

RELATÓRIO GERENCIAL MAIO|2024

**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

SUMÁRIO	2
<i>BULLET POINTS</i>	3
DESTAQUES DO MÊS	3
CENÁRIO MACROECONÔMICO	4
CARTA DO GESTOR	10
PERFORMANCE/DESEMPENHO	15
RESULTADO	17
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	19
PORTFÓLIO DE IMÓVEIS	20
DETALHAMENTO DOS ATIVOS	24

BULLET POINTS

R\$ 0,29

Distribuição por cota

R\$ 0,22

Lucro acumulado por cota

12,13%*Dividend Yield Anualizado***2.529.966**

Número de cotas disponíveis

R\$ 28,70

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 51,98

Cota Patrimonial

3.262

Número de cotistas

R\$ 131,515 MM

Patrimônio Líquido

R\$ 72,610 MM

Valor de Mercado

0,55

P/VP

DESTAQUES DO MÊS

O Imóvel localizado em Pirituba/SP, antes locado para Itambé, foi desocupado e foi assinado termo de distrato, prevendo o recebimento de R\$ 1.500.000,00 pelo Fundo.

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

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

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Em maio, o Ibovespa apresentou novamente uma queda de 3,04%. No ano, a variação segue negativa em 9,01%. O IFIX registrou uma leve alta de 0,02% e no ano segue ainda positivo em 2,14%.

As bolsas europeias e americanas apresentaram uma performance positiva, na mesma base de comparação. Nos EUA, os índices S&P 500, Nasdaq e Dow Jones atingiram ou operaram próximos das máximas históricas.

Performance das Bolsas

Bolsas					
	Índice	Último	Mês	12 meses	Acum. Ano
	MSCI World	3.445,17	4,23%	23,02%	8,71%
	S&P 500	5.277,51	4,80%	26,26%	10,64%
	NASDAQ	16.735,02	6,88%	29,37%	11,48%
	FTSE 100	8.275,38	1,61%	11,14%	7,01%
	Euro Stoxx 600	518,17	2,63%	14,70%	8,17%
	Merval	1.651.417,00	24,77%	382,76%	77,63%
	Ibovespa (BRL)	122.098,10	-3,04%	12,70%	-9,01%
	Ibovespa (USD)	23.579,18	-2,75%	10,03%	-13,47%
	IFIX	3.382,34	0,02%	12,24%	2,14%

Ao contrário de abril, que apresentou dados robustos da economia dos Estados Unidos, elevação das tensões no Oriente Médio e mudanças nas metas fiscais no Brasil, maio foi menos turbulento, principalmente, no cenário internacional.

Nos Estados Unidos, os últimos dados econômicos trouxeram um certo alívio. O relatório payroll mostrou uma criação de 175 mil novas vagas de emprego em abril, bem abaixo do esperado. E, o payroll cíclico, que reflete aberturas de postos de trabalho mais sensíveis ao ciclo econômico, também voltou a cair. Idem, para as médias móveis trimestrais, que refletem melhor a tendência dos últimos meses. Além disso, a taxa de desemprego passou de 3,8% em março para 3,9% em abril.

A nossa expectativa é de uma acomodação do mercado de trabalho nos próximos meses, considerando alguns sinais que estamos observando atualmente, como a desaceleração anual dos salários, que atingiram o menor valor desde junho de 2021, a baixa taxa de demissão voluntária e os recentes números de pedidos de auxílio-desemprego, que vieram acima do esperado, com exceção da última semana. Vale a pena ressaltar que a média móvel das últimas quatro semanas continua a subir.

Uma outra notícia positiva é que o dado de inflação de abril, o Índice de Preços ao Consumidor (CPI), 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.

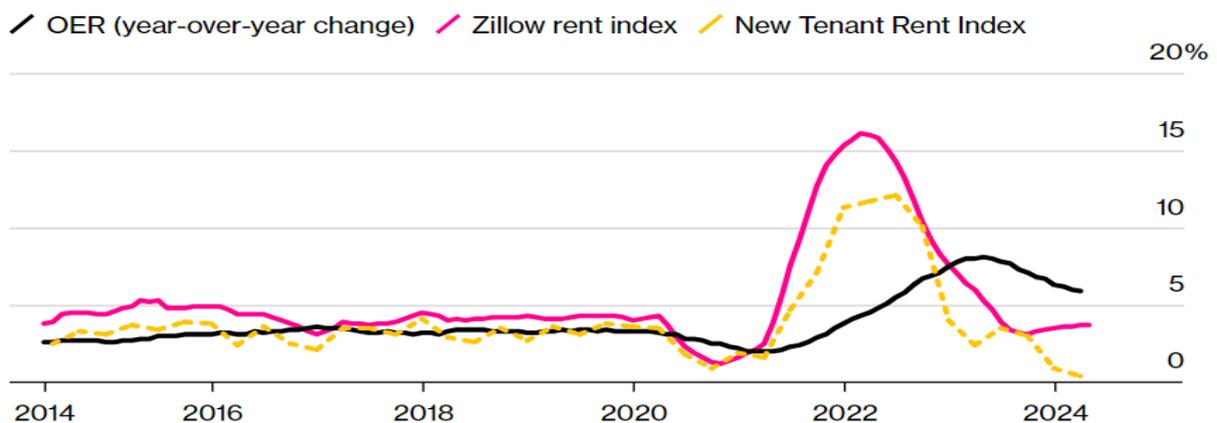
Em relação ao núcleo da inflação, ele também veio dentro do esperado, arrefecendo de +3,8% para +3,6% nos últimos 12 meses, o menor valor desde abril de 2021.

Uma das razões que tem sustentado um CPI acima de 3,0% é Despesa com Habitação – este ainda é o principal obstáculo para o Fed.

Aluguéis e Owner Equivalent Rent (OER) pesam 8% e 27% sobre o índice de preços, respectivamente, e ainda estão em níveis elevados, apesar da moderação na margem. Há uma defasagem entre os índices de aluguéis vistos no mercado para o CPI. Com a desaceleração do primeiro, a expectativa é de que OER arrefeça nos próximos meses, trazendo boas perspectivas para o CPI.

O gráfico abaixo apresenta essa dinâmica, onde a linha rosa e amarela são índices de mercado e da secretaria de estatísticas do governo para os preços de aluguéis, respectivamente, enquanto a linha preta é o OER. Esperamos que as linhas convergiam para o patamar pré-pandemia.

