

RELATÓRIO GERENCIAL ABR|2024

**SUNO FFI**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

<i>BULLET POINTS</i>	3
<i>DESTAQUES DO MÊS</i>	3
<i>CENÁRIO MACROECONÔMICO</i>	4
<i>DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO</i>	9
<i>DESEMPENHO PATRIMONIAL</i>	10
<i>RESULTADO CONTÁBIL</i>	12
<i>GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO</i>	15
<i>ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES</i>	16
<i>PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS</i>	19

BULLET POINTS

R\$ 1,00

Distribuição por cota

R\$ 1,54

Lucro acumulado por cota

14,49%

Dividend Yield Anualizado

R\$ 10,10%

Dividend Yield LTM

R\$ 88,19

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 91,54

Cota Patrimonial

29.325

Número de cotistas

R\$ 249,57 MM

Valor de Mercado

R\$ 259,06 MM

Patrimônio Líquido

0,96

P/VP

52

Número de FIIs no Portfólio

2.830.000

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

A distribuição referente ao mês de abril foi de R\$ 1,00/cota, em linha com o Guidance de R\$ 0,90 – R\$ 1,10 apresentado no relatório gerencial de fevereiro de 2024.







Em abril, em linha com os meses anteriores, foi apurado R\$1,2 milhão (R\$0,42 por cota) de ganho de capital já líquido de impostos, incrementando o resultado do Fundo e suportando o Guidance divulgado pelo Time de Gestão.

No mercado secundário o Fundo teve retorno de 0,24%, frente a -0,77% do IFIX, com volume diário médio de negociação de R\$800 mil.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Em abril, o Ibovespa apresentou novamente uma queda, encerrando o mês em -1,70%. No ano, a variação segue negativa em 6,16%. O IFIX também sofreu e interrompeu uma sequência de cinco altas consecutivas. O índice de fundos imobiliários registrou queda de 0,77%, mas no ano segue ainda positivo em 2,12%.

Performance das Bolsas

Bolsas				
	Índice	Mês	12 meses	Acum. Ano
	MSCI World	-3,85%	16,65%	4,29%
	S&P 500	-4,16%	20,82%	5,57%
	NASDAQ	-4,41%	28,21%	4,31%
	Euro Stoxx 600	-1,52%	8,14%	5,40%
	Ibovespa (BRL)	-1,70%	20,58%	-6,16%
	Ibovespa (USD)	-5,09%	15,82%	-11,02%
	IFIX	-0,77%	18,32%	2,12%

No último mês, a dinâmica do mercado foi pautada, no âmbito internacional, pelas expectativas em relação à política monetária norte-americana e o conflito entre Israel e Irã. Na parte doméstica, as mudanças das metas fiscais pelo governo e decisão do Copom também contribuíram para essa performance negativa dos ativos.

Nos Estados Unidos, os últimos dados mostram uma economia norte-americana ainda aquecida. Em março, as vendas no varejo registraram alta mensal de 0,7% e a produção industrial cresceu 0,4% pelo segundo mês consecutivo. Além disso, os gastos dos consumidores seguem fortes.

Essa melhora da atividade no primeiro trimestre de 2024 é sustentada por um mercado de trabalho resiliente, mas que deu um primeiro sinal de desaceleração em abril.

Essa conjuntura se soma a uma inflação que tem dificuldades de caminhar para a meta de longo prazo, de 2,0%. Em março, tanto o CPI quanto o PCE, os principais índices de preço, aceleraram pelo terceiro mês seguido.

Uma informação importante é que o dado de CPI de abril registrou um aumento mensal de 0,3%, em linha com a nossa projeção. No acumulado de 12 meses, o índice desacelerou de 3,5% em março para 3,4% em abril, interrompendo a sequência de duas altas consecutivas.

Em relação ao núcleo da inflação, ele também veio dentro do esperado registrando uma variação de mensal de +0,3% e, nos últimos 12 meses, arrefeceu de +3,8% para +3,6%, o menor valor desde abril de 2021.

Os dados de abril oferecem certo alívio após a inflação do produtor ter superado as expectativas. **Porém, o cenário ainda demanda cautela diante das incertezas sobre a evolução da inflação e do mercado de trabalho nos próximos meses. A divulgação de novos dados será importante para calibrar as expectativas para o segundo semestre.**

Diante de um panorama delicado, o banco central norte-americano, o Fed, manteve a taxa de juros no patamar de 5,25% a.a. e 5,50% a.a.

A boa notícia é, que diminuiu o estresse sobre os mercados, foi a sinalização do presidente do Fed, Jerome Powell, de que os membros do Comitê não enxergam aumentos de juros no futuro. Mas, alertou que a taxa deve se manter no atual patamar o tempo que for necessário para garantir a convergência da inflação à meta.

Nós descartamos o início de cortes em junho e passamos a projetar a primeira queda em setembro. Num cenário pessimista, com uma inflação menos benigna, o afrouxamento monetário poderia ocorrer somente em novembro.

Por fim, de âmbito internacional, as questões geopolíticas no Oriente Médio e possível escalonamento entre Irã e Israel geraram apreensão nos investidores e sobre as cotações de petróleo.

No cenário doméstico, o principal assunto foi a mudança baixista das metas fiscais pelo governo. Agora, a equipe econômica estipula uma meta zero para 2025 – idêntica de 2024 –, e superávits de 0,25% 0,50% e 1% do PIB em 2026, 2027 e 2028, respectivamente.

Ao nosso ver, essa alteração é ruim pois mostra um menor compromisso fiscal por parte do governo e, portanto, posterga a estabilização da dívida pública, além de diminuir a credibilidade do novo arcabouço fiscal.

