

RELATÓRIO GERENCIAL SETEMBRO | 2024

**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

<i>BULLET POINTS</i>	<i>3</i>
<i>DESTAQUES DO MÊS</i>	<i>3</i>
<i>CENÁRIO MACROECONÔMICO</i>	<i>4</i>
<i>DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO</i>	<i>14</i>
<i>DESEMPENHO PATRIMONIAL</i>	<i>15</i>
<i>RESULTADO CONTÁBIL</i>	<i>17</i>
<i>DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO</i>	<i>19</i>
<i>ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES</i>	<i>21</i>
<i>PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS</i>	<i>23</i>

BULLET POINTS

R\$ 0,72

Distribuição por cota

R\$ 0,32

Lucro acumulado por cota

10,05%

Dividend Yield Anualizado

12,06%

Dividend Yield LTM

R\$ 89,83

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 86,47

Cota Patrimonial

30.435

Número de cotistas

R\$ 268,27 MM

Valor de Mercado

R\$ 258,23 MM

Patrimônio Líquido

1,03

P/VP

54

Número de FIIs no Portfólio

2.986.443

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

A distribuição referente ao mês de setembro foi de R\$ 0,72/cota, representando um rendimento de 0,80% no mês, levando em consideração a cota de fechamento do dia 30/09/2024. Mais detalhes no tópico "RESULTADO CONTÁBIL".

No mercado secundário o Fundo teve retorno total de -0,24%, frente a -2,58% do IFIX, com volume diário médio de negociação de R\$699 mil.

O retorno patrimonial do Fundo em agosto foi de -2,27%, encerrando o mês com 6,76% de *alpha* sobre o IFIX desde o início e rentabilidade equivalente a 143% do índice.

O Fundo está passando pela sua 3ª emissão de cotas e, no mês de setembro, no período de direito de preferência e sobras (18/09 e 27/09), foram subscritas e integralizadas 156.443 novas cotas, totalizando R\$ 14.021.986,09.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Questões do lado fiscal e monetário fizeram os ativos brasileiros caminharem na contramão dos mercados globais

Em setembro, a maioria das bolsas mundiais apresentou uma leve alta, como mostra a tabela abaixo, que abrange o período de 1º a 27 de setembro deste ano. Porém, a bolsa brasileira foi uma das poucas exceções. Apesar de, historicamente, este ser um mês que os mercados ficam no negativo, o início do ciclo de queda das taxas de juros pelo Fed e a tendência de um cenário de controle inflacionário sem gerar recessão nos EUA, acabaram trazendo uma reação positiva dos mercados.

Índices de Mercado

Bolsas					
	Índice	Último	Mês	12 meses	Acum. Ano
	MSCI World	3.695,89	1,49%	29,92%	16,62%
	S&P 500	5.722,26	1,88%	33,90%	19,97%
	NASDAQ	18.082,21	2,01%	38,42%	20,46%
	FTSE 100	8.268,70	-0,71%	8,43%	6,92%
	Euro Stoxx 600	519,14	0,21%	15,96%	8,37%
	Merval	1.744.131,00	9,49%	221,05%	87,60%
	Ibovespa (BRL)	131.586,40	-3,87%	15,23%	-1,94%
	Ibovespa (USD)	24.160,09	-3,13%	5,51%	-11,34%
	IFIX	3.293,73	-2,75%	2,96%	-0,53%

Data: 01/09/2024 até 25/09/2024 / Fonte: Refinitiv / Elaboração: Eleven Financial Research

Cenário externo

O Comitê de Política Monetária dos Estados Unidos, FOMC, reduziu a taxa de juros em 0,5 p.p., pela primeira vez desde 2020, levando-a para o intervalo entre 4,75% a.a. e 5,00% a.a. O corte dos juros já era aguardado por nós e pelo mercado, porém a magnitude maior do que o esperado, o tom do comunicado e as novas projeções dos membros do Comitê trouxeram boas perspectivas.

O FOMC ressaltou a desaceleração do mercado de trabalho, a confiança de que a inflação está se movendo de forma sustentável para a meta de 2,0%, além de julgar que os riscos às metas de emprego e inflação estão praticamente equilibrados.

Além disso, as novas projeções para a economia norte-americana pelos membros do Comitê mostraram que a inflação deve encerrar 2024 bem próximo da meta, o PIB deve crescer cerca de 2,0% neste e nos próximos anos e a taxa de juros pode ter uma queda de 1,5 p.p. até o final de 2025.

Esse quadro mais favorável acabou se refletindo sobre as expectativas de mercado compiladas pelo CME Group, conforme a figura abaixo, que, apesar de ainda estar bastante dividido para a próxima reunião, passou a precificar maior probabilidade de cortes de 0,50 e 0,25 p.p. em novembro e dezembro, respectivamente, além de uma taxa de juros próxima de 3,0% a.a. já no final do ano que vem.

Expectativas de Mercado – CME Group

MEETING DATE	CME FEDWATCH TOOL - CONDITIONAL MEETING PROBABILITIES											
	175-200	200-225	225-250	250-275	275-300	300-325	325-350	350-375	375-400	400-425	425-450	450-475
07/11/2024								0,0%	0,0%	0,0%	50,1%	49,9%
18/12/2024			0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	23,9%	50,0%	26,1%	0,0%
29/01/2025	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	6,7%	31,3%	43,3%	18,7%	0,0%	0,0%
19/03/2025	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%	10,2%	32,9%	39,8%	16,1%	0,0%	0,0%	0,0%
07/05/2025	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	8,2%	28,1%	38,4%	21,2%	3,4%	0,0%	0,0%	0,0%
18/06/2025	0,0%	0,0%	0,5%	5,8%	21,8%	35,1%	26,6%	9,1%	1,1%	0,0%	0,0%	0,0%
30/07/2025	0,0%	0,2%	2,3%	11,1%	26,2%	32,3%	20,8%	6,4%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%
17/09/2025	0,0%	0,7%	4,4%	14,7%	27,6%	29,5%	17,4%	5,1%	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%
29/10/2025	0,1%	1,2%	5,9%	16,7%	27,9%	27,7%	15,5%	4,4%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%

Fonte: CME Group

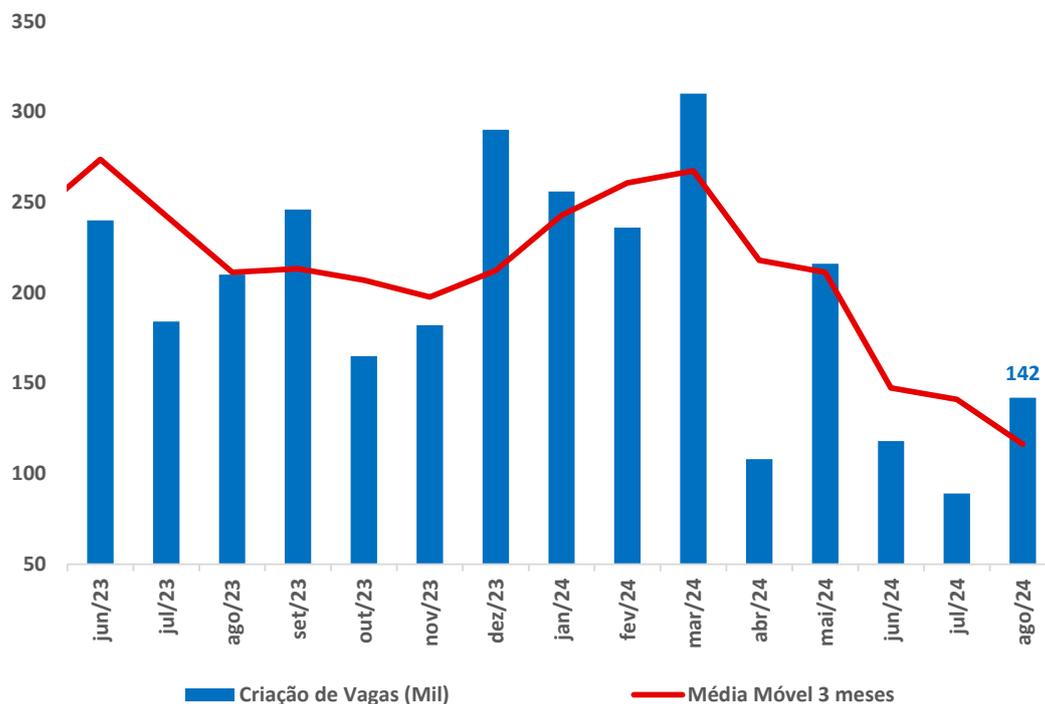
Para o restante do ano, acreditamos numa postura mais cautelosa do Fed, com mais dois cortes de 0,25 p.p., nas reuniões de novembro e dezembro. Contudo, no curto prazo o ritmo de cortes dos juros dependerá, principalmente, dos dados de mercado de trabalho e, caso haja uma deterioração maior do que o esperado, o Comitê poderá realizar um ajuste maior de 0,50 p.p.