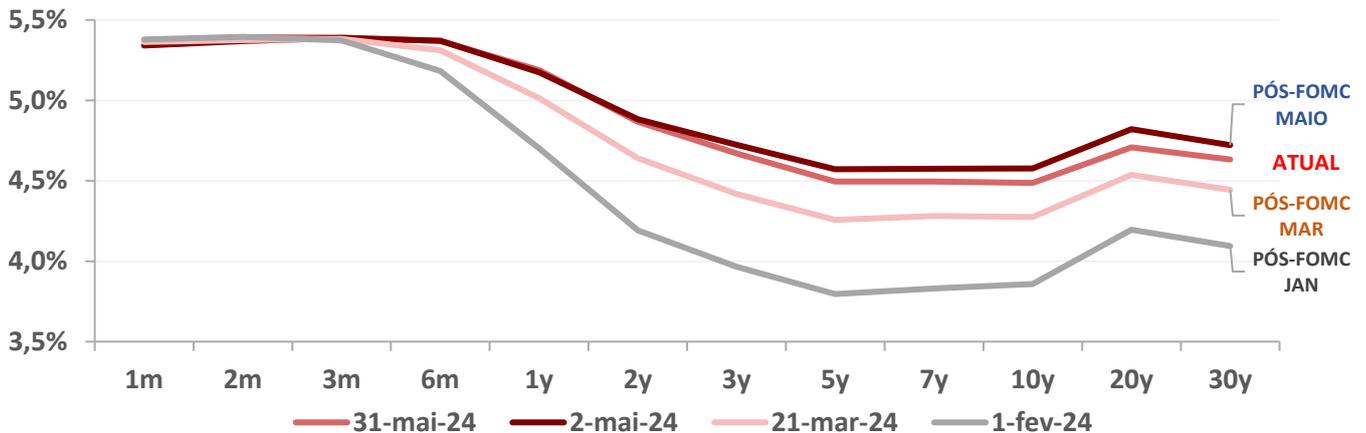
Inflação de Aluguel



Em relação a política monetária, o Fomc manteve a taxa de juros entre 5,25% a.a. e 5,50% a.a. no início de maio. Novamente, a autoridade monetária continua com uma postura cautelosa.

O CPI de abril somados aos últimos dados do mercado de trabalho trouxeram um fôlego inicial, levando a uma queda das curvas de juros nas últimas semanas, além de impulsionar as bolsas norte-americanas.

Curvas de Juros Futura – EUA (%a.a.)



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

Mas ainda é preciso esperar os próximos dados para calibrar o cenário. Os últimos dados de PMI de serviço e indústria, somados a confiança do consumidor vieram acima do esperado, mostrando resiliência da economia norte-americana.

Mantemos a perspectiva de início de corte em setembro, com probabilidade de 50%. A perspectiva é de dois cortes em 2024, levando a taxa de juros para o intervalo entre 4,75% a.a. e 5,00% a.a. Num cenário mais pessimista, a queda seria em novembro, com 35% de chance.

Na Zona do Euro, o CPI se manteve estável em 2,4% nos últimos 12 meses. Já o núcleo surpreendeu, saindo de 3,0% em março para 2,7%. Os preços de energia seguem em deflação e o preço de serviços desacelerou para 3,7% após se manter em 4,0% por cinco meses.

Esse cenário inflacionário mais benigno se junta a uma atividade econômica estagnada. Neste início de ano, o PIB apresentou uma melhora, mas não deve exercer uma pressão altista sobre os preços.

Diante de uma inflação em trajetória à meta e uma atividade econômica estagnada, o banco central europeu iniciou o ciclo de cortes neste início de junho. A queda inicial foi de 25 pontos-base (0,25 p.p), deixando o cenário em aberto para as próximas reuniões.

No cenário doméstico, o principal assunto foi a política monetária. No início de maio o Copom reduziu a taxa Selic em 25 pontos-base levando o juro para a 10,50% a.a.

A grande novidade é que a decisão não foi unânime. Placar foi 5 a 4 e o interessante é que estes quatro foram indicados pelo atual governo.

Essa votação gerou um ruído, mas a ata do Copom afastou, por enquanto, uma narrativa em torno da postura da próxima gestão do banco central do Brasil (BC), que poderia ser mais leniente no combate à inflação. A divergência entre os diretores era em torno do guidance sinalizado em março.

Além disso, a ata, que seguiu o tom hawkish, também não explicitou os próximos passos da autoridade, ressaltando que eles dependerão, principalmente, da trajetória da inflação rumo à meta de 3% ao ano.

Considerando as sinalizações do Copom, a surpresa na atividade econômica, elevação do risco fiscal, desancoragem das expectativas e incerteza no cenário externo, levarão a uma menor flexibilização da taxa de juros.

Importante ressaltar o peso das expectativas de inflação no cenário do BC. De acordo com o Boletim Focus, elas seguem subindo. Na divulgação da última semana, as expectativas para 2024 e 2025 cresceram pela quarta e quinta semana consecutiva, respectivamente. E, a expectativa de 2026, que estava estacionada em 3,50%, passou para 3,60%.

Entre os motivos que explicam essa desancoragem são as dúvidas em relação à política fiscal brasileira, a credibilidade do banco central (BC) e especulações com o compromisso da autoridade monetária em atingir a meta de inflação.

Assim, considerando esse contexto, espera-se que a autoridade monetária adote uma abordagem cautelosa nas próximas reuniões, mesmo com um cenário de inflação corrente benigna.

Para o próximo encontro do Copom, estamos estimando um corte de 0,25 p.p. na taxa Selic. No entanto, devido à desancoragem das expectativas e elas voltando a acelerar, revisamos nossos cenários para a taxa de juros.

No cenário base, com 50% de probabilidade, a Selic terminal passou de 9,75% a.a. para 10,25% a.a., com apenas mais um corte de 0,25 p.p. em junho. Mantendo-se nesse patamar até o início de 2025, o Banco Central conseguiria conduzir a inflação para próximo da meta.

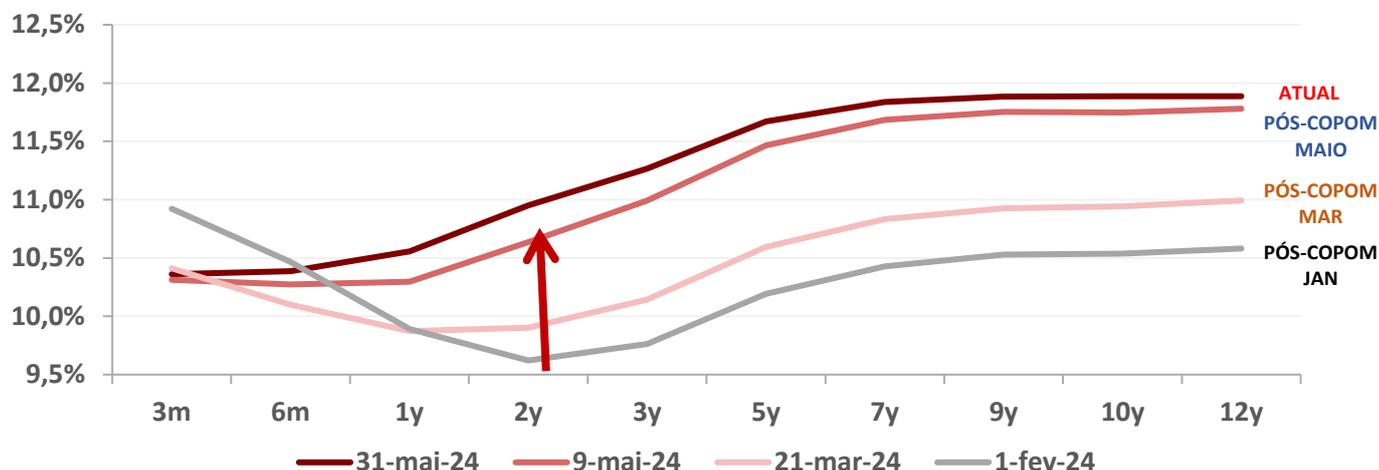
No cenário pessimista, com 40% de chance, a autoridade monetária manteria a taxa de juros no atual patamar, de 10,50% a.a., até meados de 2025.