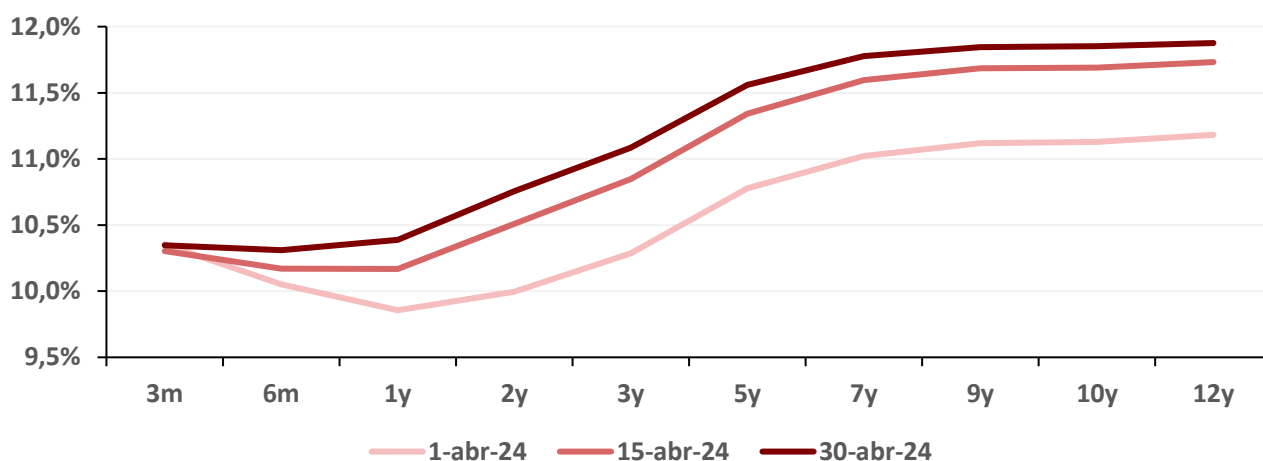
A elevação do risco fiscal somado a maior incerteza em relação ao cenário internacional gerou uma forte desvalorização do câmbio, de R\$ 5,05 para mais de R\$ 5,25, queda da bolsa e abertura da curva de juros. Vide os gráficos abaixo.

Taxa de Câmbio Real-Dólar



Fonte: B3 / Elaboração: Suno Research

Curvas de Juros Futura – Brasil (%a.a.)



Fonte: B3 / Elaboração: Suno Research

Diante desse estresse internacional e menor compromisso fiscal, a tendência é vermos um câmbio mais pressionado ao longo do ano. Assim, a nossa projeção passou de R\$ 4,88 para R\$ 5,00 para final de 2024. E, para o fim de 2025, de R\$ 4,95 para R\$ 5,10.

Por outro lado, o crescimento da economia brasileira está mais forte do que o esperado. O Índice de Atividade do Banco Central (IBC-Br), conhecido como “a prévia do PIB”, registrou uma alta de 1,1% no primeiro trimestre, influenciada pelo crescimento da indústria (0,3%), dos serviços (0,5%), mas principalmente do varejo (2,5%) no período.

Para o restante do ano, esperamos que os efeitos cumulativos da queda da Selic sobre o crédito se tornem mais evidentes, especialmente na segunda metade do ano. Com isso, projetamos um crescimento de 2,1% do PIB em 2024.

Em relação aos preços, o IPCA registrou uma alta de 0,38% em abril, acima das expectativas do mercado e dos 0,16% de março. Nos últimos 12 meses, o índice acumula uma alta de 3,69%, abaixo dos 3,93% registrados no mês anterior.

Mesmo com um IPCA acima do esperado, observamos um qualitativo positivo. Houve uma desaceleração, tanto na variação mensal quanto anual, da inflação de serviços e serviços subjacentes. A média dos núcleos passou de 3,8% em março para 3,5% em abril. E, o índice de difusão registrou uma alta marginal.

Além disso, quando observamos a média móvel de três meses anualizada e ajustada sazonalmente, os principais grupos como o índice cheio, serviços, serviços subjacentes e média de núcleos também arrefeceram. Este último passou de 3,40% em março para 2,88% em abril, abaixo da meta de 3,0%.

Apesar da melhora da inflação corrente, a surpresa na atividade econômica, elevação do risco fiscal, desancoragem das expectativas – que comentaremos a diante - e incertezas no cenário externo, resultaram numa maior incerteza para o banco central do Brasil (BC).

A atividade econômica surpreendeu positivamente nos três primeiros meses do ano, impulsionada pelo mercado de trabalho aquecido, o aumento nos salários, as melhores condições de crédito e o consumo mais sólido das famílias.

No início de maio, o Comitê de Política Monetária (Copom) reduziu a taxa Selic em 25 pontos-base (0,25 p.p.), levando o juro para a 10,50% a.a.

A grande novidade é que a decisão não foi unânime. Cinco integrantes do Comitê optaram por um corte de 0,25 p.p., enquanto quatro gostariam de uma redução de 0,50 p.p.

O interessante é que estes quatro foram indicados pelo atual governo. Surgiu uma narrativa em torno dessa questão pois isso pode sinalizar possíveis preferências da próxima gestão do BC em relação à condução da política monetária. **Mas, a ata trouxe explicações importantes que afastaram, por enquanto, essa discussão.**

Além disso, o comunicado e a ata vieram com um tom mais duro (hawkish) do que os anteriores, devido aos seguintes aspectos:

- Um cenário global que se mostra mais adverso, em função da elevada incerteza sobre a política monetária dos Estados Unidos.
- Maior incerteza em relação ao quadro fiscal doméstico.
- Expectativas de inflação desancoradas

Destacamos o terceiro ponto pois a ata trouxe diversas vezes a questão de expectativas de inflação. O Comitê alterou expectativas “com reancoragem apenas parcial” para “desancoradas”, sinalizando uma maior preocupação e piora dessa variável em seu cenário.

Essa desancoragem gera preocupação para o Banco Central, já que pode influenciar nos reajustes de contratos e salários, contaminando a inflação atual.

Por fim, as pressões sobre os preços de serviços e o mercado de trabalho aquecido podem dificultar um processo de flexibilização maior da taxa de juros pelo Banco Central.

Para a próxima reunião, em junho, o Copom preferiu deixar o cenário em aberto – em linha com a nossas expectativas – a fim de compreender a evolução e os impactos dos últimos eventos sobre a nossa economia. Nossa expectativa é de um corte de 0,25 p.p.

Essa conjuntura piorou o balanço de riscos do BC, demandando maior parcimônia e serenidade no atual momento. **Para 2024, subimos a nossa projeção de Selic terminal de 9,50% a.a. para 9,75% a.a.**

Ao longo deste texto, percebe-se que abril e o início de maio foram movimentados. Portanto, pregamos cautela. A política monetária norte-americana, risco fiscal brasileiro e taxa Selic continuarão temas importantes nos próximos meses. Essa adversidade e a necessidade de parcimônia levaram a uma revisão do cenário. Segue a tabela das nossas projeções abaixo.

