



(SUNO)

SUNO30 FII's

Índice Suno de **Fundos** **Imobiliários**

Copyright © 2020, todos os direitos reservados



SUNO30 FII'S

Índice Suno de Fundos Imobiliários

O ano de 2019 foi muito bom para os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs), classe de ativos cada vez mais presente no portfólio dos investidores que buscam uma maior diversificação e renda.

O IFIX, principal índice que busca medir o desempenho geral do mercado de fundos imobiliários, valorizou-se em cerca de 35,98% em 2019, contra 31,58% de alta do Ibovespa e 5,96% do CDI, de acordo com a Economática. Grande parte dessa valorização aconteceu por conta do otimismo em relação a uma retomada do crescimento econômico brasileiro e de um ambiente favorável de juros, com a taxa Selic em sua mínima histórica.

A Suno Research acredita que foi um dos grandes responsáveis pela popularização deste tipo de investimento no Brasil e nos orgulhamos muito disso. Fomos uma das primeiras instituições a falar de forma recorrente sobre fundos imobiliários, ainda no início de 2017, quando o número de investidores nesta categoria era de pouco mais do que 100.000 pessoas – hoje são mais de 848.000.

Estamos muito otimistas com o desenvolvimento dessa indústria e queremos fazer parte dessa história com você. Para estreitar ainda mais esses laços, estamos lançando um novo produto. Este relatório tem o intuito de apresentar, publicamente, nosso novo índice, o Suno 30 FII's.

O Suno 30 FII'S é um índice composto por FIIs do “tipo tijolo” - isto é, fundos que visam

adquirir ou construir imóveis físicos (tangíveis) com o objetivo de gerar renda mensal através da cobrança de aluguéis - e FII's do "tipo papel" - que são fundos de investimentos que atuam majoritariamente em recebíveis imobiliários, que são investimentos de renda fixa do setor.

Diferentemente de outras soluções apresentadas pelo mercado, optamos por deixar os Fundo de Fundos (FoFs) de fora. Essa classe de ativos tem o objetivo de obter lucro com a compra e venda de títulos de outros fundos imobiliários. Fizemos essa escolha por acreditarmos que seja a melhor solução ao consumidor, que não deseja pagar taxas em cima de taxas.

Decidimos criar um índice pois acreditamos que o IFIX, por agrupar todas as categorias de FII's existentes e ser composto, majoritariamente, de fundos de tijolo, acaba não sendo um benchmark 100% eficaz para os investidores.

Dessa forma, acreditamos que o Suno 30 FII'S reflita melhor os objetivos, características, pontos fortes e fraquezas da maioria dos investidores de fundos imobiliários, representando a melhor relação Risco x Retorno do mercado.

Fundos de Investimentos Imobiliários

Os fundos imobiliários democratizam o acesso de pessoas comuns às melhores oportunidades que o mercado imobiliário e financeiro podem oferecer. Essa categoria de investimento mescla a segurança associada às aplicações conservadoras em imóveis com a rentabilidade que apenas os melhores ativos podem ofertar, com previsibilidade e consistência.