Projeção Suno da Trajetória da Taxa Selic

Copom	Cenário Otimista	Cenário Base	Cenário Pessimista
Probabilidade	10%	50%	40%
mai/24	10,50%	10,50%	10,50%
jun/24	10,25%	10,25%	10,50%
jul/24	10,00%	10,25%	10,50%
set/24	9,75%	10,25%	10,50%
nov/24	9,75%	10,25%	10,50%
dez/24	9,75%	10,25%	10,50%
dez/25	9,50%	9,75%	10,00%
dez/26	9,50%	9,75%	10,00%

A perspectiva de menor flexibilização da taxa de juros à frente somada ao risco fiscal brasileiro, continuam pressionando a curva de juros futura e impactando negativamente a bolsa. O gráfico abaixo reflete essa dinâmica, principalmente, quando observamos a parte curta da curva.

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



Fonte: Banco Central / Elaboração: Eleven Research

Por outro lado, o crescimento da economia brasileira está mais forte do que o esperado. 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.

Para os próximos trimestres, esperamos um crescimento menor, puxado pelo consumo e pela melhora do mercado de crédito. **Com isso, projetamos um crescimento de 2,1% do PIB em 2024.** A tragédia no RS pode ter impacto negativo de 0,2 p.p. a 0,3 p.p. sobre o PIB, mas irá depender do tamanho dos prejuízos.

Diante de uma taxa de juros maior do que projetado anteriormente, reduzimos a projeção do PIB de 2025 de 2,0% para 1,8%.

Ao longo deste texto, percebe-se que maio trouxe um pouco mais de clareza, mas ainda há muitas dúvidas para os próximos meses. 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 um ajuste do cenário. Segue a tabela das nossas projeções abaixo.

Projeções Suno

Cenário Base	2023	2024	2025	2026
PIB (var % a.a. real em volume)	2,9%	2,1%	1,8%	2,0%
IPCA (% a/a, fim de período)	4,62%	3,8%	3,9%	3,7%
Taxa Selic (% fim de período)	11,75%	10,25%	9,75%	9,75%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	4,85	5,00	5,05	5,10
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	2,3%	0,7%	0,6%	0,5%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	74,3%	77,4%	79,7%	82,3%
Balança comercial (US\$ bilhões)	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, em linha com os meses anteriores, apresentamos a carta referente ao mês de Maio, 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 do mês de janeiro, 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. Por fim, em 01/07/2024 foi divulgado um [Fato Relevante](#)¹ comunicando o pagamento de R\$ 1.500.000,00 com o objetivo de quitar quaisquer obrigações existentes da relação entre o Fundo e a Itambé / Lacatalis. Maiores detalhes sobre esse fato serão tratados nas próximas cartas.

Ademais, ainda em 2023, foi contratada a consultoria especializada da EREA PDS LTDA. para prestar 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.

¹ Link para acesso: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/downloadDocumento?id=690728>

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 conclusão das obras e a emissão do Habite-se junto à Secretaria de Desenvolvimento da Prefeitura de Vinhedo.

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. Por fim, o Habite-se foi emitido.

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 FIs.

Ao final de maio, tanto a S3 quanto a S1 (“SPEs”) já haviam sido dissolvidas perante a Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”). Em decorrência dessa dissolução, alguns eventos tornam-se necessários, como por exemplo a incorporação dos bens, direitos e obrigações das SPEs ao Fundo, já solicitados pela Gestora à Administradora/Custodiante do Fundo, assim como aditamento dos documentos do CRI que tinham as SPEs S3 como devedoras.

Manteremos os cotistas e o mercado informados a respeito e entraremos em mais detalhes no relatório referente ao mês de Junho, período em que esperamos que todos os reconhecimentos sejam devidamente finalizados.

GUIDANCE 2024

A fim de trazer mais transparência para o mercado, disponibilizamos um guidance com as expectativas do time de gestão, 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 SPEs serão reconhecidos até mai/24

Conforme mencionado anteriormente, após o despacho da JUCESP referente às 2 SPEs, o time de gestão atuou para que as adequações contábeis fossem realizadas e os devidos reconhecimentos feitos. Infelizmente, os ajustes não foram realizados no 1S2024, e seguimos aguardando respostas das equipes do Administrador e Custodiante.

Adicionalmente, estamos tratando com a Securitizadora dos CRIs, assim como os credores, para que os documentos reflitam as dissoluções e para que os sobejos sejam repassados ao Fundo.

Ademais, no dia 25/06/2024 foram distribuídos R\$ 0,29/cota referentes ao mês de maio, R\$ 0,04 acima da banda inferior publicada no último relatório gerencial.

Ressalta-se que o time de Gestão segue tomando todas as medidas necessárias para finalização da reestruturação do Fundo, mas algumas demandas são dependentes da resposta e validação de terceiros, o que acaba, ocasionalmente, levando mais tempo que o necessário.

* 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 maio, o fundo apresentou R\$ 337,1 mm em ativos. Ao todo, são 89.351m² de ABL a um preço médio ponderado de R\$ 25,05/m² – desconsiderando o potencial do imóvel Pirituba/SP – e vencimento médio ponderado dos contratos em 4,42 anos. No que tange o passivo, o volume apresentado foi de R\$ 218,6mm. As obrigações do fundo têm uma remuneração média ponderada de IPCA + 7,14% a.a. e apresentam um LTV de 68,06% 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 31/05/2024		ABL	LOCAÇÃO	VCTO
Ativo	R\$ 337.119.532	89.351	R\$ 25,43/m²	4,42
Caixa FII	11.759.156	-	-	-
Caixa S1	1.908.124	-	-	-
Caixa S3	2.252.252	-	-	-
VW Man	69.200.000	23.867	-	jan/28
Ceratti	66.500.000	13.851	-	dez/32
Pirituba	32.500.000	8.100	-	-
Magna	34.900.000	10.439	-	mai/25
Supermarket	41.400.000	17.244	-	out/28
Santa Luzia	76.700.000	16.120	-	set/25
		TAXA	GARANTIAS	LTV
Passivo	R\$ 218.585.270	IPCA + 7,14%	R\$ 321.200.000	67,94%
CCV Santa Luzia	74.819.998	IPCA + 7,00%	76.700.000	97,55%
CRI I	96.224.153	IPCA + 6,50%	143.100.000	67,24%
CRI Corp Mogno II	47.541.119	IPCA + 8,67%	101.400.000	46,88%
<i>Senior</i>	39.488.065	<i>IPCA + 8,50%</i>		
<i>Junior</i>	8.053.054	<i>IPCA + 9,50%</i>		
Ativo Líquido (NAV)	R\$ 118.534.262			
por 2.529.966 cotas	R\$ 46,85			

PERFORMANCE DAS COTAS

No mês de maio, a performance do fundo foi de -4,14% devolvendo parte do retorno de + 24,08% em abril, considerando a cota no fechamento do dia 30/04 a R\$ 29,94 e fechamento do dia 31/05 a R\$ 28,70. Ainda, destaca-se o grande desconto do preço da cota a mercado (R\$ 28,70) frente ao valor patrimonial das cotas (R\$ 51,98), desconto de 44,8%. Na opinião da gestão, o deságio nas cotas do Fundo 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 trabalhado realizado e reestabeleça a confiança dos seus cotistas.

