

RELATÓRIO GERENCIAL AGOSTO | 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 – AGOSTO</i>	3
DESTAQUES DO MÊS.....	3
CENÁRIO MACROECONÔMICO	4
CARTA DO GESTOR.....	12
PERFORMANCE/DESEMPENHO	17
RESULTADO	19
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	21
PORTFÓLIO DE IMÓVEIS	22
DETALHAMENTO DOS ATIVOS.....	25

BULLET POINTS – AGOSTO

R\$ 0,36

Distribuição por cota

R\$ 0,82

Lucro acumulado por cota

12,71%

Dividend Yield Anualizado

2.529.966

Número de cotas disponíveis

R\$ 34,00

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 45,53

Cota Patrimonial

3.251

Número de cotistas

R\$ 115,201 MM

Patrimônio Líquido

R\$ 88,018 MM

Valor de Mercado

0,75

P/VP

DESTAQUES DO MÊS

O SNLG11 recebeu proposta do GGRC11 para compra dos ativos do SNLG11. A proposta contempla a venda dos imóveis pelo valor de R\$ 299.000.000,00 adicionados o caixa e subtraídos os valores do passivo. A forma de pagamento será dada via emissão de cotas do GGRC11.

A expansão Magna foi entregue e passará a gerar locação adicional a partir de agosto (efeito caixa em setembro/24).










As tratativas junto aos credores dos CRI foram concluídas, sendo que estes deliberaram pela troca do devedor das SPEs para o Fundo, assim como a liberação do sobejo das operações para o Fundo.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Cenário externo melhora, mas dúvidas em relação a política monetária brasileira contaminam os ânimos

Em agosto, as principais bolsas mundiais, incluindo a brasileira, tiveram um desempenho positivo, como mostra a tabela abaixo. Os mercados reagiram favoravelmente às declarações de vários diretores do Fed e à ata do Comitê de Política Monetária dos Estados Unidos, o FOMC, que indicam a proximidade do início da redução das taxas de juros nos EUA.

Índices de Mercado

Bolsas				
	Índice	Mês	12 Meses	Acum. Ano
	MSCI World	3,22%	23,69%	14,58%
	S&P 500	2,67%	26,14%	17,24%
	NASDAQ	2,10%	28,10%	16,95%
	FTSE 100	0,73%	13,70%	7,90%
	Euro Stoxx 600	1,71%	14,32%	8,68%
	Merval	7,82%	143,05%	73,98%
	Ibovespa (BRL)	7,81%	17,27%	2,35%
	Ibovespa (USD)	9,26%	2,69%	-9,45%
	IFIX	0,48%	6,04%	2,12%

Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

O presidente do Fed, Jerome Powell, afirmou que chegou o momento de ajustar a política monetária, mas sem indicar a magnitude. Na ata, apesar de os membros terem votado pela manutenção da taxa no patamar atual, vários diretores destacaram que, diante de um cenário de inflação mais favorável e aumento da taxa de desemprego, haveria argumentos plausíveis para reduzir os juros em 25 bps (0,25 p.p.), já na reunião de julho, ou que sustentariam essa decisão.

Nossa expectativa é que o afrouxamento monetário comece em setembro, com um corte de 25 bps, seguido de mais dois cortes da mesma magnitude nas reuniões de novembro e dezembro, encerrando o ano a uma taxa entre 4,50% a.a. e 4,75% a.a.

Não descartamos cortes maiores, de 50 bps (0,5 p.p.), caso a economia desacelere mais intensamente do que o previsto. Nesse contexto, os dados do mercado de trabalho serão mais decisivos do que os de inflação para que o FOMC adote uma postura mais agressiva.

Em relação ao mercado de trabalho, apesar da recente apreensão dos investidores sobre o seu esfriamento, acreditamos que a atividade está equilibrada, mesmo após a revisão para baixo dos números.

Outra preocupação do mercado é o risco de recessão — caracterizado por dois trimestres consecutivos de PIB negativo. A boa notícia é que os dados mais recentes mostraram uma leve melhora em alguns setores. Nossa perspectiva continua sendo de um pouso suave, condizente com a política monetária restritiva, que já dura 14 meses.

Quanto à inflação, tanto o índice CPI quanto o PCE têm apresentado uma desaceleração significativa nos últimos meses, após o aumento observado no primeiro trimestre. De maneira geral, o CPI ainda se mantém em torno de 3%, especialmente no núcleo, o que exige uma postura conservadora no início do afrouxamento monetário.

Alguns segmentos, como despesas com aluguéis, ainda estão em patamares elevados, o que tem impedido uma desaceleração maior dos índices de preços. Embora os preços dos serviços tenham caído, ainda permanecem acima dos níveis desejados.

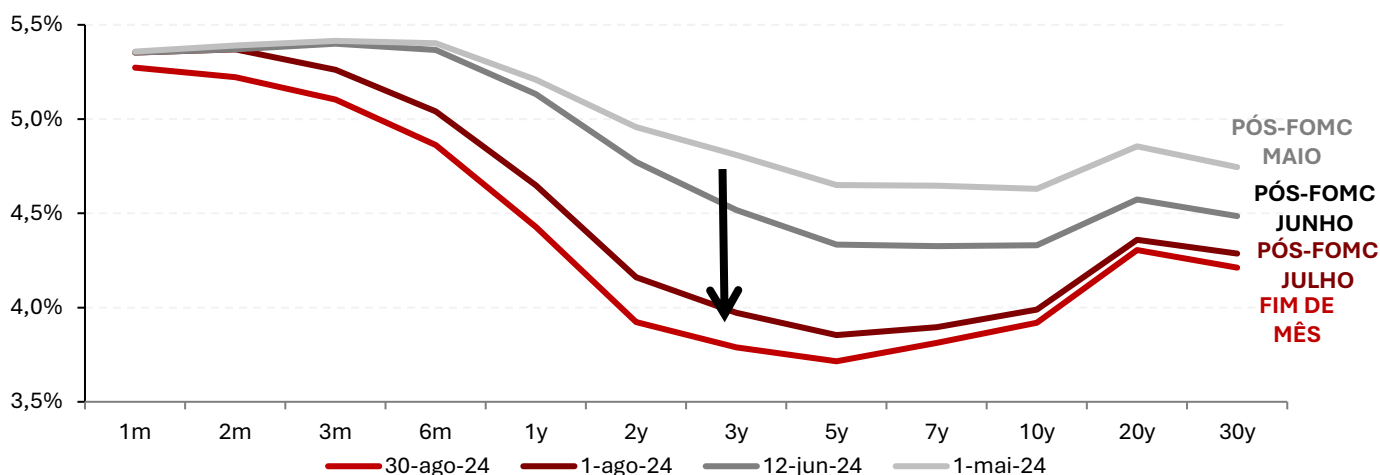
Da mesma forma, dados do PCE de julho – esse é considerado uma importante medida de inflação para o banco central norte-americano –, se manteve em 2,5%. O núcleo apresentou estabilidade em 2,6% no acumulado dos últimos 12 meses.

Portanto, essa conjuntura econômica mais equilibrada é favorável para o Fed. A autoridade monetária continuará adotando uma postura cautelosa, dependente dos dados, a fim de preservar a sua credibilidade.

Em relação aos impactos no mercado, a perspectiva de redução das taxas de juros já está reduzindo a aversão ao risco dos investidores e impulsionando fluxo de capital para outros países.

Na comparação com o início de agosto, a curva de juros futura fechou, como mostra o gráfico abaixo. A taxa de juros de 10 anos, um dos principais títulos de referência, continuou sua trajetória de queda. Em relação ao FOMC de maio, a taxa caiu de 4,63% a.a. para 3,88% a.a., uma redução de 75 pontos-base.

