

EDITAL DE CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO  
SUNO LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/MF nº 40.041.711/0001-29  
("Fundo")

Rio de Janeiro, 09 de outubro de 2024.

Prezados Cotistas,

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administradora"), por meio de solicitação do gestor do Fundo **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, 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 ("Gestora") vem, por meio deste, convidar os senhores cotistas do Fundo a participarem da assembleia geral extraordinária a ser realizada exclusivamente de forma eletrônica e remota, nos termos do regulamento vigente do Fundo ("Regulamento"), em 09 de outubro de 2024, para deliberar sobre as matérias constantes da ordem do dia abaixo ("Assembleia").

**ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

- 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\$ 299.000.000,00 (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;

...

“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.

Cumpre 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 2110221466) 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.

**Manifestação de voto:**

A votação será realizada a partir do **dia 10 de outubro de 2024, e se estenderá até às 23h59 (horário de Brasília) do dia 29 de outubro de 2024**, conforme prazo disposto no Art. 33 do Regulamento e Orientação para Manifestação de Voto anexa à presente carta.

**Divulgação dos resultados da Ordem do Dia:**

O resultado da apuração **será divulgado até o dia 31 de outubro de 2024** no Site da Administradora e no Site da CVM.

Sendo o que nos cumpria para o presente momento, colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Em caso de dúvidas, entre em contato com o seu assessor.

Cordialmente,

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
ADMINISTRADORA DO FUNDO**

**ORIENTAÇÃO PARA MANIFESTAÇÃO DE VOTO**  
**Ref.: ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO**  
**SUNO LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ/MF nº 40.041.711/0001-29**  
**(“Fundo”)**

Prezado(a) Cotista,

Conforme Edital de Convocação anexo previamente enviado, seguem as orientações para manifestação do voto através da plataforma Cuore.

Os Cotistas devem incluir os seguintes documentos no momento do voto: se (a) Pessoas Jurídicas: cópia simples do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); se (b) Fundos de Investimento: cópia simples do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação oficial com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano.

Para abrir a cédula de voto, basta usar um computador ou dispositivo móvel que esteja conectado à internet. Indicamos utilizar versões recentes dos navegadores para garantir melhor experiência, preferencialmente, mas não limitado a, Chrome e Firefox. Caso a cédula de votação não abra no navegador, poderá ser necessário ajustar o *Firewall* ou mudar a rede de acesso para visualizar a cédula de votação corretamente.

O processo de voto é rápido e leva alguns minutos, não sendo necessário imprimir o voto para assinatura.

Os Cotistas devem se atentar para determinados aspectos de funcionamento da plataforma, tais como:

- (1) Para votar, é necessário incluir os 4 (quatro) últimos dígitos do CPF ou CNPJ.
- (2) O Cotista poderá selecionar apenas uma opção entre aprovo/reprovo/abstenho para cada item da deliberação.

Enquanto o cotista não apertar o botão finalizar, o voto não é considerado computado e ele poderá alterar suas opções. No momento em que clicar em “finalizar”, o voto será computado e não poderá ser alterado pela plataforma. Ou seja, o voto será apenas enviado ao Administrador do Fundo após “finalizado”.

- (3) O Administrador se coloca no direito de invalidar o voto caso os documentos suportes solicitados não sejam encaminhados ou não confirmem o Cotista ou seu representante possuem poder de voto.

- (4) A plataforma aceita apenas um anexo de extensão .pdf

A votação será realizada a partir do dia **10/10/2024 até às 23h59 (horário de Brasília) até o dia 29/10/2024.**



O resultado da apuração de votos será divulgado até o dia **31/10/2024** no Site da Administradora e no Site da CVM.

