
Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa – método direto para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 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 conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

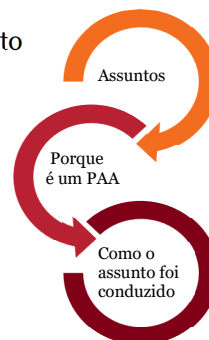
Encerramento do Fundo

Conforme mencionado na Nota 10.e, em assembleia geral de cotistas realizada em 9 de outubro de 2024, foi aprovado o encerramento do Fundo no prazo de até 60 dias após o atingimento das condições mencionadas na referida assembleia. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício 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.



Porque é um PAA

Mensuração e existência dos investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário (Notas 3 (e), 5 (a))

Conforme apresentado no balanço patrimonial, as aplicações do Fundo são compostas, principalmente, por cotas de fundos de investimento negociados em bolsa de valores.

A existência dessas aplicações é assegurada por meio de conciliações com as informações do órgão custodiante B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

A mensuração das cotas de fundos de investimento é obtida com base no valor da última negociação de cotas em bolsa de valores.

Considerando a relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Realizamos o entendimento dos principais processos estabelecidos para existência e mensuração dos investimentos do Fundo.

Verificamos a existência das aplicações em cotas de fundo investido, por meio do confronto das informações constantes no balanço patrimonial do Fundo com as informações do órgão custodiante.

Comparamos os valores utilizados para a mensuração desses investimentos com os preços das últimas negociações das cotas em bolsa de valores.

Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração 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 imobiliário 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do 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 continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles 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 detectam 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 de uma 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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.

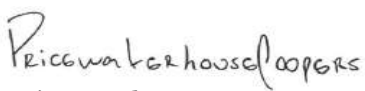
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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 ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

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 exercício 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.

Rio de Janeiro, 10 de abril de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/F-5

Hugo Lisboa Ferreira
Contador CRC 1RJ116875/O-0

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.041.711/0001-29

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2024	% sobre PL	2023	% sobre PL
Ativo circulante					
Caixa e equivalente de caixa	4.a	2.900	3,89%	10.544	8,08%
Cotas de fundos de investimento renda fixa		2.900	3,89%	10.544	8,08%
Títulos e valores mobiliários		74.781	100,40%	-	0,00%
Cotas de fundos de investimento imobiliário	5.a	74.781	100,40%	-	0,00%
Letra de Crédito Imobiliário	5.b	5.199	6,98%	-	0,00%
Valores a receber		-	0,00%	487	0,37%
Aluguéis a receber		-	0,00%	487	0,37%
Ativo não circulante					
Ações de sociedades de propósito específico	5.d	-	0,00%	213.663	163,65%
S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	0,00%	126.461	96,86%
S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	0,00%	87.202	66,79%
Ações de sociedades de propósito específico - a integralizar	5.d.iv	-	0,00%	(102.729)	-78,68%
(-) Ações a integralizar - S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	0,00%	(56.951)	-43,62%
(-) Ações a integralizar - S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda.		-	0,00%	(45.778)	-35,06%
Propriedade para Investimento	5.c	-	0,00%	76.700	58,75%
Imóveis acabados - Santa Luzia		-	0,00%	76.700	58,75%
Total do ativo		82.880	111,27%	198.665	152,17%
Passivo					
Circulante		8.400	11,27%	68.111	52,16%
ITBI a pagar		7.660	10,28%	-	0,00%
Taxa de administração e gestão	14	648	0,87%	204	0,16%
Auditoria e custódia		87	0,11%	64	0,04%
Taxa B3/Selic		5	0,01%	3	0,00%
Obrigações por aquisição de imóveis	5.c.ii	-	0,00%	67.840	51,96%
Total do passivo		8.400	11,27%	68.111	52,16%
Total do patrimônio líquido		74.480	100,00%	130.554	99,99%
Cotas integralizadas		174.824	234,73%	174.824	133,91%
Amortização de cotas		(728)	-0,98%	(728)	-0,56%
Custos relacionados a emissão de cotas		(3.014)	-4,05%	(3.014)	-2,31%
Lucros/Prejuízos acumulados		(78.684)	-105,64%	(27.934)	-21,40%
Distribuição de rendimentos		(17.918)	-24,06%	(12.594)	-9,65%
Total do passivo e patrimônio líquido		82.880	111,27%	198.665	152,15%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.041.711/0001-29

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Valores em milhares de reais, exceto quando especificado)

	Nota	2024	2023
Resultado em companhias fechadas		(7.492)	34.543
Equivalência patrimonial ajustada	5.iii	(9.822)	34.563
Laudo de avaliação		(59)	(20)
Dissolução de companhias investidas		2.389	-
Receitas de propriedades para Investimento		(5.027)	9.653
Receitas de aluguéis	8.vi	14.025	1.448
Ajuste a valor justo	5.c.i	-	8.205
Correção monetária sobre compra de imóveis		(10.936)	-
Outras despesas imóveis		(8.116)	-
Letras de Crédito Imobiliário - LCI		481	-
Resultado com Letras de Certificado Imobiliário - LCI		481	-
Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários		(37.735)	-
Resultado com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários		(11.388)	-
Prejuízo após os Descontos Mediante a Compensação Financeira de Créditos		(26.347)	-
Certificado recebíveis imobiliários		57	-
Resultado com certificado recebíveis imobiliários		57	-
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária		(49.716)	44.196
Ativos financeiro de natureza não imobiliária	4.i	527	1.762
Resultado de cotas de fundos de investimento renda fixa		689	2.212
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(162)	(450)
Resultado Líquido de Ativos financeiro de natureza não imobiliária		527	1.762
Reversão de provisões operacionais		70	-
Outras despesas	11	(1.631)	(1.643)
Taxa de administração e gestão	14	(1.208)	(907)
Auditoria e custódia		(213)	(216)
Advogados		(114)	(382)
Outras receitas (despesas) operacionais		(96)	(138)
Resultado líquido dos exercícios		(50.750)	44.315
Quantidade de cotas		2.529.966	2.529.968
Resultado Líquido por cota (em Reais)		(20,05956)	17,51603

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.041.711/0001-29

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Valores em milhares de reais)

	Cotas integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Amortização de cotas	Distribuição de rendimentos a cotistas	Lucros/(Prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	152.317	(2.962)	(728)	(10.612)	(72.249)	65.766
Integralização de cotas	22.507	-	-	-	-	22.507
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	-	(52)	-	-	-	(52)
Resultado do período	-	-	-	-	44.315	44.315
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(1.982)	-	(1.982)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	174.824	(3.014)	(728)	(12.594)	(27.934)	130.554
Resultado do período	-	-	-	-	(50.750)	(50.750)
Distribuição de rendimentos	-	-	-	(5.324)	-	(5.324)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	174.824	(3.014)	(728)	(17.918)	(78.684)	74.480

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

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.041.711/0001-29

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

(Em milhares de reais)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Receitas de aluguéis	16.787	960
Resultado de cotas de fundos de investimento renda fixa	527	1.762
Resultado com aplicações em operações compromissadas	57	-
Taxa de administração e gestão	(694)	(889)
Auditoria e custódia	(190)	(170)
Outras despesas de imóveis	(196)	-
Advogados	(114)	(382)
Demais pagamento	(151)	(154)
Caixa líquido das atividades operacionais	16.026	1.127
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de Letra de Crédito Imobiliário	(4.718)	-
Aquisição/resgate de cotas de fundos de investimentos imobiliários	(6.300)	-
Aquisição de ações de companhia investida	-	(43.539)
Dividendos recebidos - S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	470
Pagamento por aquisição de imóveis para renda	-	(655)
Partes relacionadas	-	(1.106)
Dissolução	(7.328)	-
Caixa líquido das atividades de investimento	(18.346)	(44.830)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	-	22.507
Custos relacionados a emissão de cotas	-	(52)
Distribuição de rendimentos	(5.324)	(1.982)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(5.324)	20.473
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(7.644)	(23.230)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10.544	33.774
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.900	10.544
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(7.644)	(23.230)

