

**CNPJ**

40.041.711/0001-29

INÍCIO DO FUNDO

MARÇO/2021

INÍCIO DA GESTÃO SUNO ASSET

MAIO/2022

ADMINISTRADOR

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES

PÚBLICO-ALVO

INVESTIDORES EM GERAL

GESTOR

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

1% A.A.

TAXA DE ESCRITURAÇÃO

0,05% A.A.

TAXA DE PERFORMANCE

N/A

SUNO LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O SNLG11 – SUNO LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO é um Fundo de Renda, com gestão ativa, que possui o objetivo de obter renda e ganho de capital, por meio de investimento em ativos relacionados ao mercado imobiliário.

SUMÁRIO

<i>BULLET POINTS</i>	3
DESTAQUES DO MÊS	3
CENÁRIO MACROECONÔMICO	4
CARTA DO GESTOR	9
PERFORMANCE/DESEMPENHO	14
RESULTADO	16
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	17
DETALHAMENTO DOS ATIVOS	21
FUNDOS SUNO ASSET	24

BULLET POINTS

-	R\$ 0,46	-
Distribuição por cota	Lucro acumulado por cota	Dividend Yield Anualizado
-	R\$ 24,94	R\$ 51,91
Yield Médio da Carteira (All In)	Cota Fechamento de Mercado	Cota Patrimonial
3.336	R\$ 131,3 MM	R\$ 75,7 MM
Número de cotistas	Patrimônio Líquido	Valor de Mercado
0,58	2.529.966	
P/VP	Número de cotas disponíveis	

DESTAQUES DO MÊS

O Imóvel localizado em São Paulo, antes locado para Itambé, foi desocupado e para sua entrega o inquilino deverá realizar reparos no imóvel para readequação do galpão. A gestão e a Itambé estão em fase de negociação acerca dos valores e reparos que serão feitos no imóvel.

Desde a contratação da EREA, foram feitas inúmeras visitas e alguns investidores demonstraram interesse no ativo. Algumas tratativas provenientes das visitas estão em andamento.

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 11/04/2024, recebemos da Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) o despacho que confirmou a dissolução da S3 LOGÍSTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“SPE S3”).






Conforme Comunicado ao Mercado divulgado no dia 21/05/2024, houve um erro material no registro feito pela JUCESP quanto à dissolução da S1 LOGÍSTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., mas que já foi endereçado.

Embora despachadas as dissoluções da S1 e S3 pela JUCESP, aguardamos a conclusão da incorporação contábil destas na contabilidade do Fundo.

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 a 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.

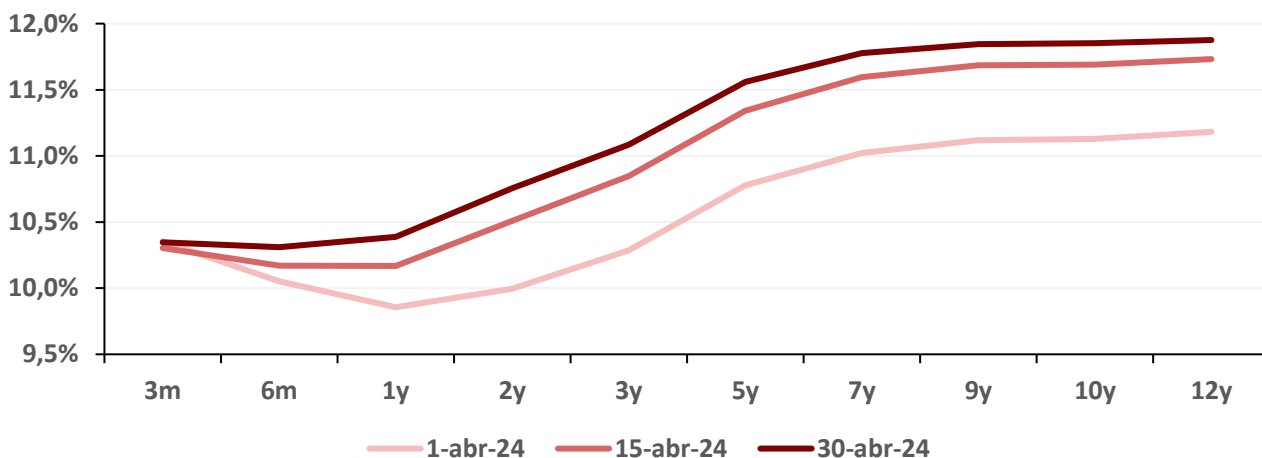
A elevação do risco fiscal somado a maior incerteza em relação ao cenário internacional gerou uma forte desvalorização do câmbio, de R\$ 5,05 para mais de R\$ 5,25, queda da bolsa e abertura da curva de juros. Vide os gráficos abaixo.

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.

CARTA DO GESTOR

Prezado investidor, após divulgação da carta do SNLG11 referente a janeiro/2024 detalhando todos os principais acontecimentos e perspectivas para o fundo, apresentamos a carta do mês de abril, abrangendo todas as atualizações do fundo até o mês de referência, em linha com o objetivo da gestão de evoluir a transparência para com os acontecimentos e reestruturação do Fundo.

IMÓVEIS INVESTIDOS

Nesta seção, serão detalhados os principais pontos em andamento dos imóveis investidos e suas devidas providências. No momento, os imóveis Magna (Vinhedo/SP) e Itambé (Pirituba/SP) são os únicos empreendimentos que possuem pendências/movimentações para serem tratadas. Dessa forma, não trataremos dos outros imóveis, já que estão operando normalmente e não necessitam de informações adicionais.

1. ITAMBÉ – PIRITUBA/SP

Conforme fato relevante divulgado no dia 18/12/2023 e tópico “Aviso Prévio do imóvel Pirituba/SP” da carta anterior, a ITAMBÉ ALIMENTOS LTDA. notificou seu interesse em desocupar o imóvel após cumprimento do aviso prévio de 120 dias até o prazo de 31/03/2024. Porém, no início de abril recebemos uma formalização da Itambé confirmando a entrega do imóvel em 30/04/2024. É válido pontuar que todas as obrigações do inquilino continuaram sendo devidas e cobradas – quais sejam aluguel, IPTU, seguro do imóvel e quaisquer outras despesas operacionais – proporcionalmente ao prazo adicional de permanência.