Cordialmente,

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
ADMINISTRADORA DO FUNDO**

**ANEXO I**



# Suno Asset

## SNLG11

Material de apoio para a Assembleia Geral dos Cotistas  
de Alienação dos Ativos e Liquidação do Fundo

# SNLG11 – SUNO LOG FII

A Suno Asset identificou diversos problemas contábeis após assumir o Fundo em 2022

## Contextualização – Gestão Suno Asset

Quando a Suno Asset assumiu a gestão do Fundo, este já possuía 2 SPEs (S1 e S3), abertas em 2021. Para assegurar as melhores práticas contábeis e entender todos os desafios do Fundo, foi necessário a realização de auditorias nas SPEs que, desde sua criação, nunca haviam sido feitas. Após a condução dos trabalhos, o relatório dos auditores explanava a necessidade de realizar ajustes contábeis, em ambas as SPEs. Abaixo, detalhamos os dois principais itens levantados e o resumo das DFs das investidas:

- Os **imóveis das investidas eram contabilizados como estoque**. Considerando que o objetivo é gerar renda através da locação dos imóveis, o reconhecimento contábil deveria ser como PPI (Propriedade Para Investimento). Adicionalmente, nunca havia sido contabilizada a depreciação dos imóveis.
- Emitidos antes da Suno Asset assumir a gestão do Fundo, visando financiar a aquisição dos imóveis, **os dois CRI nunca tiveram o seu saldo devedor corrigido** – cabe ressaltar que os dois CRIs são corrigidos por IPCA, e um deles apresentou carência de principal até setembro de 2022. Não obstante, o índice IPCA (12 meses) apresentou 2 dígitos por 11 meses consecutivos entre 2021 e 2022. A realização dos ajustes resultou em um impacto significativo na DRE e no BP das investidas, conforme tabela resumo abaixo.

S1 + S3 (R\$ Milhares)	Ativo	Passivo	PL	Resultado
Valores Antes dos Ajustes	280.241	138.203	142.038	5.635
Ajustes propostos pela Auditoria	30.922	49.536	-18.614	-18.614
<b>Valores Após os Ajustes</b>	<b>311.163</b>	<b>187.739</b>	<b>123.424</b>	<b>-12.979</b>

Como pode ser visto, **houve impacto relevante no resultado e no PL das investidas**. Ressaltamos que quando se trata de sociedade, caso das SPEs, a apuração e distribuição do resultado segue o regime competência – não o regime caixa, como é nos FIIs. Em caso de resultado negativo não há distribuição, e o valor negativo integra a conta de resultado acumulado no Patrimônio Líquido. Dessa forma, como não havia possibilidade de distribuição das SPEs para o Fundo, o SNLG ficou impossibilitado de distribuir rendimentos. Adicionalmente, após a conclusão da auditoria das SPEs, a auditoria anual do Fundo emitiu opinião sem ressalvas e corroborou com o valor de **R\$ 34,83 para a cota patrimonial do Fundo** na data-base de 30/12/2022.

# SNLG11 – SUNO LOG FII

A Gestão tomou medidas em prol dos cotistas do Fundo, mas ainda restam desafios importantes para os próximos anos

## Contextualização – Gestão Suno Asset

Apesar dos desafios, a gestão da Suno Asset tomou medidas visando gerar valor aos cotistas do Fundo:

- 3ª Emissão de Cotas, com o objetivo de honrar o pagamento da 2ª parcela do CCV dos imóveis Santa Luzia/MG e Rio de Janeiro/RJ, permitindo o enquadramento do CRI, assim como registro da propriedade e da alienação fiduciária;
- **Renovação do contrato de locação com a Ceratti por 10 anos**, com novo vencimento em 2032 (prazo superior ao vencimento do CRI);
- Entrega da expansão do imóvel locado para Magna, com recursos do antigo proprietário,  **aumentando em 30% as receitas advindas deste contrato**. Em adição, houve **redução de descontos cedidos pela antiga gestão**;
- **Reavaliação positiva dos imóveis de +15,4% no exercício de 2023**, impactando positivamente o balanço do Fundo em R\$ 41.937.387,00;
- Dissolução das SPEs, incorporando todos os direitos e obrigações ao Fundo, **gerando eficiência tributária e retorno da distribuição de rendimentos aos cotistas**;
- Reforma dos dois CRI, com anuência dos credores para reenquadramento destes, **mitigando a possibilidade de vencimento antecipado**;
- **Distrato negociado com a Itambé no valor de R\$ 1.500.000**. Apesar da empresa deixar o imóvel 2 meses antes do fim do contrato, a Gestão conseguiu negociar multa próxima a 6 meses de aluguel.