Já para 2025-26, a tendência é que as taxas de juros recuem para próximo do nível considerado neutro – que mantém a economia equilibrada –, entre 3,0% a.a. e 3,5% a.a.

Esse movimento dos juros tem sido beneficiado pelo momento mais favorável para o banco central dos EUA, como a desaceleração no mercado de trabalho e as menores pressões inflacionárias.

Em relação ao mercado de trabalho, o último relatório de emprego Payroll mostrou a criação de 142 mil vagas de trabalho não-agrícolas em agosto de 2024, conforme o gráfico abaixo, número inferior às expectativas do mercado, que previam 160 mil. Além disso, os dados de junho e julho foram revisados para baixo, o que se refletiu numa média móvel de 3 meses inferior a 150 mil vagas criadas, abaixo do nível considerado de equilíbrio para o mercado de trabalho.

Criação de vagas e Taxa de desemprego



Fonte: BLS / Elaboração: Suno Research

Outras métricas também indicam um arrefecimento. O relatório Jolts mostrou uma menor abertura de vagas em julho, com a razão entre o número de vagas abertas e o total de desempregados retornando ao nível pré-pandemia, além da queda da taxa de demissão voluntária nos últimos meses.

Em contrapartida, alguns pontos merecem atenção, pois mostram que o mercado de trabalho ainda dá sinais de resiliência, o que deve sustentar o cenário de soft landing da economia: i) a taxa de desemprego registrou uma leve queda, passando de 4,3% para 4,2%; ii) o salário médio por hora trabalhada subiu 0,4% na variação mensal e, nos últimos 12 meses, acelerou de 3,6% para 3,8%; e iii) o número de pedidos de seguro-desemprego diminuiu nas últimas semanas.

Na mesma direção, a inflação tem mantido uma trajetória favorável. Em agosto, o índice de preços ao consumidor (CPI) registrou um crescimento de 0,2% na variação mensal, conforme esperado. No acumulado de 12 meses, a inflação recuou de 2,9% em julho para 2,5% em agosto. O núcleo da inflação apresentou uma alta mensal de 0,3%, ligeiramente acima das expectativas, mas manteve estabilidade na variação anual, em 3,2%.

Na tabela abaixo podemos observar quedas na maioria dos grupos como os preços de bens duráveis, não duráveis e alimentos.

CPI – Desagregado

	Acum. 12m	jul/24	ago/24	Varição
Inflação		2,92%	2,50%	▼
Núcleo de Inflação		3,21%	3,20%	▼
Energia		0,96%	-4,01%	▼
Alimentos		2,19%	2,06%	▼
Serviços (menos energia)		4,90%	4,93%	▲
Habitação		5,08%	5,25%	▲
Serviços menos Despesa com Habitação		4,63%	4,31%	▼
Rent of Primary Residence		5,09%	4,97%	▼
OER		5,30%	5,38%	▲
Duráveis		-4,14%	-4,20%	▼
Não Duráveis		1,28%	-0,04%	▼

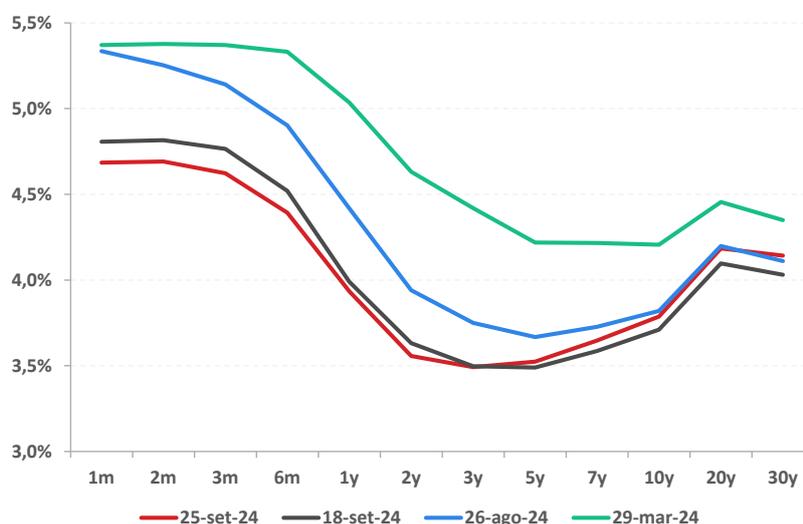
Fonte: BLS / Elaboração: Suno Research

Porém, importante mencionar que os preços dos aluguéis voltaram a subir, retardando uma desaceleração mais acentuada do núcleo da inflação. O subitem OER (Owners' Equivalent Rent), que representa cerca de 27% do total do CPI, passou de 5,3% para 5,4% na variação anual. Além desse ponto negativo, a inflação de serviços se encontra bem acima da meta, próxima de 4,9%. Esses pontos devem trazer maior cautela por parte da autoridade monetária.

De toda forma, os dados mais recentes vêm afastando o risco de recessão e mostram uma economia mais equilibrada, com a inflação convergindo para sua meta de 2,0%, o que tende a reduzir a aversão ao risco dos investidores e impulsionar o fluxo de capital para países emergentes.

Com esse cenário mais favorável, a curva de juros futura dos EUA fechou e manteve a tendência dos últimos meses, principalmente nos vértices mais curtos, como mostrado na figura abaixo. A taxa de juros de 10 anos, um dos principais títulos de referência, continuou sua trajetória de queda. Comparado ao FOMC de julho, a taxa caiu de 3,98% a.a. para 3,78% a.a., uma redução de 20 pontos-base (bps).

EUA - Curva de Juros Futura (% a.a.)



Até dia 25/09/2024 / Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Ainda no cenário internacional, outro tema que tem trazido bastante incerteza é a falta de perspectivas para o crescimento de curto e médio prazo da China e os impactos disso sobre a economia global e os mercados de commodities.

O gigante asiático vem passando por um dos momentos mais desafiadores desde a reabertura da sua economia no final de 2022. A crise no setor imobiliário e o baixo consumo das famílias continuam diminuindo as perspectivas de crescimento. Além disso, os dados mais recentes de atividade e inflação mostram uma economia debilitada e com dificuldades em ganhar tração.

Por conta disso, o governo chinês apresentou um superpacote de estímulos, com foco no corte das taxas de juros e melhores condições de crédito para o setor imobiliário, a fim de reativar a economia e atingir a meta de crescimento de 5%.

Essas medidas podem até trazer um fôlego de curto prazo, mas não resolvem os problemas estruturais, já que ainda faltam políticas mais efetivas pelo lado da demanda. Neste sentido, a tendência de menor expansão chinesa neste e nos próximos anos deverá ter efeitos negativos sobre o crescimento global e sobre a demanda por commodities, em especial o minério de ferro e o petróleo.