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

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1. Contexto operacional

O Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido por seu regulamento e seus suplementos e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial, (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368 F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 175; e (d) o Código Anbima e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi constituído em 27 de novembro de 2020 e iniciou suas atividades em 26 de março de 2021.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido:

(a) diretamente em bens imóveis do segmento logístico ou industrial em geral, prontos ou pendentes de desenvolvimento, localizados em todo território nacional, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados;

(b) indiretamente mediante a aquisição de (i) SPE; (ii) cotas de fundos de investimento imobiliário, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis da mesma natureza do primeiro item, de forma direta ou de forma indireta, por meio da aquisição de SPE que invista, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis da mesma natureza do primeiro item; e (c) cotas de fundos de investimento em participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em imóveis da mesma natureza do primeiro item.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Suno Gestora de Recursos Ltda. (“Gestora”).

O Fundo se destina a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, assim definidos pelas normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em vigor, que busquem investimentos relacionados ao objeto do Fundo descrito no regulamento do Fundo, estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

Os fundos de investimento imobiliário em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para se adaptarem integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Considerando esse prazo, o Fundo ainda não foi adaptado à nova Resolução. Os impactos da adaptação do Fundo à nova regulamentação estão sendo avaliados pela Administradora e poderão vir a ser objeto de deliberação em assembleia de cotistas do Fundo.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 10 de abril de 2026.

3. Principais políticas contábeis

Entre as principais políticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e cotas de fundos de investimento de renda fixa, ambos com liquidez imediata.

d) 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 são adquiridos pelo Fundo, tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

I. Data de reconhecimento

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

II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

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

Ativos e passivos financeiros mensurados 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. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento imobiliário, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores ("B3") e cotas de fundo de investimento não imobiliário regidos pela Instrução CVM nº 175 cujos preços são divulgados pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

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 são adquiridos pelo Fundo tendo como premissa que o Fundo se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

f) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração na seguinte categoria:

Ativos financeiros mensurados 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. Esta categoria está composta por cotas de fundo de investimento não imobiliário, cujo preço é divulgado pelo administrador dos respectivos fundos investidos.

g) Ações de sociedades de propósito específico

Os Investimentos em sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, são inicialmente reconhecidas pelo seu valor de custo de aquisição. Por ocasião do encerramento do exercício social do Fundo, as mesmas são avaliadas pelo Método de Equivalência Patrimonial, utilizando como base o balanço patrimonial contábil das sociedades investidas, ajustado pelos efeitos decorrentes da avaliação ao valor justo das propriedades de investimento, bem como dos demais ativos e passivos de titularidade das mesmas. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os investimentos em ações de sociedades para propósito específico, são avaliados com base no Pronunciamento Técnico CPC 18 (R2) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata de investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto, por meio do método de equivalência patrimonial considerando os ajustes necessários para uniformização de práticas contábeis da sociedade investida às práticas contábeis do Fundo.

A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento. Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

h) Propriedades para Investimento

- **Imóveis acabados**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, nova realização deverá ser efetuada.

i) Ativos e passivos circulantes e não circulantes

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “Circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “Não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

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.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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.

j) Lucro/(prejuízo) por cota

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

4. Ativos financeiros de natureza não imobiliária**a. Caixa e equivalente de caixa**

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 estão assim representados:

	2024	2023
Cotas de fundos de investimento (i)	2.900	10.544
Total	2.900	10.544

(i.) Cotas de fundos de investimento renda fixa

31/12/2024				31/12/2023		
Fundo	Quantidade	Valor de Mercado	Vencimento	Quantidade	Valor de Mercado	Vencimento
OT Soberano Referenciado DI	1.042	2.900	Sem vencimento	4.205	10.544	Sem vencimento
Total	1.042	2.900		4.205	10.544	

5. Ativos de natureza imobiliária**a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário**

Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de Participação	Valor de Mercado	Tipo	
GGRC11	122.285.100	7.592.013	6,21%	74.781	Híbrido Logística	—

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado. As cotas do fundo objeto de oferta foram registradas na CVM, para distribuição pública, em 03 de abril de 2017 tendo seu início em 28 de abril de 2017. Possui prazo de duração indeterminado e tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, prioritariamente nos segmentos industrial e logístico, com a finalidade de locação atípica (built to suit, retrofit ou sale and leaseback) ("Contratos de Locação") ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos no seu regulamento ("Ativos Imobiliários") e as cotas do fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.

Em 12 de novembro de 2024 o Fundo e o GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("GGRC11") celebraram o contrato de promessa de cessão de direitos fiduciantes dos imóveis pertencentes ao Fundo, conforme aprovado na Assembleia Geral de Cotistas, convocada em 09/10/2024 ("AGE") cujo resultado foi divulgado no dia 31/10/2024.

No contexto da operação acima, foi celebrado também contrato de cessão do compromisso de compra e venda do Imóvel localizado em Santa Luzia, inclusive com a transferência ao GGRC11 da obrigação de quitação das parcelas remanescentes.

Oportunamente, o Administrador e o Gestor divulgarão os procedimentos referentes à entrega das cotas do GGRC11 na proporção de 3:1, conforme aprovado na AGE, em razão da subscrição e integralização, no âmbito da Oferta Pública Primária de Cotas da 8ª (oitava) emissão do GGRC11, de 7.036.947 novas cotas, mediante compensação com o preço da venda dos imóveis, e 555.066 novas cotas, mediante aporte em dinheiro.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, em 29 de outubro de 2024:

A aprovação da alienação dos ativos do Fundo ao GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("Fundo Adquirente"), autorizando o início da liquidação/encerramento do Fundo conforme as etapas indicadas abaixo:

- a. O Fundo alienará todos seus ativos para o Fundo Adquirente pelo valor de R\$ 299.000 (duzentos e noventa e nove milhões de Reais), do qual será deduzido o Passivo, e acrescido o caixa disponível no Fundo ("Preço"), descritos no Material de Apoio;
- b. O Fundo usará o Preço para integralizar as cotas do Fundo Adquirente, que serão subscritas pelo Fundo na 8ª (oitava) Emissão de Cotas do Fundo Adquirente iniciada em 16 de setembro de 2024, e cuja integralização está condicionada à presente aprovação pelos cotistas do Fundo;
- c. Entregar aos cotistas do Fundo 3 (três) cotas do Fundo Adquirente para cada cota do Fundo,

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

sendo que os valores e cotas excedentes serão utilizadas pela Gestora para fazer jus aos eventuais custos em conexão com os processos de ITBI descritos no Material de Apoio, conforme Anexo I do presente Edital e seus resultados ("Processos"), bem como com demais custos de operação do Fundo, sendo que eventuais frações seguirão o procedimento de leilão;