Ademais, ainda em 2023, foi contratada a consultoria especializada da EREA PDS LTDA. para estudo completo de redimensionamento e adaptação, assim como o serviço de intermediação para venda/locação do galpão. Desde a contratação da EREA, foram feitas inúmeras visitas e alguns investidores demonstraram interesse no ativo, mas, por hora, sem nenhuma proposta para que seja compartilhada com os cotistas.

Por fim, o laudo técnico de redimensionamento e adaptação concluiu que para a entrega do imóvel, o inquilino deverá realizar reparos para readequação do galpão. A gestão e a Itambé estão em fase de negociação acerca dos valores e reparos que serão feitos no imóvel.

2. MAGNA – VINHEDO/SP

O galpão locado para Magna foi adquirido previamente a data em que a Suno Asset assumiu a gestão do fundo. Na ocasião, o imóvel havia encerrado obras de expansão, arcadas inteiramente pelo antigo proprietário, a fim de adicionar 3.295 m² de ABL ao galpão e receita de locação extra. Para cobrança da locação adicional, é necessária a emissão do Habite-se junto à Secretaria de Desenvolvimento da Prefeitura de Vinhedo e espera-se que este processo seja concluído ainda no primeiro semestre.

Além disso, após finalização das obras, foi constatada a necessidade de realização de ajustes finos visando atender a necessidade operacional do inquilino. Por isso, foram iniciadas (em fevereiro/2024) obras de ajuste na área de expansão, com prazo esperado de finalização no 2S24. Importante salientar que os custos estão sendo inteiramente arcados pelo antigo proprietário do imóvel, não havendo nenhum desembolso de caixa pelo SUNO LOG.

DISSOLUÇÃO DAS SPEs

Desde o ano de 2023, o time de gestão tem trabalhado para realizar a dissolução das SPEs, incorporando todos os direitos e obrigações destas ao Fundo. Conforme dito na carta anterior, este movimento é extremamente benéfico para o cotista, trazendo eficiência tributária e viabilidade para distribuição de rendimentos por conta do regime caixa adotado nos FIIs.

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 11/04/2024, recebemos da Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) o despacho que confirmou a dissolução da S3 LOGÍSTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“SPE S3”). Em decorrência dessa dissolução, alguns eventos tornam-se necessários, como por exemplo a incorporação dos bens, direitos e obrigações da S3 ao Fundo, já solicitados pela Gestora à Administradora/Custodiante do Fundo, assim como aditamento dos documentos do CRI que tinha a SPE S3 como devedora.

Quanto à S1 LOGÍSTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. (“SPE S1”), houve um erro material no registro feito pela JUCESP quanto à dissolução da S1 LOGÍSTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., conforme Comunicado ao Mercado publicado em 21/05/2024. Tratou-se apenas de um erro no arquivamento, e já foi endereçado pelo time de gestão. Similarmente à SPE S3, os mesmos eventos fazem-se necessários para que os ativos e passivos passem a ser reconhecidos contabilmente pelo Fundo.

Manteremos os cotistas e o mercado informados a respeito e entraremos em mais detalhes no relatório referente ao mês de Maio.

GUIDANCE 2024

A fim de trazer mais transparência para o mercado, atualizamos o guidance com as expectativas do time de gestão para os próximos 6 meses, conforme abaixo. Ressaltamos que consideramos o imóvel Pirituba/SP como vacante até o final de 2024 e os custos das SPEs são considerados no cenário inferior, mas não são considerados no cenário superior.

Resultado e Distribuição (R\$)	mai/24E	jun/24E	jul/24E	ago/24E	set/24E	out/24E
(+) Receita	2.268.575	2.107.312	2.051.273	2.045.327	2.040.882	2.035.530
(-) Custos SPE	658.282	0	0	0	0	0
(-) Despesa Fin.	855.804	862.884	798.317	918.078	877.646	837.231
(-) Tx. Adm	117.610	116.736	115.671	114.457	113.295	112.130
(-) Resultado Caixa	636.878	1.127.691	1.137.285	1.012.792	1.049.940	1.086.169
Distrib. (cenário superior)	0,51	0,45	0,45	0,40	0,42	0,43
Distrib. (cenário inferior) ¹	0,25	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36

¹ considera que os custos da SPE serão reconhecidos em mai/24

Conforme mencionado anteriormente, após o despacho da JUCESP referente às 2 SPEs, o time de gestão está atuando junto ao Administrador e Custodiante para que as adequações contábeis sejam realizadas e os devidos reconhecimentos sejam feitos. Adicionalmente, estamos tratando com a Securitizadora dos CRIs para que os documentos reflitam as dissoluções e para que os sobejos sejam repassados ao Fundo.

* 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).

ESTRUTURAL DE CAPITAL

Ao final do mês de abril, o fundo apresentou R\$ 336,5 mm em ativos. Ao todo, são 89.351m² de ABL a um preço médio ponderado de R\$ 28,03/m² e vencimento médio ponderado dos contratos em 3,50 anos. No que tange o passivo, o volume apresentado foi de R\$ 218,2mm. As obrigações do fundo têm uma remuneração média ponderada de IPCA + 7,14% a.a. e apresentam um LTV de 67,94% dadas as garantias de R\$ 321,2mm. O CRI I, possui os ativos Pirituba, Supermarket e VW Man como garantia. Já o CRI II, dividido em suas séries Júnior e Sênior, possui os ativos Ceratti e Magna como garantias. O CCV do Santa Luzia, traz uma obrigação de pagamento por parte do fundo em dezembro de 2024 visando finalizar a aquisição do imóvel, mas também antecipa receita de locação sobre o imóvel.