EUA – Curva de Juros Futura (% a.a)

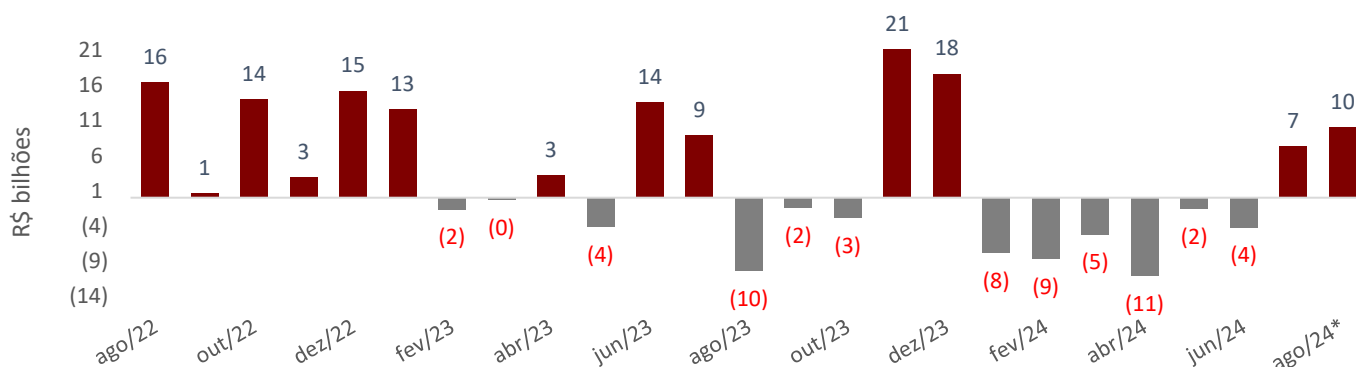


Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Research

No cenário doméstico, vários fatores influenciaram a movimentação do dólar, da curva de juros e dos índices em agosto. O dólar permaneceu estável, enquanto o Ibovespa e o IFIX registraram altas de 7,81% e 0,48%, respectivamente – dados até 28/08.

O principal motivo para a melhora no desempenho do mercado acionário brasileiro foi o cenário internacional mais favorável, como discutido anteriormente. A expectativa de um corte de juros nos EUA atraiu o capital estrangeiro de volta para a nossa bolsa. Até 29/08, houve uma entrada de R\$ 10,0 bilhões, marcando o segundo mês consecutivo de alta, conforme o gráfico abaixo.

Fluxo Estrangeiro na Bolsa (R\$ Bilhões)



*Até dia 29/08 - Fonte: B3 / Elaboração: Eleven Financial Research

Além disso, de acordo com nossos analistas, a boa temporada de resultados das empresas brasileiras, juntamente com a bolsa considerada barata em dólares, contribuiu para esse desempenho.

No entanto, os dois principais assuntos que dominaram a discussão em agosto foram a questão fiscal e a política monetária brasileira.

Em relação ao primeiro ponto, a arrecadação federal vem crescendo de forma robusta, mas abaixo das despesas. No acumulado do ano até julho, a receita apresentou um aumento real de 9,1% na comparação com o mesmo período do ano passado.

Essa dinâmica reflete o forte crescimento da atividade econômica, a melhora no mercado de trabalho e as medidas adotadas para recomposição da base orçamentária. Já as despesas tiveram um aumento real de 10,5%, devido, principalmente, ao crescimento dos gastos com benefícios sociais e previdência.

Esperamos que a expansão das receitas continue ao longo do ano, mas com uma intensidade menor do que no primeiro semestre. Esse cenário de crescimento da arrecadação, combinado com o menor impulso dos gastos no segundo semestre, o bloqueio e contingenciamento do orçamento, aumenta as chances de o governo atingir a banda inferior da meta este ano.

Em nossa visão, o Executivo deverá alcançar o limite inferior da meta, que é um déficit de R\$ 28,8 bilhões (-0,25% do PIB). O governo tem mecanismos para contingenciar e bloquear recursos para atingir esse objetivo. Caso o governo se encontre em uma situação pior do que a esperada e não consiga cumprir a meta, ele poderá optar por aceitar os gatilhos propostos pelo novo arcabouço fiscal ou alterar a meta.

A última opção seria a pior, pois representaria uma segunda mudança em menos de um ano e demonstraria uma menor responsabilidade em relação ao equilíbrio das contas públicas. Assim, o custo de não cumprimento da meta é elevado.

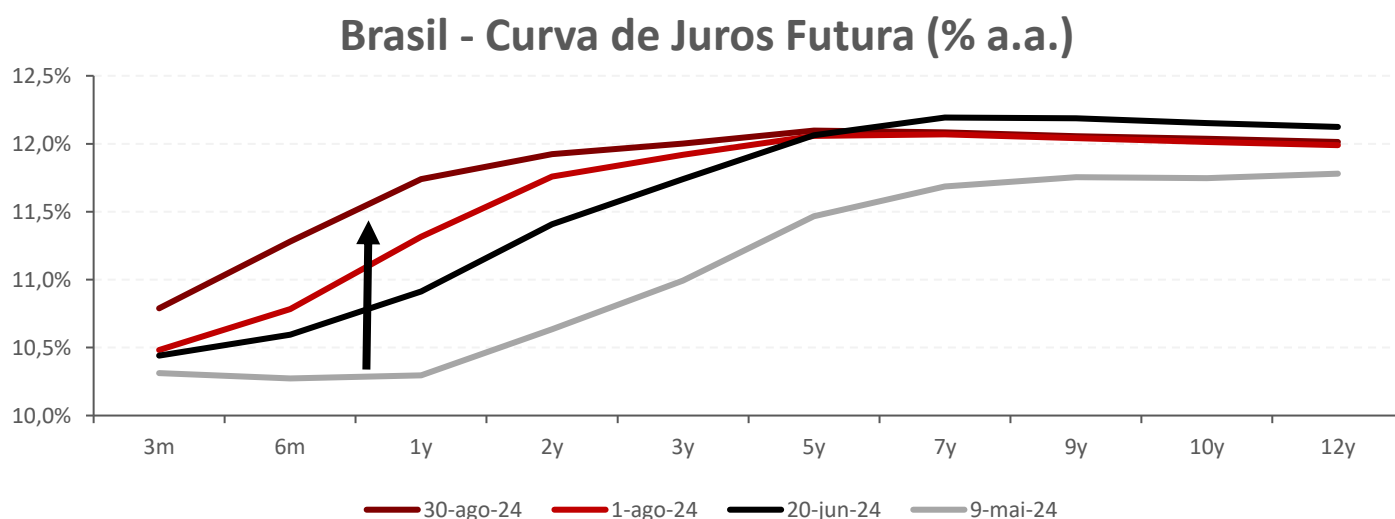
No longo prazo, é essencial focar em medidas estruturais para garantir o equilíbrio fiscal, como a desindexação do salário-mínimo dos benefícios sociais e previdenciários, e do piso da Saúde e

Educação em relação às receitas. A perspectiva de crescimento da dívida impede uma redução do prêmio de risco dos ativos brasileiros.

Por fim, há uma dúvida no mercado se o Comitê de Política Monetária do Brasil, o Copom, irá manter ou elevar a taxa de juros. Nas últimas semanas, o diretor do Banco Central, Gabriel Galípolo, intensificou o tom e ressaltou várias vezes que a assimetria do balanço de riscos era para cima, mencionando desconforto com algumas variáveis macroeconômicas e que, se necessário, o BC aumentaria a taxa de juros.