Porém, apesar de todas as medidas tomadas desde que a Suno Asset assumiu o veículo, **nos próximos 12 meses ainda existem desafios relacionados à estrutura de capital do Fundo**, gerando grande necessidade de caixa nos próximos meses, conforme detalhado na próxima página.

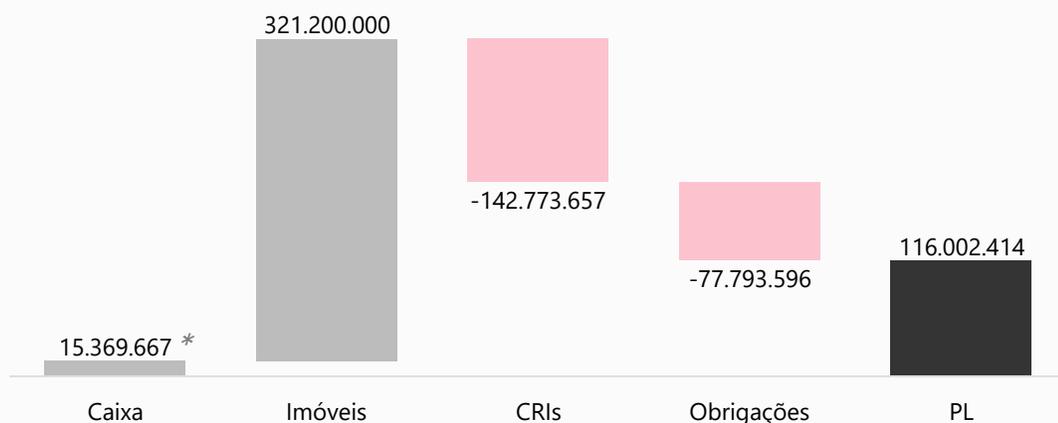
# Desafios: estrutura de capital e obrigações futuras

O SNLG apresenta necessidade eminente de capital para honrar obrigações com credores no curto prazo

## Principais desafios do SNLG11, próximos 12 meses

- Fundo se encontra com uma alavancagem extremamente elevada e com baixo ICSD\* (1,17x)/ICJ\* (2,22x)
- LTV: 65,48%
- WAULT: 3,58 anos
- O SNLG conta com **forte pressão de caixa nos próximos meses**, com mais de R\$ 100 MM de obrigações a honrar até o 1S25:
  - CCV Santa Luzia:** ~R\$ 80 MM (Dez/24)
  - Amortização SD CRI II:** ~R\$ 25MM (Mai/25)

## Estrutura de capital atual do fundo (R\$ MM) – Set/24



## Ações mapeadas e justificativas

Decidimos engajar na ação com maior potencial de sucesso.

Ação Mapeada	Decisão	Justificativa
Emissão de cotas	Não seguir	- Cota a mercado abaixo da cota patrimonial; - Condições de mercado desfavoráveis para emissão; - Falta de interesse em integralização nas sondagens realizadas.
Giro do portfólio (venda de ativos individualmente)	Não seguir	- Pouco tempo hábil para execução; - Ofertas em patamares muito aquém do valor dos ativos; - Imóveis alienados para os CRI, o que levaria à necessidade de utilização dos recursos para amortização (mesmo que parcial) do CRI.
Renegociação dos termos e condições das obrigações	Não seguir	- Condições impostas pelas contrapartes inviabilizaram negociações.
Combinação de negócios (venda do portfólio)	Engajar	- Cumprimento das obrigações de curtíssimo prazo do Fundo; - Redução da exposição dos cotistas à alavancagem; - Maior liquidez para os cotistas.

# Operação Proposta

A proposta apresentada pelo GGRC representa uma relação de troca de 3,2853 cotas do GGRC para cada cota do SNLG

## Proposta GGRC11

O Fundo alienará seus ativos para o GGRC11 pelo valor de R\$ 299.000.000,00, valor do qual deverá ser deduzido o Passivo, e acrescido o caixa disponível do Fundo (“Preço”).