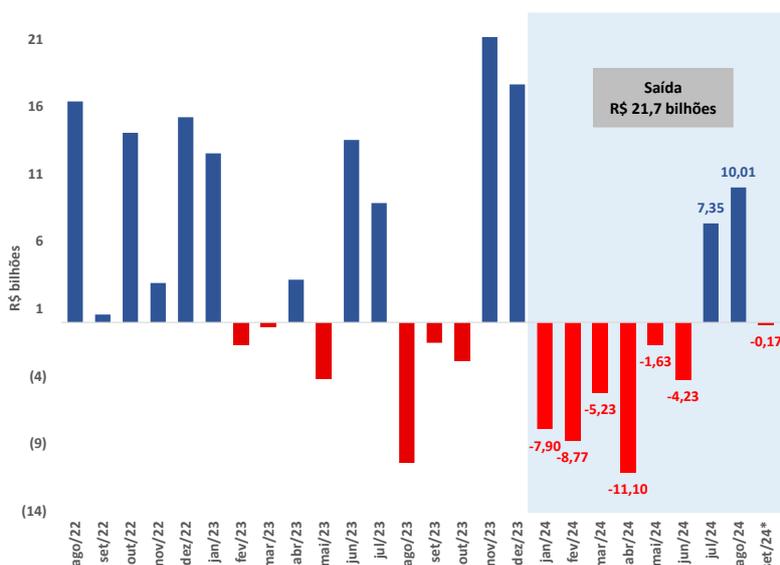
Brasil

No cenário doméstico, tivemos movimentos opostos do dólar e dos índices no mês de setembro. Enquanto o real apresentou uma valorização de 3,8%, o Ibovespa e o IFIX registraram quedas de 3,9% e 2,8%, respectivamente – dados até o dia 25/09.

No caso da taxa de câmbio, o início do ciclo de queda da taxa de juros nos EUA ajudou a destravar um maior fluxo de capitais para emergentes e aumentou a propensão a risco dos investidores. Além disso, o maior diferencial de juros entre o Brasil e o EUA tende a valorizar o real nos próximos meses.

No caso dos mercados acionários, o principal motivo para a piora no seu desempenho foi o cenário doméstico, em especial as incertezas sobre o ciclo de alta dos juros pelo banco central e o aumento do risco fiscal. Com isso, tivemos uma saída de capital estrangeiro da bolsa. Até o dia 25/09, houve uma retirada de R\$ 170 milhões, revertendo dois meses consecutivos de alta, conforme mostrado na figura abaixo.

Fluxo de Estrangeiro na Bolsa (R\$ Bilhões)



Fonte: B3 / Elaboração: Suno Research

Em relação a política monetária, na última reunião, o Copom subiu a taxa Selic em 0,25 p.p., em linha com as nossas expectativas. O comunicado, em nossa visão, veio no tom correto, pois apresentou de forma clara todos os pontos relevantes que podem dificultar a convergência da inflação para a meta e demandam uma postura mais contracionista da política monetária.

Neste sentido, a autoridade monetária apontou os principais pontos que indicam uma piora no cenário doméstico e que levaram a uma assimetria altista no seu balanço de riscos:

- **Resiliência da atividade:** o PIB do Brasil registrou alta de 1,4% no segundo trimestre de 2024, na série com ajustes sazonais, acima das nossas expectativas e do consenso de mercado. Na comparação anual, o PIB cresceu 3,3% e no acumulado do ano teve um avanço de 2,9%. **Diante desse cenário, elevamos nossa projeção de 2,1% para 3,1% este ano.**

Em geral, a combinação de um mercado de trabalho aquecido, condições de crédito mais favoráveis e o impulso fiscal explicam a expansão mais forte da economia no primeiro semestre de 2024. Contudo, esse cenário deve sofrer algumas modificações na segunda parte do ano.

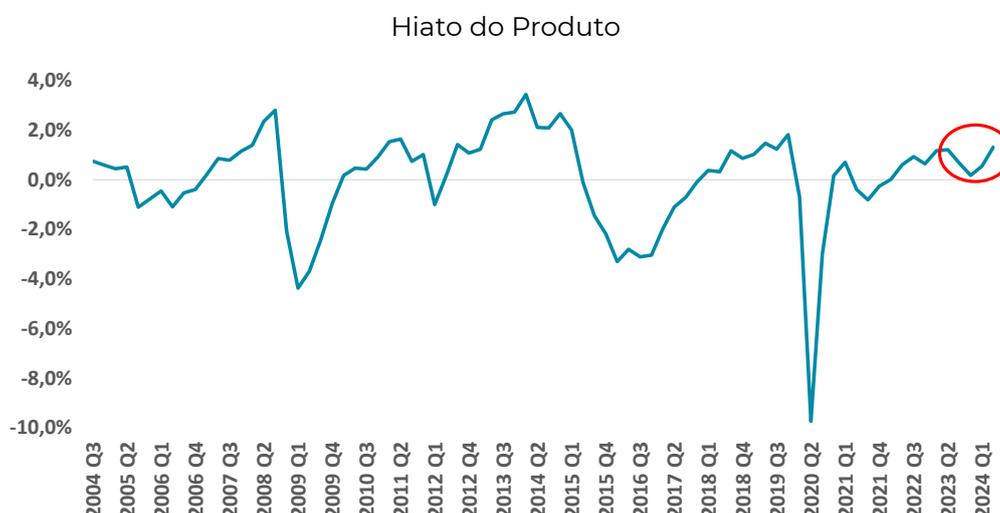
Para os próximos trimestres, esperamos uma desaceleração no crescimento, em função dos riscos em torno da política monetária e uma política fiscal menos expansionista, além de uma base de comparação elevada. Contudo, ainda devemos ter algum impulso por conta do mercado de trabalho aquecido.

- **Pressões no mercado de trabalho:** a taxa de desemprego (6,8%) nas mínimas históricas, a criação de quase 1,5 milhão de vagas formais, o crescimento dos rendimentos dos trabalhadores e da

massa salarial tem proporcionado um cenário de forte impulso sobre o consumo, o que tende a pressionar os preços, em especial serviços.

- **Hiato do produto positivo:** o hiato do produto, uma medida que se refere à diferença percentual entre os níveis do PIB efetivo e o potencial, tem sido bastante acompanhado pelo banco central para saber se a atividade econômica está impactando os preços.

Na figura abaixo, estimamos o hiato do produto e podemos observar que desde o ano passado ele está positivo, ou seja, o crescimento de curto prazo está acima da sua tendência de médio e longo prazo. Portanto, esse cenário mostra a economia expandindo acima da sua capacidade e pode gerar pressões inflacionárias, se tornando mais um componente de risco altista para os preços.



Elaboração: Suno Research

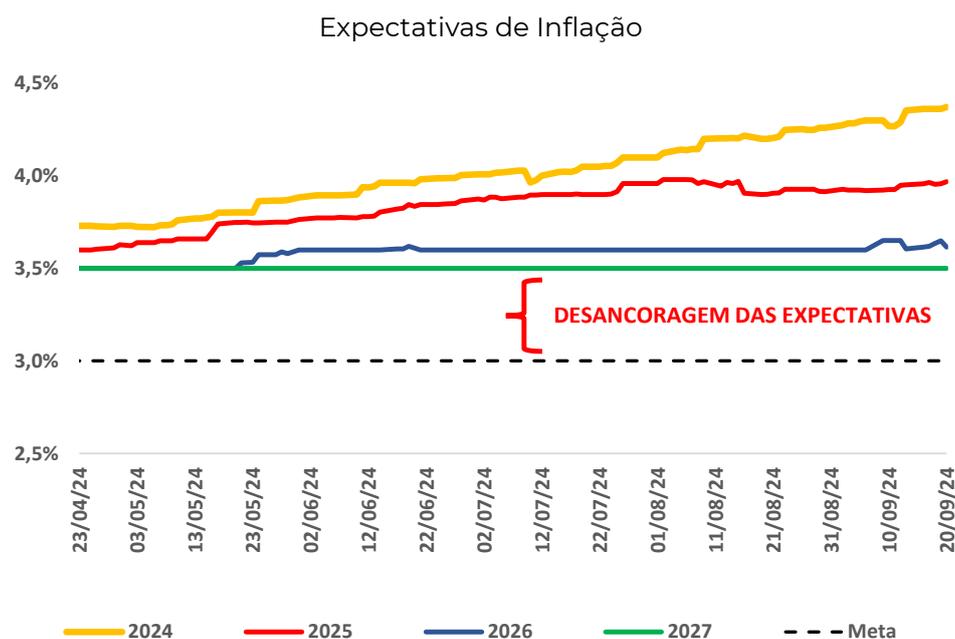
- **Elevação das projeções de inflação:** atualmente, há alguns riscos altistas para a inflação brasileira. Neste sentido, nos próximos meses, alguns fatores devem voltar a pressionar a inflação, como os preços dos bens industriais, que podem sofrer uma leve alta devido à recente desvalorização cambial, e o aumento dos preços de energia após a implementação da bandeira vermelha 1 em setembro, em meio à deterioração do quadro hidrológico dos reservatórios.