Projeções Suno

Cenário Base	2022	2023	2024	2025	2026
PIB (var % a.a. real em volume)	3,1%	2,9%	2,1%	2,0%	2,0%
IPCA (% a/a, fim de período)	5,79%	4,62%	3,7%	3,9%	3,5%
Taxa Selic (% fim de período)	13,75%	11,75%	9,75%	9,25%	9,25%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	5,22	4,85	5,00	5,10	5,15
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-0,5%	2,3%	0,7%	0,6%	0,5%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	72,9%	74,3%	77,4%	79,7%	82,3%
Balança comercial (US\$ bilhões)	61,5	98,8	88,91	73,86	-

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

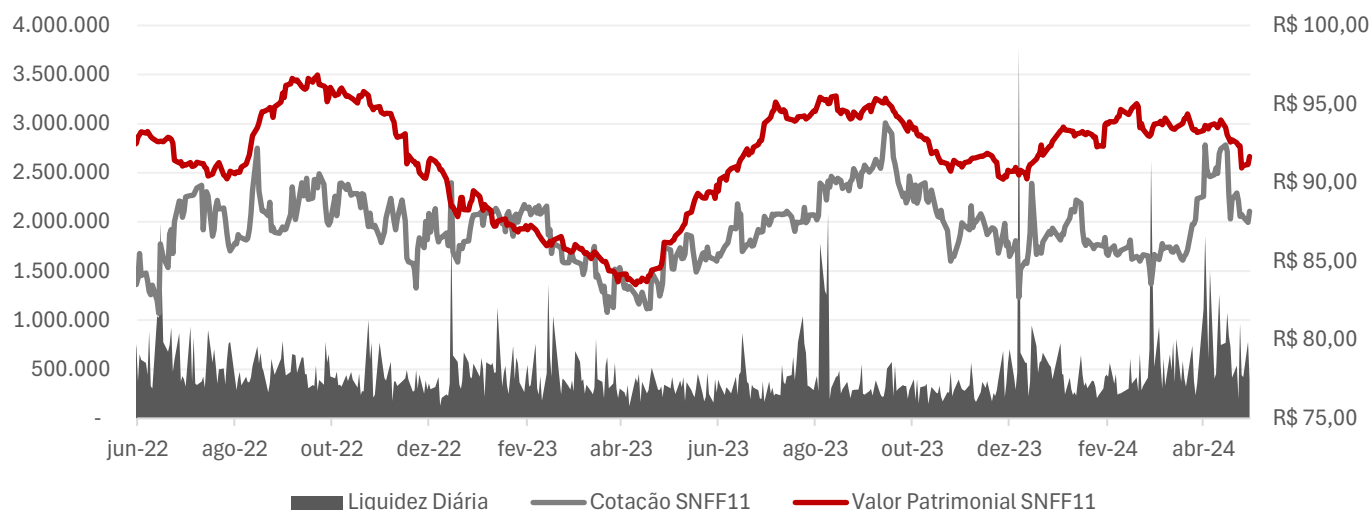
-Gustavo Sung, Economista-chefe da Suno.

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

No mercado secundário, a cota do SNFF11 em abril teve variação negativa de -0,89%, configurando um retorno total de 0,24% considerando a distribuição de R\$1,00 no mês (referente ao mês março), e volume diário médio de negociação de R\$800 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$88,19, frente a um valor patrimonial por cota de R\$91,54.

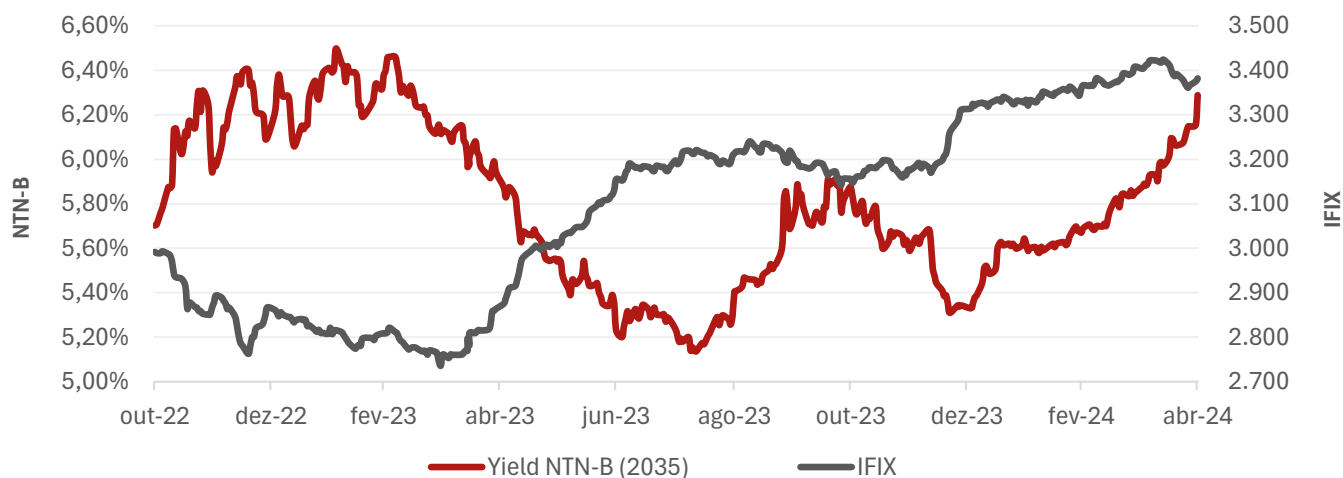
Valor da Cota e Liquidez



Fonte: Suno Asset e Quantum.

Em abril, apesar do estresse na curva de juros futuros, e da variação positiva no juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, de 5,85% para 6,29%, o IFIX teve desempenho negativo de -0,77%.

Yield NTN-B (2035) / IFIX



Fonte: Suno Asset e Quantum.

DESEMPENHO PATRIMONIAL

(PERFORMANCE, ALPHA, UPSIDE POTENCIAL)

Performance comparada aos benchmarks



Fonte: Suno Asset e Quantum.

No mês de abril, conforme apontado acima, foi observada uma desvalorização no IFIX, com variação negativa do índice de -0,77%, enquanto o SNFF11 teve retorno total de -0,61% no período. O fundo encerrou o mês com Alpha de 4,43% desde o seu início em maio de 2021, equivalente a 124% do IFIX para o período todo.

O resultado patrimonial foi impactado principalmente pela variação negativa dos ativos do segmento tijolo, dado que no mês houve o estresse da curva de juros futuros, e o aumento considerável no juro real pago pelos títulos do Tesouro Direto indexados ao IPCA. A equipe de gestão realizou diversas movimentações no mês, com foco no ajuste do portfólio investido frente às perspectivas mais pessimistas no ambiente macroeconômico e a piora nas expectativas sobre a SELIC terminal no ano, descritas na seção com maiores detalhes na seção “Alocações e Movimentações”.

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\$1,07 por cota até o momento.