POSIÇÃO EM 30/04/2024		ABL	LOCAÇÃO	VCTO
Ativo	R\$ 336.491.309	89.351	R\$ 28,03/m ²	3,65
Caixa FII	11.085.766	-	-	-
Caixa S1	1.755.249	-	-	-
Caixa S3	2.450.294	-	-	-
VW Man	69.200.000	23.867	28,79	jan/28
Ceratti	66.500.000	13.851	39,99	dez/32
Itambé	32.500.000	8.100	32,87	abr/24
Magna	34.900.000	10.439	20,70	mai/25
Supermarket	41.400.000	17.244	12,97	out/28
Santa Luzia	76.700.000	16.120	35,24	set/25
		TAXA	GARANTIAS	LTV
Passivo	R\$ 218.215.572	IPCA + 7,14%	R\$ 321.200.000	67,94%
CCV Santa Luzia	74.038.763	IPCA + 7,00%	76.700.000	96,53%
CRI I	96.500.516	IPCA + 6,50%	143.100.000	67,44%
CRI Corp Mogno II	47.676.293	IPCA + 8,67%	101.400.000	47,02%
<i>Senior</i>	39.600.342	IPCA + 8,50%		
<i>Junior</i>	8.075.951	IPCA + 9,50%		
Ativo Líquido (NAV)	R\$ 118.275.737			
por 2.529.966 cotas	R\$ 46,75			

PERFORMANCE DAS COTAS

No mês de abril, a performance do fundo foi de + 24,08%, considerando a cota no fechamento do dia 28/03 a 23,99 e fechamento do dia 30/04 a 29,94. Dessa forma, apesar do expressivo retorno no mês, ainda se destaca o grande desconto do preço da cota a mercado (R\$ 29,94) frente ao valor patrimonial das cotas (R\$ 51,91), desconto de 42,32%. Na opinião da gestão, o deságio nas cotas do Fundo parece exagerado e tende a continuar reduzindo à medida que os planos para 2024 sejam concluídos.

CONCLUSÃO

O time de gestão segue tomando todas as medidas necessárias para finalizar a reestruturação do Fundo, processo que se iniciou em meados de 2022 e tem sido bastante desafiador desde então. Na opinião da gestão, as principais preocupações de curto prazo já foram endereçadas e é esperado que, em breve, o fundo comece a entregar os frutos de todo o trabalho realizado e reestabeleça a confiança dos seus cotistas.

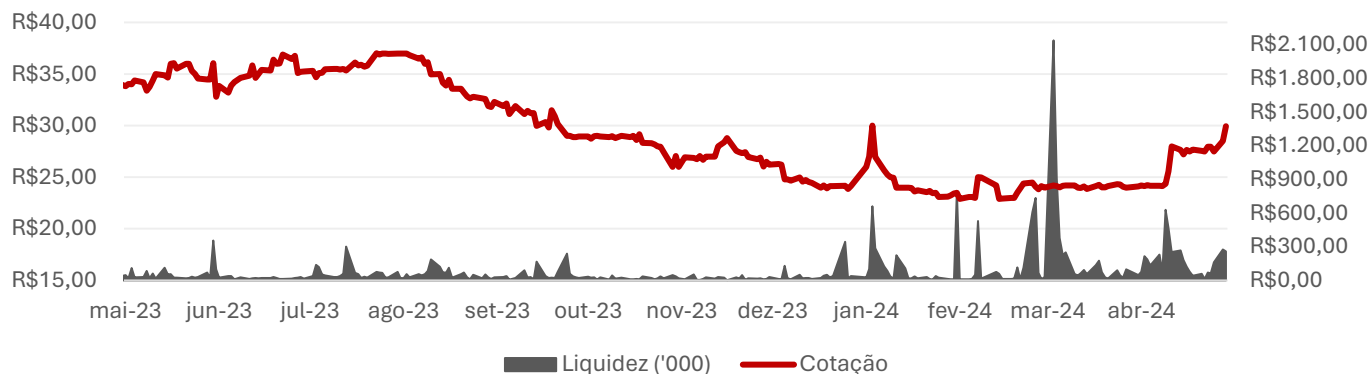
Por fim, finalizamos essa carta com a mesma analogia do último relatório: nunca estivemos tão próximos do fim do túnel.

Equipe de Gestão, **SUNO ASSET.**

Elaboração: Suno Asset.