O recado foi interpretado pelo mercado e pelos analistas como uma indicação de alta de juros na próxima reunião do Comitê, marcada para 17 e 18 de setembro.

Essa expectativa também fez com que a curva de juros futura do Brasil se abrisse, principalmente nos vértices mais curtos, e se fechasse na parte longa, como mostra o gráfico abaixo – as curvas refletem a perspectiva de juros mais altos no futuro.



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

A nossa projeção é de que o Copom inicie um novo ciclo de altas de juros. Para esta reunião, a expectativa é de elevação de 25 bps, levando a taxa Selic para 10,75% a.a.

Este já era o nosso cenário pessimista, que previa uma alta de juros com mais de 40% de probabilidade. Estávamos aguardando a evolução de algumas variáveis importantes para ajustar melhor as nossas expectativas. No entanto, com a divulgação de novos dados e sem o arrefecimento dos fatores que

estão causando preocupação no balanço de riscos do BC, acreditamos que uma mudança na postura da política monetária seja prudente.

Um dos principais pontos é que a atividade econômica continua mais forte do que o esperado. O PIB brasileiro do 2T24 surpreendeu positivamente, e a economia deve crescer 3,1% neste ano. O hiato do produto, que mede a diferença entre o PIB real e o seu potencial, está positivo, refletindo uma economia que pode gerar pressões inflacionárias no futuro ou atrasar o processo de desinflação rumo à meta.

Em relação à inflação, há mais riscos altistas. Apesar da deflação do IPCA em agosto, a expectativa é de que a inflação termine este ano próxima do limite superior da meta, de 4,50%.

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. E, as queimadas observadas em todo o país podem pressionar os preços dos alimentos, não apenas os in natura, mas também os custos ao longo da cadeia da agropecuária.

Além disso, as expectativas de inflação, observadas no Boletim Focus, continuam desancoradas e é um dos principais problemas mencionados pelos diretores do Copom nas últimas semanas. Para 2025, que tem maior peso no horizonte relevante da política monetária, as expectativas permanecem bem acima da meta e nesse patamar há semanas.

Como o BC trabalha com metas de inflação - atualmente em 3,0% -, o objetivo principal é levar o IPCA a convergir para esse patamar. Devido à defasagem temporal dos efeitos da política monetária sobre os preços, a autoridade monetária também deseja que as expectativas de inflação se mantenham em torno de 3,0%. Essas expectativas acabam influenciando os reajustes de contratos e salários, o que pode contaminar a inflação corrente.

Entre os motivos que explicam essa desancoragem estão as dúvidas sobre a política fiscal brasileira, a credibilidade do Banco Central e especulações sobre a próxima gestão e seu compromisso com o cumprimento da meta de inflação.

Embora menos relevante para a decisão, o dólar está sendo cotado em torno de R\$5,60, valor superior ao da última reunião do Copom, em julho. Esse cenário tende a impactar os preços de alguns bens, contribui para a desancoragem das expectativas de inflação e dificulta o trabalho do Banco Central.

O atual presidente, Roberto Campos Neto sinalizou que a possibilidade de aumentar os juros estaria sobre a mesa — sem, no entanto, assumir qualquer compromisso. Campos Neto enfatizou que, se isso ocorresse, os ajustes seriam graduais.

Essas e outras declarações geraram dúvidas no mercado: o Banco Central irá ou não aumentar os juros? Será um ajuste de 25 ou 50 pontos base? Haverá divisão dos votos ou todos percebem uma pressão altista no balanço de riscos?

Uma boa condução da política monetária envolve coordenar as expectativas dos agentes econômicos. Isso ajuda a reduzir o custo da desinflação, sem a necessidade de elevar a taxa de juros a um nível ainda mais restritivo.

Portanto, para tentar recuperar a ancoragem das expectativas e facilitar o trabalho, os diretores do Copom precisam mostrar consenso em suas decisões, com uma comunicação e diretrizes claras sobre os próximos passos. Isso é especialmente crucial neste momento de transição entre os diretores do Banco Central, quando ainda existem dúvidas sobre a futura independência da instituição.

Assim, diante destes pontos que estão gerando pressão sobre o balanço de riscos e a fim de cumprir com o objetivo de convergir a inflação para a meta, o Copom deverá iniciar um novo ciclo de alta dos juros.

Como mencionamos anteriormente, em nosso cenário base, projetamos um aumento de 0,25 p.p. em setembro, seguido por aumento da mesma magnitude em novembro e dezembro, encerrando a Selic em 11,25% a.a. em 2024.

Para 2025, o juro deverá continuar subindo até o fim do primeiro trimestre e encerrar o ano em 11,75% a.a. Dado que a taxa de juros real permanecerá em um nível bastante restritivo, é possível que o BC inicie pequenos cortes na Selic no fim de 2025 e início de 2026. Ao longo dos próximos meses, iremos avaliar a evolução do cenário para calibrar melhor as expectativas para o fim do ano que vem.

Ao longo desse texto, observamos que agosto trouxe um pouco mais de clareza, mas ainda há muitas dúvidas para os próximos meses, principalmente no cenário doméstico. Portanto, recomendamos cautela. Segue abaixo a tabela das nossas projeções, que permanecem estáveis na comparação com a última carta.

Projeções

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%	4,4%	4,0%
Taxa Selic (% fim de período)	11,75%	11,75%	11,75%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	4,85	5,30	5,25
Resultado Primário do Governo Central (% PIB) - meta	2,3%	-0,25%	-0,4%
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	81,70	72,40

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

Gustavo Sung | **Economista-Chefe**

CARTA DO GESTOR

Prezado investidor, em linha com os meses anteriores, apresentamos a carta referente aos meses de junho, julho e agosto, em linha com o objetivo da gestão de evoluir a transparência para com os acontecimentos e reestruturação do Fundo.

IMÓVEIS INVESTIDOS

Nesta seção, são 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

Após desocupação do imóvel pela Itambé ao final de abril, o time de gestão segue trabalhando em conjunto com a EREA e alguns outros parceiros na busca de interessados. Durante o mês de junho, a EREA realizou alguns estudos técnicos prevendo atualizações no imóvel para aumentar a sua eficiência e adequação para os inquilinos. Esse estudo têm facilitado algumas das conversas com os interessados. No mês de agosto, duas conversas foram iniciadas com interessados em ocupar/operar o imóvel. Como já mencionamos anteriormente, as conversas correm sob sigilo dos termos de confidencialidade, mas assim que possível daremos a devida transparência.

2. MAGNA – VINHEDO/SP

A obra de expansão – e a obra de ajustes finos – sobre a qual comentamos no relatório passado foi concluída, permitindo a utilização do espaço pelo inquilino. Como resultado, a cobrança pelos 3.144m² adicionais tiveram início na competência do mês de agosto (efeito caixa em setembro). Adicionalmente, tomamos ciência de alguns pontos levantados pelo inquilino quanto à pequenos reparos no imóvel, como algumas goteiras e infiltrações na área administrativa, que estão sendo endereçadas entre as partes.

GUIDANCE 2024

1. PROPOSTA ZAGROS (GGRC11)

Conforme Comunicado ao Mercado¹ feito em 21 de agosto, recebemos uma proposta do GGRC11 para compra dos ativos do SNLG11. A proposta contempla a venda dos imóveis pelo valor de R\$ 299.000.000,00 adicionados o caixa e subtraídos os valores do passivo. A forma de pagamento será dada via emissão de cotas do GGRC11.