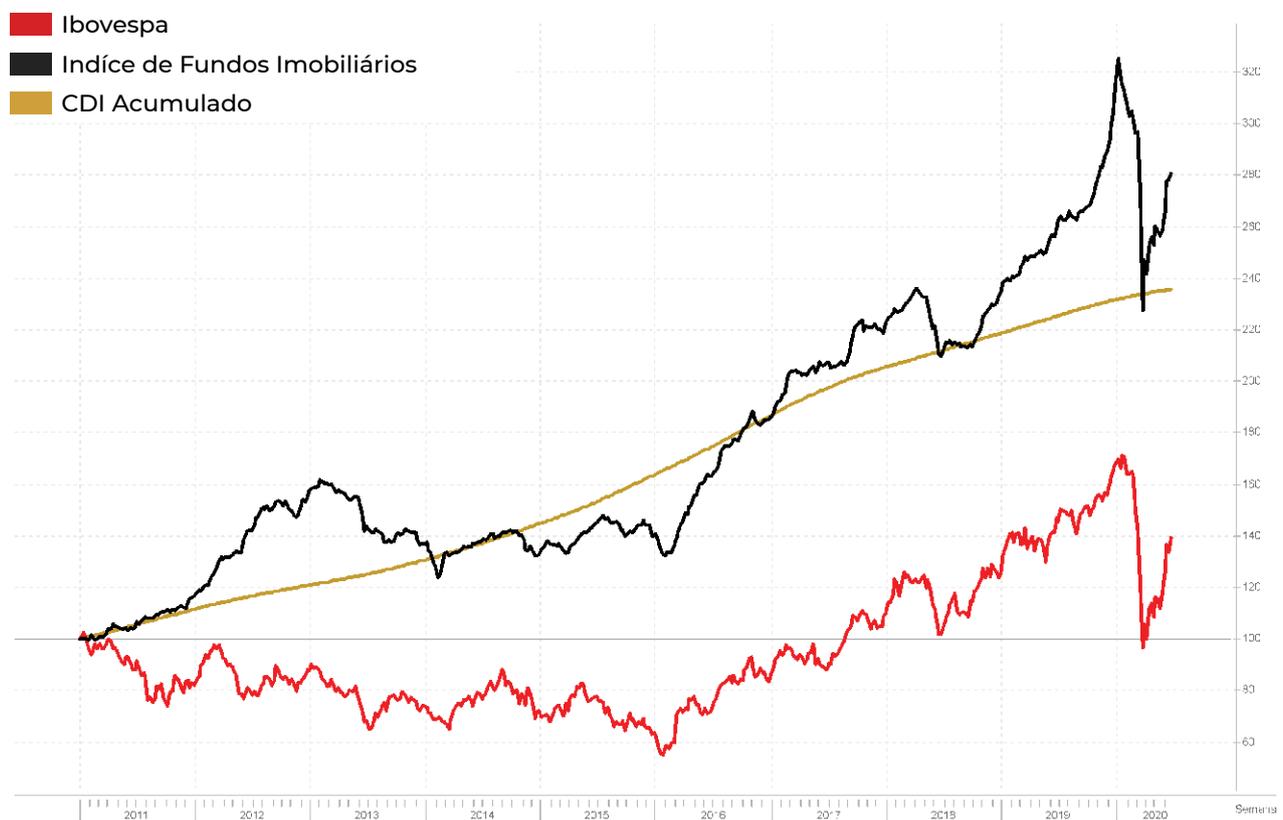
Historicamente, os FII's se comprovaram investimentos seguros e rentáveis, superando confortavelmente o Ibovespa e o CDI. O investidor que em 1/1/2011 investiu R\$ 10.000 em



uma carteira de ativos similar ao IFIX, hoje se encontraria com satisfatórios R\$ 28.000, mesmo tendo passado por momentos conturbados em nossa economia que ocorreram desde então.

Para se ter uma noção, os mesmos R\$ 10.000 investidos no Ibovespa e no CDI, também no primeiro dia de 2011, seriam hoje R\$ 14.000 e R\$ 23.500, respectivamente. O gráfico abaixo mostra o desempenho dos três benchmarks abordados de forma visual.