	SNFF11	IFIX	ALFA
2021	0,17%	-1,97%	2,14%
2022	5,05%	0,21%	4,84%
2023	19,93%	15,74%	4,19%

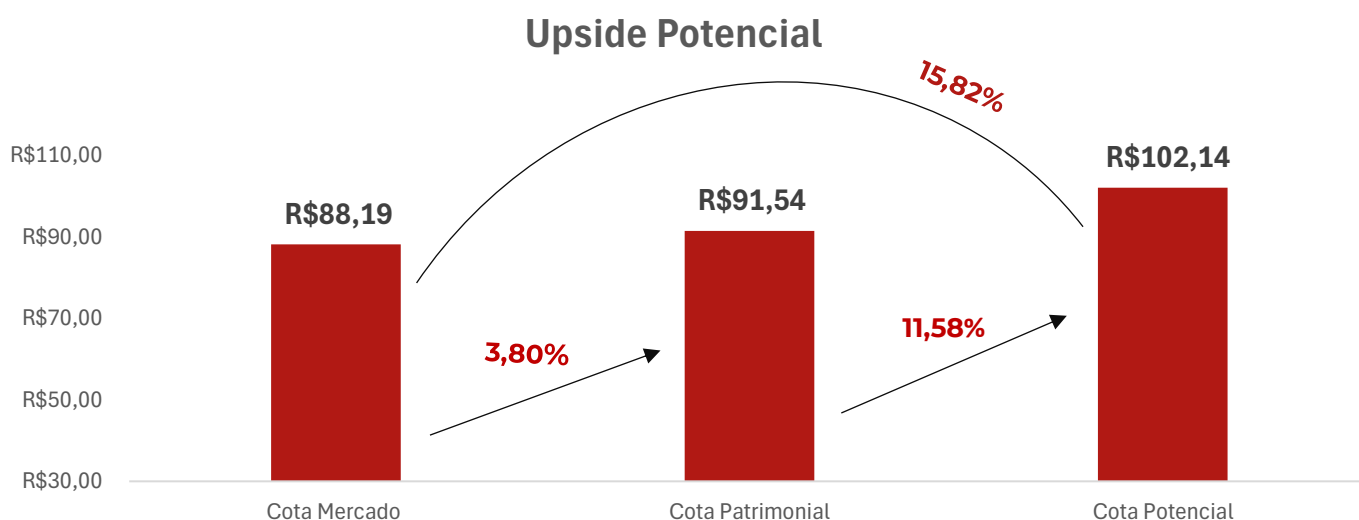
JAN-24	20,34%	16,51%	3,84%
FEV-24	22,54%	17,44%	5,11%
MAR-24	23,38%	19,12%	4,26%
ABR-24	22,63%	18,20%	4,43%

Alpha (SNFF11 x IFIX)



Elaboração: Suno Asset.

A cota potencial estimada do Fundo no final do mês de abril era de R\$102,14, sendo considerado para o cálculo desta, 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 13,66% e potencial upside de 15,82% considerando o preço de fechamento em 30/04 de R\$88,19.



Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO CONTÁBIL

Em abril, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$1,03 por cota e provisionamento de R\$1,00 por cota, a ser distribuído em 24/05/2024. O resultado foi por mais um mês impactado positivamente pelas receitas provenientes do ganho de capital auferido, de aproximadamente R\$0,42 já líquidos de impostos. O fundo conta ainda, ao final do mês, com reserva acumulada para distribuição futura de aproximadamente R\$1,54 por cota

A receita proveniente dos rendimentos dos Fundos de Investimento Imobiliário foi de R\$0,62 por cota, em linha com o mês anterior. É válido ressaltar que a receita de rendimentos é impactada pontualmente pelos giros à medida que o Fundo realiza a estratégia de arbitragem em ofertas dos ativos investidos, devido aos rendimentos pro rata dos recibos adquiridos. Foram apurados ainda em abril R\$0,31 por cota de ganho de capital já líquido de impostos, originados principalmente pelo giro dos ativos em carteira. Os ativos SNEL11, HGRU11, MALL11 e HGLG11 tiveram destaque nos ganhos realizados no mês, e contribuíram com R\$0,14, R\$0,10, R\$0,06 e R\$0,06 de ganho bruto por cota, respectivamente. Foi apurado também no mês, ganho de R\$0,11 referentes a incorporação do BLMC11 e MORC11 ao RVBI11.

A estratégia de ações contribuiu com aproximadamente R\$6mil em dividendos e a estratégia de derivativos, através do lançamento de covered calls, gerou no mês aproximadamente R\$21 mil para o Fundo. Foi recebida ainda no mês a reversão da taxa de distribuição do CPSH11, investido pelo SNFF11 na última oferta do Fundo, contribuindo com R\$10 mil em receitas operacionais. As despesas vieram em linha com os meses anteriores.

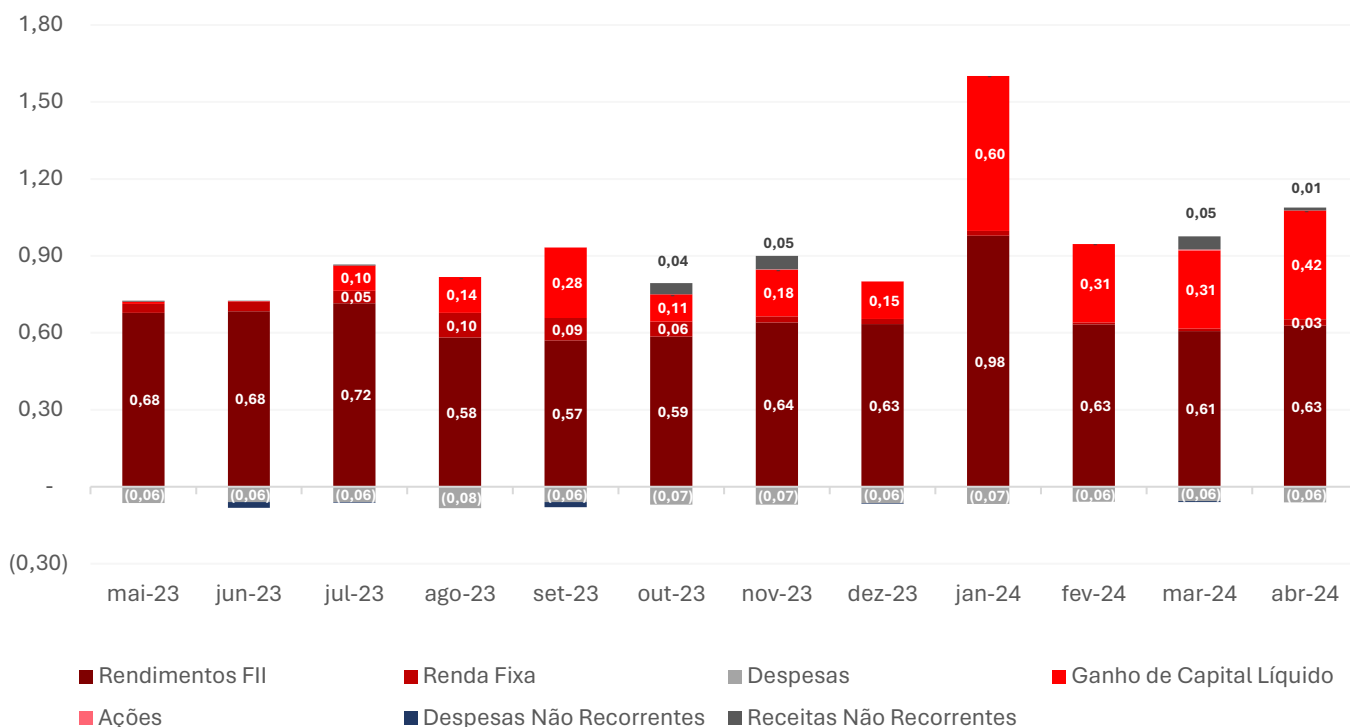
A Demonstração de Resultado do Exercício (DRE) encontra-se na página seguinte:

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	1T23	2T23	3T23	4T23	2023	1T24	ABR-24
1. RECEITA	6.570	6.075	7.320	7.132	27.098	10.020	3.080
1.a. Rendimentos de Cotas de FII	6.275	5.795	5.204	5.343	22.617	6.303	1.776
1.b. Ganho de Capital	45	11	1.806	1.537	3.399	4.311	1.604
1.c. IR Ganho de Capital (-)	-9	-2	-355	-307	-673	-873	-404
1.d. Renda Fixa	81	260	655	291	1.287	100	72
1.f. Receitas Operacionais	178	12	11	267	468	174	31
2. DESPESAS	-519	-511	-556	-575	-2.161	-525	-172
2.a. Taxa de Administração	-477	-469	-494	-480	-1.919	-475	-165
2.b. Despesas com Aluguel de Cotas	-	-1	-27	-28	-56	-	-
2.c. Outras Despesas	-43	-41	-77	-67	-228	-38	-7
2.d. Despesas Operacionais	-	-	-	-	-	-12	-
2.e. Taxa de Performance	-	-65	-	-	-65	-	-
4. (=) RESULTADO	6.051	5.500	6.764	6.557	24.872	9.495	2.908
4.a. Resultado / Cota	2,14	1,94	2,39	2,32	8,79	3,36	1,03
4.b. Distribuição / Cota	1,95	1,95	1,95	2,60	8,45	2,41	1,00
4.c. Reserva Acumulada	-	0,41	0,85	0,56	0,56	1,51	1,54

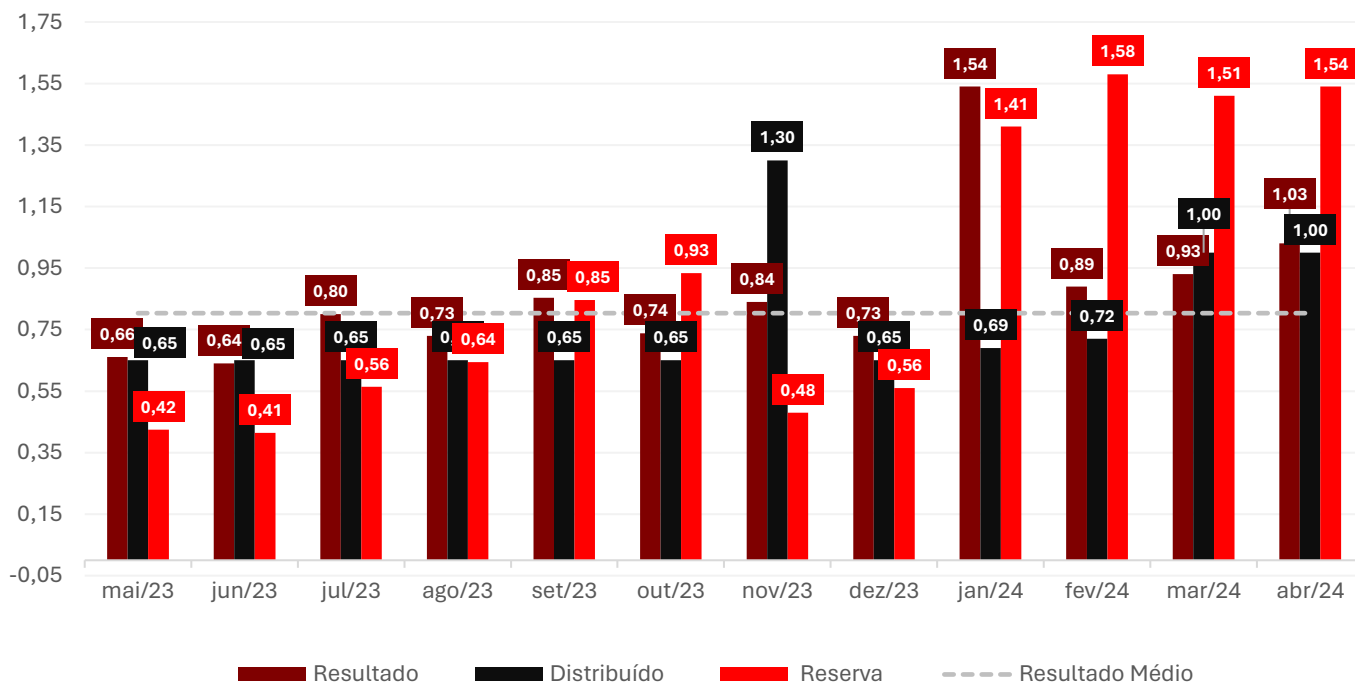
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

Resultado por fonte



Elaboração: Suno Asset.

Distribuição



Elaboração: Suno Asset.