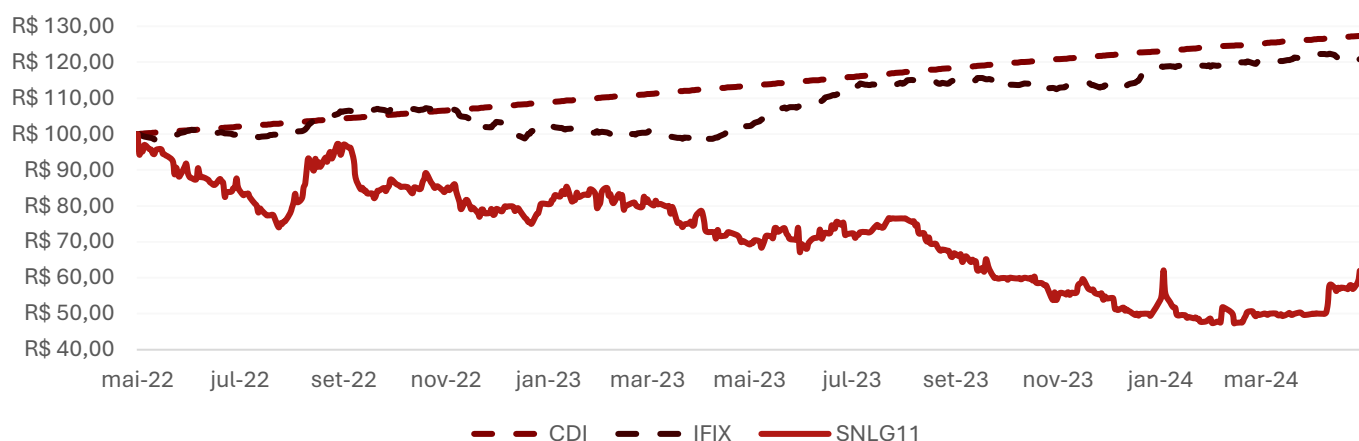
PERFORMANCE/DESEMPENHO

Cotação e Liquidez

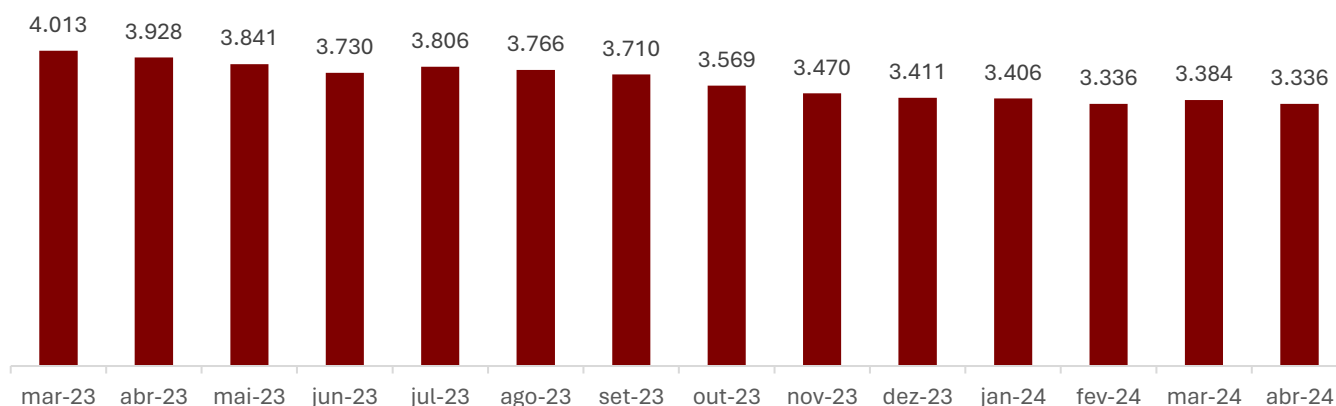


Performance SNLG x Indexadores

desde o início da gestão Suno Asset

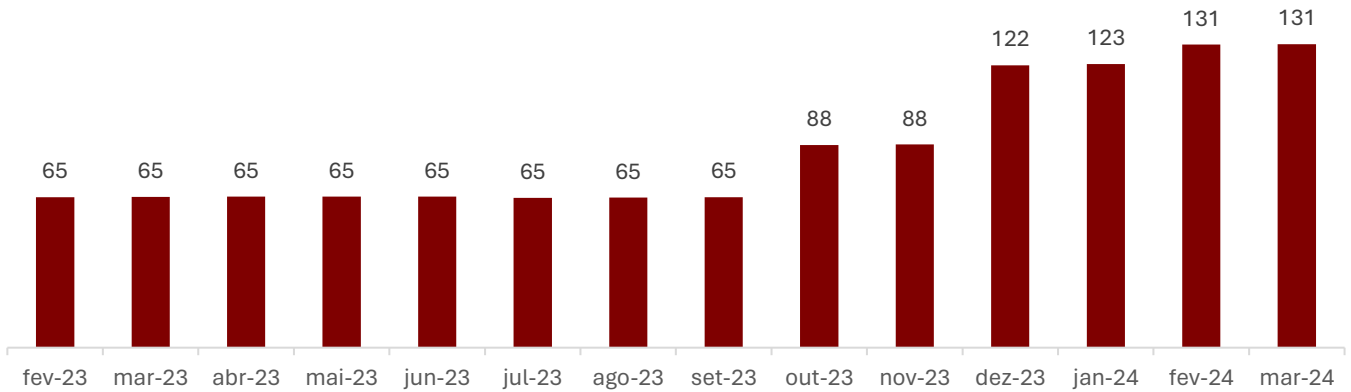


Número de Cotistas



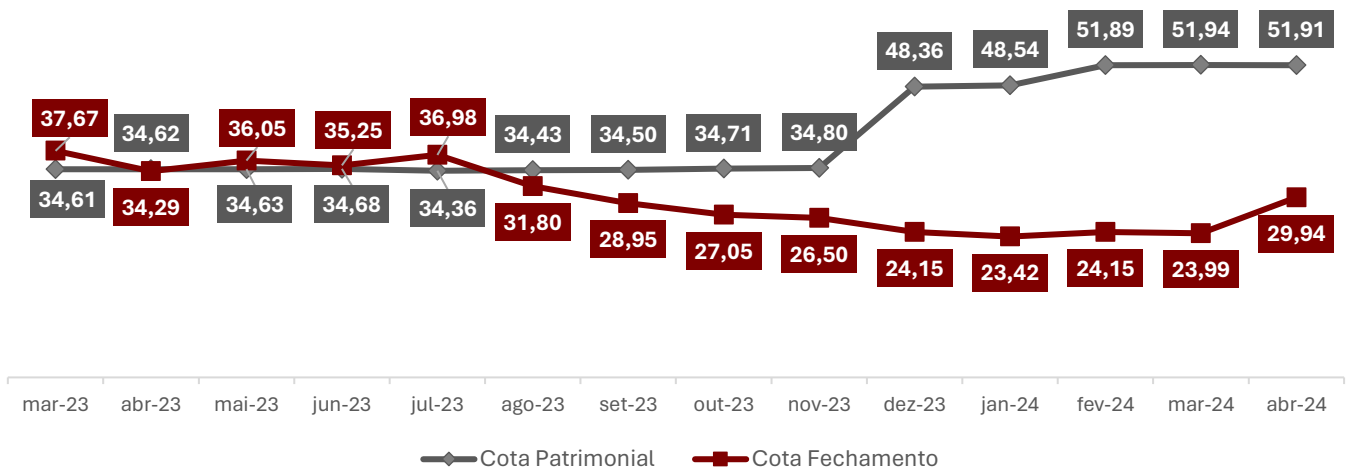
Elaboração: Suno Asset.

Patrimônio Líquido (em R\$ MM)



Elaboração: Suno Asset.