Como de praxe, negociações desse tipo estão sujeitas ao cumprimento de condições precedentes e contemplam compromissos quanto à confidencialidade das tratativas. O que podemos adiantar para os cotistas do SNLG é que convocaremos uma Assembleia Geral Extraordinária visando apresentar os termos e condições, assim como o racional para sustentação do que a Suno Asset acredita ser a melhor alternativa para o Fundo.

Em decorrência disso e conforme as nossas projeções, o fundo possui capacidade de manter as distribuições de R\$ 0,36 por cota², seguindo as diretrizes apresentadas nos relatórios gerenciais passados. No entanto, dada a proposta apresentada pelo GGRC11, estamos retirando a tabela de guidance até que tenhamos concluído todos os efeitos desta nas estimativas.

2. DISSOLUÇÃO SPEs

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 até o momento, e seguimos aguardando respostas das equipes do Administrador e Custodiante.

¹ <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/downloadDocumento?id=723589>

² 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).

Adicionalmente, concluímos as tratativas junto aos credores dos CRI, sendo que estes deliberaram pela troca do devedor das SPEs para o Fundo, assim como a liberação do sobejo das operações para o Fundo. Dessa forma, o fluxo pensado pela Suno Asset toma forma, onde as locações são recebidas nas contas centralizadoras dos CRI, as obrigações são pagas, e a locação residual (sobejo) fica disponível para que o Fundo apure o resultado distribuível.

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.

ESTRUTURAL DE CAPITAL

Ao final do mês de agosto, o fundo apresentou R\$ 337,3 mm em ativos. Ao todo, são 92.646m² de ABL a um preço médio ponderado de R\$ 24,89/m² – desconsiderando o potencial do imóvel Pirituba/SP – e vencimento médio ponderado dos contratos em 3,76 anos. No que tange o passivo, o volume apresentado foi de R\$ 220,4mm. As obrigações do fundo têm uma remuneração média ponderada de IPCA + 7,14% a.a. e apresentam um LTV de 68,6% 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 30/08/2024		ABL	LOCAÇÃO	VCTO
Ativo	R\$ 337.258.483	92.646	R\$ 24,89/m²	3,76
Caixa FII	16.058.483	-	-	-
Caixa S1	0	-	-	-
Caixa S3	0	-	-	-
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	13.734	-	mai/25
Supermarket	41.400.000	17.244	-	out/28
Santa Luzia	76.700.000	16.120	-	set/25
		TAXA	GARANTIAS	LTV
Passivo	R\$ 220.386.662	IPCA + 7,14%	R\$ 321.200.000	68,61%
CCV Santa Luzia	77.078.723	IPCA + 7,00%	76.700.000	100,49%
CRI I	95.867.718	IPCA + 6,50%	143.100.000	66,99%
CRI Corp Mogno II	47.440.221	IPCA + 8,67%	101.400.000	46,79%
<i>Senior</i>	39.402.557	<i>IPCA + 8,50%</i>		
<i>Junior</i>	8.037.664	<i>IPCA + 9,50%</i>		
Ativo Líquido (NAV)	R\$ 116.871.821			
<i>por 2.529.966 cotas</i>	<i>R\$ 46,20</i>			

PERFORMANCE DAS COTAS

Nos meses de junho, julho e agosto, a performance do fundo foi de +18,3%, considerando a cota no fechamento do dia 31/05 a R\$ 28,70 e fechamento do dia 30/08 a R\$ 34,00. Ainda, destaca-se o grande desconto do preço da cota a mercado (R\$ 34,00) frente ao valor patrimonial das cotas (R\$ 45,53), desconto de 25,3%. Na opinião da gestão, o deságio nas cotas do Fundo já reduziu à medida que os planos para 2024 foram se concretizando. Reforçamos o ponto de que há uma operação de venda em análise e que os dados desta operação sejam levados em consideração.

CONCLUSÃO

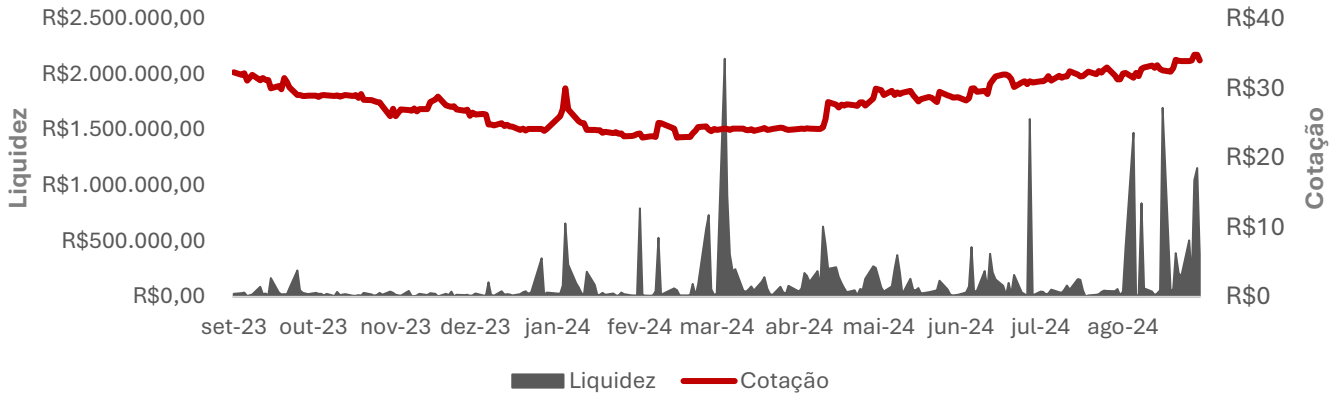
O time de gestão segue tomando todas as medidas necessárias para finalizar a reestruturação do Fundo, processo que se iniciou em meados de 2022 e tem sido bastante desafiador desde então. Na opinião da gestão, as principais preocupações de curto prazo já foram endereçadas e é esperado que, em breve, 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.**

PERFORMANCE/DESEMPENHO

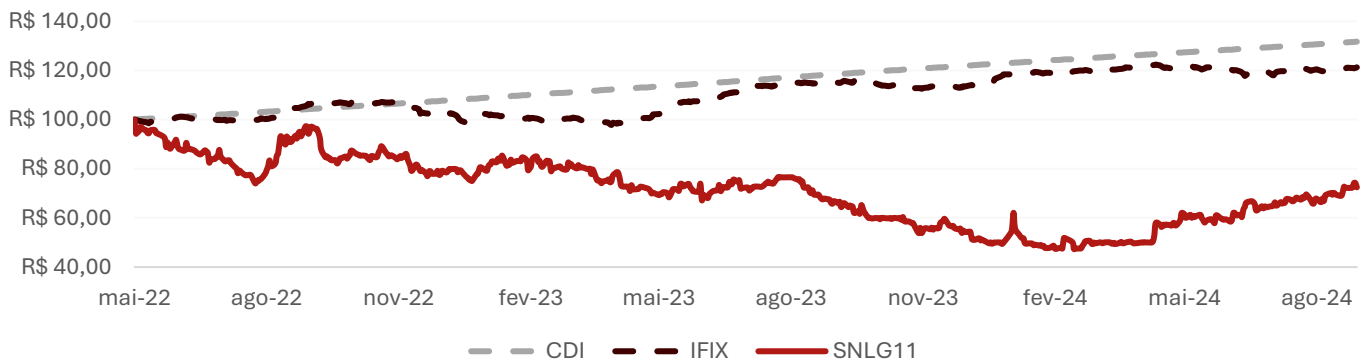
Cotação e Liquidez



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Performance SNLG x Indexadores

