

# Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 40.041.711/0001-29

(Administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A.)

(CNPJ: 02.332.886/0001-04)

**Demonstrações financeiras em 31 de  
dezembro de 2022**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos Cotistas e ao Administrador do**

**Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário**

*São Paulo - SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela XP Investimentos CCTVM S.A., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas 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 Suno LOG Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para 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 a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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.

### Investimento em ações de Sociedades de Propósito Específico mensuradas pelo método de equivalência patrimonial

Principais assuntos de auditoria	Como a nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Conforme nota explicativa nº 5 das demonstrações financeiras, em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui investimento em ações de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), líquido dos valores de ações a integralizar, no valor de R\$ 33.302 mil, correspondentes a 50,64% de seu patrimônio líquido. Estes investimentos foram mensuradas pelo método de equivalência patrimonial (MEP), o qual possui o ajuste a valor justo das propriedades para investimento das companhias investidas para adequação da política contábil do Fundo. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo das propriedades para investimentos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e nos dados dos laudos de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Analise das informações das companhias investidas, incluindo a validação do percentual de participação do Fundo, com base nas movimentações ocorridas no exercício, e recalculamos a equivalência patrimonial;</li><li>• Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na determinação do estudo do valor justo das propriedades para investimento detidas pelas companhias investidas;</li><li>• Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos na determinação do estudo do valor justo das propriedades para investimento detidas pelas companhias investidas;</li><li>• Avaliação do planejamento do escopo de trabalho de auditoria realizado nas companhias investidas, com o objetivo de determinar os riscos de auditoria identificados, o enfoque, alcance e época dos trabalhos, assim como os resultados alcançados; e</li><li>• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis o saldo do investimento em ações de Sociedades de Propósito Específico, bem como as suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

## Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a 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 não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades dos auditores 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 da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como 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.
- Concluímos 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 de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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.

São Paulo, 09 de agosto de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 F SP



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

## 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

### Balancos patrimoniais

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Em milhares de reais)

Ativo	Nota	2022	% sobre PL	2021	% sobre PL
<b>Ativo circulante</b>					
<b>Disponibilidades</b>	<b>4.a</b>	<b>33.774</b>	<b>51,35%</b>	<b>382</b>	<b>0,71%</b>
Disponível		-	0,00%	2	0,00%
Cotas de fundos de investimento renda fixa		33.774	51,35%	380	0,71%
<b>Valores a receber</b>		<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>174</b>	<b>0,32%</b>
Aluguéis a receber		-	0,00%	174	0,32%
<b>Ativo não circulante</b>					
<b>Ações de sociedades de propósito imobiliário</b>	<b>5.b</b>	<b>131.975</b>	<b>200,67%</b>	<b>139.243</b>	<b>258,31%</b>
S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda		8.865	13,48%	-	0,00%
S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda		123.110	187,19%	139.243	258,31%
<b>Ações de sociedades de propósito imobiliário - a integralizar</b>		<b>(98.673)</b>	<b>-150,04%</b>	<b>(100.169)</b>	<b>-185,82%</b>
(-) Ações a integralizar - S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda		(1.928)	-2,93%	-	0,00%
(-) Ações a integralizar - S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda		(96.745)	-147,10%	(100.169)	-185,82%
<b>Propriedade para Investimento</b>	<b>5.a</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>74.082</b>	<b>137,43%</b>
Imóveis acabados		-	0,00%	98.988	183,63%
Ajuste de avaliação ao valor justo de imóveis		-	0,00%	(24.906)	-46,20%
<b>Total do ativo</b>		<b>67.076</b>	<b>101,99%</b>	<b>113.712</b>	<b>210,94%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
		<b>1.310</b>	<b>1,99%</b>	<b>59.806</b>	<b>110,94%</b>
Partes relacionadas a pagar		1.106	1,68%	1.659	3,08%
Taxa de administração e gestão		186	0,28%	21	0,04%
Auditoria e custóda		18	0,03%	18	0,03%
Rendimentos a distribuir		-	0,00%	805	1,49%
Obrigações por aquisição de imóveis		-	0,00%	57.303	106,30%
Outras despesas		-	0,00%	-	0,00%
<b>Total do passivo</b>		<b>1.310</b>	<b>1,99%</b>	<b>59.806</b>	<b>110,94%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas integralizadas		152.317	231,60%	115.471	214,21%
Amortização de cotas		(728)	-0,79%	(727)	-1,35%
Gastos com colocação de cotas		(2.962)	-4,50%	(2.881)	-5,34%
Lucros/Prejuízos acumulados		(72.249)	-109,86%	(54.754)	-101,57%
Distribuição de rendimentos a cotistas		(10.612)	-16,14%	(3.203)	-5,94%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>65.766</b>	<b>100,00%</b>	<b>53.906</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>67.076</b>	<b>101,99%</b>	<b>113.712</b>	<b>210,94%</b>