Além disso, as queimadas observadas em todo o país podem pressionar os preços dos alimentos, não apenas os in natura, mas também os custos na cadeia agropecuária.

Portanto, apesar da deflação do IPCA em agosto e o IPCA-15 de setembro abaixo do esperado, a expectativa é de que a inflação termine este ano próxima do limite superior da meta estipulada pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), de 4,50%.

- **Expectativas desancoradas:** as expectativas de inflação observadas no Boletim Focus continuam desancoradas e este tem sido um dos principais problemas mencionados pelo Copom.

No documento, os analistas esperam que a inflação encerre este ano em 4,37%, em 3,97% no próximo, 3,62% em 2026 e, 3,50%, em 2027 – todos acima da meta, como mostrado na figura a seguir. No horizonte relevante do Copom, que passou a contemplar o 1º trimestre de 2026, as expectativas permanecem desancoradas e não dão sinais de reversão.



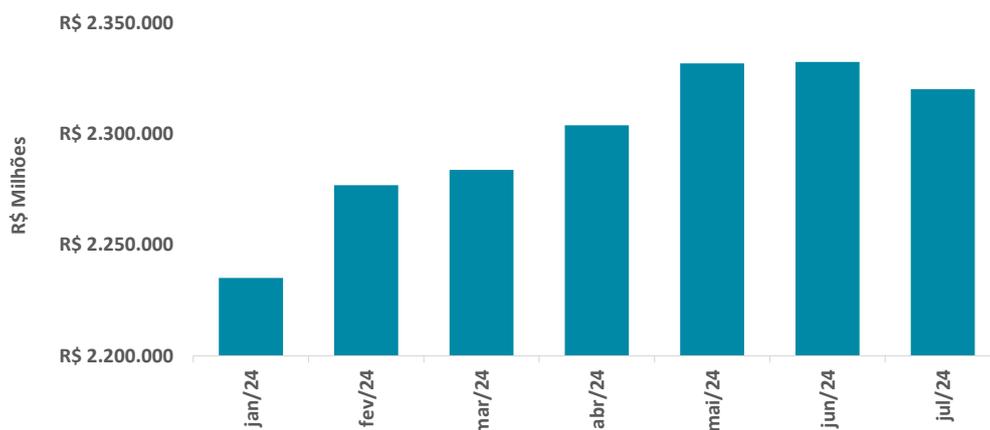
Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Research

Portanto, em nosso cenário base, esperamos um ciclo mais longo e gradual com altas de 0,25 p.p. até o fim do 1T25, levando a Selic para 11,25% a.a. em 2024 e 11,75% a.a. em 2025. Contudo, dado que as projeções de inflação do BC ainda estão em 3,5% no horizonte relevante, as chances do Comitê acelerar o ritmo de alta dos juros para 0,50 p.p. nas próximas reuniões aumentaram consideravelmente.

Vale ressaltar, que ainda existem dúvidas no mercado sobre qual será a magnitude deste miniciclo de alta dos juros, o que tem aumentado as incertezas sobre até onde poderá chegar a Selic. Esse ponto tem elevado a curva de juros futuros e aumentado a volatilidade dos mercados.

Em relação a parte fiscal, a arrecadação federal avançou 12% no mês de agosto e cresceu 9,5% no acumulado do ano. Além disso, os gastos do governo começaram a dar sinais iniciais de desaceleração, conforme a figura abaixo, tendência que deve se manter até o final de 2024.

Evolução das Despesas do Governo – Acum. 12 meses



Fonte: Tesouro Nacional / Elaboração: Suno Research

Esse cenário de crescimento da arrecadação, combinado com o menor impulso fiscal no segundo semestre, o bloqueio e o contingenciamento do orçamento, devem levar o governo a alcançar o limite inferior da meta, ou seja, um déficit de R\$ 28,8 bilhões (0,25% do PIB).

Contudo, mesmo com uma ligeira melhora do cenário fiscal de curto prazo, existe uma forte desconfiança com a política fiscal do governo, já que ainda permanecem diversas incertezas, principalmente no médio e longo prazo.

No dia 20/09 foi divulgado o relatório Bimestral de Receitas e Despesas do governo e algumas ações do governo para equilibrar o orçamento trouxeram alguns ruídos e vieram bem abaixo da expectativa do mercado, o que acabou aumentando a percepção de risco fiscal.

Isso, porque o contingenciamento, medida adotada quando as receitas estão abaixo do previsto, foi reduzido de R\$ 3,8 bilhões para zero. Além disso, o bloqueio dos gastos, quando as despesas aumentam acima das projeções, foi acrescido de R\$ 1,7 bilhão. Dessa forma, a contenção total de gastos foi reduzida de R\$ 15 bilhões para R\$ 13,3 bilhões.

Essas medidas sinalizaram que houve uma redução no esforço fiscal quando comparado ao relatório anunciado em julho, em meio a um quadro marcado por um déficit primário que permanece elevado, aumento dos créditos extraordinários e um crescimento da dívida pública.

Outra questão do lado fiscal que elevou a percepção de risco foi o Orçamento de 2025. Em termos gerais, o projeto mostrou que será mais um ano desafiador, pois continua dependente de um aumento de quase R\$ 170 bilhões de arrecadação, como CSLL e JCP que dificilmente serão aprovados pelo Congresso, e um foco muito baixo no corte de despesas, em especial de medidas estruturais.

Portanto, apesar do discurso de responsabilidade fiscal e das medidas de bloqueio para cumprir a meta estipulada para 2024, as incertezas sobre como o governo irá equilibrar o orçamento nos próximos anos, a falta de um plano mais robusto de corte de gastos estruturais e a tendência de alta da dívida pública no médio e longo prazo têm gerado desconfiança e piorado as perspectivas quanto a sustentabilidade fiscal.

Em suma, observamos que setembro trouxe sentimentos ambíguos, já que, por um lado, o cenário externo manteve a tendência de melhora, mas questões domésticas colocaram os índices brasileiros na contramão dos mercados internacionais. Nos próximos meses, o mercado de trabalho nos EUA, as eleições norte-americanas, as contas públicas brasileiras e a trajetória da Selic serão os principais temas monitorados pelos mercados.

Por fim, segue abaixo a tabela das nossas projeções, que tiveram mudanças importantes em comparação com a última carta, com a revisão para cima tanto do PIB quanto da inflação para 2024.

Projeções Suno

Cenário Base	2023	2024	2025
PIB (var % a.a. real em volume)	2,9%	3,1%	1,8%
IPCA (% a/a, fim de período)	4,62%	4,5%	4,0%
Taxa Selic (% fim de período)	11,75%	11,25%	11,75%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	4,85	5,30	5,25
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-2,3%	-0,25%	-0,40%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-2,3%	-0,7%	-0,8%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	74,3%	77,7%	81,1%
Balança comercial (US\$ bilhões)	98,8	81,7	72,4

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

Gustavo Sung, Economista-chefe da Suno.

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

No mercado secundário, a cota do SNFF11 em setembro teve variação negativa de 1,34%, configurando um retorno total de -0,24% considerando a distribuição de R\$1,00 no mês (referente ao mês de agosto), e volume diário médio de negociação de R\$699 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$89,83, frente a um valor patrimonial por cota de R\$86,47.

