

Sejam muito bem-vindos ao relatório de junho/2023

1. Rendimentos/Cota do SNLG11

O mês de junho é a janela semestral de distribuição obrigatória dos fundos imobiliários, em que todos os FIIs necessitam, por lei, distribuir no mínimo 95% dos lucros auferidos pelo regime caixa no período.

Entre o período de janeiro a junho de 2023, considerando exclusivamente as movimentações de caixa, o SNLG11 somou resultado distribuível de R\$ 1,32 milhão, dos quais formalizou rendimentos de R\$ 0,35 por cota (em janeiro/2023 e junho/2023), dado a obrigatoriedade citada acima. Tais rendimentos são anunciados e pagos durante o mês de julho.

2. Reajuste no Valor das Locações

Como os investidores sabem, todo contrato de locação possui, anualmente, reajuste por inflação, conforme disposto em contrato, no qual discrimina o índice oficial e aquele substituto, na ausência do primeiro. Dito isto, a locação do ativo Magna, localizado em Vinhedo/SP, possui mês base para correção anual em junho e, assim, passou por elevação no preço do aluguel, a partir de R\$ 13,50/m² em maio/2020, como base de correção pelo IGP-M até abril/2021 e, deste último em diante, com correção pelo IPCA, saindo de R\$ 18,50/m² para R\$ 20,70/m² ao mês, incrementando a receita bruta deste fundo imobiliário.

3. Auditorias das SPEs e FII

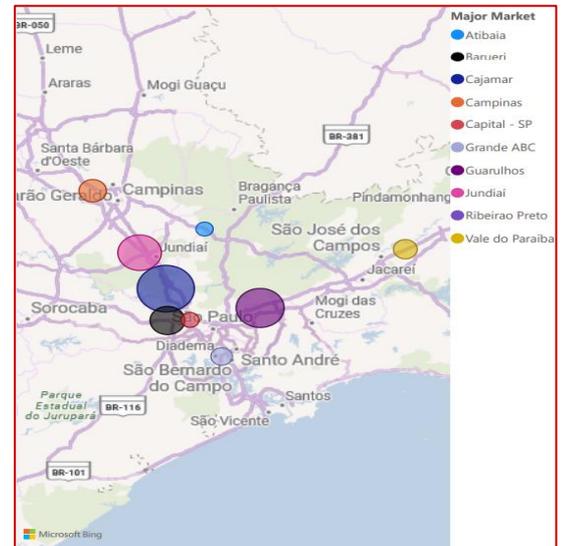
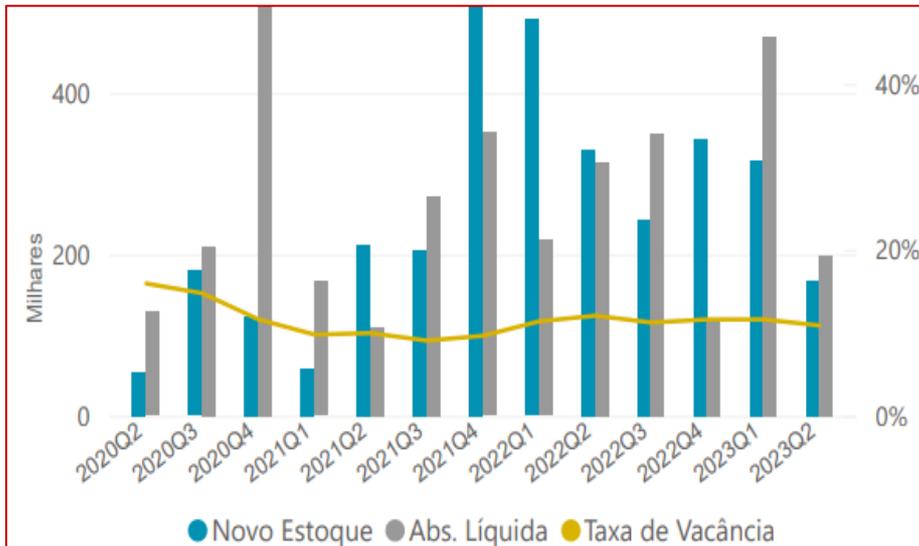
O processo de auditoria das demonstrações financeiras é obrigatório para todo fundo imobiliário. Atualmente, o Suno Log passa por dois exames: (i) a auditoria do FII em si e (ii) das empresas investidas (SPEs), feita por uma empresa distinta daquela da revisão das demonstrações financeiras do FII.