Desempenho dos benchmarks



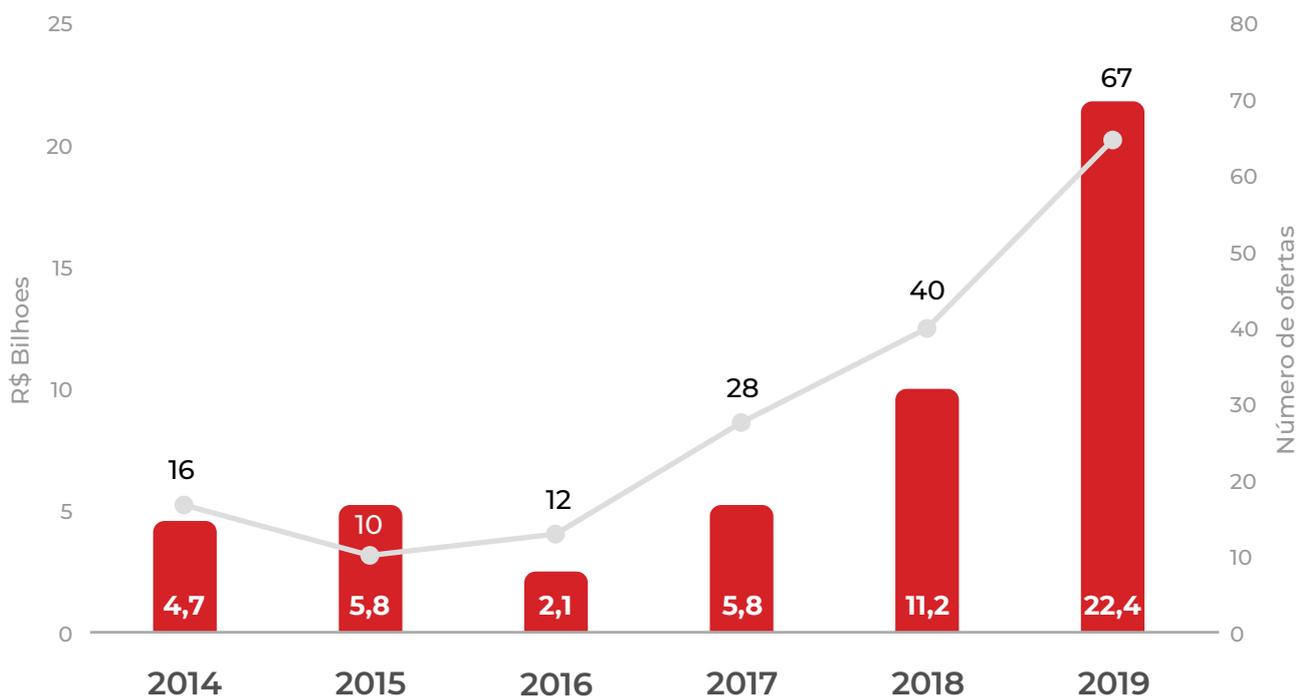
Fonte: Economática



A indústria de Fundos Imobiliários apresentou um elevado crescimento nos últimos meses e anos e não temos dúvidas que continuará a gerar valor aos seus acionistas no longo prazo. O Brasil é o país das oportunidades e nosso mercado financeiro e imobiliário ainda tem muito o que se desenvolver. Em 30/4/2020, o valor de mercado da indústria de FIIs era de R\$ 91,04 bilhões, com um Patrimônio Líquido de R\$ 97,8 bilhões.

De 2018 para 2019, o número de Ofertas Públicas registradas nessa indústria cresceu cerca de 70%, movimentando um volume de R\$ 22,4 bilhões. Esses números fizeram com que os fundos negociados na B3 aumentassem 30,95% em comparação com 2018, atingindo a marca de 220 ativos, no total.