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

## Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Valores em milhares de reais)

	Nota	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Resultado em companhias fechadas</b>		<b>(20.159)</b>	<b>(33.168)</b>
Resultado por equivalência patrimonial	5.iii	(20.693)	(33.168)
Outros resultados em companhias fechadas		534	-
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>		<b>1.393</b>	<b>(21.371)</b>
Receitas de aluguéis	8.vi	1.393	3.535
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento - Imóveis		-	(24.906)
<b>Certificado recebíveis imobiliários</b>		<b>15</b>	<b>-</b>
Certificado recebíveis imobiliários		15	-
<b>Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>(18.751)</b>	<b>(54.540)</b>
<b>Ativos financeiro de natureza não imobiliária</b>	4.i	<b>2.040</b>	<b>317</b>
Resultado de cotas de fundo de renda fixa		2.591	409
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(551)	(92)
<b>Resultado Líquido de Ativos financeiro de natureza não imobiliária</b>		<b>2.040</b>	<b>317</b>
<b>Outras despesas</b>	10	<b>(784)</b>	<b>(531)</b>
Despesa de auditoria e custódia		(113)	(25)
Taxa de administração e gestão		(436)	(183)
Despesa de consultoria		(113)	-
Despesa com advogados		(70)	-
Taxa de fiscalização CVM		(24)	(12)
Despesa com anuidade B3/Selic		(17)	-
Despesas com publicações		(5)	-
Despesas cartorárias		(3)	-
Despesa com taxa Anbima		(3)	-
Outras receitas (despesas) operacionais		-	(311)
<b>Resultado líquido dos exercícios</b>		<b>(17.495)</b>	<b>(54.754)</b>
<b>Quantidade de cotas</b>		<b>1.888.174</b>	<b>1.154.709</b>
<b>Resultado Líquido por cota (em reais)</b>		<b>(0,00927)</b>	<b>(0,04742)</b>

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 2022 e 2021.

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Custos relacionados a emissão de cotas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Lucro/Prejuízo acumulado</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos integralizadas	115.471	-	-	-	-	115.471
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	-	(2.881)	-	-	-	(2.881)
Amortização de cotas	-	-	(728)	-	-	(728)
Resultado do período	-	-	-	-	(54.754)	(54.754)
Distribuição de dividendos	-	-	-	(3.202)	-	(3.202)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>115.471</b>	<b>(2.881)</b>	<b>(728)</b>	<b>(3.202)</b>	<b>(54.754)</b>	<b>53.906</b>
Integralização de cotas no período	36.846	-	-	-	-	36.846
(-) Custos relacionados a emissão de cotas	-	(81)	-	-	-	(81)
Resultado do período	-	-	-	-	(17.495)	(17.495)
Distribuição de dividendos	-	-	-	(7.410)	-	(7.410)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>152.317</b>	<b>(2.962)</b>	<b>(728)</b>	<b>(10.612)</b>	<b>(72.249)</b>	<b>65.766</b>

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

## Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

(Em milhares de reais)