GUIDANCE DE DISTRIBUIÇÃO

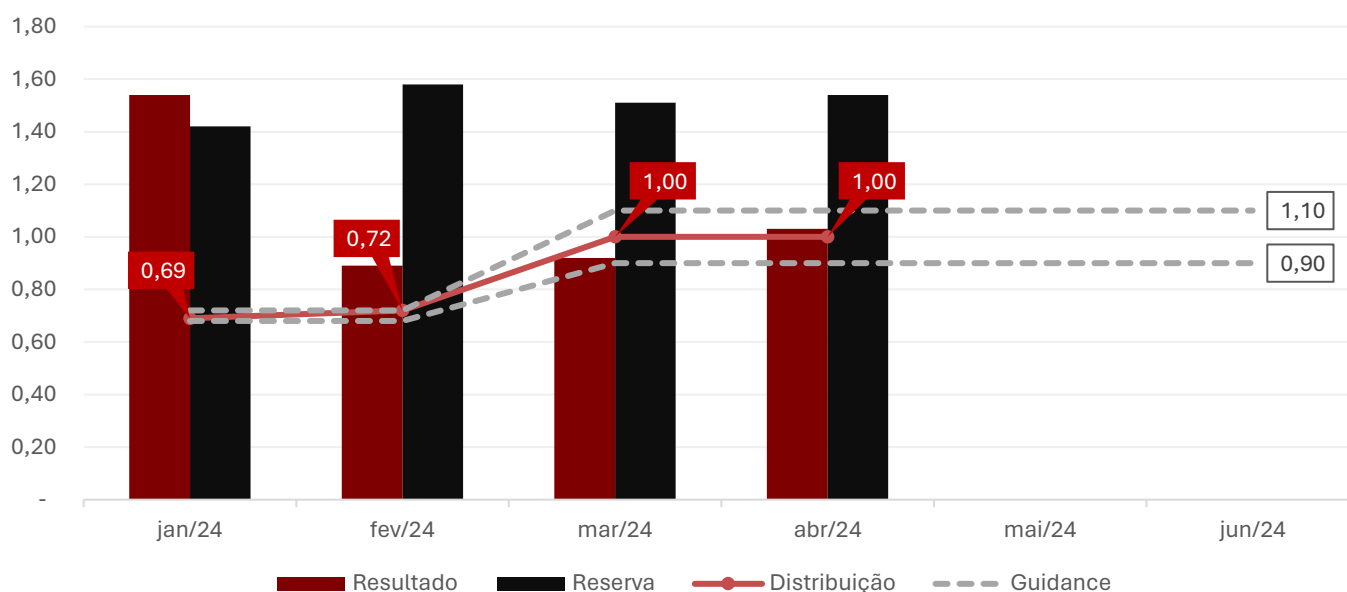
Abaixo apresentamos o Guidance de distribuição e tabela de sensibilidade sobre os resultados mensais para o primeiro semestre de 2024¹

% RESULTADO		RESULTADO						RESULTADO MENSAL PROJETADO
95%	100%	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Jun/24	
5,49	5,78	1,54	0,89	0,92	1,03	0,70	0,70	0,70
5,51	5,80	1,54	0,89	0,92	1,03	0,71	0,71	0,71
5,53	5,82	1,54	0,89	0,92	1,03	0,72	0,72	0,72
5,55	5,84	1,54	0,89	0,92	1,03	0,73	0,73	0,73
5,57	5,86	1,54	0,89	0,92	1,03	0,74	0,74	0,74
5,59	5,88	1,54	0,89	0,92	1,03	0,75	0,75	0,75
5,61	5,90	1,54	0,89	0,92	1,03	0,76	0,76	0,76
5,63	5,92	1,54	0,89	0,92	1,03	0,77	0,77	0,77
5,65	5,94	1,54	0,89	0,92	1,03	0,78	0,78	0,78
5,67	5,96	1,54	0,89	0,92	1,03	0,79	0,79	0,79
5,68	5,98	1,54	0,89	0,92	1,03	0,80	0,80	0,80

% DISTRIBUIÇÃO		DISTRIBUIÇÃO					RESULTADO MENSAL PROJETADO	
95%		Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Jun/24	
5,49		0,69	0,72	1,00	1,00	1,04	1,04	0,70
5,51		0,69	0,72	1,00	1,00	1,05	1,05	0,71
5,53		0,69	0,72	1,00	1,00	1,06	1,06	0,72
5,55		0,69	0,72	1,00	1,00	1,07	1,07	0,73
5,57		0,69	0,72	1,00	1,00	1,08	1,08	0,74
5,59		0,69	0,72	1,00	1,00	1,09	1,09	0,75
5,61		0,69	0,72	1,00	1,00	1,10	1,10	0,76
5,63		0,69	0,72	1,00	1,00	1,11	1,11	0,77
5,65		0,69	0,72	1,00	1,00	1,12	1,12	0,78
5,67		0,69	0,72	1,00	1,00	1,13	1,13	0,79
5,68		0,69	0,72	1,00	1,00	1,14	1,14	0,80

Elaboração: Suno Asset.

Guidance de Distribuição - SNFF11



¹ Não deve ser entendido ou interpretado, sob qualquer circunstância, como promessa de rentabilidade ou garantia de distribuições futuras. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo ao tomar decisões de compra, venda ou manutenção de suas cotas, em especial, mas não apenas, a seção relativa a fatores de riscos a que o Fundo está exposto. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

No mês de abril a equipe de gestão seguiu realizando giros na carteira do SNFF11, seja para destravar valor e realizar arbitragens, ou para melhorar o portfólio investido do Fundo. Com a maior apreensão frente ao cenário macro e expectativas sobre a SELIC terminal, a equipe de gestão optou no mês por realizar a alienação de parte dos ativos do segmento de tijolo, que em nossa visão ainda carregavam prêmio, com foco na captura de lucro existente nestas posições, dada a potencial desvalorização ao longo dos próximos meses caso os ativos de renda variável venham a ser penalizados. Além disso, por mais um mês a equipe de gestão realizou arbitragens em ofertas de Fundos do portfólio.

Dentre as principais movimentações, no mercado primário foram adquiridos recibos do TRXF11, visando a realocação no Fundo, dado que a equipe de gestão vinha ao longo dos últimos meses vendendo as cotas do ativo para realizar a estratégia de arbitragem na oferta corrente. A equipe de gestão negociou por mais uma vez a reversão parcial da taxa de distribuição do Fundo, o que impactará positivamente o resultado de maio em aproximadamente R\$30 mil. Sobre as movimentações superiores à R\$500 mil, além dos recibos referentes ao direito de preferência, foram adquiridas também cotas no mercado secundário dos Fundos RZTR11, BLCA11, BTLG11 e BARI11.