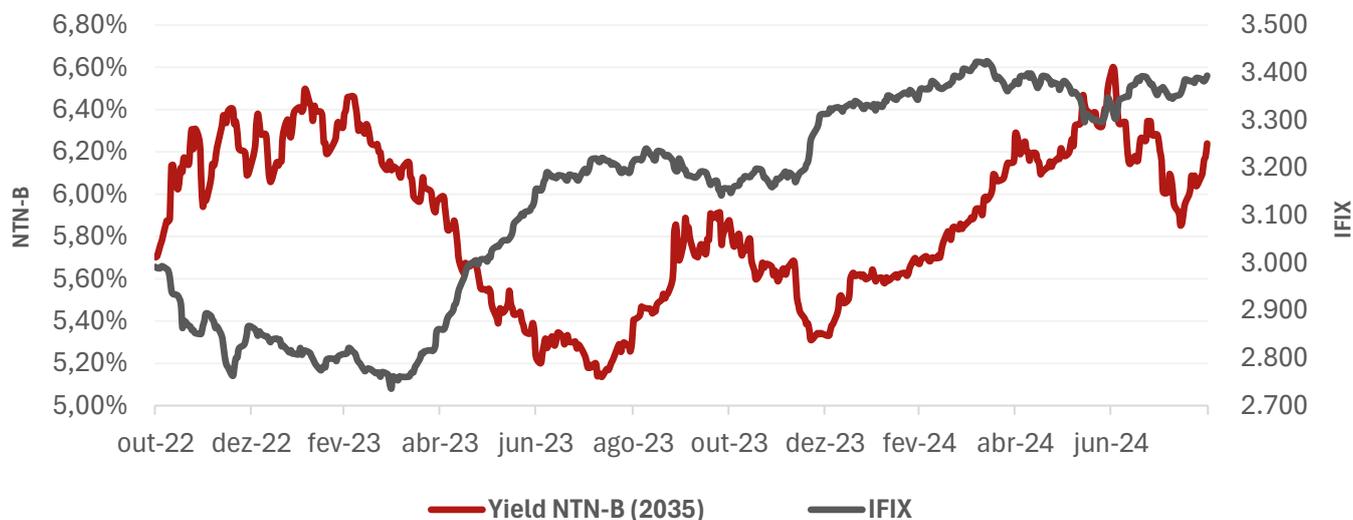
Valor da Cota e Liquidez



Fonte: Suno Asset e Quantum.

Em setembro, verificamos uma variação positiva no juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, de 6,24% para 6,50% ao final do mês, enquanto o IFIX teve desempenho negativo de 2,58%, evidenciando a correlação negativa entre essas duas variáveis, reflexo das expectativas dos agentes de mercado diante dos atuais desafios macroeconômicos.

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 setembro, conforme apontado acima, foi observada uma variação no IFIX de -2,58%, enquanto o SNFF11 teve retorno total de -2,27% no período. O fundo encerrou o mês com Alpha de 6,76% desde o seu início em maio de 2021, equivalente a 143% do IFIX.

O resultado patrimonial foi impactado principalmente pela variação negativa dos ativos, em linha com a variação negativa do IFIX no mês de setembro. É válido ressaltar que apesar da variação patrimonial total negativa no período, o *Alpha* do Fundo em relação ao IFIX aumentou, performando melhor que o índice. Em linha com os últimos meses, a equipe de gestão seguiu realizando movimentações no mês, com foco no ajuste do portfólio investido frente aos desafios macroeconômico e as expectativas sobre a SELIC terminal no ano, descritas 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\$1,17 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%

JAN-24	20,89%	16,51%	4,38%
FEV-24	23,10%	17,44%	5,67%
MAR-24	23,94%	19,12%	4,82%
ABR-24	23,18%	18,20%	4,99%
MAI-24	24,02%	18,22%	5,80%
JUN-24	22,40%	16,99%	5,40%
JUL-24	24,03%	17,60%	6,43%
AGO-24	25,14%	16,61%	6,53%
SET-24	22,30%	15,55%	6,76%

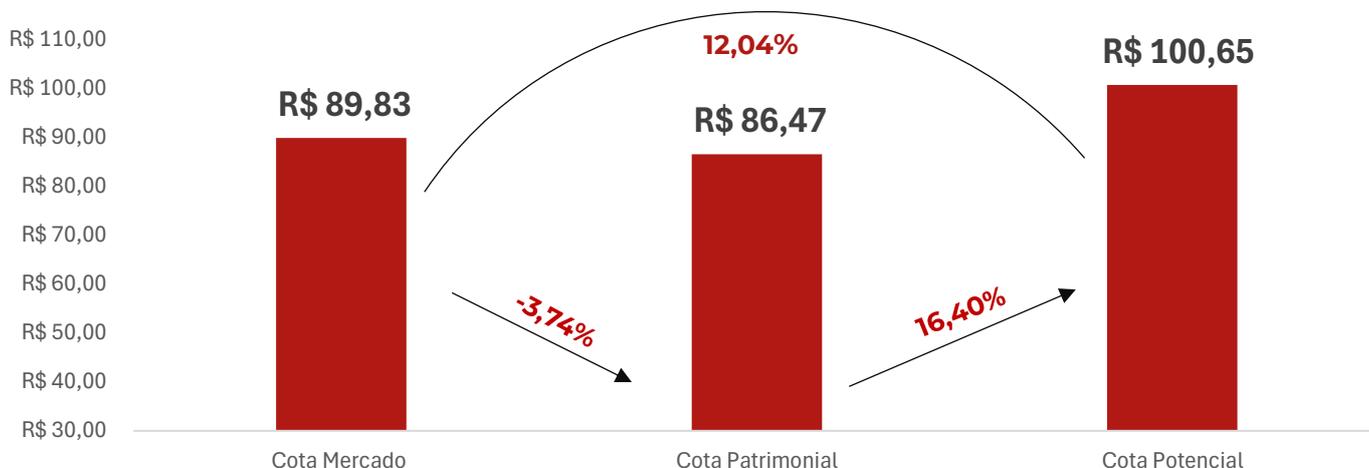
Elaboração: Suno Asset.

Alpha (SNFF11 x IFIX)



A cota potencial estimada do Fundo no final do mês de setembro era de R\$100,65, 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 10,75% e potencial upside de 12,04% considerando o preço de fechamento em 30/09 de R\$89,83.

Upside Potencial



Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO CONTÁBIL

Em setembro, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$0,67 por cota, já considerando as novas cotas integralizadas em setembro, e provisionamento de R\$ 0,72 por cota para o SNFF11, R\$ 0,23 e R\$0,03 por cota para os recibos SNFF13 e SNFF14, respectivamente, distribuídos no dia 25/10/2024. O SNFF11 conta ainda, ao final do mês, com reserva acumulada para distribuição futura de aproximadamente R\$0,32 por cota.