- d. Aprovar a alteração do regulamento para alterar os objetivos do Fundo, para remover a limitação de investimento no mínimo de 2/3 de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (conforme definido no Regulamento) e de até 1/3 do seu patrimônio líquido nos ativos mencionados no artigo 19 do Regulamento, permitindo o investimento em: (i) Imóveis Alvo; (ii) cotas de fundo de investimento imobiliário e em (iii) ativos previstos nos itens "i" à "xi" do artigo 19 do Regulamento, visto que o Fundo poderá ter em carteira tais ativos até a conclusão de sua liquidação/encerramento, sendo certo que haverá concentração da carteira do Fundo em cotas do Fundo Adquirente, em razão do procedimento de liquidação aqui previsto, de modo que as definições de "Ativos Imobiliários" e "SPE", constantes no parágrafo 4º do artigo 1 do Regulamento, e o artigo 18, passarão a vigorar conforme indicado abaixo:

"Art. 1º- O Suno Log Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; e (d) o Código ANBIMA e demais disposições legais e regulatórias que lhe forem aplicáveis. ... Parágrafo 4º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulatórias que lhe são aplicáveis, considera-se: ... "Ativos Imobiliários": (i) os Imóveis Alvo e/ou direitos reais sobre tais Imóveis Alvo; e/ou (ii) ações ou quotas de SPE; (iii) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; ... "SPE": Significa ações ou quotas de sociedades de propósito específico que investem em Imóveis Alvo; ... Artigo 18: O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento do seu patrimônio líquido (i) em Imóveis Alvo, por meio de aquisição para posterior alienação, locação arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo, mediante a aquisição de (a) SPE; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo. Parágrafo 1º: As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento. Parágrafo 2º: Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros ativos mencionados no Artigo 19 abaixo, sem limitação de percentual do seu patrimônio líquido.";

e. Aprovar a conclusão da liquidação/encerramento do Fundo no prazo de até 60 (sessenta) dias após o que ocorrer primeiro entre: (i) a conclusão definitiva de todos os Processos; ou (ii) a data de 31 de dezembro de 2025, com a entrega dos ativos remanescentes aos cotistas;

f. Aprovar a adoção, pela Administradora e Gestora, de todas as medidas necessárias para o cumprimento das deliberações aprovadas na Assembleia.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Após apuração do resultado da Consulta Formal e observado o quórum mínimo previsto no Regulamento vigente do Fundo e na regulamentação em vigor, constatou-se que 42,60% (quarenta e dois inteiros e sessenta centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo aprovaram a matéria da ordem do dia, conforme descrita acima, passando o Regulamento a vigorar.

Segue abaixo a movimentação das Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários:

Saldo inicial	-
Aquisição/resgate de cotas de fundos de investimentos imobiliários	6.300
Alienação Para o Fundo Adquirente	106.216
Resultado com Cotas de Fundo de Investimentos Imobiliários	(11.388)
Prejuízo Após os Descontos Mediante a Compensação Financeira de Créditos	(26.347)
Saldo final em 31 de dezembro de 2024	74.781

b) Letras de Certificado Imobiliário - LCI

O Fundo possui Letras de Crédito Imobiliário, cujas características se encontram descritas abaixo:

Emissor	Aquisição	Remuneração	Vencimento	2024	
				Valor Aplicado	Valor justo
ABC BRASIL	05/08/2024	90,00% CDI	31/07/2025	5.005	5.199

Saldo inicial	-
Aquisição de Letra de Crédito Imobiliário	4.718
Resultado com Letras de Certificado Imobiliário - LCI	481
Saldo final em 31 de dezembro de 2024	5.199

c) Propriedade para investimento

Em abril de 2024, através do Protocolo e Justificação de Incorporação da S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda e do Protocolo e Justificação de Incorporação da S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi aprovada a incorporação da Sociedade pelo Fundo, com a conversão da totalidade dos ativos, passivos e patrimônio líquido da Sociedade para o Fundo, conforme descrito na (c) Ações de sociedades de propósito específico.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo adquiriu o Imóvel Santa Luzia pelo montante de R\$ 68.495 (sessenta e oito milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, quinhentos e sete reais e vinte e um centavos), sendo realizado no exercício o pagamento do valor parcial da Primeira Parcela correspondente a R\$655 (seiscentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e nove reais e quinze centavos), durante o exercício, correspondente ao pagamento de 0,96% (noventa e seis centésimos por cento) do

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Preço Imóvel Santa Luzia, conforme demonstrado no quadro de demonstrações dos fluxos de caixa na rubrica “Pagamento por aquisição de imóveis para renda”.

Imóveis acabados – Santa Luzia

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem m²	Valor Justo
SANTA LUZIA	35.135	Avenida Beira Rio, 5.777 - Córrego Frio	Imóvel industrial	102.403	76.700

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Colliers International apresentou o laudo de avaliação nº 12912/2023, contendo a estimativa do valor de mercado para venda do imóvel industrial de propriedade para investimento do Fundo, em dezembro de 2023.

Os métodos e procedimentos adotados para este trabalho utilizaram preceitos e diretrizes estabelecidos na Norma Brasileira de Avaliações publicadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), NBR 14.653 em avaliações de bens de procedimentos gerais e imóveis urbanos. Para estimar o valor de mercado para venda do imóvel, a Colliers International considerou a abordagem do método comparativo direto com tratamento por fatores. Também foram utilizados o método de capitalização de Renda para avaliação do valor de mercado para a venda, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado.

i. Movimentação da propriedade para investimento

Saldo inicial em 2023	-
Aquisição do imóvel - Santa Luzia	68.495
Ajuste a valor justo	8.205
Saldo final em 31 de dezembro de 2023	76.700
Dissolução S3 - Entrega de Imóvel – Resende	69.200
Dissolução S1 - Entrega de Imóvel - Cerrati	66.500
Dissolução S3 - Entrega de Imóvel – Supermarket	41.400
Dissolução S1 - Entrega de Imóvel - Magna	34.900
Dissolução S3 - Entrega de Imóvel - Itambé	32.500
Alienação para o Fundo Adquirente - Santa Luzia	(76.700)
Alienação para o Fundo Adquirente - Resende	(69.200)
Alienação para o Fundo Adquirente - Cerrati	(66.500)
Alienação para o Fundo Adquirente - Supermarket	(41.400)
Alienação para o Fundo Adquirente - Magna	(34.900)
Alienação para o Fundo Adquirente - Itambé	(32.500)

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Saldo final em 31 de dezembro de 2024**-****ii. Movimentação das obrigações por aquisição de imóveis****Saldo em 31 de dezembro de 2022****-**

Obrigações por aquisição de imóveis

(68.495)

Pagamento por aquisição de imóveis para renda

655

Saldo em 31 de dezembro de 2023**(67.840)****d) Ações de sociedades de propósito específico**

Em 05 de abril de 2024, através do Protocolo e Justificação de Incorporação da S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi aprovada a incorporação da Sociedade pelo Fundo, com a conversão da totalidade dos ativos, passivos e patrimônio líquido da Sociedade para o Fundo, sendo certo que a propriedade dos imóveis e direitos reais conforme Critério de Avaliação do Acervo líquido da Sociedade e baseado no Laudo de Avaliação elaborado pela Nix.