Cota Patrimonial x Cota Mercado (em R\$)



Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO

MÊS	fev/24	mar/24	abr/24	L3M	2024
1. Receita distribuível	2.480.662	2.231.990	2.235.219	6.947.870	9.339.991
1.a. Locação (Imóveis)	2.175.313	2.175.313	2.175.313	6.525.940	8.916.531
1.b. Aplicação caixa	305.349	56.677	59.905	421.931	423.460
2. Despesas	-973.060	-992.382	-915.376	-2.880.818	-3.727.064
2.a. Despesas de Adm.	-101.215	-97.233	-109.363	-307.811	-375.841
2.b. Despesas Financeiras	-857.251	-808.810	-802.792	-2.468.853	-3.245.434
2.c. Outras Despesas	-14.594	-86.340	-3.221	-104.154	-105.789
3. (=) Resultado Final	428.809	112.373	211.979	4.067.052	5.612.928
3.a. Resultado Potencial (1 + 2)	1.507.602	1.239.608	1.319.842	4.067.052	5.612.928
3.b. Custos SPEs ¹	-630.706	-577.396	-551.689	-1.759.791	-2.296.649
3.c. Não distribuição SPEs ²	-448.087	-549.839	-556.175	-1.554.101	-2.152.717
4. Resultado Distribuível	839.211	951.584	1.163.562	1.163.562	1.163.562
4.a. Resultado Exercício	428.809	112.373	211.979	753.160	1.163.562
4.b. Reserva de Ex. Anteriores	410.402	839.211	951.584	410.402	0
5. Rendimento Distribuído	0	0	0	0	0
5.a. Distribuição	0	0	0	0	0
5.a. Distribuição R\$/cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

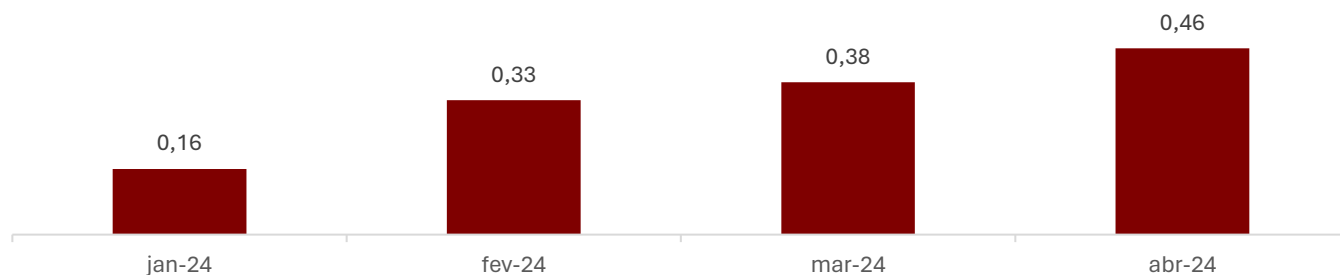
¹ Refere-se a todos os custos necessários para manutenção e operação da SPE, quais sejam impostos, depreciação, G&A e outros.

² Refere-se ao resultado que deveria ser distribuído para o Fundo, mas que não foi feito por conta da impossibilidade de repasse da SPE para o SNLGT1, conforme os impasses contábeis explicados anteriormente.

Fonte: XP | Elaboração: Suno Asset.

Lucro Acumulado

(R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 131,340 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