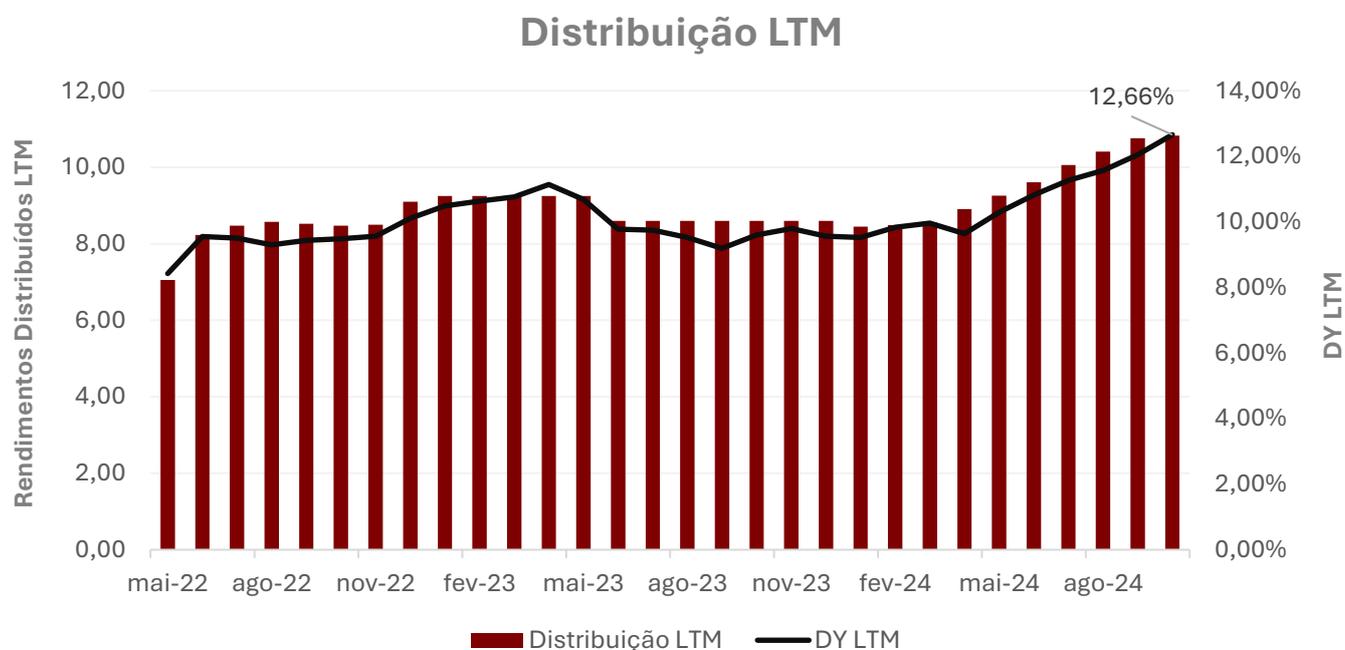
A receita proveniente dos rendimentos dos FII's investidos foi de R\$0,65 por cota, em linha com o resultado do mês de agosto. Em relação ao ganho de capital líquido, foi apurado aproximadamente R\$0,05 por cota para o SNFF11, referente ao lucro das vendas no mês. A estratégia de ações contribuiu com aproximadamente R\$ 0,03 por cota, superior ao resultado estimado pela gestão no último relatório gerencial, advindos principalmente da estratégia de lançamento de *covered calls*. Os rendimentos referentes ao caixa do fundo, originados pela renda fixa, contribuíram com R\$0,02 por cota. As despesas operacionais do fundo vieram superior ao mês anterior por conta dos custos de auditoria e emissão das DFs anuais do SNFF.

É válido ressaltar que ao longo do mês de setembro, no período de direito de preferência e sobras (18/09 e 27/09), foram subscritas e integralizadas 156.443 novas cotas na oferta corrente do SNFF11, totalizando R\$ 14.021.986,09, aumentando o número de cotas do Fundo e, conseqüentemente, reduzindo marginalmente os valores “por cota” indicados no parágrafo anterior, quando comparados ao mês de agosto. Ademais, é esperado que até estes e os eventuais novos aportes sejam efetivamente alocados, a receita referente ao caixa (renda fixa) seja majorada temporariamente.

Ainda, no mês de setembro, o Fundo finalizou a distribuição de parte dos resultados extraordinários **não recorrentes** que foram gerados durante o ano de 2024, o que configurou em 6 distribuições seguidas de R\$ 1,00/cota, resultando em 12,66% de retorno nos últimos 12 meses. Ressalta-se que este retorno é bastante expressivo para um Fundo de Fundos com carteira exposta

majoritariamente a fundos de propriedades (tijolo), reafirmando e evidenciando a capacidade da gestão em extrair o máximo de valor do portfólio em diferentes estratégias através do ganho de capital.

No gráfico abaixo, percebe-se a evolução das distribuições e DY do SNFF11 acumulados na janela de 12 meses, atingindo o pico no mês de setembro de 2024, reflexo das distribuições extraordinárias citadas.



Elaboração: Suno Asset.

Em relação ao novo guidance de distribuição do SNFF11, o time de gestão poderá dar mais transparência assim que finalizada a 3ª emissão de cotas, obtendo maior visibilidade do montante captado e posterior alocação dos recursos.

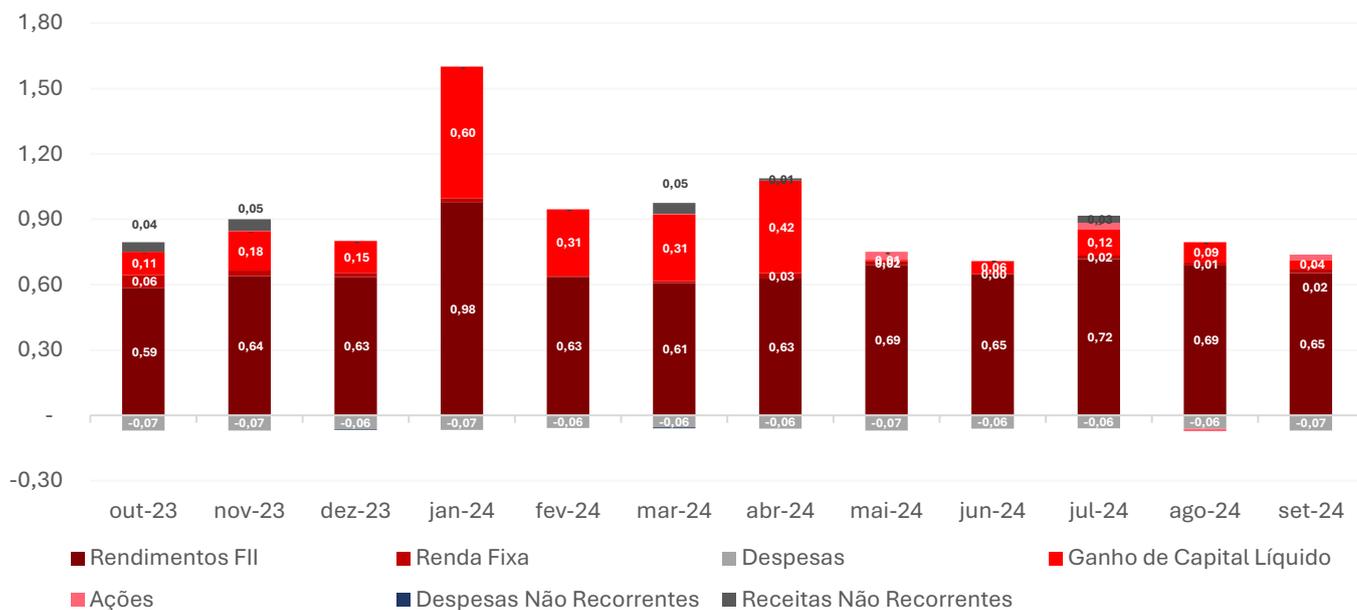
A demonstração do resultado do exercício encontra-se na próxima página.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	3T23	4T23	2023	1T24	2T24	JUL-24	AGO-24	SET-24
1. RECEITA	7.320	7.132	27.098	10.020	7.217	2.596	2.217	2.204
1.a. Rendimentos de Cotas de FII	5.204	5.343	22.617	6.303	5.544	2.030	1.947	1.951
1.b. Ganho de Capital	1.806	1.537	3.399	4.311	1.836	432	316	157
1.c. IR Ganho de Capital (-)	-355	-307	-673	-873	-454	-87	-50	-39
1.d. Ações	-	-	-	-	113	82	-32	77
1.d. Renda Fixa	655	291	1.287	100	143	45	36	58
1.f. Receitas Operacionais	11	267	468	174	34	92	-	-
2. DESPESAS	-556	-575	-2.161	-525	-540	-169	-173	-209
2.a. Taxa de Administração	-494	-480	-1.919	-475	-487	-160	-164	-166
2.b. Despesas com Aluguel de Cotas	-27	-28	-56	-	-	-	-	-
2.c. Outras Despesas	-77	-67	-228	-38	-42	-9	-9	-10
2.d. Despesas Operacionais	-	-	-	-12	-11	-	-	-33
2.e. Taxa de Performance	-	-	-65	-	-	-	-	-
4. (=) RESULTADO	6.764	6.557	24.872	9.495	6.676	2.427	2.044	1.995
4.a. Resultado / Cota	2,39	2,32	8,79	3,36	2,36	0,85	0,72	0,67
4.b. Distribuição / Cota	1,95	2,60	8,45	2,41	3,10	1,00	1,00	0,72
4.c. Reserva Acumulada	0,85	0,56	0,56	1,51	0,77	0,63	0,36	0,32