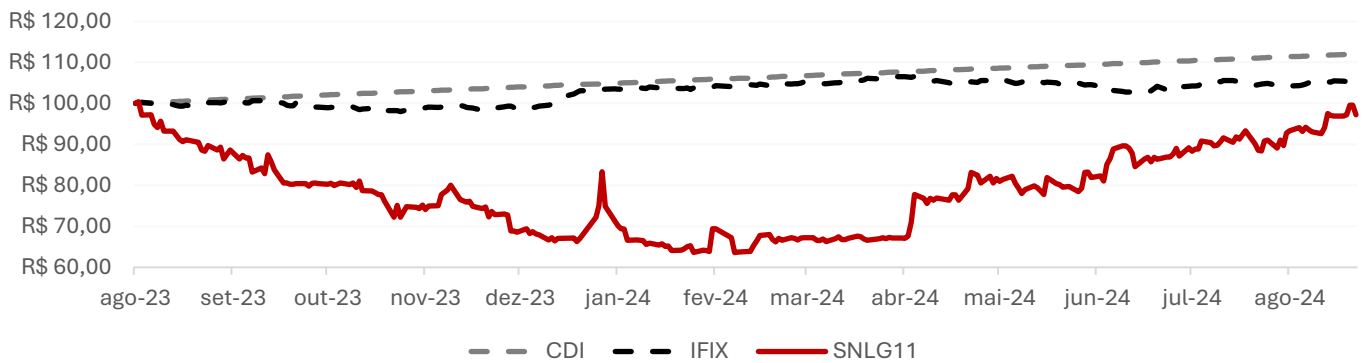
Desde o início da gestão Suno Asset



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

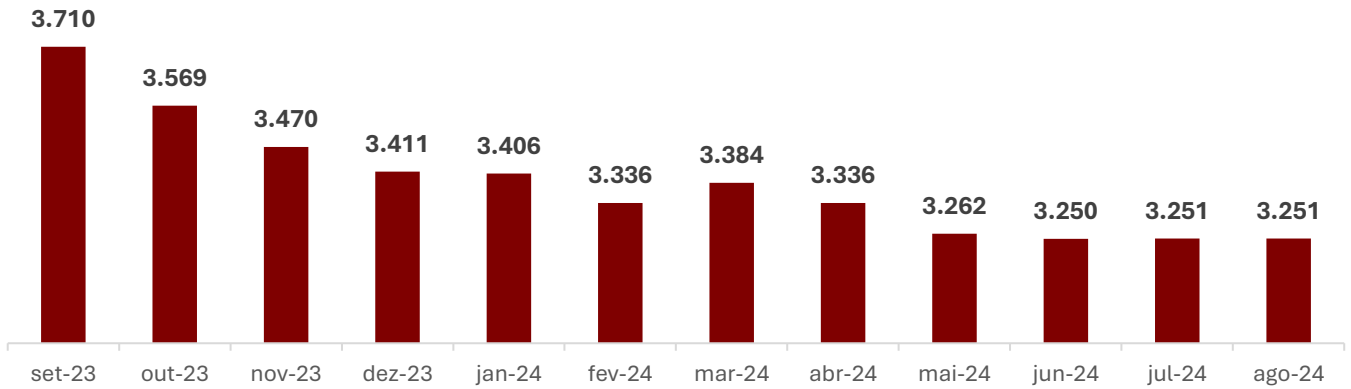
Performance SNLG x Indexadores

Pós-auditoria



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

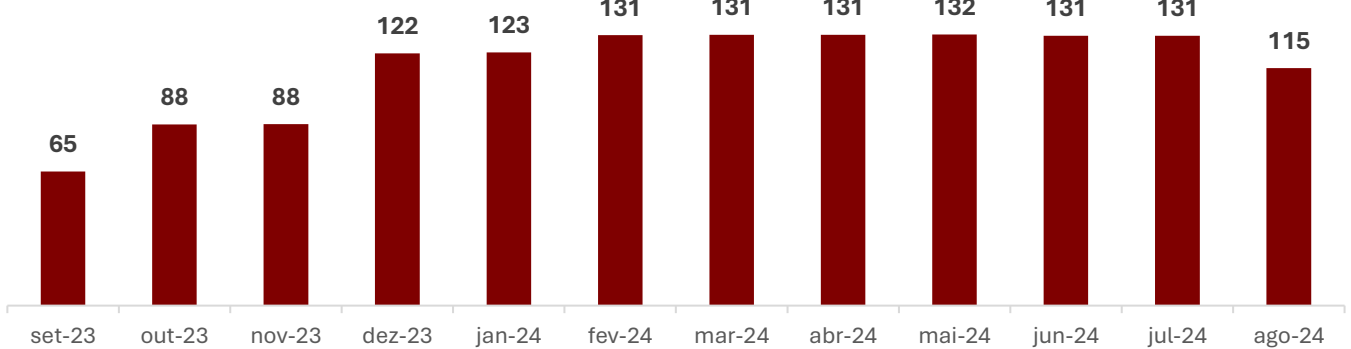
Número de Cotistas



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

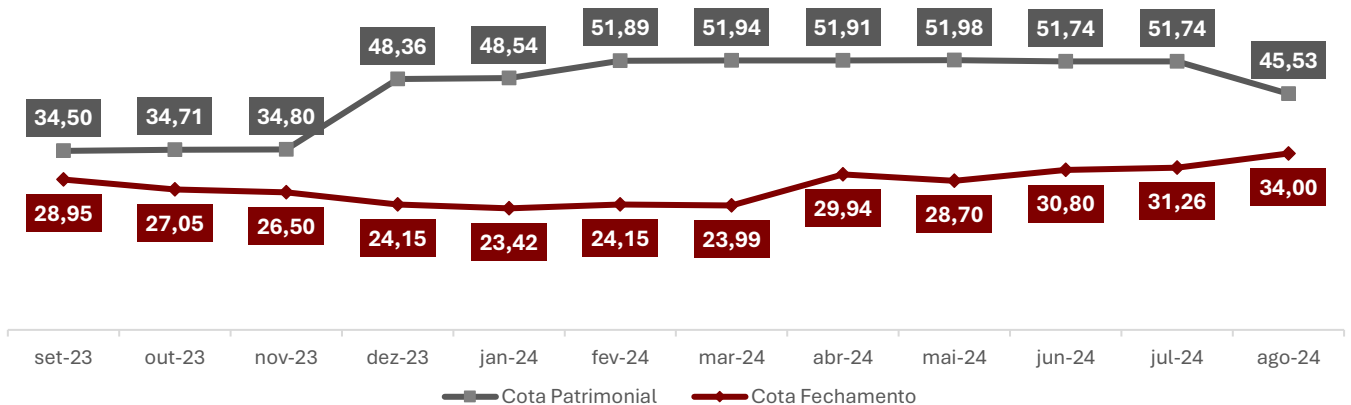
Patrimônio Líquido

(em R\$ MM)



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Cota Patrimonial x Cota Mercado (em R\$)