6

Número de ativos na carteira

R\$ 321,2 MM

Volume alocado em imóveis

R\$ 11,576 MM

Volume em caixa

100 %

% Da carteira locada

3,65 Anos

Prazo médio ponderado de locação

9,36 %

Cape Rate médio do portfólio

89.351 m²

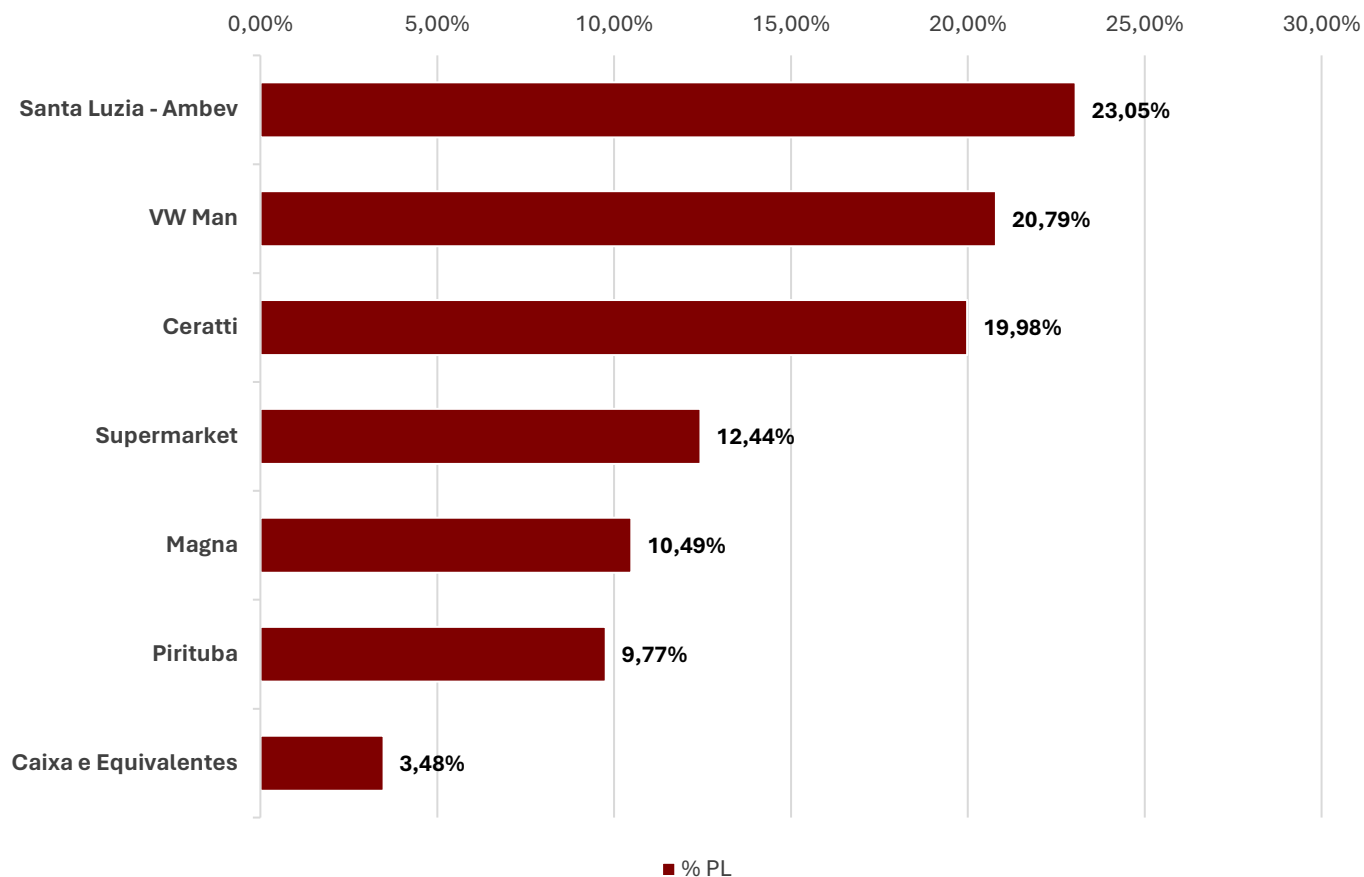
ABL

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

Identificação	Inquilino	Contrato	Laudo	ABL (m ²)	% Locado	Mês Reajuste	Vencimento Locação	Localização
Supermarket	Supermarket	Atípico	R\$ 41.400.000	17.244	100%	Out	out/28	Rio de Janeiro - RJ
Ceratti	Cerrati	Atípico	R\$ 66.500.000	13.851	100%	Jan	dez/32	Vinhedo - SP
Magna	Magna	Típico	R\$ 34.900.000	10.439	100%	Mai	mai/25	Vinhedo - SP
Santa Luzia - Ambev	Ambev	Atípico	R\$ 76.700.000	16.120	100%	Dez	set/25	Santa Luzia - MG
VW Man	VW Man	Atípico	R\$ 69.200.000	23.867	100%	Jan	jan/28	Resende - RJ
Pirituba	Itambé	Típico	R\$ 32.500.000	8.100	100%	Jul	abr/24	São Paulo - SP
Soma			R\$ 321.200.000	89.351			3,65	
Média Ponderada					100%		Prazo médio ponderado	

Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES



Elaboração: Suno Asset.

Exposição por Tipo de Ativo

(% Receita)



Exposição por Inquilino

(% Receita)



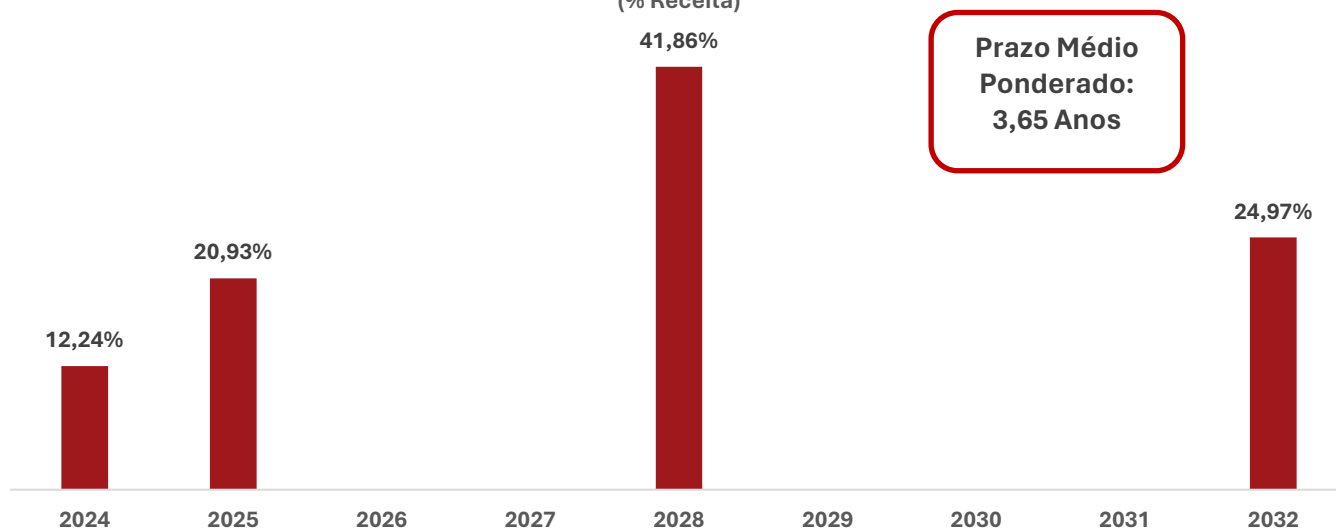
Exposição por Tipo de Contrato

(% Receita)



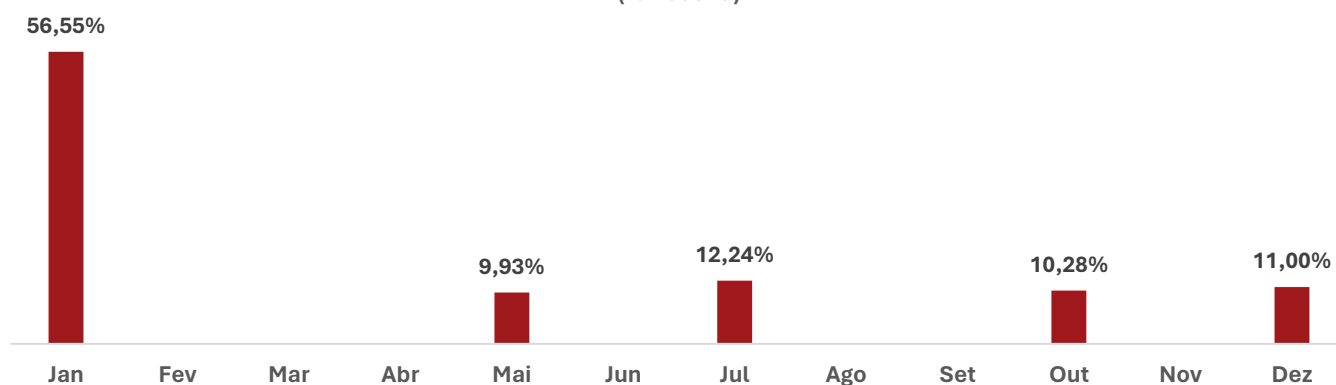
Exposição por Vencimento

(% Receita)