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de amortização e juros - CRI	15	-
Recebimento de receitas de aluguéis	1.567	5.020
Rendas de cotas de fundo de investimento de renda fixa	2.040	317
Pagamentos de taxa de administração e gestão	(271)	(163)
Pagamento de despesas de consultoria	(113)	-
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(122)	(14)
Pagamento de advogados	(69)	-
Pagamento de despesas Anbima	-	(8)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(24)	(12)
Laudos	(20)	-
Demais pagamento	(20)	(297)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>2.983</b>	<b>4.844</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	<b>1.859</b>	<b>(113.927)</b>
Aquisição de ações de companhia investida	(3.423)	(72.242)
Dividendos recebidos de companhia investida	5.282	-
Pagamento de custos de aquisição de imóveis para renda	-	(41.317)
Custos incrementais de imóveis para renda	-	(368)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>	<b>1.859</b>	<b>(113.927)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	<b>28.550</b>	<b>109.466</b>
Integralização de cotas	36.846	115.471
Custos relacionados a emissão de cotas	(81)	(2.881)
Amortização de cotas	-	(727)
Rendimentos pagos distribuídos	(8.215)	(2.394)
IRRF a recolher sobre rendimentos distribuídos	-	(3)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>28.550</b>	<b>109.466</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>33.392</b>	<b>382</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício</b>	<b>382</b>	<b>-</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício</b>	<b>33.774</b>	<b>382</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>33.392</b>	<b>382</b>

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 2022 e 2021.

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 472; 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.

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.

**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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11, a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício das demonstrações financeiras. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora e Gestora do Fundo para emissão e divulgação em 09 de agosto de 2023.

**3. Principais práticas contábeis**

Entre as principais práticas 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**

## **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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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 2022, 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.

#### **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 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, certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundo de investimento de renda fixa.

#### **f) Ações de sociedades de propósito imobiliário**

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.

**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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, apresentado para fins comparativos, 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.

**g) 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.

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.

**h) 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**

## 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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

#### 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 2022 e 2021 estão assim representados:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Cotas de fundos de investimento (i)	33.774	380
<b>Total</b>	<b>33.774</b>	<b>380</b>

#### (i.) Cotas de fundo de investimentos

	<u>2022</u>	
	Valor de Mercado	% sobre PL
OT Soberano	33.774	51,35%

  

	<u>2021</u>	
	Valor de Mercado	% sobre PL
Itaú Soberano RF Simples LP FICFI	380	0,71%

No exercício fundo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo reconheceu o montante de R\$ 2.040 (2021: R\$ 317) apropriados como rendimento de cotas de fundos de investimento, demonstrado no quadro de demonstração dos resultados dos exercícios na rubrica "Ativos financeiro de natureza não imobiliária"

#### 5. Ativos de natureza imobiliária

**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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**a) Propriedade para investimento**

Em 04 de maio de 2021 e 29 de abril de 2021 através do compromisso de compra e venda, o Fundo adquiriu 5 imóveis (Magna, Ceratti, Supermarket, Itambé e Resende), sendo que o Supermarket e o Itambé, oriundos do mesmo compromisso de compra e venda, foram cedidos a S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda, em troca de cotas de participação em 2021 e os imóveis Magna e Ceratti foram cedidos a S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda, em troca de cotas de participação em 2022.

**Movimentação das propriedades para investimento do Fundo:**

<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>74.082</b>
Baixa do custo do imóvel para integralização na S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda	(74.082)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>-</b>

**b) Ações de sociedades de propósito imobiliário**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo possuía os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito Específico ("SPE"), sendo utilizado como critério de avaliação o Método de Equivalência Patrimonial:

<b>SPE</b>	<b>Quantidade de cotas</b>	<b>Participação %</b>	<b>Controle</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
S3 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	172.411.429	100%	Sim	123.110	-
S1 Logística Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	18.707.392	44,94%	Sim	8.865	139.243
<b>Total</b>	<b>191.118.821</b>			<b>131.975</b>	<b>139.243</b>

**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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**(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.

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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo integralizou capital na SPE III o valor de 3.423 totalizando o total de R\$ 75.666, conforme abertura abaixo:

Descrição	Valor de aquisição pago parcialmente pelo Fundo	Custos adicionais pagos pelo Fundo	Total integralizado até 31/12/2021	Aportes de capital exercício	Total integralizado em 2022
Imóvel Itambé	19.227	1.792	21.019	-	21.019
Imóvel Supermarket	19.227	858	20.085	-	20.085
Imóvel Resende	28.093	1.968	30.061	-	30.061
Custas securitização da SPE pagas pelo Fundo	-	1.078	1.078	-	1.078
Aporte de capital em moeda corrente	-	-	-	3.423	3.423
<b>Total</b>	<b>66.547</b>	<b>5.696</b>	<b>72.243</b>	<b>3.423</b>	<b>75.666</b>