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO

MÊS	jun/24	jul/24	ago/24	L3M	2024
1. Receita distribuível	2.082.480	3.672.150	1.998.435	7.753.065	19.295.919
1.a. Receita de Locação (Imóveis)	1.943.414	3.443.414	1.944.856	7.331.684	18.423.528
1.b. CRI	110.728	0	0	110.728	110.728
1.c. Aplicação caixa	28.338	228.737	53.579	310.653	761.663
2. Despesas	-1.057.963	-1.085.235	-1.102.036	-3.245.234	-7.952.228
2.a. Despesas de Administração	-109.534	-109.301	0	-218.835	-704.062
2.b. Despesas Financeiras	-862.884	-802.407	-921.011	-2.586.302	-6.687.540
2.c. Outras Despesas	-85.545	-173.527	-181.025	-440.097	-560.625
3. (=) Resultado Final	185.943	3.389.873	514.341	4.507.831	11.343.691
3.a. Resultado Potencial (1 + 2)	1.024.517	2.586.916	896.399	4.507.831	11.343.691
3.b. Custos SPEs ¹	-665.502	0	0	-665.502	-3.621.131
3.c. Não distribuição SPEs ²	-173.073	0	0	-173.073	-2.771.865
3.d. Ajuste Conta Centralizadora ³	0	802.957	-382.058	420.899	420.899
4. Resultado Distribuível	733.690	3.389.873	2.993.426	4.637.903	5.371.594
4.a. Resultado Exercício	185.943	3.389.873	514.341	4.090.156	5.371.594
4.b. Reserva de Ex. Anteriores	547.748	0	2.479.085	547.748	0
5. RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	733.690	910.788	910.788	733.690	733.690
5.a. Distribuição – SNLG11	733.690	910.788	910.788	2.555.266	3.288.956
5.a. Distribuição R\$/cota – SNLG11	0,29	0,36	0,36	1,01	1,30

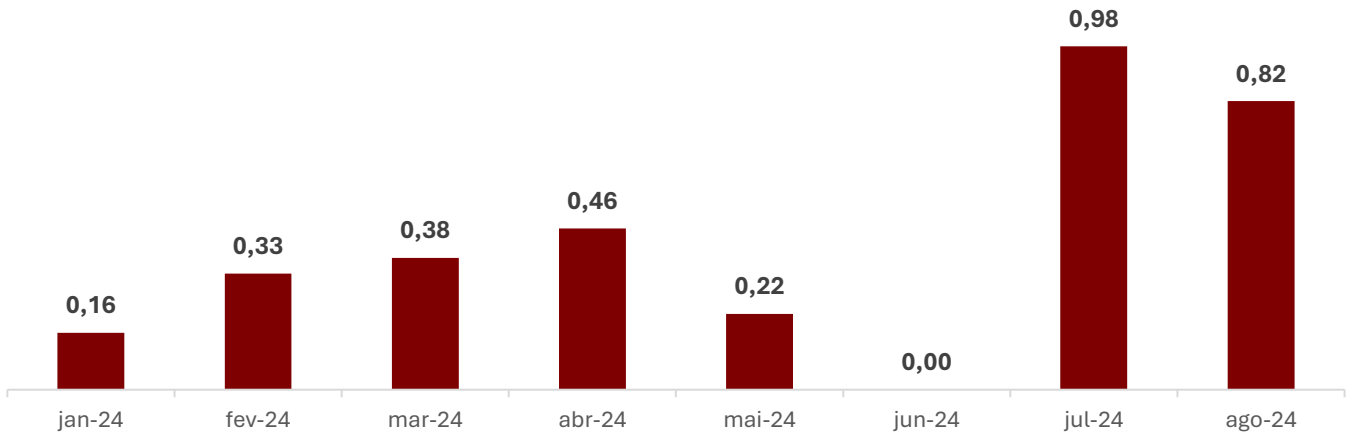
¹ Refere-se a todos os custos necessários para manutenção e operação da SPE, quais sejam impostos, depreciação, G&A, etc.

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.

³ Refere-se aos valores que foram acumulados (valores negativos) ou transferidos para conta do fundo (valores positivos), a título de resultado distribuível oriundo das contas centralizadoras* dos CRIs no qual o SNLG11 é devedor. Ressalta-se que os valores negativos ficam acumulados e, oportunamente, poderão ser transferidos para o Fundo para complemento da distribuição, ou utilizados para complemento no pagamento das próximas PMTs.

Fonte: XP | Elaboração: Suno Asset.

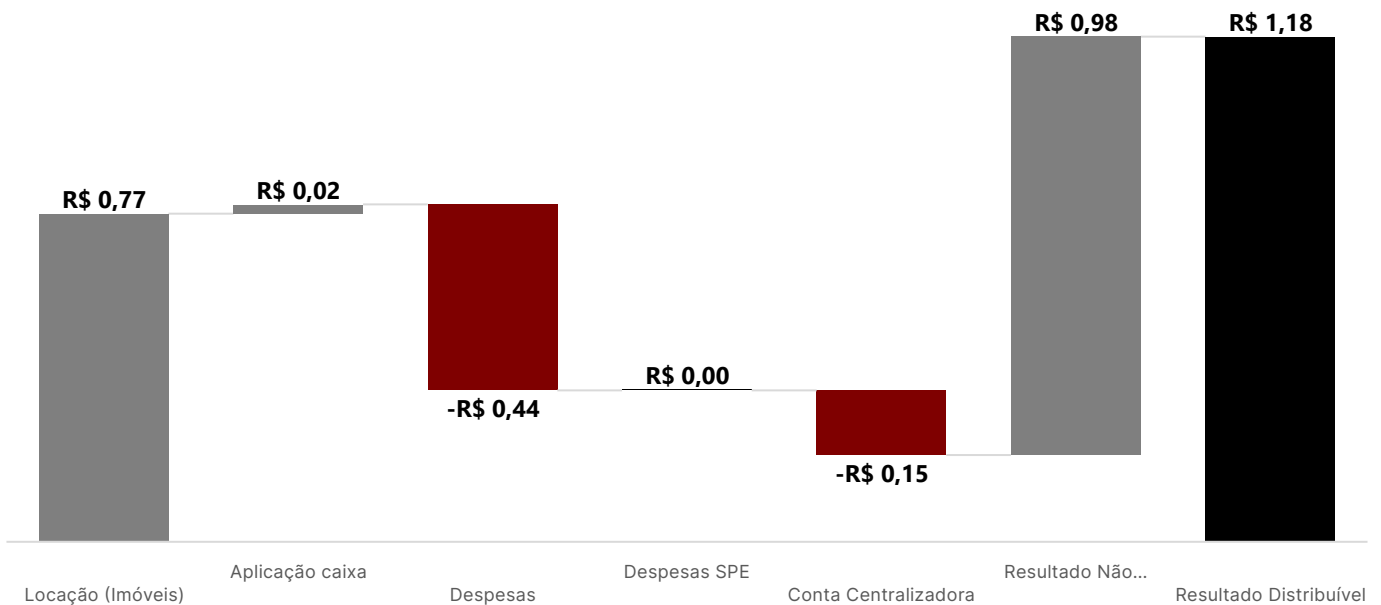
Lucro Acumulado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