Essa etapa é um capítulo bem importante para o FII, administrador e gestor, uma vez que estabelece base revisada e confiável para os números apresentados em dezembro de 2022, proporcionando, uma vez finalizada, continuidade das rotinas de divulgação de informações financeiras deste fundo imobiliário, especialmente, aquelas relacionadas à publicação dos relatórios gerenciais mensais. Estamos concentrando todos os esforços do time de gestão nessa frente de auditoria e chegando próximo de uma finalização dos ajustes necessários para conclusão desta atividade.

4. Contrato de Compra e Venda: Ativos Supermarket e Ambev

Conforme fato relevante do dia 30/06/2023, o FII celebrou Compromisso de Compra e Venda com o BTLG para aquisição de dois imóveis, imóvel Supermarket, localizado no Rio de Janeiro/RJ e Ambev, localizado na cidade de Santa Luzia/MG. A transação, em sua totalidade, foi de R\$ 105.061.442,44, cujos pagamentos serão feitos em parcelas, sendo a primeira já realizada de R\$ 25.655.509,15 e o saldo remanescente será quitado em outros dois pagamentos, corrigidos monetariamente por IPCA + 7,00% ao ano e pagos em até 18 meses a contar de 23/06/2023. Até lá, o FII recebe o percentual de 58,47% da receita de locação combinada de locação de ambos os ativos citados anteriormente, com a possibilidade de adição de até R\$ 0,18/cota e rendimentos com a estrutura e número de cotas atual, passando a receber 100% dos aluguéis após a integralidade da quitação destes ativos.

5. Mercado de Galpões Logísticos e Industriais no Brasil do 2T23



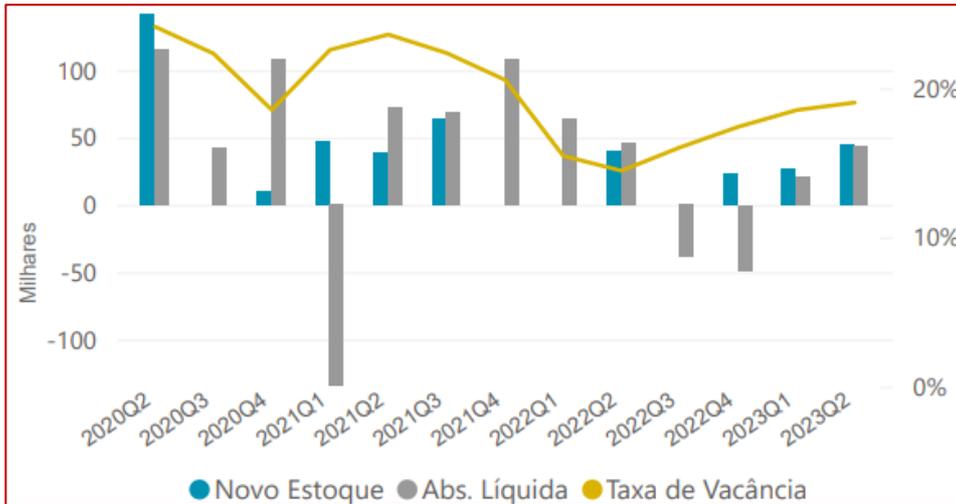
5.1 Destaques de São Paulo

Fonte: Cushman & Wakefield

A baixa na absorção líquida no Estado de São Paulo ganhou proeminência para os ativos da classe A e A+, uma vez que houve considerável número de entregas no trimestre equivalente a 166.898 m². Apesar disso, a vacância física permaneceu quase estável em 10,91%, aumentando somente 0,07% em relação ao trimestre anterior. Atenção para as cidades de Barueri e Campinas que observaram aumento na vacância física em 7,40% e 3,00%, respectivamente. Por outro lado, o Vale do Paraíba apresentou a maior queda nesta taxa, de 4,63%, seguido das cidades de Guarulhos com baixa de 2,75% e Jundiaí com 2,10% de declínio. Por fim, o preço médio pedido no Estado de São Paulo baixou para R\$ 23,80/m², 2,43% menor em relação ao 1T23, com novos empreendimentos em grandes volumes sendo entregues na Grande São Paulo que, provavelmente, foram detratores deste nível de preços.