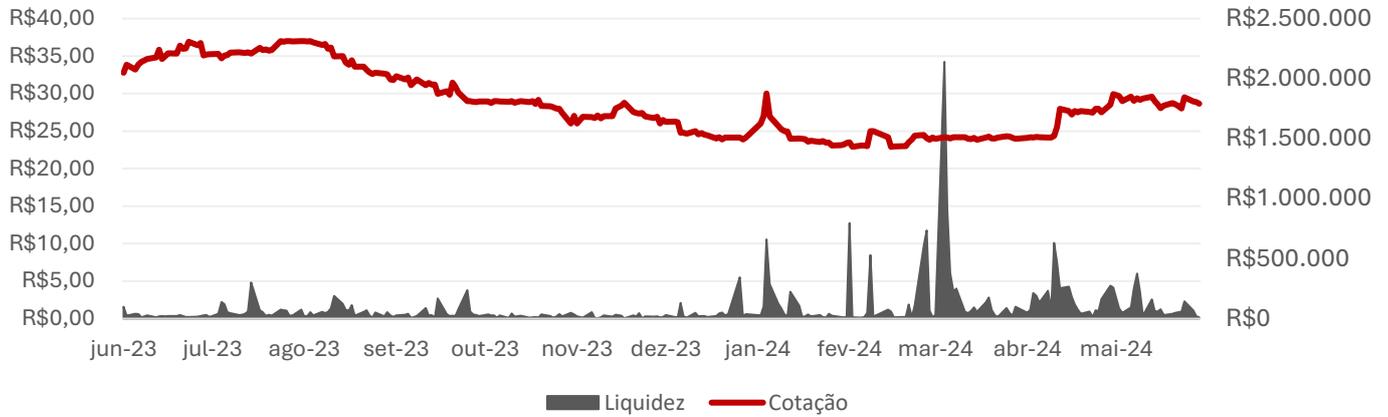
Por fim, finalizamos essa carta com a mesma analogia do último relatório: nunca estivemos tão próximos do fim do túnel.

Equipe de Gestão, **SUNO ASSET.**

Elaboração: Suno Asset.

