

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

CNPJ (40.011.225/0001-68)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021
e relatório do auditor independente**



São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil

Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora do Fundo”)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 3 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 3 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de

nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2021 a carteira de investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário no montante de R\$ 195.053 representava 81,21% do seu patrimônio líquido. Devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a carteira de investimentos em cotas de fundos imobiliários foi considerada um dos principais assuntos de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços de ativos com cotações de mercado ou valor patrimonial e recálculo das posições detidas pelo Fundo; revisão das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos não cotados em mercado, o recálculo do investimento com base no valor da cota divulgado pela administradora dos fundos investidos e a análise da custódia das cotas de fundos de investimento imobiliário e conciliação da posição de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos e a conciliação da posição de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2(b)

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de distribuição de rendimentos preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da

Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 7.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o cálculo da distribuição dos rendimentos ao cotista, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pela Administradora do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos ao cotista do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora do Fundo sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos

procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela a Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação

podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 10 de setembro de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6



Rui Borges
Contador CRC-1SP207135/O-2

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Balço patrimonial em 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2021
Circulante		
Disponibilidades		-
Aplicações Financeiras		
De natureza não imobiliária		
Operações compromissadas	5.1 (a)	67.814
Letras financeiras do tesouro (LFT)	5.1 (b)	5.447
De natureza imobiliária		
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	836
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	195.053
Negociação e intermediação de valores		496
Outros créditos		5
		269.651
Não Circulante		
Realizável ao longo prazo		
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	13.861
		13.861
Total do ativo		283.512
Passivo		
Circulante		
Rendimentos a distribuir	7	1.036
Impostos e contribuições a recolher		51
Provisões e contas a pagar		181
Negociação e intermediação de valores	16.1	10.001
Credores por empréstimos de cotas de FII	16.2	32.050
		43.319
Total do passivo		43.319
Patrimônio líquido		
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	250.000
Gastos com colocação de cotas	8.4	(6.157)
Lucros (prejuízos) acumulados		(3.650)
Total do patrimônio líquido		240.193
Total do passivo e patrimônio líquido		283.512

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do resultado do período de 3 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	190
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	5.2 (a)	111
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRI's)	5.2 (a)	(303)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	629
Despesas de empréstimos - cota de fundo de investimento imobiliários (FII)		(24)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	5.2 (b)	246
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FII)	5.2 (b)	(3.324)
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	10	(50)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(2.525)
Outros ativos financeiros		
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		22
Resultado de operações compromissadas		658
Lucro em transações de letras financeiras do tesouro (LFT)		26
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	10	(126)
		580
Receitas (despesas) operacionais		
Taxa de administração - Fundo	6 e 10	(317)
Outras receitas (despesas) operacionais	10	(50)
		(367)
Prejuízo líquido do período		(2.314)
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	2.500.000
Prejuízo líquido por cota integralizada - R\$		(0,93)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		96,08

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 3 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros (prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos integralizadas em 3 de maio de 2021	8.1	250.000	-	-	250.000
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(6.157)	-	(6.157)
Prejuízo do período		-	-	(2.314)	(2.314)
Rendimentos apropriados	7	-	-	(1.336)	(1.336)
Em 30 de junho de 2021		<u>250.000</u>	<u>(6.157)</u>	<u>(3.650)</u>	<u>240.193</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto) do período de 03 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de Reais

	30/06/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(159)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(29)
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(131)
Caixa líquido das atividades operacionais	(319)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa	22
Rendimento em compromissada	600
Rendimento de compromissada de CRI	84
Despesas de empréstimos - cota de fundo	(24)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	21.120
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(38.300)
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(190.538)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	33.962
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FII)	629
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários	2.291
Recebimento de juros e atualização monetária	190
Caixa líquido das atividades de investimento	(169.964)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas de investimentos integralizadas	250.000
Pagamento de gastos com colocação de cotas	(6.157)
Rendimentos pagos	(300)
IRRF sobre rendimentos distribuídos	1
Caixa líquido das atividades de financiamento	243.544
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	73.261
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	73.261

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTMV)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 3 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTMV, foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 10 de fevereiro de 2021, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 571 de 25 de novembro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, e teve o início de suas atividades em 3 de maio de 2021.