|| Ofertas Públicas

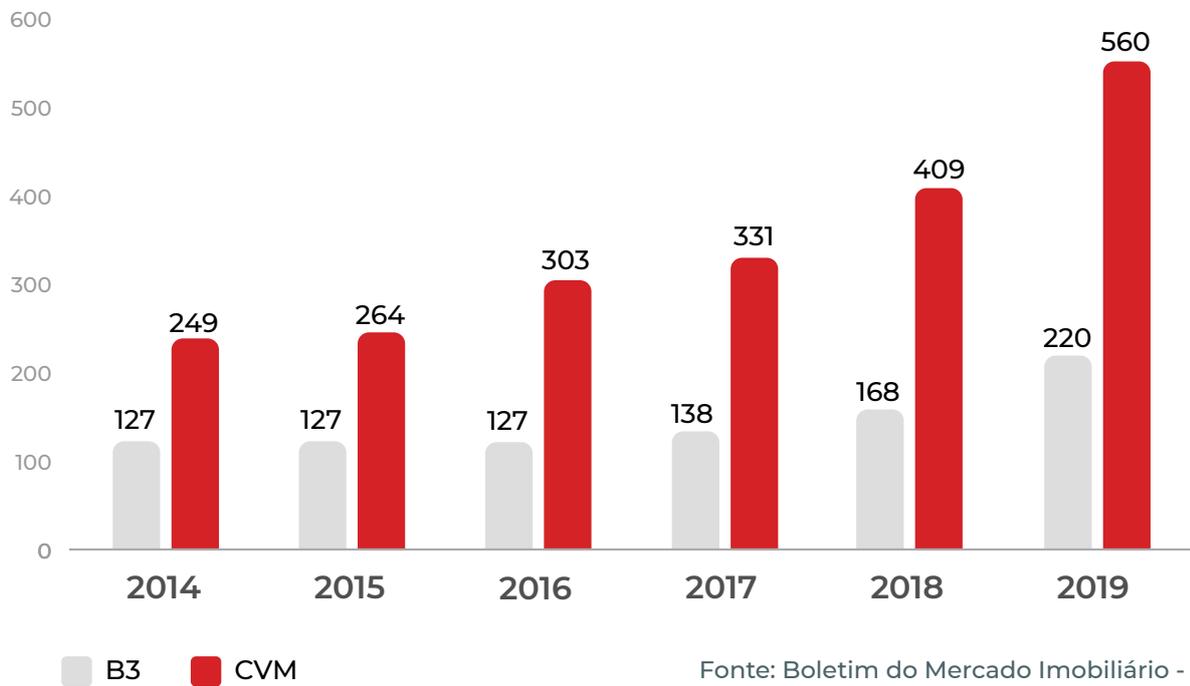


■ Volume em R\$ — N° de ofertas

Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário - B3

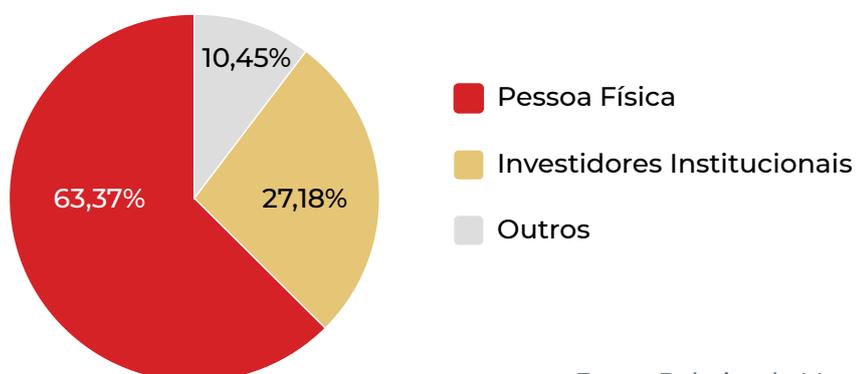


II Fundos Negociados vs Registrados CVM



Os maiores responsáveis por esse crescimento expressivo são, sem dúvida, os investidores pessoa física. Eles representam 62,37% do volume negociado da indústria no mês de abril de 2020, seguidos dos investidores institucionais, que tiveram uma participação de 27,18%..

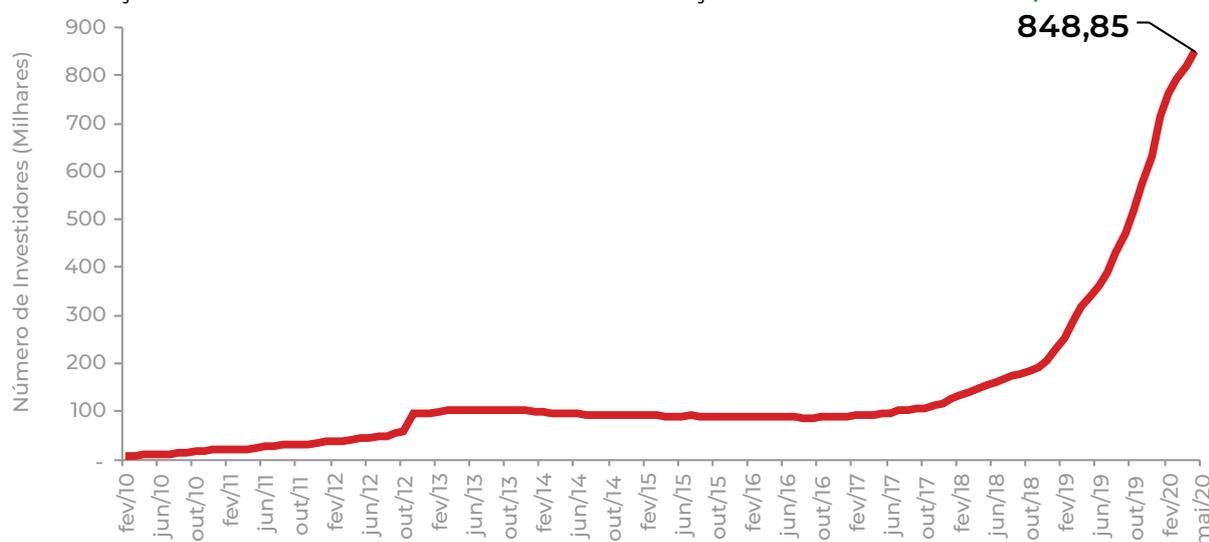
Participação por investidor - Volume Negociado