PERFORMANCE/DESEMPENHO

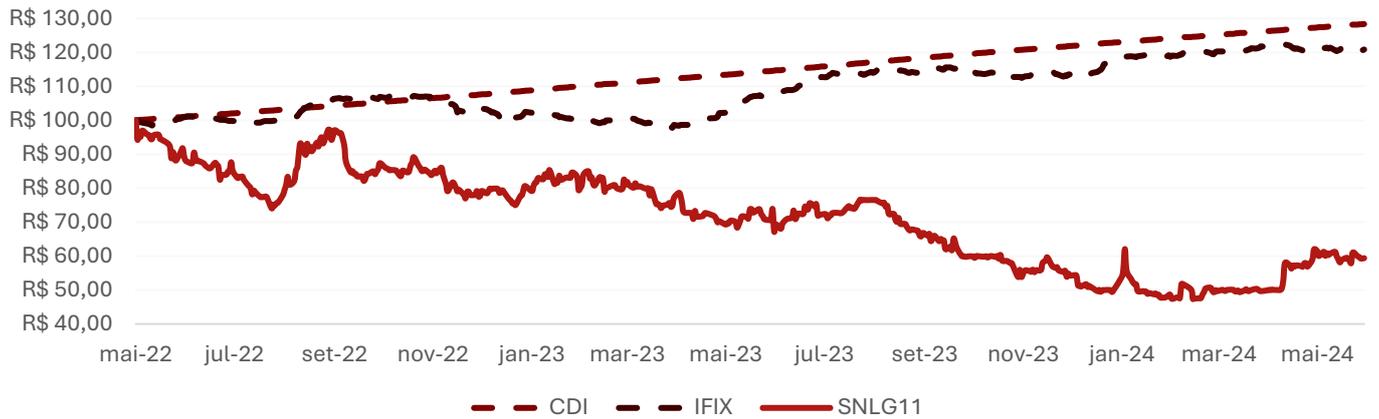
Cotação e Liquidez



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

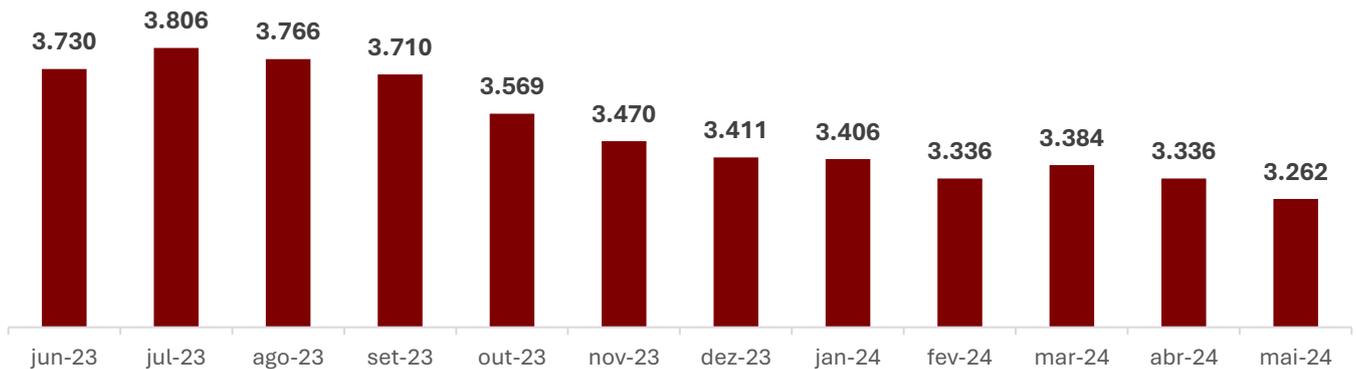
Performance SNLG x Indexadores

desde o início da gestão Suno Asset



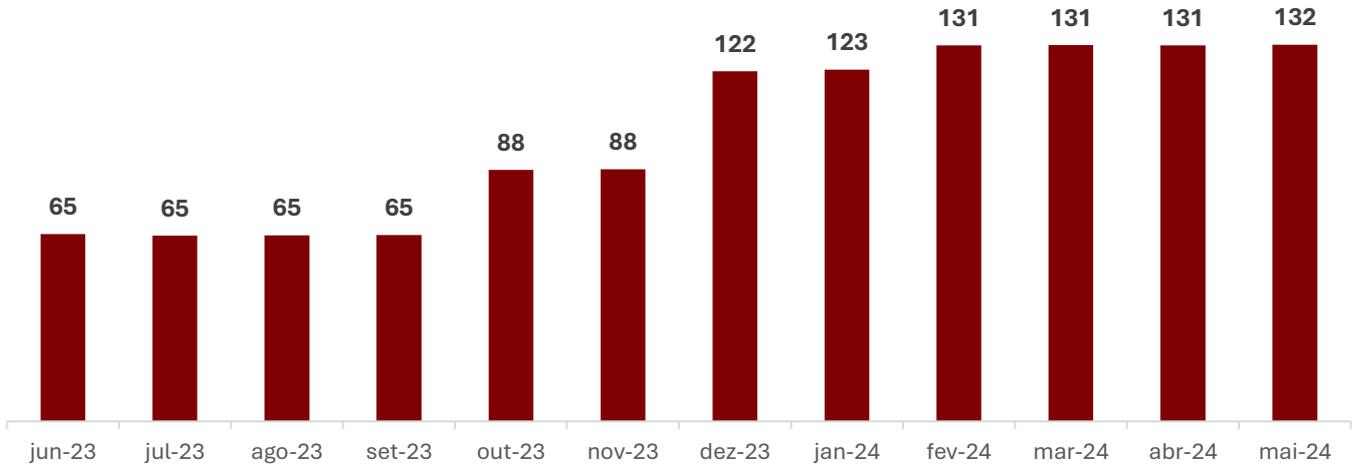
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Número de Cotistas



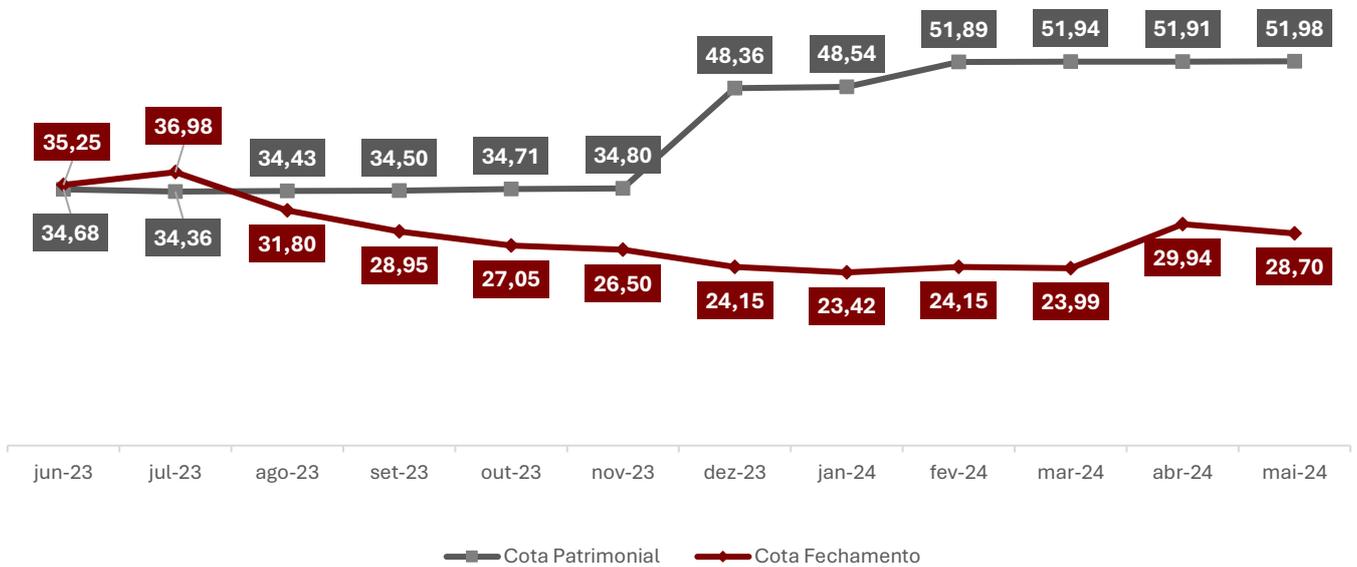
Elaboração: Suno Asset.

Patrimônio Líquido (em R\$ MM)



Elaboração: Suno Asset.

Cota Patrimonial x Cota Mercado (em R\$)



Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO

MÊS	mar/24	abr/24	mai/24	L3M	2024
1. Receita distribuível	2.231.990	2.260.607	2.177.474	6.670.070	11.544.383
1.a. Receita de Locação (Imóveis)	2.175.313	2.175.313	2.175.313	6.525.940	11.093.374
1.d. Aplicação caixa	56.677	85.294	2.160	144.131	451.009
2. Despesas	-992.382	-915.376	-979.930	-2.887.689	-4.706.994
2.a. Despesas de Administração	-97.233	-109.363	-109.387	-315.983	-485.227
2.b. Despesas Financeiras	-808.810	-802.792	-855.804	-2.467.407	-4.101.238
2.c. Outras Despesas	-86.340	-3.221	-14.739	-104.300	-120.529
3. (=) Resultado Final	112.373	211.979	117.876	3.782.381	6.837.389
3.a. Resultado Potencial (1 + 2)	1.239.608	1.345.231	1.197.543	3.782.381	6.837.389
3.b. Custos SPEs ¹	-577.396	-551.689	-658.980	-1.788.065	-2.955.629
3.c. Não distribuição SPEs ²	-549.839	-581.563	-420.688	-1.552.090	-2.600.322
4. Resultado Distribuível	951.584	1.163.562	1.281.438	1.281.438	1.281.438
4.a. Resultado Exercício	112.373	211.979	117.876	442.227	1.281.438
4.b. Reserva de Ex. Anteriores	839.211	951.584	1.163.562	839.211	0
5. RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	0	0	733.690	733.690	733.690
5.a. Distribuição – SNLG11	0	0	733.690	733.690	733.690
5.a. Distribuição R\$/cota – SNLG11	0,00	0,00	0,29	0,29	0,29