Tendo em vista que a incorporação da Sociedade implicará na integração do patrimônio da Sociedade com o patrimônio do Fundo, o capital e outros elementos patrimoniais da Sociedade terão o tratamento indicado a seguir: (i) a Sociedade será extinta em razão da incorporação e serão canceladas as 172.411.429 (cento e setenta e dois milhões quatrocentos e onze mil e trezentos e vinte e nove) quotas, todas detidas pelo Fundo; e (ii) o capital social do Fundo não sofrerá alterações em razão de ser detentor de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, de forma que o patrimônio, de forma que o patrimônio total da sociedade já é refletido como equivalência patrimonial em seu patrimônio. Em decorrência da extinção da Sociedade, todos os direitos e obrigações, independente de quaisquer outras formalidades além das previstas em lei.

Em 17 de abril de 2024, em ata de reunião de Sócio, foi deliberado:

- (i) Aprovar o novo quadro societário da Sociedade, composto unicamente pelo Fundo, considerando a incorporação das quotas detidas pela S3 ao patrimônio do Fundo, conforme Ata de Reunião de Sócio, de 30 de janeiro de 2024, devidamente registrada na Junta comercial de São Paulo em 05 de abril de 2024, sob nº 140.903/24-0
- (ii) Aprovar o Protocolo de Incorporação e Justificação que trata, em especial, da incorporação da Sociedade pelo Incorporador, único quotista da Sociedade, passando a fazer parte integrante
- (iii) Aprovar a ratificação da contratação da empresa especializada Nix para avaliar o patrimônio da Sociedade a ser incorporado pelo Incorporador
- (iv) Aprovada a incorporação da Sociedade pelo Incorporador com versão da totalidade de seu patrimônio ao patrimônio do Incorporador, o qual assume todos os elementos ativos e passivos do patrimônio da Sociedade, sucedendo-a de pleno direito, em todos os direitos, obrigações e responsabilidades, sem solução de continuidade, ficando a Sociedade extinta.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 16 de abril de 2024, através do Protocolo e Justificação de Incorporação da S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda, foi aprovada a incorporação da Sociedade pelo Fundo, com a conversão da totalidade dos ativos, passivos e patrimônio líquido da Sociedade para o Fundo, sendo certo que a propriedade dos imóveis e direitos reais.

Tendo em vista que a incorporação da Sociedade implicará na integração do patrimônio da Sociedade com o patrimônio do Fundo, o capital e outros elementos patrimoniais da Sociedade terão o tratamento indicado a seguir: (i) a Sociedade será extinta em razão da incorporação e serão canceladas as 89.222.169 (oitenta e nove milhões duzentos e vinte e dois mil cento e sessenta e nove) quotas, todas detidas pelo Fundo; e (ii) o capital social do Fundo não sofrerá alterações em razão de ser detentor de 100% (cem por cento) do capital social da Sociedade, de forma que o patrimônio total da sociedade já é refletido como equivalência patrimonial em seu patrimônio. Em decorrência da extinção da Sociedade, todos os direitos e obrigações, independente de quaisquer outras formalidades além das previstas em lei.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito Específico ("SPE"), sendo utilizado como critério de avaliação o Método de Equivalência Patrimonial:

SPE	Quantidade de cotas	Participação %	Controle	2023
S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	172.411.429	100%	Sim	126.461
S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	66.302.073	74,31%	Sim	87.202
Total	238.713.502			213.663

(i) S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda.

A S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda., é uma sociedade de propósito específico ("SPE III" ou "Investida III") que foi constituída em 2 de setembro de 2021 através de um contrato de cessão, no qual, foram transferidas 100 cotas ao valor de R\$ 1,00 (um real) cada, dos sócios anteriores para o Fundo, totalizando o valor total de R\$ 100,00 (cem reais).

No dia 11 de outubro de 2021 foi deliberado e aprovado um aumento de capital no valor de R\$ 172.411 (cento e setenta e dois milhões, quatrocentos e onze mil, trezentos e vinte e nove reais), passando o capital social total da SPE para o valor de R\$ 172.411 (cento e setenta e dois milhões, quatrocentos e onze mil, quatrocentos e vinte e nove reais), integralmente subscrito pelo Fundo.

Parte do capital subscrito, foi integralizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 com 3 (três) imóveis, que antes pertenciam ao Fundo, sendo eles: (i) Resende; (ii) Supermarket e (iii) Itambé.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Adicionalmente o Fundo efetuou pagamento de custos destes imóveis e do contrato de securitização, então, pertencentes à SPE, que fizeram parte da integralização de capital do Fundo na SPE totalizando um capital integralizado no valor de R\$ 72.243 até a data base 31 de dezembro de 2021.

Conforme aprovado em atas de assembleia nas datas abaixo, foram aprovadas as distribuições de lucros da SPE III conforme demonstração a seguir:

2023

Data da ata	Valor pago ao Fundo
30/01/2023	400
31/01/2023	70
Total	470

Os imóveis que compõem os investimentos da SPE III estão apresentados a seguir:

Propriedade	<u>Resende</u>
Tipologia do imóvel	Trata-se de imóvel comercial de grande porte, caracterizado como galpão logístico e utilizado atualmente pela empresa Volkswagen Man. O imóvel é composto por amplo galpão destinado a estoque e armazenagem de peças. Possui área de escritórios com sanitários.
Descrição do empreendimento	O imóvel avaliando localiza-se no Resende, no polo industrial da cidade, com muitos galpões industriais devido ao zoneamento. A região possui infraestrutura completa composta por pavimentação, abastecimento de água, energia, transporte, telefonia. O imóvel possui acesso através da Rua Projetada, 301- Piquete 05- Polo Industrial Resende/RJ O imóvel faz parte de área industrial da Volkswagen Man que conta com mais de 1.200.000 m ² de área de terreno, formando um grande complexo.
Área de terreno	151.209,00 m ²
Área de construção	23.867,35 m ²
Estágio de construção	Concluído
Valor justo	R\$ 69.200

Propriedade	<u>Itambé</u>
Tipologia do imóvel	Trata-se de imóvel comercial de grande porte, caracterizado como galpão logístico com câmara fria e utilizado atualmente pela empresa Itambé.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Descrição do empreendimento	O imóvel avaliando localiza-se em Pirituba, em uma região industrial do bairro, com muitos galpões industriais devido ao zoneamento que é predominantemente industrial. A região possui infraestrutura completa composta por pavimentação, abastecimento de água, energia, transporte, telefonia, comércio e serviços. O imóvel possui acesso através da Rua Jerônimo Teles Junior, 54 - São Paulo/SP.
Área de terreno	14.231,49 m ²
Área de construção	8.100,08 m ²
Estágio de construção	Concluído
Valor justo	R\$ 32.500

Propriedade	<u>Supermarket</u>
Tipologia do imóvel	Trata-se de um galpão logístico ocupado pela rede de supermercado Supermarket. O imóvel é composto por um galpão em vão livre para armazenagem com pé-direito aproximado de 12,00 metros e piso especial. É dotado de área com câmara fria para armazenamento de alimentos. Possui também área de escritórios que estavam desocupadas e refeitório
Descrição do empreendimento	O imóvel avaliando localiza-se em Resende, em uma região do bairro com vários galpões industriais e logísticos, devido ao zoneamento. A região possui infraestrutura completa composta por pavimentação, abastecimento de água, energia, transporte, telefonia, comércio e serviços. O imóvel possui acesso através da Rua Estrada D'Ouro, 800 – Pavuna, Rio de Janeiro/RJ e está próximo a comunidades.
Área de terreno	33.000,00 m ²
Área de construção	17.243,00 m ²
Estágio de construção	Concluído
Valor justo	R\$ 41.400