Em decorrência da operação, o GGRC passa a ser o proprietário dos imóveis, assim como o devedor dos CRI I, CRI II e a obrigação do CCV Santa Luzia (“Passivo”). A troca de devedor é condicionada à aprovação dos credores, sendo que tal aprovação é condição para realização da operação proposta.

<b>Ativo</b>	<b>314.369.667</b>
Caixa	15.369.667
Imóveis	299.000.000
<b>Passivo</b>	<b>220.032.520</b>
CCV Santa Luzia	76.606.863
CRI I	95.464.012
CRI II	47.309.645
Custos e Despesas	652.000
<b>NAV</b>	<b>94.337.147</b>
Nº de cotas	2.529.966
NAV por cota	R\$ 37,29

Relação de Troca	R\$	R\$/cota	Proporção
Oferta GGRC		11,35	1,0000
SNLG	94.337.147	37,29	3,2853

## Imóveis



Ceratti



Magna



VW Man



Pirituba



Supermarket



Santa Luzia

Identificação	Inquilino	% Locado	Localização
Supermarket	Supermarket	100%	Rio de Janeiro - RJ
Ceratti	Cerrati	100%	Vinhedo - SP
Magna	Magna	100%	Vinhedo - SP
Santa Luzia	Ambev	100%	Santa Luzia - MG
VW Man	VW Man	100%	Resende - RJ
Pirituba		0%	São Paulo - SP

# Operação Proposta

A proposta apresentada pelo GGRC representa uma relação de troca de 3,2853 cotas do GGRC para cada cota do SNLG

## Proposta GGRC11

O Fundo alienará seus ativos para o GGRC11 pelo valor de R\$ 299.000.000,00, valor do qual deverá ser deduzido o Passivo, e acrescido o caixa disponível do Fundo (“Preço”).

Em decorrência da operação, o GGRC passa a ser o proprietário dos imóveis, assim como o devedor dos CRI I, CRI II e a obrigação do CCV Santa Luzia (“Passivo”). A troca de devedor é condicionada à aprovação dos credores, sendo que tal aprovação é condição para realização da operação proposta.

<b>Ativo</b>	<b>314.369.667</b>
Caixa	15.369.667
Imóveis	299.000.000
<b>Passivo</b>	<b>220.032.520</b>
CCV Santa Luzia	76.606.863
CRI I	95.464.012
CRI II	47.309.645
Custos e Despesas	652.000
<b>NAV</b>	<b>94.337.147</b>
Nº de cotas	2.529.966
NAV por cota	R\$ 37,29

Relação de Troca	R\$	R\$/cota	Proporção
Oferta GGRC		11,35	1,0000
SNLG	94.337.147	37,29	3,2853

## Etapas da Operação

Conforme descrito no “Plano de Dissolução e Liquidação do Fundo”, documento anexo ao edital de convocação da Assembleia, as etapas abaixo compõem o plano:

- 1. Alienação de Ativos**
- 2. Integralização de Cotas**
- 3. Entrega de Cotas do Fundo Adquirente aos Cotistas do Fundo**
  - Entregas aos Cotistas
  - Montantes Excedentes
  - Frações de Cotas
- 4. Reforma do Regulamento do Fundo**
  - Atualização das Definições
  - Remoção da Limitação de Investimentos
  - Novos Objetivos de Investimento
- 5. Prazo para Conclusão da Dissolução e Liquidação**

Os itens 3, 4 e 5 serão abordados com maior detalhe a seguir.

# Entrega de Cotas

Após alienação dos imóveis e recebimento das cotas na oferta do GGRC, as cotas do GGRC serão entregues aos cotistas do SNLG.