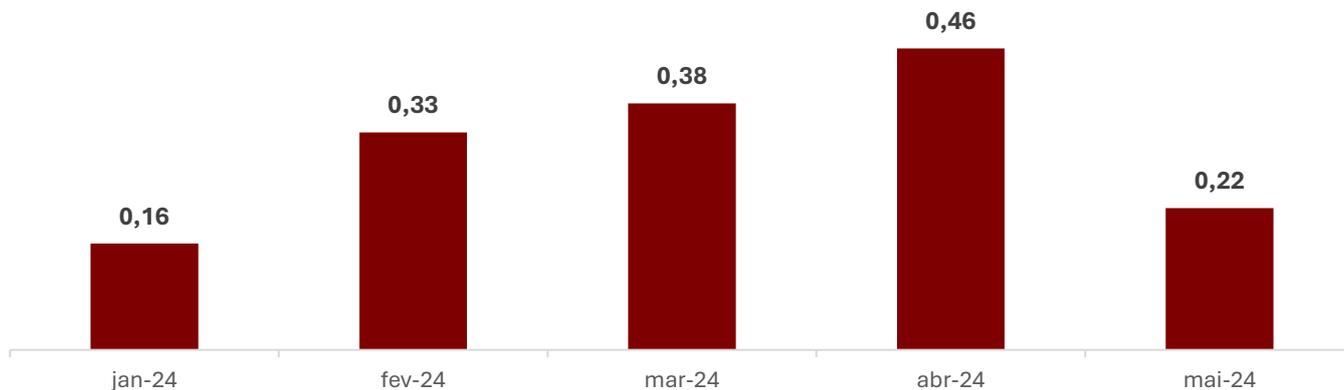
¹ Refere-se a todos os custos necessários para manutenção e operação da SPE, quais sejam impostos, depreciação, G&A, etc.

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 SNLG11, conforme os impasses contábeis explicados anteriormente.

Fonte: XP | Elaboração: Suno Asset.

Lucro Acumulado

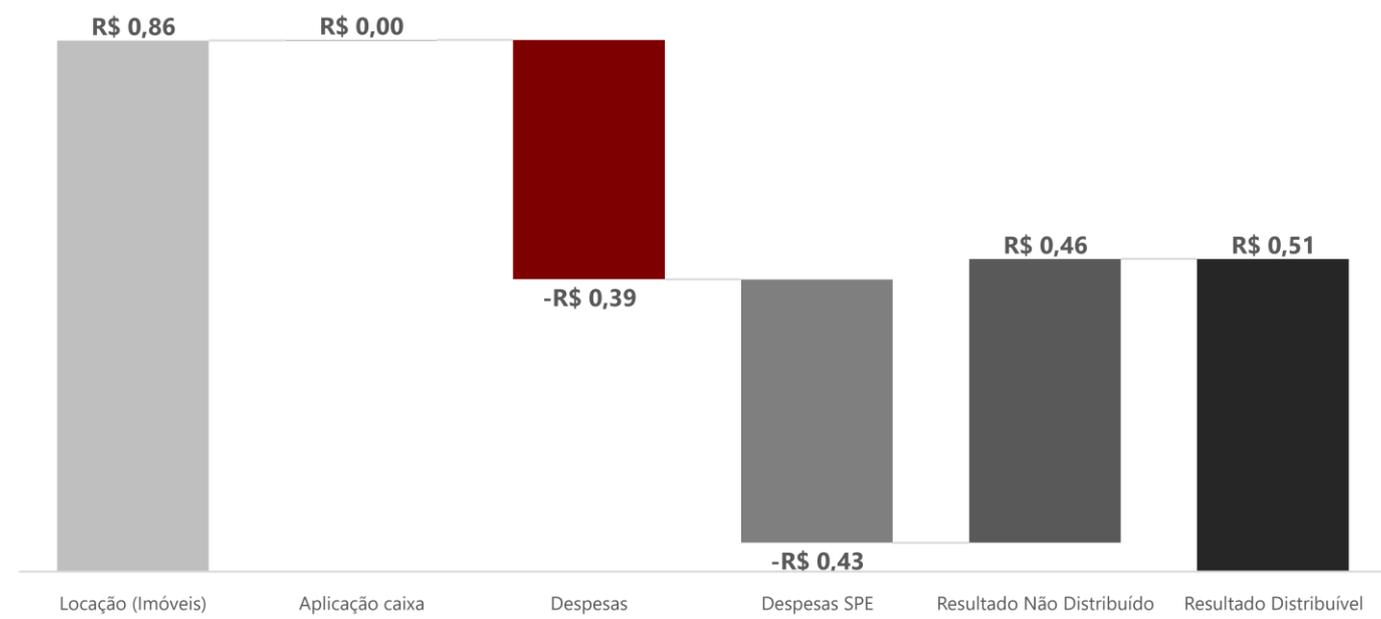
(R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

Resultado Mensal Detalhado por Cota

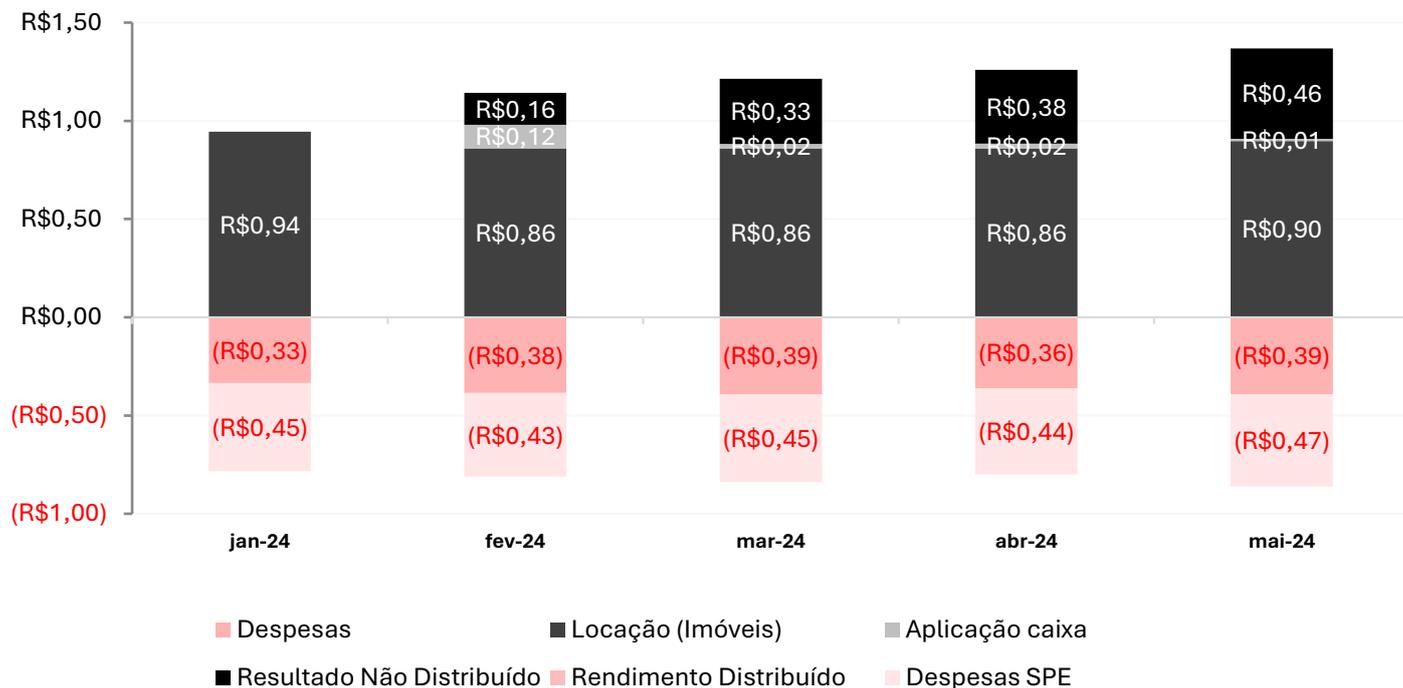
■ Aumento ■ Diminuição ■ Total



Elaboração: Suno Asset.