(ii) S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 13 de maio de 2022 o Fundo integralizou ao capital social da S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda., ("SPE I" ou "Investida I") imóveis pelo valor líquido das obrigações por aquisições de imóveis ajustados pelo valor justo, anteriormente pertencentes ao Fundo no valor de R\$ 16.779, conforme composição abaixo:

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Descrição	Saldo parcial pago pelo Fundo referente ao valor de aquisição – Magna e Ceratti	Custos adicionais	Total integralizado até 31/12/2021	Ajuste a valor justo	Valor cedido para integralização na S1
Total	41.317	368	41.685	(24.906)	16.779

Os imóveis que compõem os investimentos da pela SPE I estão apresentados a seguir:

Propriedade	<u>Magna</u>
Tipologia do imóvel	Trata-se de imóvel comercial de grande porte, caracterizado como galpão industrial e utilizado atualmente pela empresa Magna do Brasil Produtos e Serviços Automotivos Ltda.
Descrição do empreendimento	O imóvel avaliando localiza-se no Distrito Industrial, em uma região industrial de Vinhedo, composto por galpões industriais e logísticos. A região possui infraestrutura completa composta por pavimentação, abastecimento de água, energia, transporte, telefonia. O imóvel possui acesso através da Rodovia Miguel Melhado Campos, KM 79,5- SP 324. Possui fácil acesso através das Rodovias Anhanguera e Bandeirantes.
Área de terreno	32.436,35 m ²
Área de construção	13.734,27 m ²
Estágio de construção	Concluído
Valor justo	R\$ 34.900

Propriedade	<u>Ceratti</u>
Tipologia do imóvel	Trata-se de imóvel comercial de grande porte, caracterizado como galpão industrial e utilizado atualmente pela empresa Ceratti.
Descrição do empreendimento	O imóvel avaliando localiza-se no Distrito Industrial, em uma região industrial de Vinhedo, composto por galpões industriais e logísticos. A região possui infraestrutura completa composta por pavimentação, abastecimento de água, energia, transporte, telefonia. O imóvel possui acesso através da Rodovia Miguel Melhado Campos, KM 79,5- SP 324. Possui fácil acesso através das Rodovias Anhanguera e

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Bandeirantes.
Área de terreno	39.220,64 m ²
Área de construção	13.851,22 m ²
Estágio de construção	Concluído
Valor justo	R\$ 66.500

(iii) Movimentação dos investimentos

As investidas foram atualizadas pelo método de Equivalência patrimonial.

Movimentação dos investimentos

Saldo em 31 de dezembro de 2022	131.975
Capital subscrito - S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda	47.595
Equivalência patrimonial	34.563
Dividendos recebidos - S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda	(470)
Saldo em 31 de dezembro de 2023	213.663
Equivalência patrimonial	(9.822)
Dissolução S3	(102.593)
Dissolução S1	(101.248)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

(iv) Movimentação das ações a integralizar

Saldo em 31 de dezembro de 2022	(98.673)
Ações a integralizar - S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda	(47.595)
Ações integralizadas - S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda	3.745
Ações integralizadas - S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda	39.794
Saldo em 31 de dezembro de 2023	(102.729)
Dissolução S3 - Estorno - Obrigação Por Aquisição De Participações S3	(56.951)
Dissolução S1 - Estorno - Obrigação Por Aquisição De Participações S1	(45.778)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	-

(v) Apuração do Método de Equivalência Patrimonial

	2023	
	S1	S3
Capital integralizado	43.444	115.460
Prejuízos acumulados	(2.890)	(13.491)
Resultado do exercício	(26)	(926)

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)**Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Patrimônio Líquido Contábil	40.528	101.043
Custo contábil das Propriedades para Investimento	(86.183)	(174.633)
Valor justo das Propriedades para Investimento	101.400	143.100
Patrimônio Líquido ajustado com as práticas contábeis do Fundo	55.745	69.510
% de Participação do Fundo	74,31%	100,00%
Saldo com equivalência Patrimonial ajustada	41.424	69.510
Capital a integralizar - alteração de % de participação	45.778	56.951
Saldo de Equivalência Patrimonial em 31 de dezembro de 2023	87.202	126.461

(vi) Determinação do valor justo das propriedades para investimento das SPEs

As premissas utilizadas para avaliação do valor justo dos imóveis da SPE estão relacionadas no quadro abaixo:

	2023		
Denominação	Taxa de desconto	Terminal cap rate	Avaliador
Ceratti	9,00%	8,00%	(1)
Itambé	8,75%	8,00%	(1)
Magna	9,00%	8,00%	(1)
Resende	9,00%	8,00%	(1)
Supermarket	9,00%	8,50%	(1)

Avaliadores

(1) A Colliers International, empresa contratada para 2023, possui equipe técnica qualificada e dedicada ao segmento de avaliação imobiliária. Os especialistas, contratados pelo Fundo, contam com operações em 68 países e cerca de 25 anos de experiência no ramo.

O laudo produzido pelos especialistas foi elaborado de acordo com os Padrões de Avaliação Royal Institution of Chartered Surveyors ("RICS") e Appraisal Institute por um avaliador atuando como avaliador externo e em conformidade com as práticas regulamentadas pelas Normas Brasileiras NBR 14.653-2 / 2011 e 14.653-2 / 2004, 14.653-4, emitidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"). No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia ("IBAPE"), Departamento de São Paulo.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Metodologia de avaliação

(1) Capitalização da renda por projeção de fluxo de caixa descontado.

O fluxo de caixa descontado do imóvel considera o(s) contrato(s) de locação vigente até seu prazo de término e o valor unitário de locação obtido com base na comparação de mercado até o fim do período de análise. Neste momento, é considerada a saída do investimento por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade e aplicando a taxa de capitalização (*“terminal capital rate”*). Ou seja, identifica-se o valor de mercado ou valor econômico do bem também por meio da capitalização presente de sua renda líquida prevista.

6. Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de compliance e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do fundo.

Fatores de Risco

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Crédito

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis Alvo. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis Alvo ou das SPE, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª Emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM 476, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Profissionais, assim definidos nos termos da Resolução CVM 30, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, 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.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7. Instrumentos Financeiros Derivativos

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

8. Patrimônio Líquido

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

O Fundo poderá emitir quantidades ilimitadas de cotas, às quais correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, têm forma nominativa e são mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos no seu regulamento. Todas as cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

As cotas poderão ser distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, administrado pela B3 e negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Não há limite máximo de subscrição por investidor, podendo um único investidor subscrever a totalidade das quotas emitidas pelo Fundo.

Na emissão de cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Não haverá resgates de cotas, a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo, ou liquidação.

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o administrador poderá, considerando orientação do gestor, decidir por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral, assegurado aos cotistas o direito de preferência na subscrição das novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, nos termos da Instrução CVM 472, e a possibilidade de cessão do direito de preferência a terceiros, cotistas ou não, respeitando-se os prazos operacionais e procedimentos previstos pela Central Depositária da B3 necessários ao exercício e à cessão de tal direito de preferência, caso as cotas estejam admitidas à negociação na B3, e depois de obtida a autorização da CVM, se aplicável, desde que atendam (a) limitadas ao valor total de R\$ 5.000.000, já considerando o valor das cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo; e (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos.

O valor das cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em assembleia geral de cotistas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve integralização de cotas (2023: houve integralização de cotas no montante de R\$ 22.507).

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve custos de emissão de cotas (2023: o Fundo reconheceu o montante de R\$ 52 de custos de emissão de cotas, demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”).

iii. Amortização de cotas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 não houve pagamento de amortização aos cotistas.

iv. Ambiente de negociação de cotas

As cotas do Fundo são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), pelo ticker SNLG11(*).