O objetivo do fundo é aplicar em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (CRI); (ii) Letras Hipotecárias (LH); (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (v) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM no 401, de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FILs; (vii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FILs e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FILs; (ix) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme definido a seguir); (x) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FILs; e (xi) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do período findo em 30 de junho de 2021:

SNFF11	Preço de fechamento
Maio	100,40
Junho	99,30

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 10 de setembro de 2021.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente dos volumes negociados.

b) Não negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

3.3.2 Empréstimos de cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos cedidas e recebidas em empréstimo são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3. Os direitos e obrigações nas operações de empréstimos de cotas são registrados em contas patrimoniais e os ganhos/perdas referentes aos empréstimos cedidos são reconhecidos no resultado.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas "ex-direito" na bolsa de valores.

3.3.2 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através da taxa de negociação. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Aplicações interfinanceiras de liquidez

As aplicações interfinanceiras de liquidez são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado "pro-rata dia", em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.9 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos associados ao Fundo

4.1.1 Risco de crédito

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 3 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis pelos seus devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos ativos mobiliários que integram a carteira do Fundo, pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos ativos mobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas de Fundos Imobiliários e CRI's no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.7 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.8 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações dos valores dos ativos mobiliários, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, contando também com o Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI's e por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.2 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

4.2.3 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

5.1 De caráter não imobiliário

(a) Operações compromissadas	30/06/2021
(b) Letras financeiras do tesouro (LFT)	67.814
	5.447
	73.261

(a) Esta composto por operações compromissadas de curtíssimo prazo vinculadas a Letras Financeiras do Tesouro (LFT) com vencimento em 01/07/2021.

(b) São títulos mobiliários que foram adquiridos com o objetivo de serem negociados, sendo contabilizados e ajustados diariamente pelo valor justo, onde os ganhos e as perdas realizados e não realizados sobre esses títulos são reconhecidos no resultado do período e tem vencimento em 01/09/2021.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs	30/06/2021
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários - FIs	14.697
	195.053
	209.750

Circulante

Não circulante

	195.889
	13.861

(a) Certificados de recebíveis imobiliários - CRIs

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, foram emitidos com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2021											
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo	
Virgo Companhia de Securitização	21B0544455	(1)	AA	175	15/02/2021	15/02/2026	IPCA + 5,9426%	14.420	15.000	14.697	
									15.000	14.697	

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites do respectivo emissor: <https://virgo.inc/>

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2021
Virgo Companhia de Securitização	Tecnica S.A.	(a), (b)	14.697
			14.697

Legendas

Lastro

(1) - Lastro em Compra e Venda

Regime de Garantias

(a) - Alienação fiduciária de ações

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 3 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

(b) - Alienação fiduciária do imóvel

(*) - Montante de quantidade não está apresentado em milhar.

Movimentação do período

Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	38.300
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	(21.120)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRTs)	(303)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários	190
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRI)	111
Recebimento de juros e atualização monetária	(190)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários	(2.291)
Saldo em 30 de junho de 2021	14.697

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3, independente do volume de cotas negociado e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações e valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.* (vide nota 3.3).