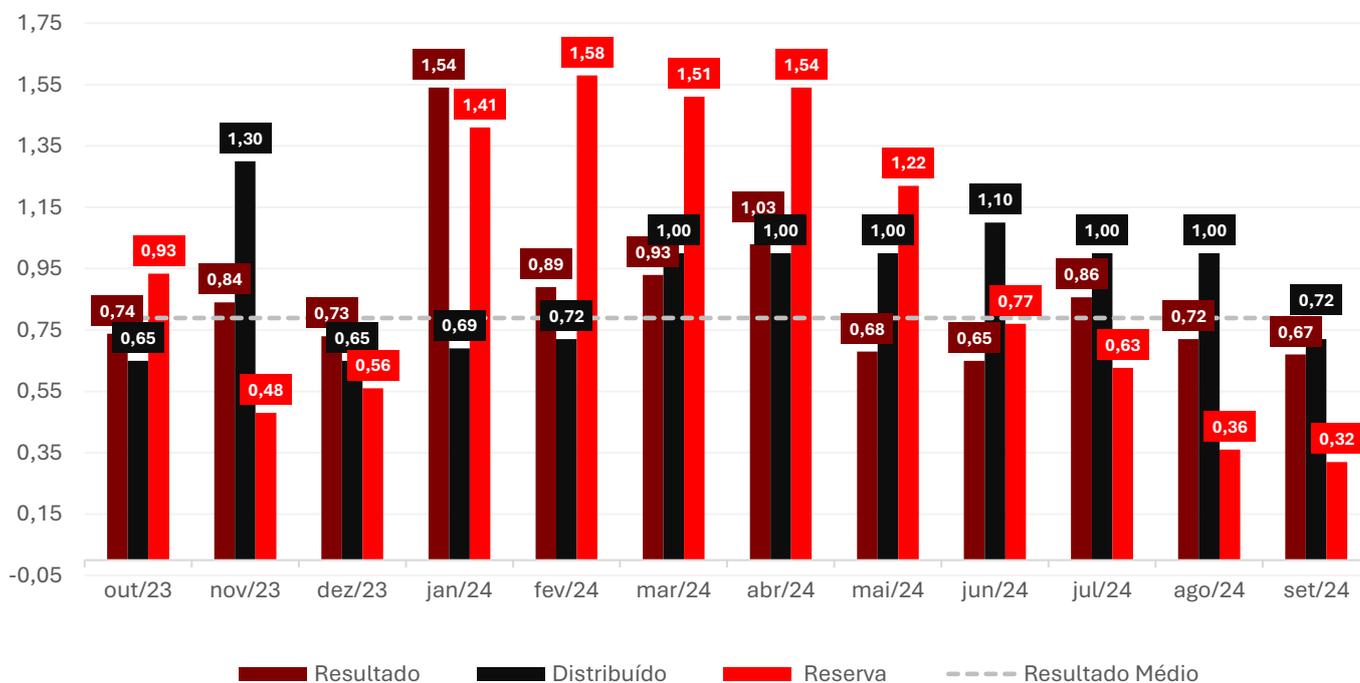
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

Resultado por fonte



Elaboração: Suno Asset.

Distribuição



Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

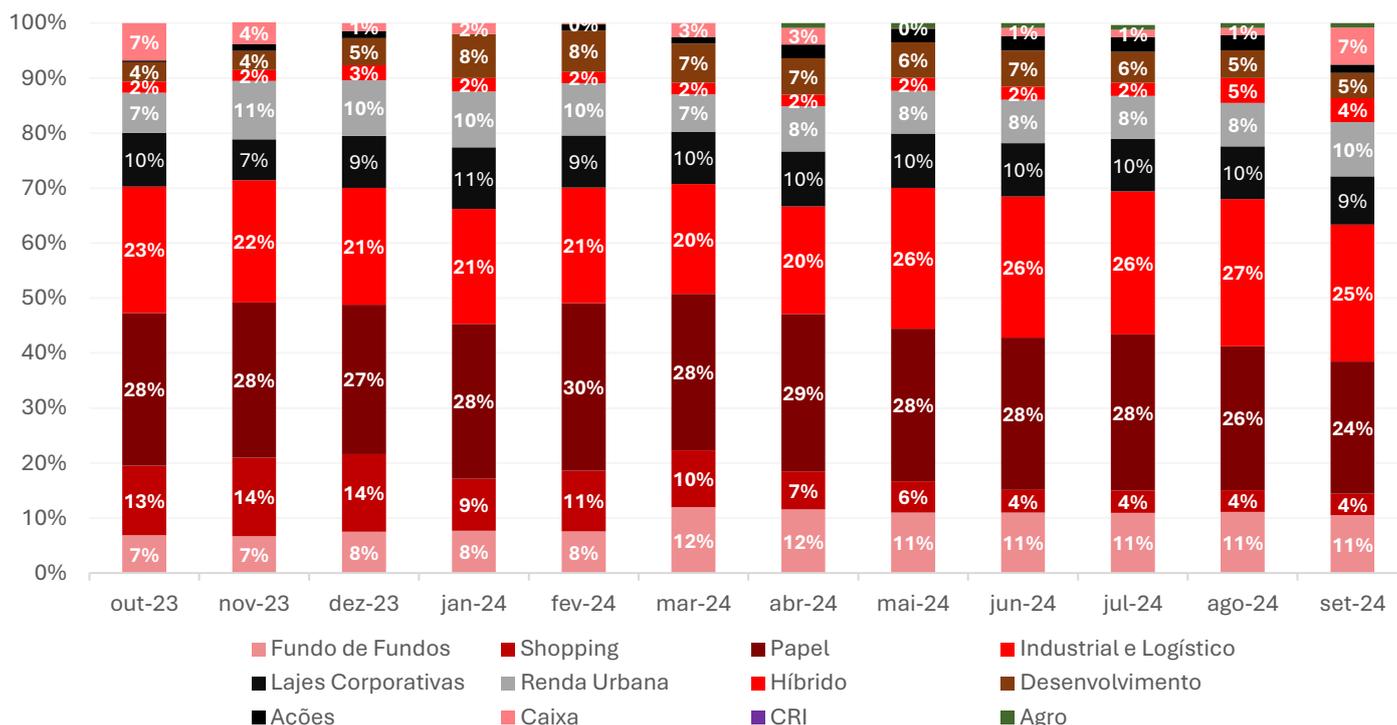
Durante o mês de setembro, a fim de gerar liquidez e reduzir posições que ainda contavam com resultado a ser destravado, foram alienadas cotas do VRTA11, KNIP11, BTLG11 e SNEL11 no volume de aproximadamente R\$ 3,6 milhões, resultando em um ganho de capital líquido de R\$ 0,05/cota.

Ainda do lado das alienações, conforme sinalizado anteriormente, foi aprovada em AGE a liquidação e amortização total do MFAI11, em que parte será feita em dinheiro e a outra parte via entrega das cotas do MFII11 detidas pelo fundo. Dessa forma, com o objetivo de antecipar a venda do ativo, a equipe de gestão iniciou o short (alienação a descoberto) de cotas do MFII11, que será compensado na data de amortização do MFAI11.