Resultado Mensal Detalhado por Cota

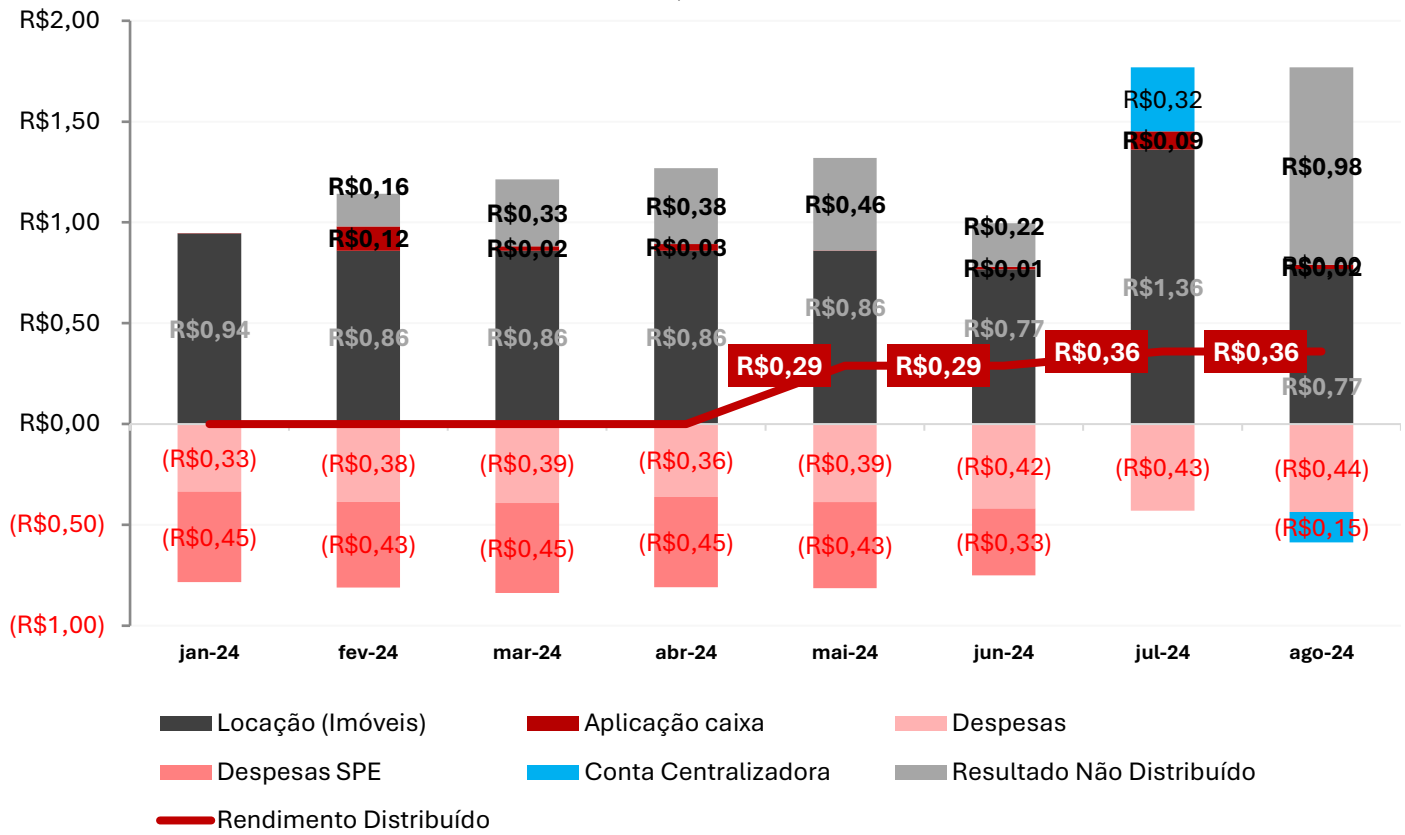
■ Increase ■ Decrease ■ Total



Elaboração: Suno Asset.

Resultado SNLGT1

R\$/cota



Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 115,201 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

6

Número de ativos na carteira

R\$ 321,2 MM

Volume alocado em imóveis

R\$ 16,058 MM

Volume em caixa

8,74 %

Vacância

4,17 Anos

Prazo médio ponderado de locação

8,08 %

Cape Rate médio do portfólio

92.646 m²

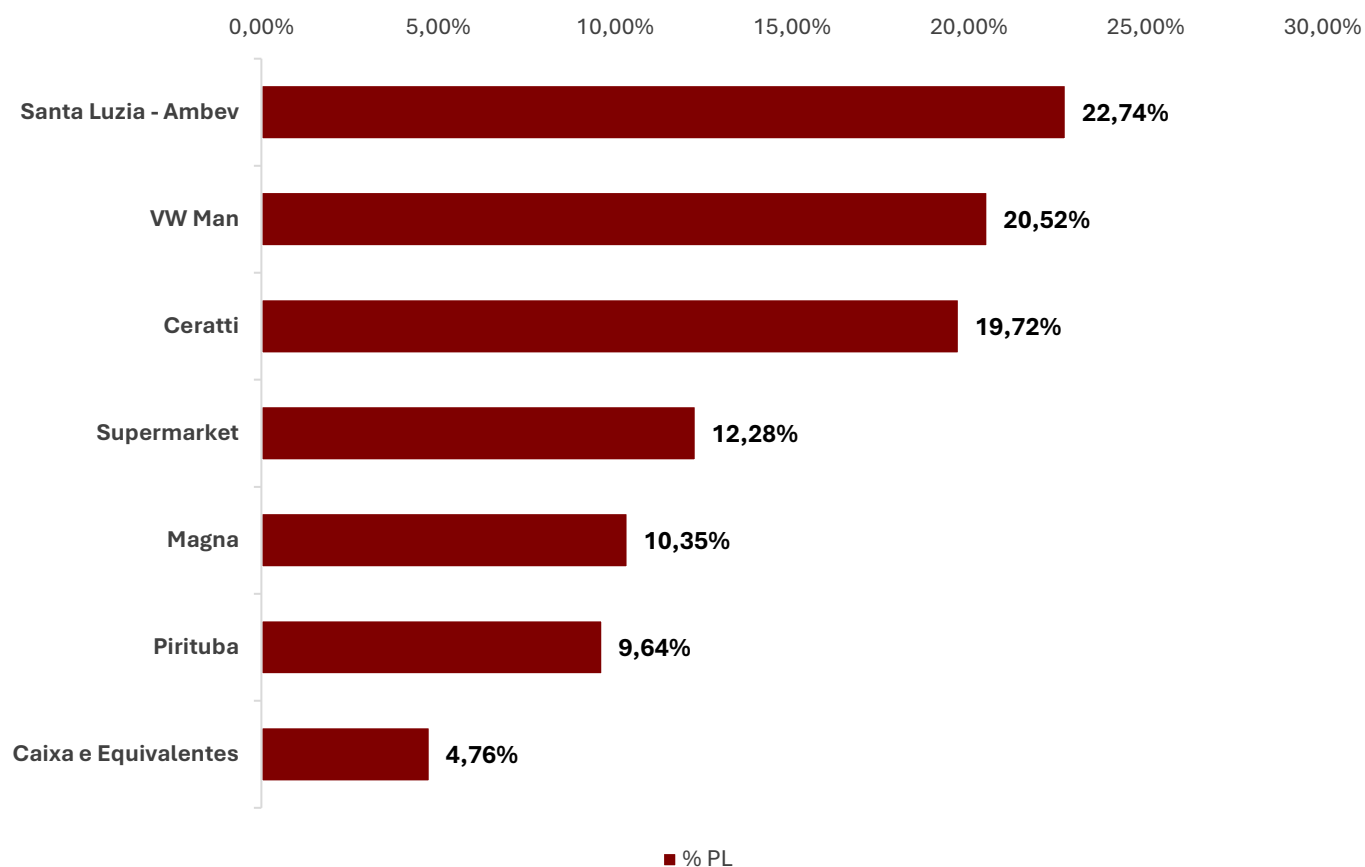
ABL

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

Identificação	Inquilino	Contrato	Laudo	ABL (m²)	% 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	13.734	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			R\$ 32.500.000	8.100	0%			São Paulo - SP
Soma			R\$ 321.200.000	92.646			4,17	
Média Ponderada					91,26%		Prazo médio ponderado	

Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES



Elaboração: Suno Asset.