Somente em relação aos meses de março, abril e maio de 2020, meses marcados por uma alta volatilidade e pânico nos mercados, o número de investidores em FIIs aumentou em 3,36%, atingindo históricos 848.840. Um número inimaginável quando nós, da Suno Research, começamos a cobrir e educar nossos clientes a respeito dessa classe de ativos.

↗ Número de Investidores de FIIS

Varição do número de investidores em relação ao mês anterior: **+3,36%**

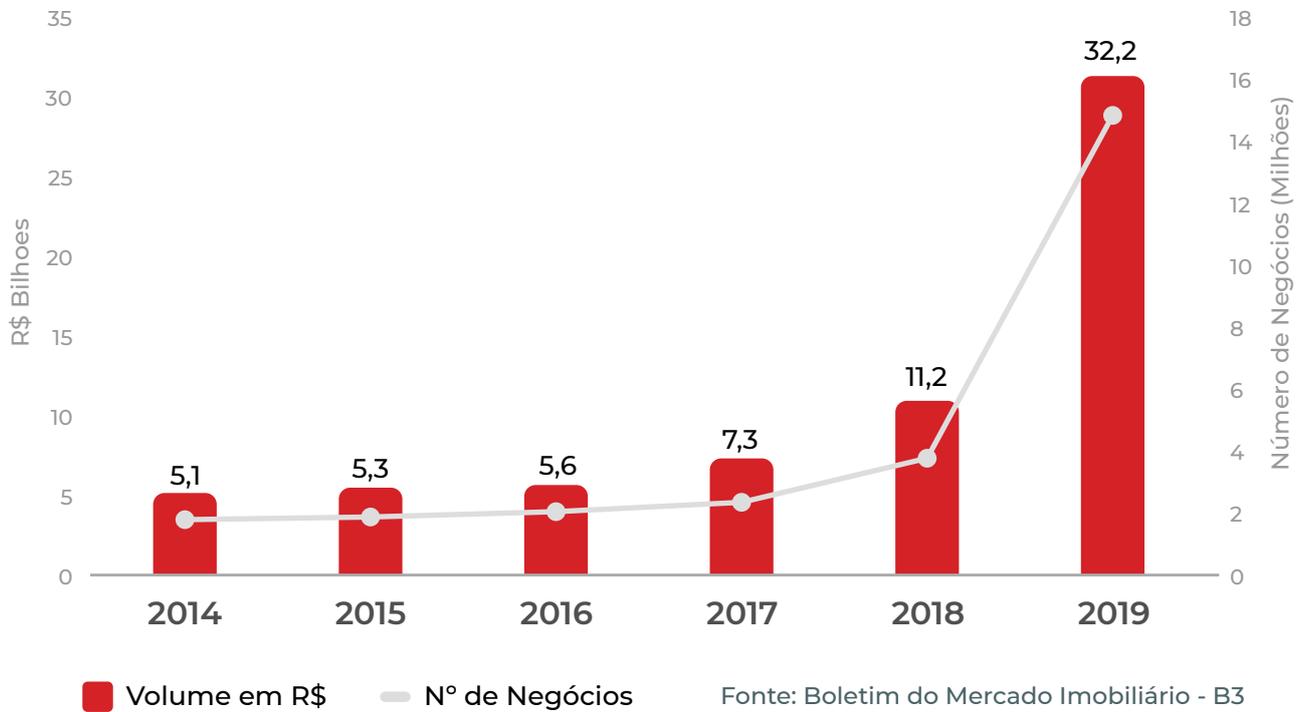


Fonte: Boletim do Mercado Imobiliário - B3

Não é surpresa que todo esse rápido desenvolvimento melhoraria significativamente a liquidez da indústria, vista por muitos como um ponto negativo do setor. À medida que mais investidores pessoas físicas integrem os FIIs aos seus portfólios, mais amplo será o leque de opções, o que atrairá mais investidores qualificados e institucionais. A tabela abaixo mostra o comportamento do volume anual negociado no mercado de fundos imobiliários.