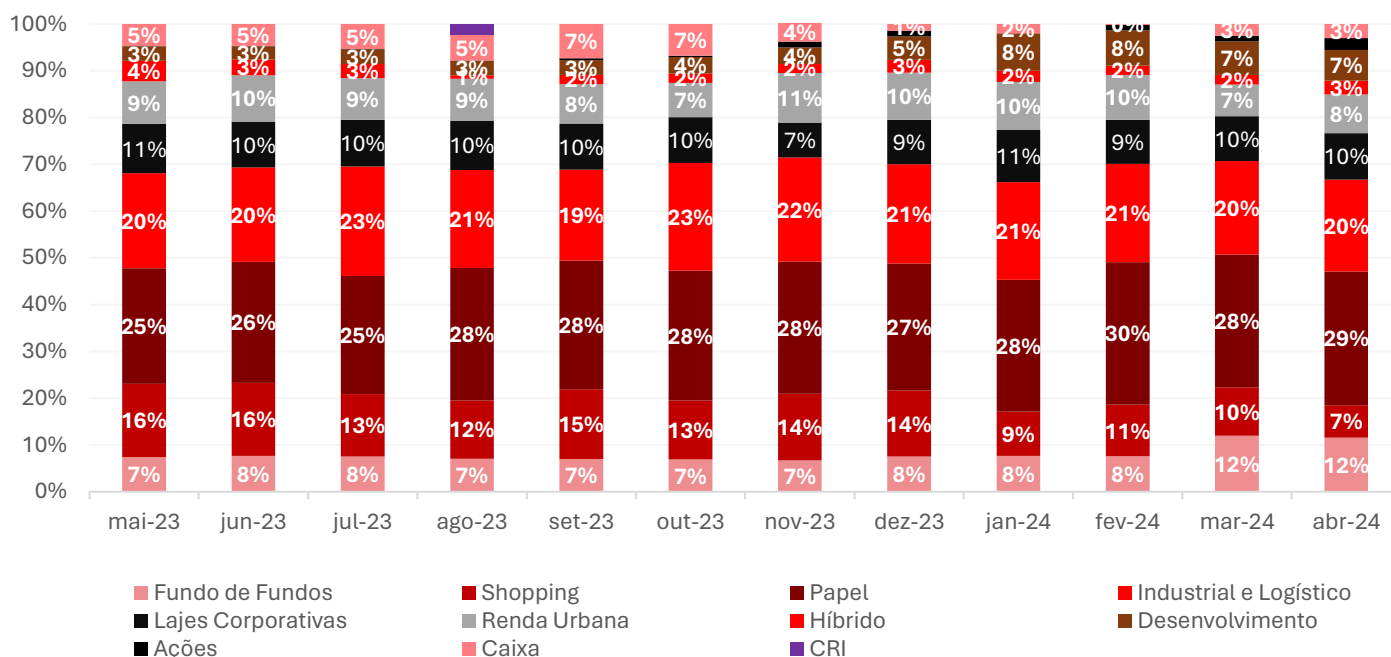
Na visão da equipe de gestão, o RZTR11 se encontrava a preços atrativos, considerando as perspectivas positivas para aumento das distribuições futuras, principalmente com as novas alocações do capital integralizado na oferta do ativo, e do recebimento de parcela referente à venda da

fazenda Roma. Sobre o investimento no BLCA11, identificamos um aumento pontual na liquidez do ativo, o que possibilitou a aquisição de cotas do Fundo, que é dono de parte das lajes do Edifício Pátio Victor Malzoni, considerado um ativo troféu dentro do segmento de lajes corporativas em São Paulo. Apesar do carregamento do fundo ser baixo, a estratégia de investimento visa o ganho futuro com eventual alienação das lajes detidas pelo Fundo, sendo válido pontuar que o preço pago pelas cotas seria o equivalente à aproximadamente R\$52 mil/m², o que nos parece um preço atrativo considerando a última transação do ativo ao final de 2023 por aproximadamente R\$59 mil/m². Vale lembrar também, que no início do ano ocorreu a transação do edifício sede do Itaú BBA, do outro lado da avenida, por R\$65 mil/m², o que reforça nosso otimismo sobre potencial TIR futura elevada para o ativo.

No mês, com as quedas do Ibovespa, foram adquiridas ainda ações das empresas investidas pelo Fundo, ALOS3, IGTI11, TRIS3 e EZTC3, com foco no aumento da exposição às companhias listadas.