**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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

<b>Data da ata</b>	<b>Valor pago ao Fundo</b>
10/01/2022	775
26/01/2022	300
23/02/2022	430
25/03/2022	400
25/04/2022	600
24/05/2022	300
27/07/2022	753
20/09/2022	349
24/10/2022	295
22/11/2022	530
29/12/2022	550
<b>Total</b>	<b>5.282</b>

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

<b>Propriedade</b>	<b>Resende</b>
<b>Tipologia do imóvel</b>	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.
<b>Descrição do empreendimento</b>	<p>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 composta por pavimentação, abastecimento de água, energia, transporte, telefonia.</p> <p>O imóvel possui acesso através da Rua Projetada, 301- Piquete 05- Polo Industrial Resende/RJ</p> <p>O imóvel faz parte de área industrial da Volkswagen Man que conta com mais de 1.200.000 m<sup>2</sup> de área de terreno, formando um grande complexo.</p>
<b>Área de terreno</b>	50.013,00 m <sup>2</sup>
<b>Área de construção</b>	23.500,14 m <sup>2</sup>
<b>Estágio de construção</b>	Concluído
<b>Valor justo</b>	R\$ 67.576

**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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

<b>Propriedade</b>	<b><u>Itambé</u></b>
<b>Tipologia do imóvel</b>	Trata-se de imóvel comercial de grande porte, caracterizado como galpão logístico com câmara fria e utilizado atualmente pela empresa Itambé.
<b>Descrição do empreendimento</b>	<p>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 composta por pavimentação, abastecimento de água, energia, transporte, telefonia, comércio e serviços.</p> <p>O imóvel possui acesso através da Rua Jerônimo Teles Junior, 54 - São Paulo/SP.</p>
<b>Área de terreno</b>	14.231,49 m <sup>2</sup>
<b>Área de construção</b>	8.683,00 m <sup>2</sup>
<b>Estágio de construção</b>	Concluído
<b>Valor justo</b>	R\$ 31.470

<b>Propriedade</b>	<b><u>Supermarket</u></b>
<b>Tipologia do imóvel</b>	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
<b>Descrição do empreendimento</b>	<p>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 composta por pavimentação, abastecimento de água, energia, transporte, telefonia, comércio e serviços.</p> <p>O imóvel possui acesso através da Rua Estrada D'Ouro, 800 – Pavuna, Rio de Janeiro/RJ e está próximo a comunidades.</p>
<b>Área de terreno</b>	33.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Área de construção</b>	17.243,57 m <sup>2</sup>
<b>Estágio de construção</b>	Concluído
<b>Valor justo</b>	R\$ 38.221

**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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

**(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:

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
<b>Total</b>	<b>41.317</b>	<b>368</b>	<b>41.685</b>	<b>(24.906)</b>	<b>16.779</b>

\*O valor de R\$ 41.685 é composto pelo valor de R\$ 98.988 referente a imóveis acabados e pelas obrigações por aquisição de imóveis, no valor de (R\$ 57.303).

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

Propriedade	<u>Magna</u>
<b>Tipologia do imóvel</b>	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.
<b>Descrição do empreendimento</b>	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.
<b>Área de terreno</b>	32.436,35 m <sup>2</sup>
<b>Área de construção</b>	10.439,27 m <sup>2</sup>
<b>Estágio de construção</b>	Concluído
<b>Valor justo</b>	R\$ 23.083

Propriedade	<u>Ceratti</u>
<b>Tipologia do imóvel</b>	Trata-se de imóvel comercial de grande porte, caracterizado como galpão industrial e utilizado atualmente pela empresa Ceratti.

**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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

<b>Descrição do empreendimento</b>	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.
<b>Área de terreno</b>	39.220,64 m <sup>2</sup>
<b>Área de construção</b>	13.809,13 m <sup>2</sup>
<b>Estágio de construção</b>	Concluído
<b>Valor justo</b>	R\$ 44.090

**(iii) Movimentação dos investimentos**

As investidas foram atualizadas pelo método de Equivalência patrimonial.