Ainda em setembro, também foram adquiridos recibos na oferta do HGRU11 no volume de R\$ 6 milhões, repondo a posição no fundo. Ademais, este valor foi compensado no mês subsequente através da amortização parcial de R\$ 65,17/cota do SPVJ11, totalizando R\$ 6,9 milhões. Mais detalhes sobre o resultado da alienação dos imóveis do SPVJ11 para o HGRU11 serão comentados assim que finalizada a operação.

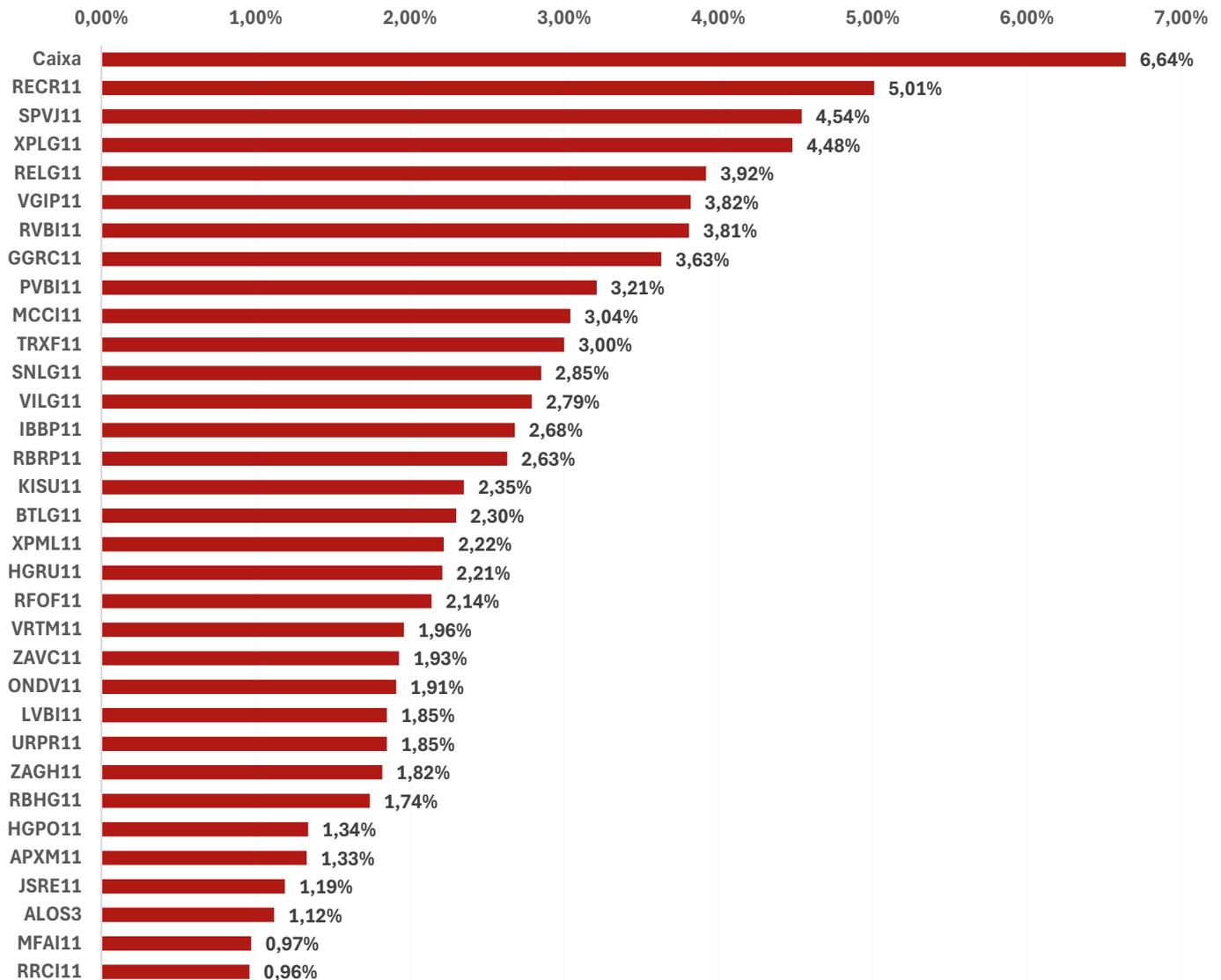
Conforme detalhado no cenário macroeconômico, em setembro iniciou-se um possível ciclo de aumento da taxa SELIC e, conseqüentemente, verificou-se a abertura das curvas de juros futuros. Este movimento, naturalmente, impacta negativamente o mercado de renda variável, conforme observamos desempenho de -2,58% do IFIX e -3,07% do IBOV no mês de setembro. Dessa forma, o time de gestão enxerga um horizonte de oportunidades de aquisição de bons ativos a preços bastante atrativos no mercado secundário, haja vista a reação exagerada dos agentes de mercado frente a este novo cenário.

Alocação por classe de ativo

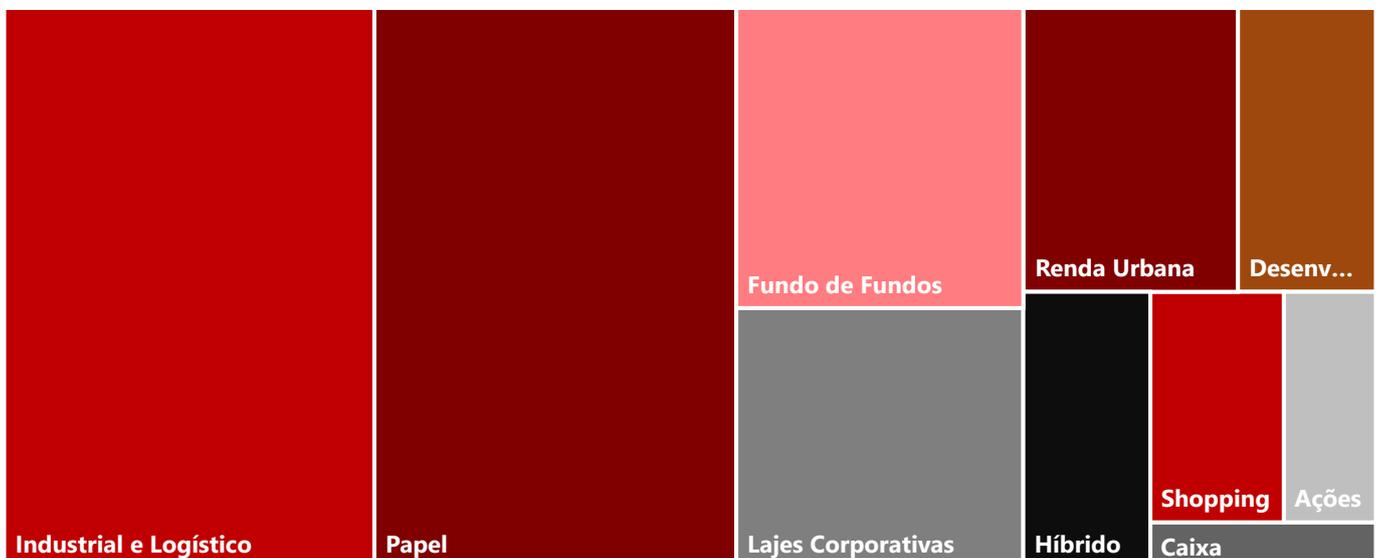


Elaboração: Suno Asset.

% do Ativo



Ativos



Elaboração: Suno Asset.

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS

ATIVO	OPERAÇÃO	VOLUME	MERCADO	ESTRATÉGIA
VRTA111	Venda	R\$ 2,2 Mi	-	Liquidez
MFII11	Venda	R\$ 0,8 Mi	-	Short/MFAI11
SNEL11	Venda	R\$ 0,7 Mi	-	Ganho de Capital
BTLG11	Venda	R\$ 0,5 Mi	-	Liquidez
KNIP11	Venda	R\$ 0,1 Mi	-	Liquidez
HGRU15	Compra	R\$ 6,0 Mi	Primário	Renda

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).”