Resultado SNLG11

R\$/cota



Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 131,515 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

6

Número de ativos na carteira

R\$ 321,2 MM

Volume alocado em imóveis

R\$ 11,759 MM

Volume em caixa

90,93 %

% Da carteira locada

4,42 Anos

Prazo médio ponderado de locação

7,26 %

Cape Rate médio do portfólio

89.351 m²

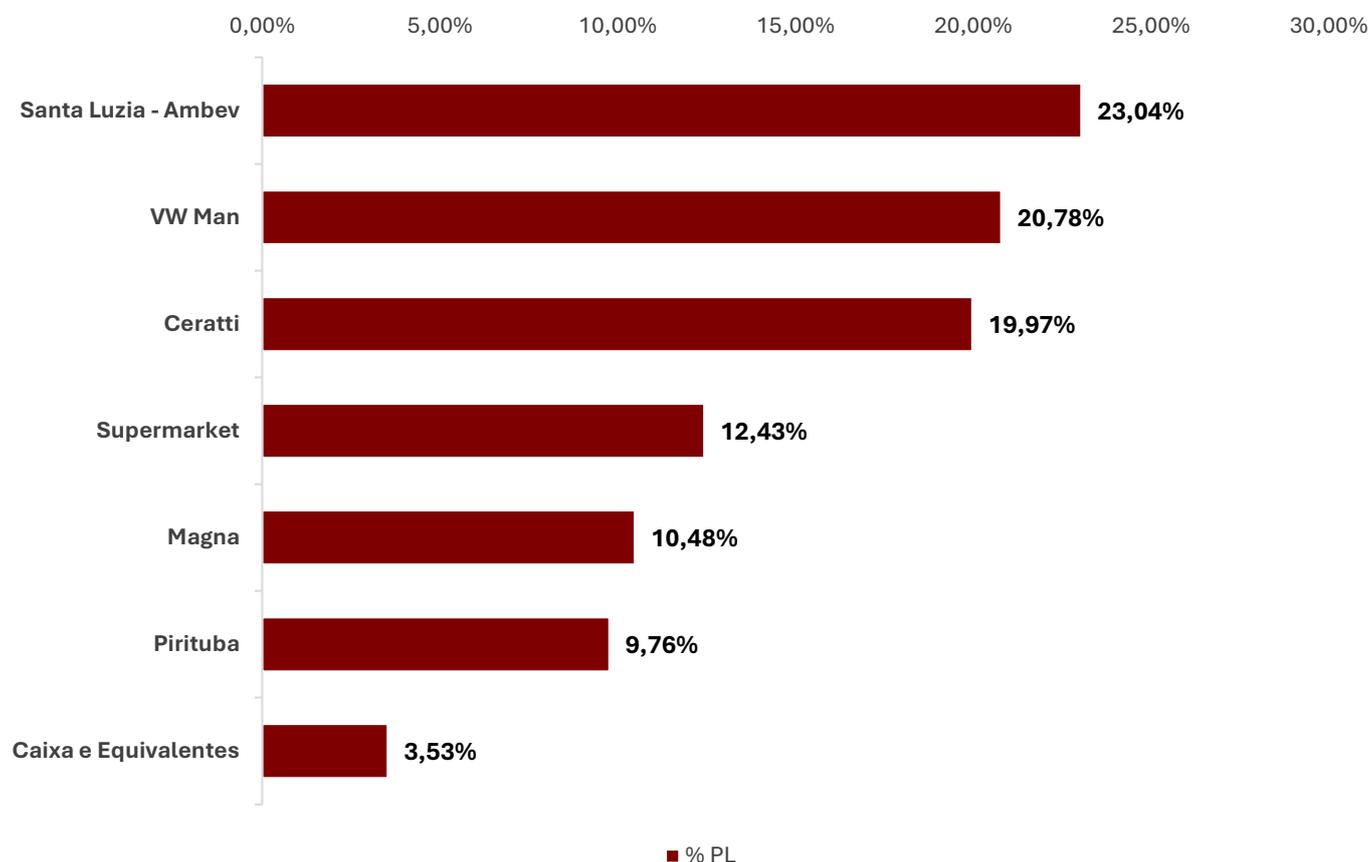
ABL

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	13.581	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		Típico	R\$ 32.500.000	8.100	0%	Jul		São Paulo - SP
Soma			R\$ 321.200.000	89.351			4,42	
Média Ponderada					90,93%		Prazo médio ponderado	

Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES



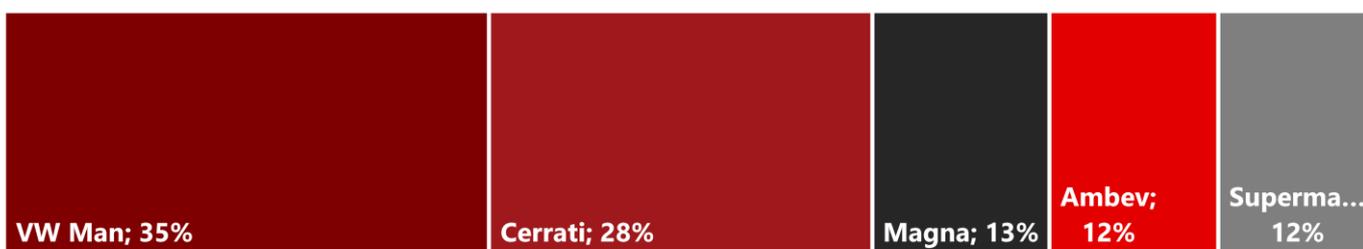
Elaboração: Suno Asset.