Volume Anual



Suno 30 FII's

A equipe da Suno Research desenvolveu um índice que servirá como benchmark para monitorar o desempenho dos fundos imobiliários listados na bolsa de valores de São Paulo (B3). Atualmente, existem 236 FIIs negociados na B3, sendo 120 pertencentes ao IFIX.

O problema é que destes 120 fundos que compõem o IFIX, a grande maioria são fundos do tipo “tijolo”, o que comprova a alta concentração do principal índice de fundos imobiliários no Brasil. Além disso, muitos desses fundos tijolos só têm um ativo (monoativos) e não pagaram proventos nos últimos doze meses.

No entanto, existem diversos outros tipos de FIIs: Recebíveis, Desenvolvimento, Fundo de Fundos (FOFs) e Híbridos, cada um com suas próprias características, pontos fortes e fraquezas. Portanto, possuem objetivos e perfis de risco diferentes, e devem ser analisados e considerados de forma separada.

Dessa forma, acreditamos que investidores de fundos imobiliários do tipo tijolo e papel não sejam 100% representados pelo IFIX. Sendo assim, segmentamos o mercado e criamos um índice que representa melhor as diferentes classes de FIIs.

Acreditamos que essa metodologia permite medir o desempenho dos diferentes tipos de FIIs de forma mais efetiva e fiel que as disponíveis atualmente, além de facilitar a escolha do investidor pelos ativos compatíveis com seu perfil Risco x Retorno.

Serão selecionadas para compor o Suno 30 FII's as trinta cotas dos fundos imobiliários de maior Patrimônio Líquido que atendam cumulativamente aos critérios abaixo:

- i. Fazer parte do IFIX;
- ii. Não ser um Fundo de Fundos (FoF);
- iii. Possuir mais que um ativo;
- iv. Pelo menos um pagamento de proventos ao longo dos últimos doze meses (Dividend Yield maior que zero nos últimos 12 meses).



Assim como o IFIX, o SUNO30 é um índice de retorno total, indicador que busca refletir, além das variações nos preços dos ativos, a remuneração aos acionistas por meio da distribuição de proventos por parte das companhias integrantes.

No SUNO30, a participação dos ativos é distribuída igualmente, e as reavaliações são trimestrais. Eventuais mudanças nos critérios do índice podem ser realizadas à medida que a indústria se desenvolva ou acharmos pertinentes, sempre, é claro, visando ofertar o melhor produto aos nossos consumidores

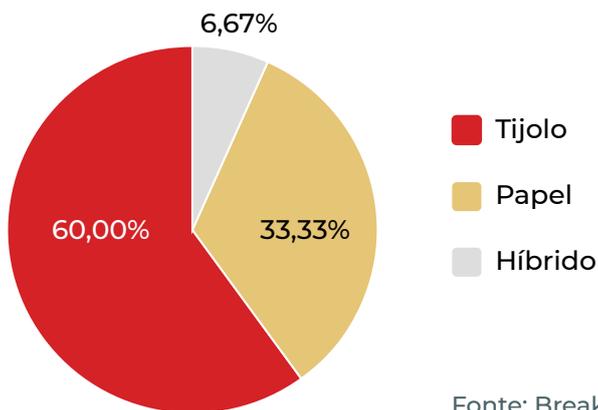
A tabela abaixo mostra a composição do SUNO30:

| TICKER | NOME DO FUNDO | SEGMENTO | PARTICIPAÇÃO |
|--------|---------------|----------|--------------|
| KNCR11 | FII Kinea RI | Papel | 3,33% |
| KNRI11 | FII Kinea | Híbrido | 3,33% |
| KNIP11 | FII Kinea Ip | Papel | 3,33% |
| BRCR11 | FII Bc Fund | Tijolo | 3,33% |
| JSRE11 | FII Js Real | Híbrido | 3,33% |
| HGBS11 | FII Hedgebs | Tijolo | 3,33% |
| XPML11 | FII Xp Malls | Tijolo | 3,33% |
| HGRE11 | FII HG Real | Tijolo | 3,33% |
| VISC11 | FII Vinci Sc | Tijolo | 3,33% |
| XPLG11 | FII Xp Log | Tijolo | 3,33% |
| BBPO11 | FII BB Prgii | Tijolo | 3,33% |
| HGLG11 | FII CSHG Log | Tijolo | 3,33% |
| RBVA11 | FII Riob Va | Tijolo | 3,33% |
| HGCR11 | FII CSHG Cri | Tijolo | 3,33% |
| MXRF11 | FII Maxi Ren | Papel | 3,33% |
| KNHY11 | FII Kinea Hy | Papel | 3,33% |
| HGRU11 | FII CSHG Urb | Tijolo | 3,33% |
| MALL11 | FII Malls Bp | Tijolo | 3,33% |
| VILG11 | FII Vincilog | Tijolo | 3,33% |
| LVB111 | FII Vbi Log | Tijolo | 3,33% |
| GGRC11 | FII Ggr Covep | Tijolo | 3,33% |
| IRDM11 | FII Iridium | Papel | 3,33% |
| XPIN11 | FII Xp Indl | Tijolo | 3,33% |
| RBRR11 | FII Rbrhgrad | Papel | 3,33% |
| UBSR11 | FII UBS (BR) | Papel | 3,33% |
| RCRB11 | FII Riob Rc | Tijolo | 3,33% |
| RECT11 | FII Ubsoffic | Tijolo | 3,33% |
| VRTA11 | FII Fator Ve | Papel | 3,33% |
| BTCR11 | FII BTG Cri | Papel | 3,33% |
| SDIL11 | FII Sdi Log | Tijolo | 3,33% |

Fonte: Composição SUNO30, Junho de 2020

Como podemos ver, 60% dos FIIs do nosso portfólio são do tipo “tijolo”, seguidos de 33,33% do tipo “papel” e 6,67% “híbridos”.

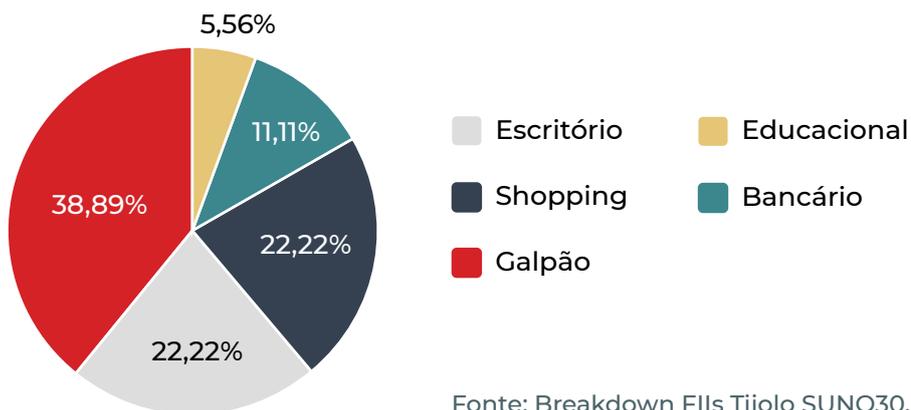
Breakdown SUNO30



Fonte: Breakdown SUNO30, Junho 2020

Grande parte dos FIIs de tijolo elegidos pelos critérios já mencionados são galpões logísticos, seguido de lajes corporativas e shopping centers