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês nos exercícios de 2024 e 2023 foram os seguintes:

Data	Preço de fechamento
31/01/2023	39,10
28/02/2023	42,97
31/03/2023	40,17
28/04/2023	36,57
31/05/2023	38,44
30/06/2023	37,59
31/07/2023	39,44
31/08/2023	33,91
30/09/2023	28,95
31/10/2023	27,05
30/11/2023	26,50
31/12/2023	24,15
31/01/2024	23,42
29/02/2024	24,15
28/03/2024	23,99
30/04/2024	29,94
31/05/2024	28,70
28/06/2024	30,80
31/07/2024	31,26
30/08/2024	34,00
30/09/2024	32,23
31/10/2024	29,73
29/11/2024	29,00
31/12/2024	28,50

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(*) No dia 6 de fevereiro de 2023 foi comunicado ao mercado através de um fato relevante, a alteração do código de negociação ("Ticker") do Fundo, passando de MGLG para SNLG e o nome do pregão do Fundo, passando de FII MOGNO LG para FII SUNO LG, tais alterações estarão em vigor a partir de 14 de fevereiro de 2023.

v. Distribuição de rendimentos

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos cotistas, a critério do Administrador, considerando orientação do Gestor, mensalmente, sempre no dia 25 (vinte e cinco), ou no pregão imediatamente anterior caso o dia 25 não seja Dia Útil, 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 como antecipação poderá ser pago no dia 25 (vinte e cinco), ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25 (vinte e cinco), dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. O percentual mínimo aqui referido será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2024		
Lucro líquido contábil	(50.750)		
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(9.468)		
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	56.719		
(+/-) Equivalência Patrimonial	9.822		
Lucro conforme regime de caixa	6.323		
Total dos rendimentos distribuídos e pagos no exercício (i)	5.324		
Rendimentos a distribuir (*)	759		
Percentual distribuído	96,20%		
	1º semestre	2º semestre	
	2023	2023	
Lucro líquido contábil	1.033	43.282	
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	268	(440)	
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	16	(1.028)	
(+/-) Equivalência Patrimonial	-	(34.563)	
(+/-) Ajuste a valor justo - PPI das SPEs	-	(8.205)	
Lucro conforme regime de caixa	1.317	(954)	
(+) Distribuição extraordinária (**)	661	-	

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(=) Resultado financeiro total	1.978	-
Distribuição de rendimentos pagos do exercício atual	1.982	-
Percentual distribuído	100,20%	0,00%

(*) O resultado caixa referente a junho de 2024, necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi distribuído e pago em julho de 2024. Em razão do regime de competência adotado para fins de elaboração das demonstrações contábeis, referidos valores não estão refletidos no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2024, auditados.

(**) Do montante distribuído em 2023 R\$ 1.982 o fundo pagou R\$661 com base no resultado caixa gerado em exercícios anteriores e não distribuídos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o quadro foi apresentado por semestre devido a não distribuição de rendimentos no segundo semestre por não haver resultado conforme o regime de caixa.

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

vi. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%) (*)
Em 31 de dezembro de 2024	29,44	-34,77%
Em 31 de dezembro de 2023	48,36	67,28

(*) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Gestão: Suno Gestora de Recursos Ltda.

Custódia: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

Controladoria: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

Escrituração: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores mobiliários S.A.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**(CNPJ: 40.041.711/0001-29)**

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

10. Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	2024		2023	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Taxa de administração e gestão	1.208	1,06%	907	1,29%
Auditoria e custódia	213	0,19%	216	0,31%
Advogados	114	0,10%	382	0,54%
Taxa B3/Selic	31	0,03%	22	0,03%
Consultoria	22	0,02%	27	0,04%
Taxa de fiscalização CVM	20	0,02%	51	0,07%
Bolsa de valores	13	0,01%	27	0,04%
Publicações	6	0,01%	-	0,00%
Taxa anbima	4	0,00%	2	0,00%
Outras despesas	-	0,00%	9	0,01%
Total	1.631	1,44%	1.643	2,33%
Patrimônio líquido médio	114.378		70.357	

a) Remunerações

Taxa de Administração: Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, o Fundo terá uma Taxa de Administração, equivalente a 1% (um por cento) ao ano, sobre: (a) o valor de mercado das Cotas em circulação, caso as Cotas integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), ou (b) o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25 (vinte e cinco mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido, unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto na tabela acima, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída. Sem prejuízo do disposto acima, a cada emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar, a critério exclusivo e conjunto do Administrador e do Gestor, uma Taxa de Distribuição Primária, que será paga pelos subscritores no momento da subscrição de tais Cotas.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

11. Atos societários

Em 09 de outubro de 2024 por meio de uma Assembleia Geral Ordinária de cotistas, houve deliberação para:

I. A aprovação da alienação dos ativos do Fundo ao GGR Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00 ("Fundo Adquirente"), autorizando o início da liquidação/encerramento do Fundo conforme as etapas indicadas abaixo:

a. O Fundo alienará todos seus ativos para o Fundo Adquirente pelo valor de R\$ 299.000 (duzentos e noventa e nove milhões de Reais), do qual será deduzido o Passivo, e acrescido o caixa disponível no Fundo ("Preço"), descritos no Material de Apoio, conforme indicado no Anexo I do presente Edital;

b. O Fundo usará o Preço para integralizar as cotas do Fundo Adquirente, que serão subscritas pelo Fundo na 8ª (oitava) Emissão de Cotas do Fundo Adquirente iniciada em 16 de setembro de 2024, e cuja integralização está condicionada à presente aprovação pelos cotistas do Fundo;

c. Entregar aos cotistas do Fundo 3 (três) cotas do Fundo Adquirente para cada cota do Fundo, sendo que os valores e cotas excedentes serão utilizadas pela Gestora para fazer jus aos eventuais custos em conexão com os processos de ITBI descritos no Material de Apoio, conforme Anexo I do presente Edital e seus resultados ("Processos"), bem como com demais custos de operação do Fundo, sendo que eventuais frações seguirão o procedimento de leilão;

d. Aprovar a alteração do regulamento para alterar os objetivos do Fundo, para remover a limitação de investimento no mínimo de 2/3 de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo (conforme definido no Regulamento) e de até 1/3 do seu patrimônio líquido nos ativos mencionados no artigo 19 do Regulamento, permitindo o investimento em: (i) Imóveis Alvo; (ii) cotas de fundo de investimento imobiliário e em (iii) ativos previstos nos itens "i" à "xi" do artigo 19 do Regulamento, visto que o Fundo poderá ter em carteira tais ativos até a conclusão de sua liquidação/encerramento, sendo certo que haverá concentração da carteira do Fundo em cotas do Fundo Adquirente, em razão do procedimento de liquidação aqui previsto, de modo que as definições de "Ativos Imobiliários" e "SPE", constantes no parágrafo 4º do artigo 1 do Regulamento, e o artigo 18, passarão a vigorar conforme indicado abaixo:

"Art. 1º- O SUNO LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo") é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seu(s) Suplemento(s) e pelas disposições legais e regulatórias aplicáveis, em especial (a) pela Lei nº 8.668; (b) os artigos 1.368 C a 1.368-F do Código Civil; (c) a Instrução CVM 472; e (d) o Código ANBIMA e demais disposições legais e regulatórias que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 4º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulatórias que lhe são aplicáveis, considera-se:

"Ativos Imobiliários": (i) os Imóveis Alvo e/ou direitos reais sobre tais Imóveis Alvo; e/ou (ii) ações ou quotas de SPE; (iii) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo;

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

“SPE”: Significa ações ou quotas de sociedades de propósito específico que investem em Imóveis Alvo;

Artigo 18: O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento do seu patrimônio líquido (i) em Imóveis Alvo, por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo, mediante a aquisição de (a) SPE; (b) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, que invistam em Imóveis Alvo, de forma direta ou indireta, por meio da aquisição de SPE que invista em Imóveis Alvo; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que invistam em SPE que tenha por objeto investir em Imóveis Alvo.