Exposição por Tipo de Ativo



Exposição por Inquilino

(% Receita)



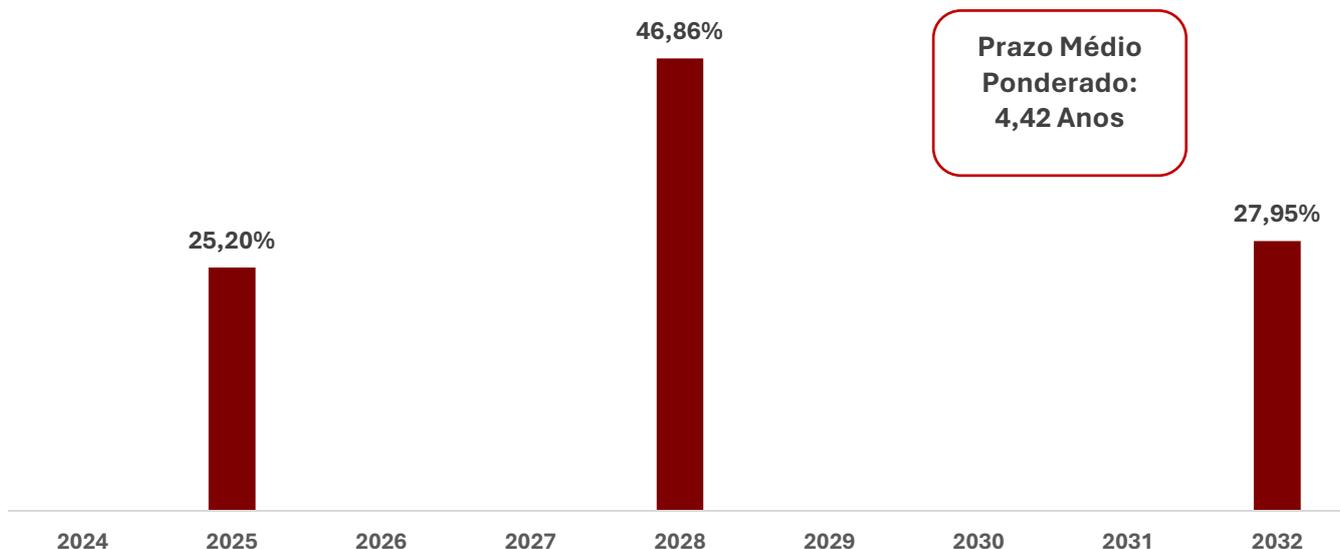
Exposição por Tipo de Contrato

(% Receita)



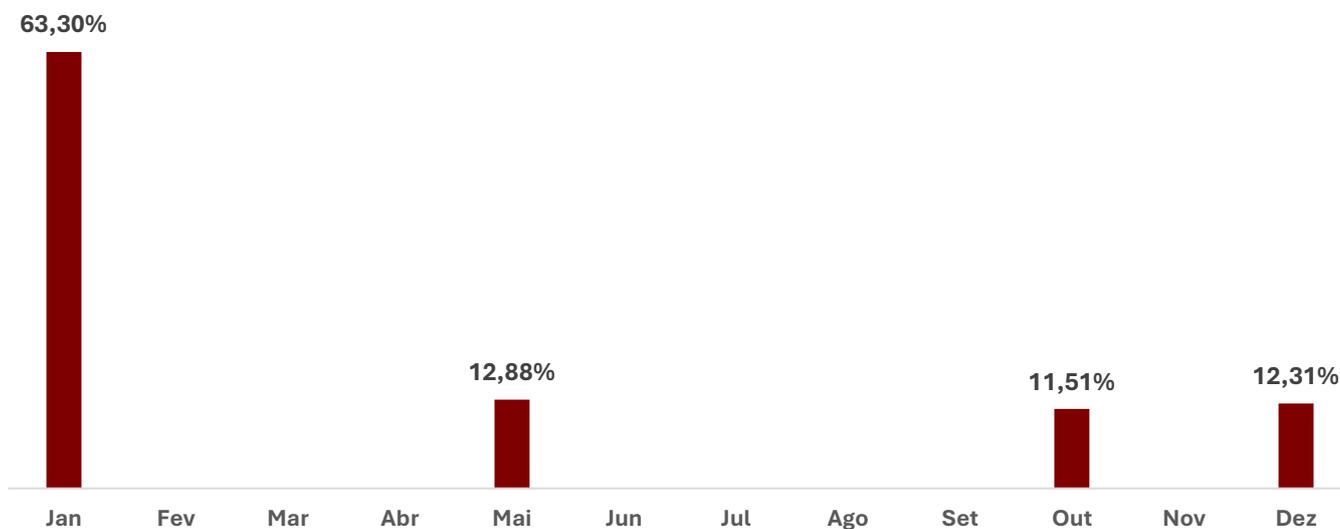
Exposição por Vencimento

(% Receita)

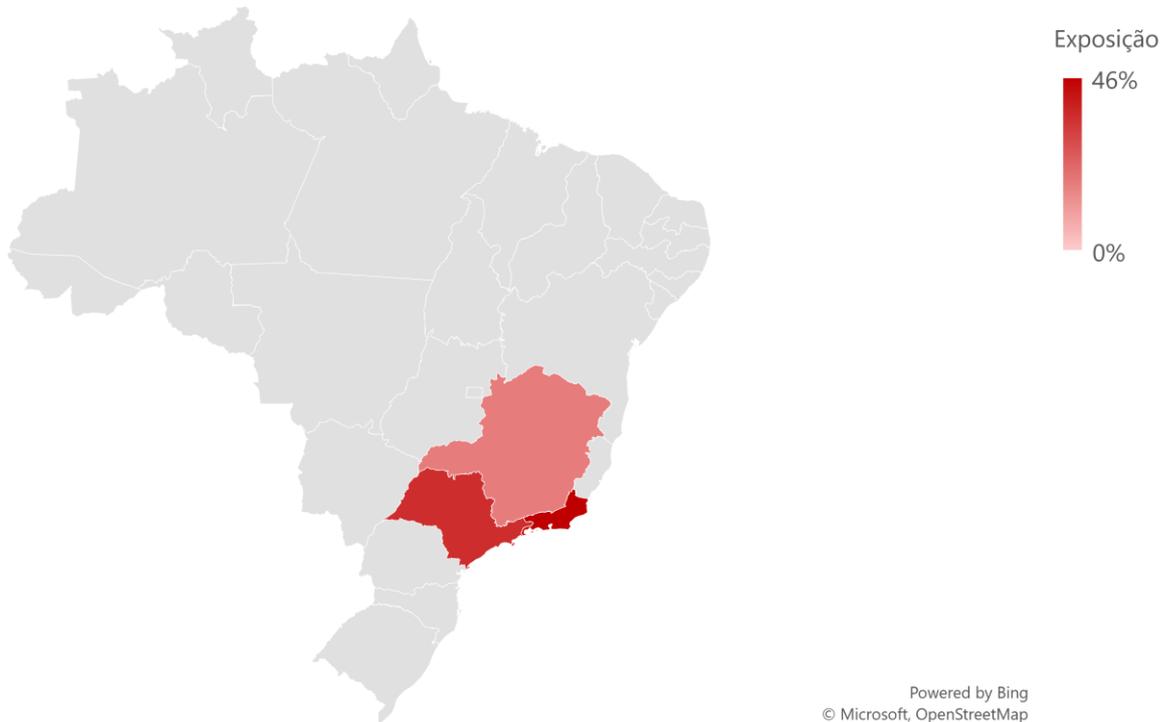


Exposição por Reajuste

(% 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 carregos.



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 carregos.



PIRITUBA

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 carregamento.



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 Supermarket, 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.”