Exposição por Tipo de Ativo



Exposição por Inquilino

(% Receita)



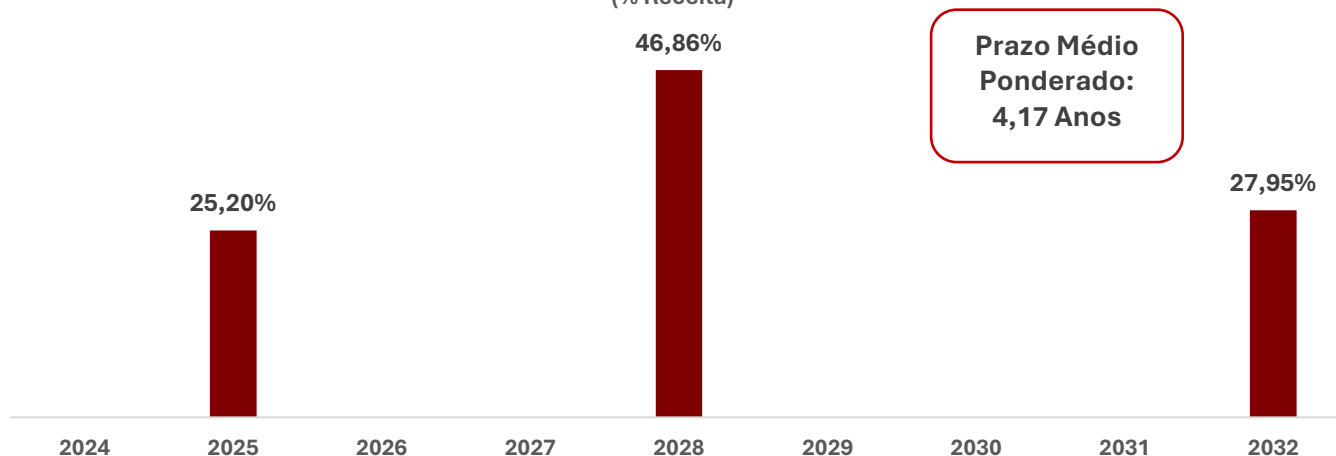
Exposição por Tipo de Contrato

(% Receita)



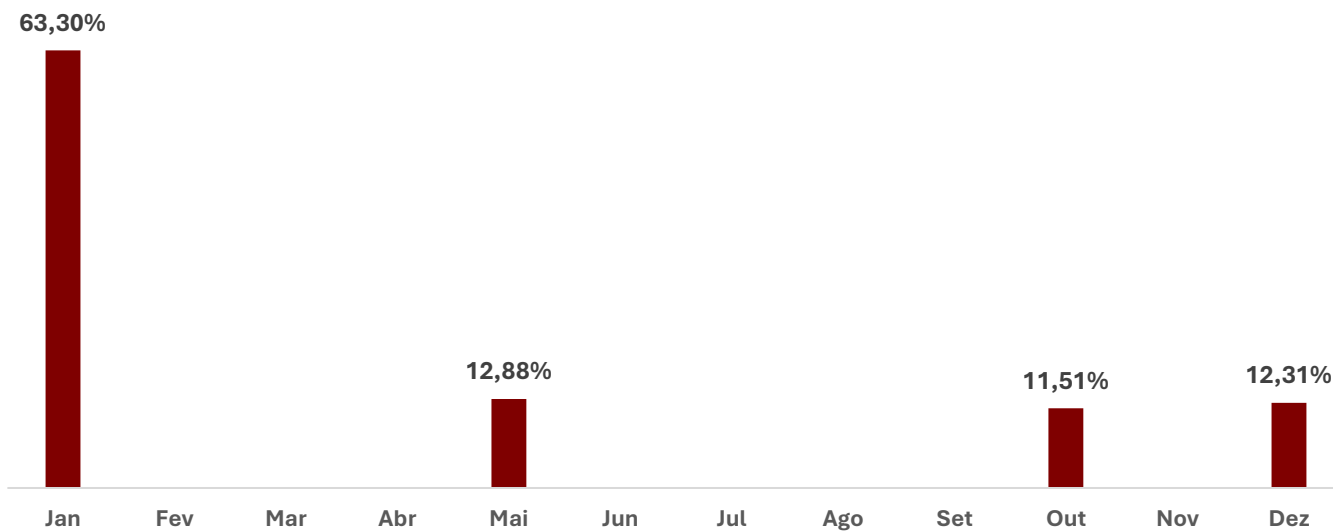
Exposição por Vencimento

(% Receita)

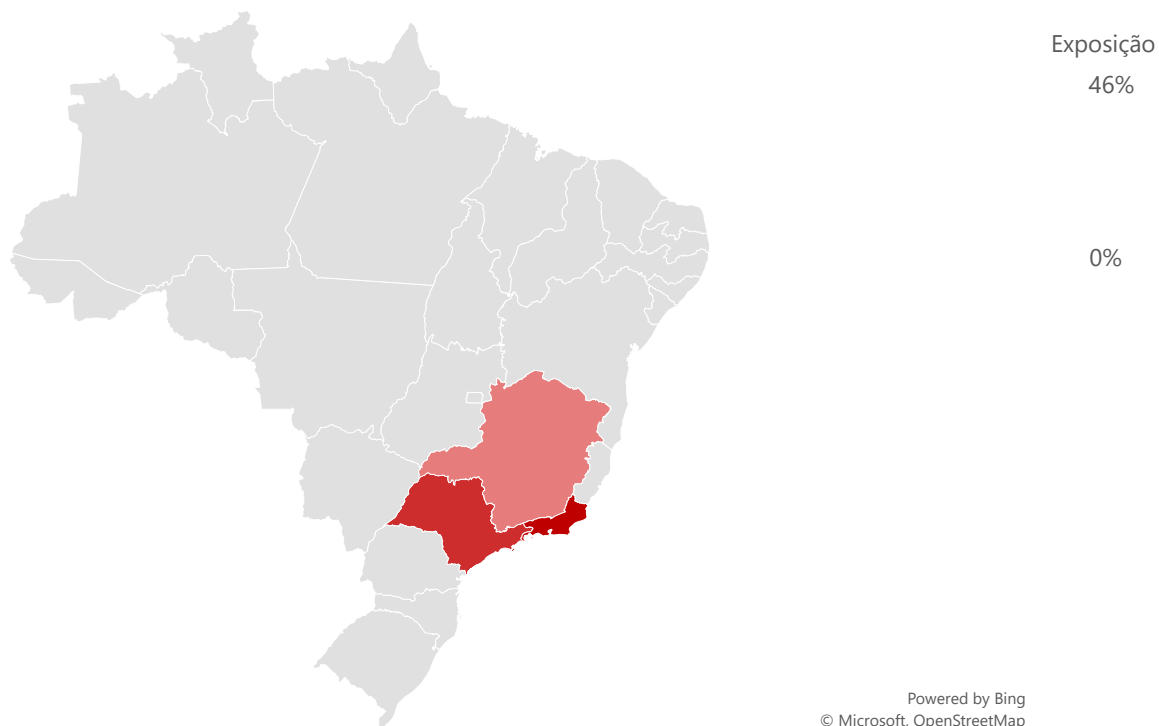


Exposição por Reajuste

(% 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 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.



PIRITUBA

Inquilino	Contrato	Laudo	ABL	% Locado	Reajuste	Localização	Vencimento
-	-	R\$ 32.500.000	8.100	0%	-	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.”