Breakdown FIIs Tijolo



Fonte: Breakdown FIIs Tijolo SUNO30, Junho 2020



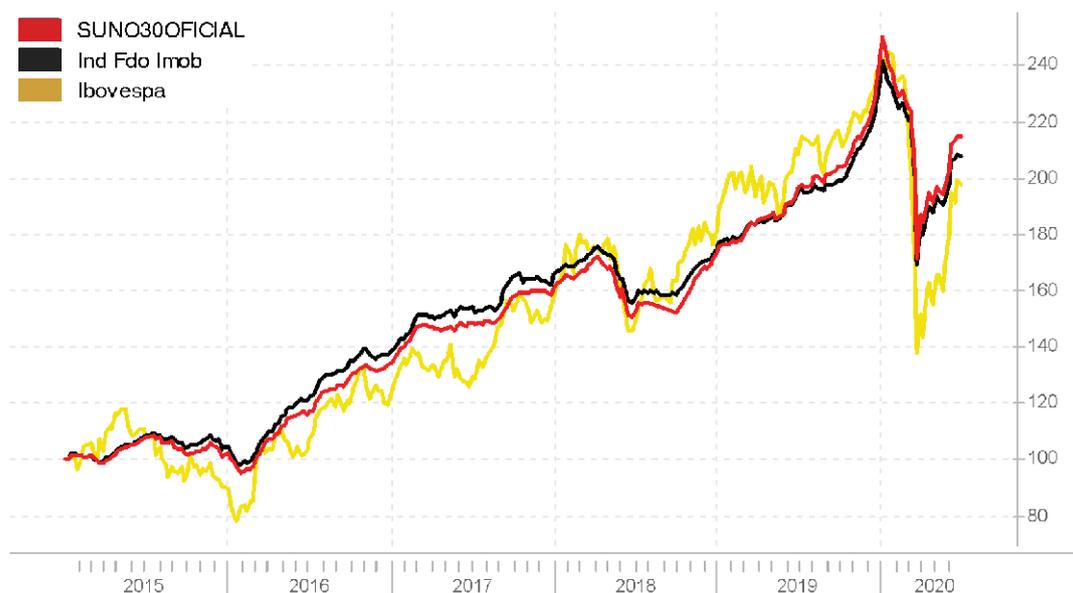
A tabela abaixo sintetiza e compara algumas informações importantes, como o retorno do índice e a volatilidade incorrida para gerar tal retorno.

| NOME | RETORNO 6 MESES | RETORNO 1 ANO | RETORNO 2 ANOS | RETORNO 3 ANOS | RETORNO 4 ANOS | RETORNO 5 ANOS | VOLATILIDADE 12 MESES |
|----------|-----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| SUNO30 | -9,61% | +10,22% | +42,10% | +43,73% | +84,31% | +99,35% | 22,01% |
| CDI | +1,78% | +4,66% | +11,30% | +19,57% | +34,96% | +53,97% | 0,07% |
| IBOVESPA | -18,54% | -7,53% | +33,60% | +54,50% | +88,36% | +75,29% | 43,85% |
| IFIX | -9,69% | +7,26% | +33,05% | +34,56% | +71,07% | +91,92% | 21,08% |

Como podemos observar, nosso índice performou melhor que as referências apresentadas durante os últimos 6 meses, período marcado por uma grande volatilidade e pânico nos mercados. E, também, o desempenho foi melhor durante os últimos 5 anos. Tudo isso correndo menos riscos – se essa métrica for medida pela volatilidade – do que o Ibovespa.

Os gráficos abaixo mostram, de forma visual, o track record e a relação Risco x Retorno do nosso índice e dos ativos que o compõe.

Retorno Acumulado



Fonte: Economática

Disclaimer

O SUNO30 não garante receitas futuras ou protege contra perdas de principal. Não há garantia de que uma estratégia de investimento baseada no SUNO30 será bem-sucedida. O SUNO30 não emite, patrocina, endossa, comercializa, oferece, revisa ou expressa qualquer opinião a respeito de qualquer ativo, valor mobiliário, produto financeiro e/ou estratégia de negociação que seja baseada, vinculada ou forneça um retorno de investimento relacionado ao desempenho do SUNO30. O SUNO30 não é um consultor de investimento, nos termos da Instrução nº 592, de 17 de novembro de 2017 da CVM, ou um analista de valores mobiliários, nos termos da Instrução nº 598, de 03 de maio de 2018 da CVM, tão pouco um agente fiduciário, nos termos da Instrução nº 583, de 20 de dezembro de 2016 da CVM, e não faz nenhuma representação em relação à conveniência de investir em qualquer ativo, valor mobiliário e/ou produto financeiro.

Os retornos do SUNO30 não representam os resultados da negociação real de ativos e/ou valores mobiliários. A Suno Research mantém e calcula o SUNO30, mas não gerencia ativos reais. Os retornos do SUNO30 não refletem o pagamento de quaisquer encargos ou taxas de venda que um investidor possa pagar para comprar os títulos subjacentes ao SUNO30. A Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura.

O SUNO30, portanto, não deve ser interpretado como uma solicitação, recomendação ou oferta para compra ou venda de quaisquer ativos e/ou valores mobiliários. Ademais, a Suno Research não se responsabiliza por quaisquer perdas, danos ou prejuízos que possam advir como resultado de decisão de investimento nos ativos objetos do SUNO30.



(SUNO)

www.sunoresearch.com.br

Copyright © 2020, todos os direitos reservados