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2021						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Renda	144	0,00%	117,20	17
Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Valores Mobiliários	561	0,01%	112,29	63
BTG Pactual Logística Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Renda	20.477	0,12%	106,34	2.178
Cshg Logística - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Renda	8.984	0,05%	168,60	1.515
Cshg Prime Offices - Fundo De Investimento Imobiliário Fii	Não	Renda	13.102	0,75%	216,20	2.859
Cshg Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Renda	113.119	0,61%	117,00	13.235
Fundo De Investimento Imobiliário - Fii Rec Recebíveis Imobiliários	Não	Títulos e Valores Mobiliários	385.098	1,99%	102,96	39.649
Fundo De Investimento Imobiliário - Vbi Prime Properties (*)	Não	Renda	10.000	0,10%	94,34	943
Fundo De Investimento Imobiliário Industrial Do Brasil	Não	Híbrido	1.812	0,26%	481,99	873
Fundo De Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários (*)	Não	Renda	100	0,00%	126,02	13
Fundo De Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - Fii (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	88.840	1,00%	101,45	9.013
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Properties - Fii	Não	Renda	128.408	1,05%	79,90	10.260
Fundo De Investimento Imobiliário Rec Logística	Não	Híbrido	151.669	11,36%	92,10	13.969
Fundo De Investimento Imobiliário Succespar Varejo	Não	Híbrido	88.786	1,80%	107,64	9.557
Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	5	0,00%	100,60	1
Hectare Ce - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Títulos e Valores Mobiliários	12.000	0,08%	132,70	1.592
Hsi Malls Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	154.933	0,98%	89,40	13.851
Js Real Estate Multigestão - Fii	Não	Híbrido	3.722	0,02%	89,50	333
Kilma Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos Imobiliários Suno 30	Não	Títulos e Valores Mobiliários	113.234	3,92%	11,40	12.906
Malls Brasil Plural Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	124.015	1,64%	95,40	11.831
Mauá Capital Hedge Fund - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	1.000.000	12,04%	10,00	10.000
More Recebíveis Imobiliários Fii Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	40.000	12,31%	100,00	4.000
Rb Capital Desenvolvimento Residencial Iv Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Desenvolvimento para Venda	8.600	0,56%	80,99	697
Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Renda	42.935	0,30%	107,00	4.593
Xp Hotéis - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (Cota Ordinária)	Não	Renda	93.781	0,63%	109,04	10.226
Xp Hotéis - Fundo De Investimento Imobiliário - Fii (Cota Senior)	Não	Títulos e Valores Mobiliários	78.317	1,18%	100,03	7.834
Xp IdealZarvos Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	15.297	0,08%	103,20	1.579
Xp Log Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	Não	Híbrido	108.493	0,40%	105,69	11.466
						195.053

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.

Movimentação do período

Aquisição de cotas de fundos imobiliários	200.539
Venda de cotas de fundos imobiliários	(34.458)
Recebimentos de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário	(629)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários	629
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário	246
Ajuste ao valor justo	(3.324)
Empréstimos de cotas de fundos imobiliários	32.050
Saldo em 30 de junho de 2021	195.053

6. Encargos, taxa de administração e performance

Taxa de administração

30/06/2021
317
317

A Administradora recebe uma taxa de administração equivalente a 0,73% ao ano, à razão de 1/12, aplicado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IPIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (Base de Cálculo da Taxa de Administração), observado (a) o valor mínimo mensal de R\$10, atualizado anualmente pela variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (b) o valor de até 0,05% ao ano a incidir sobre a base de cálculo da taxa de administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$5 ao ano, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM. A taxa de administração engloba os serviços de gestão, administração e escrituração de cotas.

Além da taxa de gestão, é devida pelo Fundo uma taxa de performance correspondente a 10% do que exceder 100% da variação do IFIX, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente até o dia 15 do primeiro mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a ser calculada de acordo com fórmula descrita no regulamento do Fundo.

No período findo em 30 de junho de 2021, não houve apuração de taxa de performance.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Administradora, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 25, ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído com antecipação pode ser pago no dia 25, ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25, dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência pode ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	30/06/2021
Rendimentos	
Prejuízo líquido do período	(2.314)
Despesas operacionais não pagas	23
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRTs)	303
Ajuste ao valor justo de aplicações em cotas de FIs	3.324
Lucro base caixa - art. 1, p.º, da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	1.336
Rendimentos apropriados	1.336
Rendimentos (a distribuir)	(1.036)
Rendimentos líquidos pagos no período	300
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	0,12
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%
Diferença entre a distribuição declarada e distribuída	-

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas e integralizadas

30/06/2021	
R\$	Quantidade
250.000	2.500.000
250.000	2.500.000
	100,00

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

A assembleia geral de cotistas do Fundo pode deliberar, sobre novas emissões de cotas pelo Fundo, devendo aprovar os seus termos e condições. Caso o Gestor entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora pode deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, nem de alteração do Regulamento, até um montante de R\$ 10.000.000.