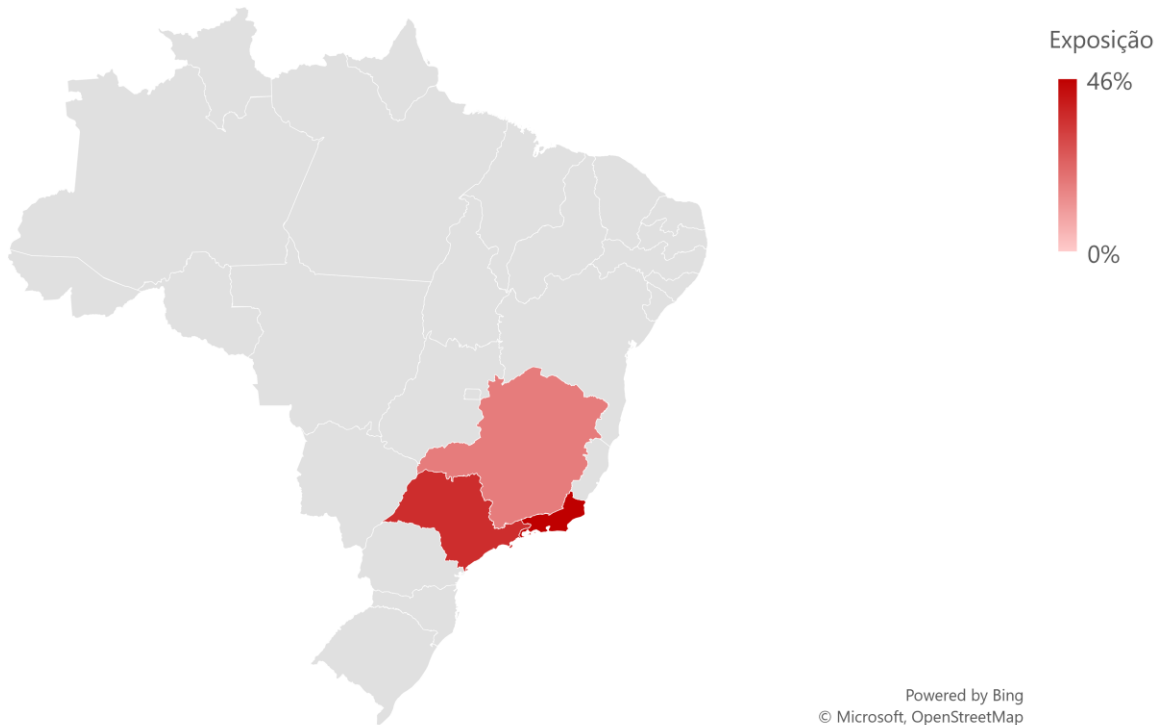


Exposição por Reajuste

(% Receita)



Exposição por Localização



Elaboração: Suno Asset.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CERATTI

Inquilino	Contrato	Laudo	ABL	% Locado	Reajuste	Localização	Vencimento
Cerati	ATÍPICO	R\$ 66.500.000	13.851	100%	DEZ	DEZ/32	VINHEDO - SP

Imóvel Logístico localizado em Vinhedo (grande região de Campinas), cerca de 77 Km de São Paulo. Teve seu VP reavaliado positivamente em 50,8% (2022 vs 2023) e atualmente está 100% locado para a Ceratti, empresa com mais de 90 anos de experiência no ramo alimentício, através de um contrato Atípico com vencimento em dezembro de 2032, renovado por nós em 2023. O contrato de locação contém um desconto negociado, e em caso de saída antecipada do inquilino, há a previsão de pagamento de multa de R\$ 3.500.000, somado à devolução de todo o desconto concedido. O segmento alimentício possui características defensivas – possuindo alto grau de independência frente aos ciclos econômicos – e a operação da Ceratti tem crescido ao longo do tempo. Em conjunto, esses fatores nos dão conforto quanto à permanência do inquilino e geração de resultados

para o Fundo. A reavaliação do imóvel é fruto da constatação de que o imóvel possui especificações técnicas para receber baixas temperaturas, característica que aumenta o valor de locação potencial. Considerando o VP atual, o imóvel apresenta um Cap Rate de 9,8%, patamar excelente para um FII que visa distribuir renda para os seus cotistas.



MAGNA

Inquilino	Contrato	Laudo	ABL	% Locado	Reajuste	Localização	Vencimento
Magna	TÍPICO	R\$ 34.900.000	10.439	100%	MAI	MAI/25	VINHEDO - SP

Imóvel Logístico localizado em Vinhedo (grande região de Campinas), cerca de 77 Km de São Paulo.

Teve seu VP reavaliado positivamente em 51,2% (2022 vs 2023) devido à expansão de ABL e

atualmente está 100% locado para a Magna, empresa fornecedora do ramo automotivo com mais de 60 anos de experiência no setor, através de um contrato típico reajustado pelo IPCA, com vencimento em maio de 2025. O time de gestão está iniciando as tratativas para negociar uma renovação do contrato de locação buscando maximizar o cap rate que, considerando o VP atual, apresenta patamares de 7,43%, mas após entrega do habite-se para a expansão – que já está em andamento – o cap rate passa para 9,91%. O imóvel é estratégico

para a companhia, fato fortalecido pela solicitação de expandir a ABL. Gostamos do ativo e do inquilino, apresentando boa diversificação para o portfólio e um bom *cap rate* para carregamento.