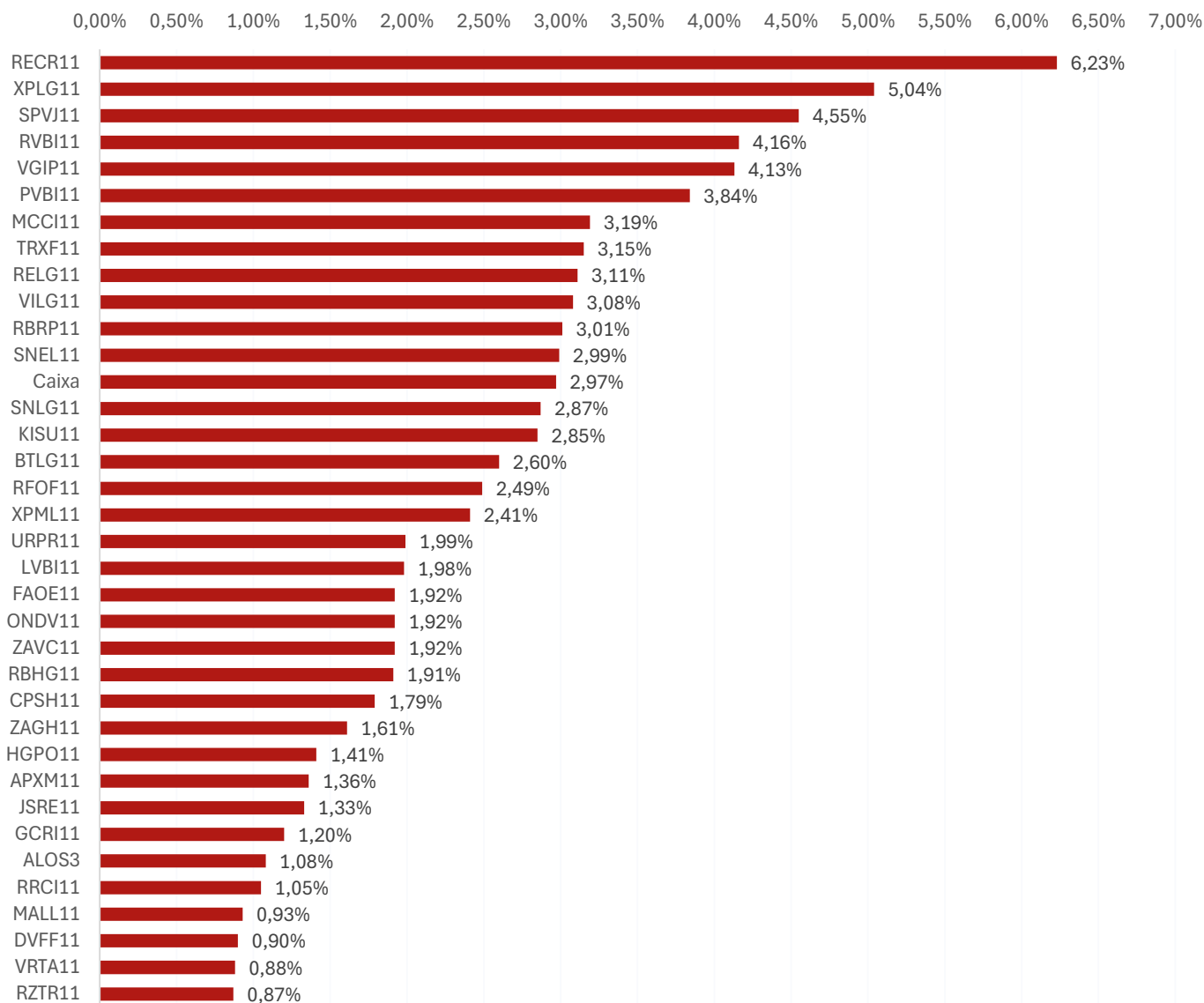
Para as principais movimentações do lado das vendas, foram alienadas cotas do XPML11, HGRU11, HGLG11, VISC11, MALL11, GGRC11, SNEL11, TRXF11 e RECR11. As vendas realizadas, com exceção de SNEL11 e RECR11, seguem o racional indicado acima, de capturar o lucro existente em ativos que ainda carregavam certo prêmio na visão da equipe de gestão, que podem vir a se dissipar caso o pessimismo dos agentes de mercado venha a aumentar ao longo das semanas seguintes. Sobre o SNEL11, a equipe de gestão segue realizando a venda gradual das cotas adquiridas na segunda emissão do SNEL11, visando a estratégia de arbitragem. Para o RECR11, a equipe de gestão já havia manifestado a intenção da diminuição na exposição do ativo, que se tornou a maior posição do portfólio devido a aquisição de cotas a valores muito descontados no primeiro semestre de 2023.

Alocação por classe de ativo

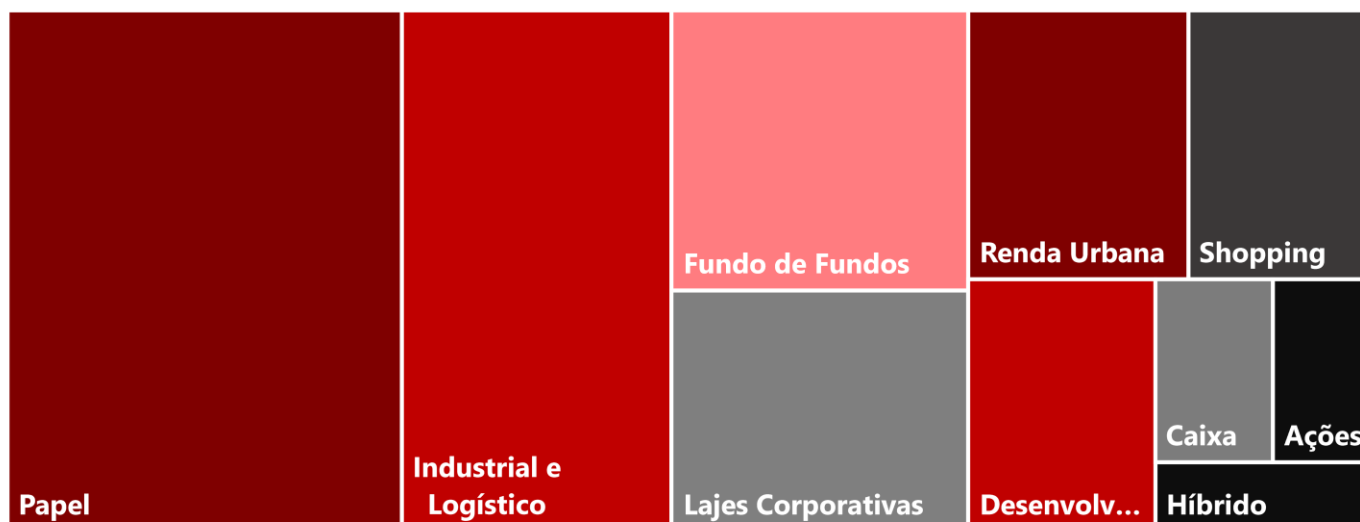


Elaboração: Suno Asset.

% do Ativo



Ativos



Elaboração: Suno Asset.

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS

ATIVO	OPERAÇÃO	VOLUME	MERCADO	ESTRATÉGIA
TRXF11	Compra	R\$ 8,0 Mi	Primário	Arbitragem/Renda
ALOS3	Compra	R\$ 2,4 Mi	Secundário	Ganho de Capital
RZTR11	Compra	R\$ 2,2 Mi	Secundário	Ganho de Capital
BLCA11	Compra	R\$ 0,7 Mi	Secundário	Ganho de Capital
BTLG11	Compra	R\$ 0,7 Mi	Secundário	Renda
BARI11	Compra	R\$ 0,7 Mi	Secundário	Ganho de Capital
EZTC3	Compra	R\$ 0,5 Mi	Secundário	Ganho de Capital
IGTI11	Compra	R\$ 0,5 Mi	Secundário	Ganho de Capital
TRIS3	Compra	R\$ 0,5 Mi	Secundário	Ganho de Capital
RECR11	Venda	R\$ 0,6 Mi	-	Liquidez
TRXF11	Venda	R\$ 0,6 Mi	-	Arbitragem
SNEL11	Venda	R\$ 1,6 Mi	-	Ganho de Capital
GGRC11	Venda	R\$ 1,7 Mi	-	Ganho de Capital
MALL11	Venda	R\$ 2,3 Mi	-	Ganho de Capital
VISC11	Venda	R\$ 3,1 Mi	-	Ganho de Capital
HGLG11	Venda	R\$ 3,1 Mi	-	Ganho de Capital
HGRU11	Venda	R\$ 3,8 Mi	-	Ganho de Capital
XPML11	Venda	R\$ 4,5 Mi	-	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).”