**Movimentação dos investimentos**

<b>Saldo em 26 de março de 2021</b>	-
Capital subscrito	172.411
Ajuste ao valor justo	(33.168)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>139.243</b>
Equivalência patrimonial	(20.693)
Aumento de capital através da cessão dos imóveis Magna e Ceratti	16.779
Dividendos recebidos	(5.282)
Aumento de capital – SPE I	1.928
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>131.975</b>

**(iv) Movimentação das ações a integralizar**

<b>Saldo em 26 de março de 2021</b>	-
Ações a integralizar – S3	(172.411)
Ações Integralizadas – S3	72.242
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2021</b>	<b>(100.169)</b>

**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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ações a integralizar – S1	(1.928)
Ações Integralizadas – S3	3.423
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b><u>(98.673)</u></b>

**(v) Apuração do Método de Equivalência Patrimonial**

	<b>S1</b>	<b>S3</b>
Capital integralizado	39.699	75.666
Prejuízos acumulados	(2.890)	(13.021)
<b>Patrimônio Líquido Contábil</b>	<b>36.809</b>	<b>62.645</b>
Custo contábil das Propriedades para Investimento	(86.183)	(173.527)
Valor justo das Propriedades para Investimento	67.173	137.246
<b>Capital a integralizar</b>	<b>1.928</b>	<b>96.745</b>
<b>Patrimônio Líquido ajustado com as práticas contábeis do Fundo</b>	<b>19.727</b>	<b>123.110</b>
% de Participação do Fundo	44,94%	100,00%
<b>Saldo de Equivalência Patrimonial em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>8.865</b>	<b>123.110</b>

**(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:

<b>Denominação</b>	<b>Taxa de desconto</b>	<b>Terminal cap rate</b>
Ceratti	9,25%	8,25%
Itambé	8,50%	8,50%
Magna	9,50%	8,25%
Resende	9,00%	9,50%
Supermarket	9,00%	8,50%

**Avaliadores**

**(1)** A Cushman & Wakefield, empresa contratada para 2022, líder em serviços imobiliários com ampla experiência em avaliações de imóveis comerciais. A Cushman & Wakefield é reconhecida por sua expertise em avaliações de imóveis em diversos setores, como escritórios, varejo, industrial, hospitalidade, residencial e terrenos.

## **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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

(2) A Colliers International, empresa contratada para 2022, 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.

#### **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.

## **7. 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

## **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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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.

#### ***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

## **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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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.

#### **8. Instrumentos Financeiros Derivativos**

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos.

#### **9. 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

## 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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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 2022, houve integralização de cotas no montante de R\$ 36.846 (2021: R\$ 115.471).

#### *ii. Custos relacionados à emissão de cotas*

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo reconheceu o montante de R\$ 81 de custos de emissão de cotas (2021: R\$ 2.881), demonstrados na rubrica “custos relacionados à emissão de cotas” na “demonstração das mutações do patrimônio líquido”.

#### *iii. Amortização*

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 não houve pagamento de amortização aos cotistas (2021: o Fundo pagou R\$ 728 a título de amortização parcial.)

#### *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 Balção (“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 2022 e 2021 foram os seguintes:

<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>
31/08/2021	100,00
30/09/2021	92,99
31/10/2021	83,37
30/11/2021	63,00
31/12/2021	56,80

**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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

31/01/2022	50,48
25/02/2022	52,47
31/03/2022	50,19
29/04/2022	53,56
31/05/2022	48,47
30/06/2022	45,73
29/07/2022	30,06
31/08/2022	48,02
30/09/2022	44,37
31/10/2022	42,44
30/11/2022	38,74
31/12/2022	39,92

**v. Distribuição de rendimentos**

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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.

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Lucro líquido contábil</b>	<b>(17.495)</b>	<b>(54.754)</b>
(+/-) Ajuste das receitas não transitadas no caixa	(11.569)	-
(+/-) Ajuste das despesas não transitadas no caixa	16.683	(135)
(+/-) Equivalência Patrimonial	20.693	33.168
(+/-) Ajuste a valor justo - PPI das SPEs	-	24.906
<b>Lucro conforme regime de caixa</b>	<b>8.312</b>	<b>3.185</b>
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	7.410	3.202
Rendimentos pagos do exercício atual	(8.215)	(2.394)
Rendimentos do exercício a pagar no exercício seguinte	-	805
<b>Percentual distribuído</b>	<b>89,15%</b>	<b>100,53%</b>

O valor médio dos rendimentos distribuídos por cota no período considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período foi de R\$ 4,35 (quatro reais e trinta e cinco centavos), que corresponde a um percentual médio de 0,01%.