5.2 Destaques do Rio de Janeiro

O Estado do Rio de Janeiro apresentou absorção líquida positiva de 44.204 m², uma alta expressiva, quando comparado ao 1T23 de 20.891 m². Apesar de receberem as maiores entregas (20.985 m² e 23.386 m²), as regiões de Duque de Caxias/RJ e Pavuna (bairro da Zona Norte da cidade do Rio de Janeiro), apresentaram as maiores absorções líquidas, com 38.378 m² e 3.448 m², respectivamente, proporcionando leve queda na vacância física do Estado para 18,82%, caindo 0,32%, na comparação com o trimestre anterior. Novamente, Duque de Caxias/RJ tem destaque, sendo observada a maior queda na taxa de vacância do Estado de -2,33%. Em termos gerais, o preço médio pedido no Estado do Rio de Janeiro fechou em R\$ 20,87/m², aumentando 3,46% em relação ao período imediatamente anterior, destacando-se as regiões de Duque de Caxias, Queimados e Pavuna, além da Av. Brasil, onde o preço/m² é o maior do Estado, R\$ 42/m² e apresenta vacância física de 1,66%.



Fonte: Cushman & Wakefield

5.3 Locações de Espaços no 2T23

Nome	Estado	Sub-Market	Inquilino	Area
Prologis Cajamar 31	São Paulo	Cajamar	(Operador Logístico)	41.400
RBR Hortolândia II	São Paulo	Campinas	-	26.775
Golgi Contagem	Minas Gerais	Contagem	Smart Logística	26.076
CLI - Centro Logístico Ibioporã	Parana	Londrina	Deycon Comércio e Representações	17.250
Centeranel Cajamar	São Paulo	Cajamar	GrupoSC Medicamentos	15.862

No 2T23, os destaques das locações, de acordo com a Cushman & Wakefield, foram:

Fonte: Cushman & Wakefield

5.4 Novos Ativos no 2T23

Empreendimento	Estado	Sub-Market	Proprietário	Novo Estoque
Prologis Raposo 39	São Paulo	São Roque	Prologis	80.579
Castelo 57 Business Park	São Paulo	São Roque	Fulwood	61.242
Condomínio Santa Rita Itapeva	Minas Gerais	Extrema	-	34.399
Araco - Santana de Parnaíba	São Paulo	Santana do Parnaíba	BTG Pactual	25.077
Unilogística Business Park Rio Pavuna	Rio de Janeiro	Pavuna	Unilogística Business Park	23.386

No 2T23, os destaques de novos empreendimentos logísticos/industriais, de acordo com a Cushman & Wakefield, foram:

Fonte: Cushman & Wakefield

5.5 Previsões de Entregas no 2T23

Trimestre Previsto para Entrega	Empreendimento	Estado	Sub-Market	Novo Estoque
2023Q4	Syslog Cajamar	São Paulo	Cajamar	183.112
2023Q4	CLE - Embu 3	São Paulo	Embu	71.425
2023Q4	BRZ 040 Logistics Park	Minas Gerais	Ribeirão das Neves	67.401
2023Q3	Urban Hub Mauá	São Paulo	Mauá	48.943
2023Q3	SBC LOG	São Paulo	São Bernardo do Campo	47.950

No 2T23, os novos empreendimentos logísticos/industriais a serem entregues, de acordo com a Cushman & Wakefield, são:

Fonte: Cushman & Wakefield

Equipe de Gestão SNLG

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 à sua tolerância a risco (Suitability).