A primeira emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 250.000 com valor unitário de R\$ 100,00, totalizando 2.500.000 cotas foi totalmente subscrita e integralizada, sendo iniciada em 27 de abril de 2020 e encerrada em 3 de maio de 2021.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, O Fundo poderá amortizar suas cotas mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas, após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

No período findo em 30 de junho de 2021 não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTM)

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras do período de 3 de maio de 2021 (data de início de suas operações) a 30 de junho de 2021

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

	30/06/2021
Gastos com colocação de cotas	6.157
	6.157

Durante o período, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas registrados na conta redutora do patrimônio líquido.

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Para sua constituição ou reposição, é procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral, conforme regulamento do Fundo.

No período findo em 30 de junho de 2021, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2021
Prejuízo líquido do período	(2.314)
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	250.000
Gastos com colocação de cotas	(6.157)
	243.843
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	-0,95%

(*) Apurado considerando-se o lucro/prejuízo sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2021	
	Valores	Percentual
Despesas de IRPJ de cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)	50	0,02%
Taxa de administração - Fundo	317	0,13%
Outras receitas/despesas operacionais	50	0,02%
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa	126	0,05%
	543	0,22%
	241.782	

Patrimônio líquido médio do período

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da IN 1.585.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pelo Banco BTG Pactual S/A.

14. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1 (a), 5.2, 6 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

	30/06/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Operações compromissadas	-	67.814	-	67.814
Letras financeiras do tesouro (LFT)	5.447	-	-	5.447
Certificados de recebíveis imobiliários	-	14.697	-	14.697
Cotas de fundos de investimento imobiliário (a)	185.496	-	-	185.496
Cotas de fundos de investimento imobiliário (b)	-	9.557	-	9.557
Total do ativo	190.943	24.254	-	283.011

(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor de mercado (com base nas cotações obtidas no Boletim Diário de Informações da B3)

(b) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial para os Fundos que não possuem suas cotas negociadas na B3.

As demonstrações das mudanças dos títulos públicos, cotas de fundos de investimento imobiliários e no valor justo dos Certificados de recebíveis imobiliários estão demonstradas nas notas 5.1 (Aplicações financeiras de caráter não imobiliário) e 5.2 (aplicações financeiras de caráter imobiliário).

16. Outras informações

16.1 Negociação e intermediação de valores

Em 30 de junho de 2021, o saldo de negociação e intermediação de valores no montante de R\$ 10.001 refere-se a valores a liquidar refetente a negociação de cotas de fundos imobiliários no mercado organizado B3.

16.2 Em 30 de junho de 2021 a rubrica de credores por empréstimos de cotas no montante de R\$ 32.050 refere-se a cotas de fundos imobiliários as quais foram recebidas em empréstimo e são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3.

16.3 Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, o período findo em 30 de junho de 2021, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.4 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.5 Até a data da emissão destas Demonstrações financeiras, o Fundo e/ou seus investimentos não sofreram impactos relevantes decorrentes da pandemia causada pelo COVID-19. Tendo em vista que os eventuais impactos econômico-financeiros decorrentes do surto ainda são incertos, a Administração não vislumbra, nesta data, como mensurar os riscos à continuidade ou ao impacto total nos seus negócios decorrentes da referida pandemia.

16.6 No período findo em 30 de junho de 2021, não houve alterações no regulamento do Fundo.

17. Eventos subsequentes

Conforme fato relevante divulgado em 31 de agosto de 2021, a Gestora decidiu de forma voluntária, conceder um desconto temporário na parcela da Taxa de Administração relativa à remuneração da Gestora, conforme previsto no Capítulo XII do Regulamento do Fundo, nos seguintes montantes e competências: (i) O montante de R\$ 100, ou o equivalente a R\$ 0,04 (quatro centavos) por cota, referente a competência de agosto de 2021; e (ii) O montante de R\$ 50, ou o equivalente a R\$ 0,02 (dois centavos) por cota, referente a competência de setembro de 2021.

Beatriz Oliveira Reis Brunner
Contadora
CRC: SP- 296.266/O-2

Allan Haddid
Diretor
CPF: 071.913.047-66