Parágrafo 1º: As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

Parágrafo 2º: Adicionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos em outros ativos mencionados no Artigo 19 abaixo, sem limitação de percentual do seu patrimônio líquido.”;

e. Aprovar a conclusão da liquidação/encerramento do Fundo no prazo de até 60 (sessenta) dias após o que ocorrer primeiro entre: (i) a conclusão definitiva de todos os Processos; ou (ii) a data de 31 de dezembro de 2025, com a entrega dos ativos remanescentes aos cotistas;

f. Aprovar a adoção, pela Administradora e Gestora, de todas as medidas necessárias para o cumprimento das deliberações aprovadas na Assembleia.

As matérias acima serão deliberadas de maneira conjunta e vinculada, sendo que nenhuma deliberação será considerada aprovada, válida e eficaz individualmente.

Cumprir destacar que caso as matérias acima restem aprovadas sua implementação estará condicionada à: (i) renúncia ou não manifestação no prazo do direito de preferência de aquisição pelos inquilinos dos imóveis que compõem a carteira de ativos do Fundo; (ii) aprovação em Assembleia Especial de Titulares no âmbito da 1ª e 2ª série (IF 22E0120555 | 22E0120569) da 14ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Companhia de Securitização e da 351ª série (IF 21I0221466) da 4ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Virgo Companhia de Securitização, referente a venda e compra dos ativos pelo Fundo Adquirente ou qualquer outro formato que caracterize o Fundo Adquirente como novo devedor; e (iii) formalização da cessão do Compromisso de Compra e Venda do Imóvel Santa Luzia, firmado em 23 de junho de 2023, com vencimento em dezembro de 2024, de modo que o Fundo Adquirente assumira os direitos e obrigações do Fundo no referido compromisso. Respeitando o disposto no art. 32, §3º do regulamento do Fundo, as matérias constantes na Ordem do Dia dependerão de aprovação por maioria simples das cotas presentes que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, tendo em vista que o Fundo possui mais de 100 (cem) Cotistas.

Em 08 de setembro de 2023 por meio de uma Assembleia Geral Ordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação para a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“Quarta Emissão”), no montante de, inicialmente, R\$ 39.999 (trinta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e um reais e cinco centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondentes a, inicialmente, 1.148.435 (um milhão, cento e quarenta e oito mil, quatrocentas e trinta e cinco) novas cotas (“Novas Cotas”), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais, todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, a serem integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no valor de R\$

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

34,83 (trinta e quatro reais e oitenta e três centavos) por cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), a ser coordenada pelo Administrador.

Em 29 de novembro de 2022 por meio de uma Assembleia Geral Ordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação da substituição da atual administradora na prestação de serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo, passando de BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, no fechamento do dia 15 de dezembro de 2022 ("Data de Transferência"), e a modificação da denominação do Fundo para Suno Log Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Mogno Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII).

Em 11 de agosto de 2022 por meio de uma Assembleia Geral Ordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação a respeito das demonstrações financeiras do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

Em 08 de abril de 2022 por meio de uma Assembleia Geral Extraordinária de cotistas, houve deliberação e aprovação das seguintes matérias:

- (i) alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como Mogno Suno Logística Fundo de Investimento Imobiliário; e
- (ii) A substituição do atual gestor do Fundo, passando de Mogno Capital para Suno Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.401, Torre D, 15º Andar, Sala 111, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, devidamente autorizada pela CVM para a prestação de serviço de gestão de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 09 de janeiro de 2012.

12. Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente;
 - e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

13. Informações tributárias

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, 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 ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 ("Lei 14.754"), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica ("come-cotas") do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e Novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira do fundo.

14. Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 10 e 11, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A	Administradora	Taxa de administração

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Durante os meses outubro, novembro e dezembro do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo recebeu aluguéis do imóvel Resende, que no período mencionado, pertenciam à SPE III. Estes saldos foram registrados no passivo do Fundo na rubrica “Partes relacionadas a pagar” cujo montante em 31 de dezembro de 2022 somou em R\$ 1.106. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o respectivo valor foi devolvido à SPE III conforme demonstrado no quadro de demonstrações dos fluxos de caixa na rubrica “Partes relacionadas pagas”.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

16. Outros assuntos prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17. Eventos subsequentes

No Fato relevante, em 29 de janeiro de 2026, foi comunicado:

Em complemento a Ata da Assembleia Geral Extraordinária do dia 31/10/2024 e do Comunicado ao Mercado divulgado no dia 24/04/2025, seguem os próximos passos do procedimento operacional para liquidação e encerramento do Fundo, conforme tópicos abaixo.

- I. Encerramento das Negociações: Visando a eficiência operacional das próximas etapas, o último dia de negociação das cotas do Fundo no mercado secundário será em 03/02/2026. Na abertura do dia 04/02/2024, as cotas já estarão fora de negociação.
- II. Custo Médio e Tratamento Tributário: Para fins de apuração de ganho de capital e retenção de Imposto de Renda (“IR”) na fonte, os Cotistas deverão informar seus respectivos custos médios de aquisição de cotas (“Custo Médio”). O período para envio dessas informações será de 05/02/2026 até 19/02/2026 (“Período de Envio”).
- III. Procedimento de Envio do Custo Médio: A Administradora enviará um formulário eletrônico via plataforma Cuore para o e-mail cadastrado de cada Cotista. Na ausência da informação do Custo Médio dentro do Período de Envio, a Administradora adotará o menor valor histórico de fechamento das cotas do Fundo, após a última amortização realizada no dia 07/04/2025. Dessa forma, a falta de envio dessa informação poderá resultar em retenção de IR em valor superior ao que seria efetivamente devido pelo Cotista.
- IV. Processos relacionados à dispensa de ITBI: Concomitantemente à coleta dos custos médios, a Gestora segue com os trâmites finais relativos aos processos de ITBI em andamento. Novas atualizações sobre o desfecho desses processos serão prontamente divulgadas ao mercado.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- V. Amortização Final: O montante final a ser amortizado aos Cotistas será definido e comunicado tão logo os impactos financeiros dos referidos processos de ITBI sejam integralmente apurados.

No Fato relevante, em 15 de janeiro de 2026, foi comunicado:

Houve o trânsito em julgado no processo que trata da dispensa do pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI") em decorrência da transferência do imóvel localizado na cidade de São Paulo/SP, cuja decisão final foi favorável ao Fundo.

Ressalta-se que a transferência se deu por conta da dissolução da S3 LOGÍSTICA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita sob o CNPJ nº 43.027.528/0001-67, SPE que era anteriormente investida pelo Fundo.

