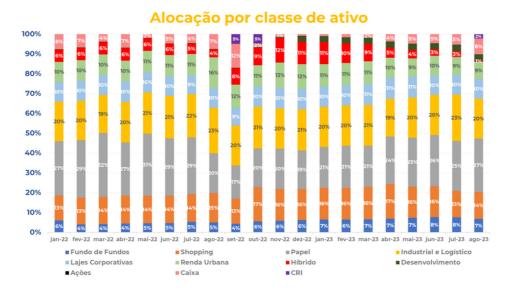
Salientamos também que o SNFF11 votou pela reprovação da matéria em questão na Assembleia do SPVJII, devido ao que julgamos ser um valor abaixo do que seria justo o sinalizado pelo Fundo comprador na proposta enviada.







Outros: 7,87%







PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS

Ativo	Operação	Volume	Mercado	Estratégia
CPSH17	Compra	R\$ 4,0 Mi	Primário	Renda
KNIP11	Compra	R\$ 1,1 Mi	Secundário	Renda/Ganho de Capital
HGRUII	Venda	R\$ 1,2 Mi	-	Liquidez
GGRC11	Venda	R\$ 1,6 Mi	-	Arbitragem
VISC11	Venda	R\$ 2,0 Mi	-	Arbitragem
HSML11	Venda	R\$ 3,4 Mi	-	Liquidez
BTLG11	Venda	R\$ 5,5 Mi	-	Arbitragem

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Seguimos confiantes quanto a expectativa de um desempenho mais favorável para a classe de Fundos de Investimento Imobiliários à medida que ainda acreditamos em mais cortes na taxa básica de Juros (SELIC).

Além disso, seguiremos monitorando o ambiente macroeconômico e principalmente o risco fiscal do país e as medidas tomadas pelo governo atual para mitigá-lo.

Continuaremos a monitorar assimetrias no mercado e potenciais oportunidades de captura de valor para o Fundo, por meio da gestão ativa realizada diariamente pela equipe de gestão.

Seguimos otimistas para o segundo semestre de 2023, confiantes na qualidade e resiliência do portfólio e focados na geração de retorno para o cotista do SUNO FUNDO DE FUNDOS.

Equipe de Gestão SNFF11.





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.

LIVE MENSAL

Acesse o formulário e envie suas dúvidas sobre nosso fundo para serem respondidas em lives mensais no canal da Suno Asset no Youtube.



Não deixe de nos acompanhar nas redes sociais!











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)."