## 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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (i) Os rendimentos apropriados pelo Fundo nos exercícios findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, 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 2022.

#### vi. Evolução e rentabilidade

Exercício findo	Valor da cota	Rentabilidade (%)
Em 31 de dezembro de 2022	34,83	(35,75)
Em 31 de dezembro de 2021	46,68	(53,32)

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

## 10. 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.

## 11. Encargos do Fundo

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

Despesas administrativas	2022		2021	
	Valores em R\$	% sobre o PL Médio	Valores em R\$	% sobre o PL Médio
Despesa de auditoria e custódia	113	0,15%	25	0,03%

**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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Taxa de administração e gestão	436	0,58%	183	0,24%
Despesa de consultoria	113	0,15%	-	0,00%
Despesa com advogados	70	0,09%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	24	0,03%	12	0,02%
Despesa com anuidade B3/Selic	17	0,02%	-	0,00%
Despesas com publicações	5	0,01%	-	0,00%
Despesas cartorárias	3	0,00%	-	0,00%
Despesa com taxa Anbima	3	0,00%	-	0,00%
Despesas com correspondências e relatórios	-	0,00%	-	0,00%
Outras receitas (despesas) operacionais	-	0,00%	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>784</b>	<b>1,03%</b>	<b>220</b>	<b>0,29%</b>
<b>Patrimônio líquido médio</b>	<b>75.382</b>		<b>75.823</b>	

**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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

**12. Atos societários**

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.

## **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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **13. Política de divulgação das informações**

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM 472;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM 472;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do auditor independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM 472.

iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleias geral ordinária e a ata da Assembleias geral extraordinária; e

vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

#### **14. 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

**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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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%.

**15. Informações sobre transações com partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

**Período de 16/12/2022 a 31/12/2022**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Natureza do relacionamento</b>	<b>Ativos/passivos financeiros</b>	<b>Tipo de transação</b>	<b>Saldo a pagar</b>	<b>Resultado</b>
XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A	Administradora	Taxa de administração	Despesa	186	53

**Período de 01/01/2022 a 15/12/2022**

<b>Parte relacionada</b>	<b>Natureza do relacionamento</b>	<b>Ativos/passivos financeiros</b>	<b>Tipo de transação</b>	<b>Saldo a pagar</b>	<b>Resultado</b>
BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	Taxa de administração	Despesa	163	383

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

## **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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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. O respectivo valor será devolvido à SPE III, quando a atual Gestão e Administração do Fundo definirem ser apropriado.

#### **16. 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.

#### **17. Outros assuntos**

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando dentre outras normas, a Instrução CVM nº 555/14. Esta nova Resolução tem como objetivo modernizar as regras aplicáveis aos fundos de investimento, apresentando novas possibilidades de investimentos para Fundos de Investimentos Financeiros e seu público investidor, tais como: (i) as possibilidades de investimento nos comumente denominados “ativos ambientais” e em criptoativos; (ii) a ampliação de limites de concentração por tipo de ativo financeiro; e (iii) o estabelecimento de limites de exposição ao risco de capital. Além disso, um dos pilares da reforma foram as inovações introduzidas no ordenamento jurídico pela Lei de Liberdade Econômica, tendo como destaques: (i) a possibilidade de limitação da responsabilidade de cada cotista ao valor das cotas subscritas; (ii) a possibilidade de os fundos contarem com classes de cotas com patrimônios segregados para cada classe; e (iii) a aplicação do instituto da insolvência civil aos fundos. A Resolução CVM nº 175 entrará em vigor em 3 de abril de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução. Em 28 de março de 2023 a CVM publicou a Resolução 181, prorrogando o início da vigência para 2 de outubro de 2023. Os Fundos de Investimentos Financeiros em funcionamento na data de início de vigência da norma terão prazo limite para adaptarem-se integralmente às disposições da referida Resolução até 31 de dezembro de 2024. Os impactos da nova regulamentação sobre o Fundo estão em avaliação pela Administradora.

## **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 2022 e 2021.

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

#### **18. Outros assuntos prestados pelos auditores independentes**

A administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja auditoria externa.

#### **19. Eventos Subsequentes**

Aos 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.

\* \* \*

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC-RJ 123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni

CPF:279.902.288-07