Em razão dessa decisão, estima-se que o Fundo deixará de desembolsar aproximadamente R\$ 980 (novecentos e oitenta mil Reais) a título de ITBI, sem mencionar os honorários dos assessores legais que conduziram o processo em nome do Fundo, o que enseja em um benefício líquido estimado de aproximadamente R\$ 896 (oitocentos e noventa e seis mil Reais), o equivalente a cerca de R\$ 0,35 (trinta e cinco centavos) por cota.

Ressalta-se que a totalidade dos custos relacionados a liquidação do Fundo ainda serão oportunamente apurados, sendo certo que este comunicado não constitui promessa ou garantia de distribuição total do benefício total líquido informado.

No Comunicado ao Mercado, em 2 de abril de 2025, foi comunicado:

- I. Em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 27/03/2025, a data-base para reconhecimento dos cotistas que terão direito ao recebimento das cotas do GGR COPEVI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00 ("GGRC11") foi nesta data, 02/04/2025 ("Data Base de Cotistas"), devidamente encaminhada, considerando que a entrega das cotas será realizada no dia 07/04/2025 ("Data de Entrega").
- II. Cumpre destacar que os investidores que adquirirem cotas do Fundo após a Data Base de Cotistas não terão direito ao recebimento das cotas do GGRC11.
- III. Em decorrência do evento, os Cotistas do Fundo deverão informar seus respectivos custos médios e declaração de veracidade ("Custo Médio") respondendo a comunicação enviada por e-mail pelo Administrador para fins de tratamento tributário, sendo que o período para envio dessas informações será de 02/04/2025 até 14/04/2025 ("Período de Envio").
- IV. A Administradora também informa que para o registro do Custo Médio dentro do Período de Envio será utilizada a plataforma Cuore, na qual os Cotistas com posição no Fundo na data de fechamento de 02/04/2025 receberão o formulário de preenchimento no endereço eletrônico cadastrado junto a Brasil, Bolsa e Balcão - B3 ("B3"), anuindo também quanto ao conhecimento sobre o evento e atestando a veracidade das informações prestadas.

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- V. O ganho de capital dos Cotistas será calculado pela diferença, se positiva, entre o preço do GGRC11 no fechamento do dia 02/04/2025, multiplicado por 3 (três), descontado o preço médio de custo do cotista no SNLG11 ("Ganho de Capital").
- VI. Caso o Custo Médio mencionado acima não seja recebido, será considerado o valor de R\$ 22,91 (vinte e dois reais e noventa e um centavos) por cota, correspondente ao menor valor de fechamento do Fundo, observado no dia 02/02/2024.
- VII. Não obstante, frisa-se que o não recebimento pela Administradora das informações de responsabilidade do Cotista pode implicar no recolhimento do Imposto de Renda ("IR") em valor diferente ao que eventualmente seria devido pelo Cotista.
- VIII. O recolhimento do IR, fixado em 20% (vinte por cento) do Ganho de Capital, calculado conforme as disposições estabelecidas nos itens anteriores, será realizado por meio de débito automático diretamente na conta do investidor vinculada ao seu respectivo Agente de Custódia, procedimento que contará com o suporte da Central Depositária da B3, sendo a data de liquidação definida para o dia 25/04/2025 ("Data de Liquidação IR").
- IX. Ainda, após o pagamento dos custos relacionados ao evento, haverá a distribuição de rendimentos para todos os Cotistas que possuírem cotas do Fundo até o dia 15/04/2025 ("Data-Com"), conforme regulamento do Fundo, em valor a ser publicado no dia 15/04/2025. Frisa-se, portanto, que o pagamento de rendimentos será no dia 25/04/2025, mesma data de liquidação do IR referente a entrega de cotas do GGRC11, conforme tópico anterior. Deste modo, caso o valor do IR devido seja maior que o rendimento distribuído, o cotista deverá ter caixa suficiente para o débito no dia 25/04/2025.
- X. Ressalta-se que os investidores que alienarem cotas do SNLG11 antes do dia 16/04/2025 não terão direito ao recebimento dos rendimentos que serão pagos no dia 25/04/2025.
- XI. Em momento oportuno, a Administradora emitirá novo comunicado sobre a conclusão da liquidação e encerramento do Fundo.

No Fato relevante, em 27 de março de 2025, foi comunicado:

- I. Em deliberação tomada na Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 29 de outubro de 2024, conforme consulta formal de voto divulgada em 31 de outubro de 2024, aprovou-se: (a) a alienação de todos os ativos do Fundo para o GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo Adquirente"); (b) a integralização das cotas do Fundo Adquirente pelo Fundo, subscritas na 8ª (oitava) emissão de cotas do Fundo Adquirente; (c) a entrega aos Cotistas do Fundo de 3 (três) cotas do Fundo Adquirente para cada cota do Fundo, sendo que valores e cotas excedentes serão utilizados para cobrir eventuais custos relacionados aos processos de ITBI; e (d) a conclusão da liquidação e encerramento do Fundo no prazo de até 60 (sessenta) dias após o que ocorrer primeiro entre: (i) a conclusão definitiva de todos os processos ou (ii) a data de 31 de dezembro de 2025, com a entrega dos ativos remanescentes aos Cotistas.
- II. A primeira fase da amortização mencionada no item (c) do primeiro tópico, correspondente à entrega de 3 (três) cotas do Fundo Adquirente para cada cota do Fundo, será realizada para os investidores que possuírem cotas em 02/04/2025 ("Data Base de Cotistas") no dia 07/04/2025 ("Data de Entrega").

Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 40.041.711/0001-29)

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- III. Frisa-se que os investidores que adquirirem cotas do Fundo após a Data Base de Cotistas não terão direito ao recebimento das cotas do Fundo Adquirente.
- IV. Os Cotistas do fundo deverão informar seus respectivos custos médios, declaração de veracidade fornecida através de comunicação por e-mail pelo Administrador, de aquisição de Cotas ("Custo Médio") para fins de tratamento tributário. O período para envio dessas informações será de 02/04/2025 até 14/04/2025 ("Período de Envio").
- V. A Administradora informa que os Cotistas poderão registrar seu Custo Médio dentro do Período de Envio por meio de resposta via formulário que será enviado por e-mail através da plataforma ("Cuore"). Detalhes adicionais sobre o procedimento de envio do Custo Médio serão divulgados no dia 02/04/2025, conforme cronograma.
- VI. Caso o Custo Médio mencionado acima não seja recebido, será considerado o valor de R\$ 22,91 (vinte e dois reais e noventa e um centavos), correspondente ao menor valor de fechamento do Fundo, observado no dia 02/02/2024.
- VII. Não obstante, frisa-se que o não recebimento pela Administradora das informações de responsabilidade do Cotista pode implicar no recolhimento de imposto de renda ("IR") em valor diferente ao que eventualmente seria devido pelo Cotista.
- VIII. O recolhimento do Imposto de Renda (IR), calculado conforme as disposições estabelecidas nos itens anteriores, será realizado por meio de débito automático do valor devido diretamente na conta do investidor vinculada ao seu respectivo Agente de Custódia. Esse procedimento contará com o suporte da Central Depositária da B3, sendo a data de liquidação no dia 25/04/2025 ("Data de Liquidação IR").
- IX. Haverá, também, após o pagamento dos custos relacionados ao evento, distribuição do resultado excedente a título de rendimentos isentos para todos os cotistas que possuem cotas do Fundo até o dia da sua data-com do mês de abril, conforme regulamento.
- X. Em momento oportuno, a Administradora emitirá outro comunicado sobre a conclusão da liquidação e encerramento do Fundo, em razão dos processos de ITBI em andamento.

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni

CPF:279.902.288-07