VW MAN

Inquilino	Contrato	Laudo	ABL	% Locado	Reajuste	Localização	Vencimento
VW MAN	ATÍPICO	R\$ 69.200.000	23.867	100%	JAN	JAN/28	RESENDE - RJ

Imóvel Logístico localizado próximo à Rodovia Presidente Dutra, entre São Paulo e o Rio de Janeiro, situado em um complexo fabril da Volkswagen de 1.000.000 M². O VP foi reavaliado positivamente em 2,4% (2022 vs 2023) e atualmente está 100% locado para a Volkswagen Man através de um contrato Atípico reajustado pelo IGP-M, com vencimento em janeiro de 2028. Considerando o VP atual, o imóvel apresenta um Cap Rate de 11,91%, excelente patamar no segmento. A relação com o inquilino é positiva, além do fato de que as operações de ônibus e caminhões da companhia só aumentam. Somado ao fato de que a idade da frota brasileira de ônibus e caminhões está em um dos maiores

patamares da história, nos dão uma perspectiva positiva quanto à permanência do inquilino no local, seguido de renovação do contrato. A gestão vê o imóvel como um bom ativo para compor a carteira, principalmente pela ótica de carregamento.



ITAMBÉ

Inquilino	Contrato	Laudo	ABL	% Locado	Reajuste	Localização	Vencimento
-	-	R\$ 32.500.000	8.100	0%	JUL	JUL/24	SÃO PAULO - SP

Imóvel Logístico localizado no raio de 15 km da cidade de São Paulo, caracterizando-o como um *last mile*. A vacância iminente é um ponto de atenção para o time de gestão, que contratou empresa especializada para buscar novo inquilino para o imóvel. Nessa busca, estão sendo consideradas propostas de locação ou venda, desde que estejam alinhados com os parâmetros da região e do laudo elaborado pela Colliers no 4T2023. O *cap rate* do imóvel enquanto locado para a Itambé era de 9,83%, e buscamos manter patamares similares após a troca do inquilino. A gestão vê a

saída da Itambé como uma oportunidade de girar o ativo e reciclar a carteira. A alternativa de locar o imóvel para um novo inquilino, nos patamares atuais de locação, também apresenta perspectivas atrativas para o Fundo pela ótica de carregio.



SUPERMARKET

Inquilino	Contrato	Laudo	ABL	% Locado	Reajuste	Localização	Vencimento
Supermarket	ATÍPICO	R\$ 41.400.000	17.244	100%	OUT	OUT/28	RIO DE JANEIRO - RJ

Imóvel Logístico posicionado na Zona Norte do município do Rio de Janeiro, no bairro da Pavuna. Foi adquirido recentemente pelo fundo, após pagamento integral de R\$ 36.910.469,04. Ressalta-se ainda que o Supermarket teve seu valor de mercado avaliado em R\$ 41.400.000,00 pela Colliers Technical Services LTDA (“Colliers”) segundo laudo emitido em dezembro de 2023, valor 12,16% superior ao valor pago pelo imóvel. No

entanto, a reavaliação do ativo sem um ajuste proporcional no aluguel reduziu o *cap rate* para 6,78%. Atualmente está 100% locado para a Rede Supermaket, empresa varejista com mais de 130 lojas distribuídas pelo estado do Rio de Janeiro, através de um contrato atípico reajustado pelo IPCA, com vencimento em outubro de 2028. O imóvel é estratégico para a atual estrutura de capital do fundo, dado que está alienado para o CRI Corp

Mogno I. Dada a idade do imóvel (aprox. 30 anos) e o baixo *cap rate*, é um ativo que a gestão estuda planos de ação, sejam eles *retrofit*, renegociação do contrato de locação, ou venda do ativo para players estratégicos.



SANTA LUZIA

Inquilino	Contrato	Laudo	ABL	% Locado	Reajuste	Localização	Vencimento
Ambev	ATÍPICO	R\$ 76.700.000	16.120	100%	DEZ	SET/25	SANTA LUZIA - MG

Imóvel Logístico localizado próximo a cidade de Belo Horizonte e Santa Luzia. Foi adquirido em uma aquisição conjunta ao Imóvel Supermarket, pelo valor de R\$ 68.495.507,21. Desse valor, foram pagos R\$ 655.509,15 como sinal, restando um saldo devedor de R\$ 67.839.998,06 à serem pagos até dezembro de 2024 (Será discutido detalhadamente à frente no parecer dos Passivos). Teve seu VP reavaliado positivamente em 3,9% (2022 vs 2023) e atualmente está 100% locado para a Ambev, através de um contrato atípico reajustado pelo IPCA, com vencimento em setembro de 2025. Considerando o VP atual, o imóvel apresenta um Cap Rate de 8,89%. A gestão gosta do ativo e do inquilino, mas já iniciou

conversas com o inquilino para renovação do contrato de locação. No atual patamar, é um ativo que apresenta boa oportunidade de diversificação do portfólio e carregado atrativo para o Fundo.



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 Fundos que investe em mais de 30 outros FIs da bolsa e em centenas de ativos imobiliários por todo o país. Uma maneira descomplicada de aplicar no setor.



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 de Papel de risco moderado. Sua principal característica é entregar retornos consistentes aos cotistas, com rendimentos comparados a fundos de alto risco.



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

Mensalmente temos uma live mensal para você enviar suas dúvidas a respeito do nosso fundo para serem respondidas no canal da Suno Asset no Youtube.

Não deixe de nos acompanhar nas redes sociais!





SNLGT11

SUNO LOG FUNDO 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).

A Suno Gestora de Recursos Ltda. (“Suno Asset”) é gestora do(s) fundo(s) objeto(s) deste material e pertence ao grupo empresarial Suno (“Grupo Suno”), o qual contempla também as empresas Suno Research, Suno Índices e Suno Consultoria. As empresas, ainda que parte do Grupo Suno, possuem estruturas segregadas e autônomas.”