## Entrega Parcial

O Preço ofertado será pago na proporção de 3,2853 cotas de GGRC para cada cota de SNLG. Conforme comunicado anteriormente, decorrente da dissolução das SPEs, entramos com pedidos de dispensa dos ITBIs nos devidos órgãos públicos. Em decorrência do curso dos processos, torna-se necessária a conclusão destes antes de uma possível liquidação do Fundo. Por este motivo, o desenho proposto para a operação contempla uma entrega parcial de cotas, na proporção de 3,0000 cotas do GGRC para cada cota do SNLG. O residual – 0,2853 cotas de GGRC para cada cota de SNLG – será mantido no Fundo até a conclusão dos processos de pedido de dispensa.

## Breakdown da proposta

	Sem Provisão de ITBI	Com Provisão de ITBI
<b>Ativo</b>	<b>314.369.667</b>	<b>314.369.667</b>
Caixa	15.369.667	15.369.667
Imóveis	299.000.000	299.000.000
<b>Passivo</b>	<b>-220.032.520</b>	<b>-227.279.520</b>
CCV Santa Luzia	-76.606.863	-76.606.863
CRI I	-95.464.012	-95.464.012
CRI II	-47.309.645	-47.309.645
Provisão ITBI	0	-7.660.000
Custos e outras provisões	-652.000	-239.000
<b>NAV</b>	<b>94.337.147</b>	<b>87.090.147</b>
Nº de cotas	2.529.966	2.529.966
NAV por cota	R\$ 37,29	R\$ 34,42

## Relação de Troca e Entrega Parcial

Relação de Troca	R\$	R\$/cota	Proporção
Oferta GGRC		11,35	1,0000
SNLG	94.337.147	37,29	3,2853
Entrega Parcial	86.145.342	34,05	3,0000
Excedente (residual)	8.191.805	3,24	0,2853

Dessa forma, estima-se que a entrega parcial ocorrerá até 30 dias\* após a conclusão da 8ª Oferta de Emissão de Cotas do GGRC, restando o excedente R\$ 8.191.805 no patrimônio do Fundo.

Esse montante, equivale a 721.744 cotas de GGRC e será utilizado conforme o desfecho dos processos de dispensa do ITBI. Maiores detalhes disponibilizados à seguir.

# Processos de dispensa dos ITBIs

Valores estimados permanecerão retidos até conclusão dos processos.

## Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

Durante todo o processo de dissolução das SPEs contamos com escritório de advogados especializado para auxílio nas frentes societária, imobiliária, tributária e administrativa.

Dada a estrutura do Fundo, sendo este único sócio das SPEs, nos apresentaram a tese jurídica favorável ao pedido de dispensa dos ITBI, o que geraria uma economia de aproximadamente R\$ 7,66mm. Abaixo, listamos cada um dos processos:

**Resende, RJ:** O Mandado de Segurança nº 0804563-24.2024.8.19.0045, e eventuais processos correlatos, foi impetrado visando ao reconhecimento do direito de não recolher o ITBI incidente sobre a transferência do bem imóvel locado à VW Man, o qual era de titularidade da sociedade S3 Logística, dissolvida.

**São Paulo, SP (Pirituba):** Similarmente, o Mandado de Segurança nº 1043604-92.2024.8.26.0053, assim como eventuais processos correlatos, foi impetrado visando ao reconhecimento do direito de não recolher o ITBI incidente sobre a transferência do imóvel antes locado para a Itambé e de titularidade da sociedade S3 Logística, dissolvida.

**Rio de Janeiro, RJ:** Novo processo à ser apresentado, em linha com o processo nº. 04.451246/2024 que foi indeferido sem a análise do mérito. Os processos pleiteiam a não incidência do ITBI sobre a transferência do bem imóvel locado para a empresa Supermarket.

**Vinhedo, SP:** O processo administrativo nº. 5746/2024 (Vinhedo/SP), e eventuais processos correlatos, visa o reconhecimento da não incidência do ITBI em razão de extinção de pessoa jurídica S1 Logística sobre a transferência dos bens imóveis locados para a Ceratti e para a Magna. O pedido apresentado ainda está pendente de análise por parte da Secretaria de Justiça.

## Estimativas para os ITBI

Mandados de Segurança	
<i>VW Man</i>	R\$ 2.076.000
<i>Pirituba</i>	R\$ 1.300.000
<b>Total Mandados de Segurança</b>	<b>R\$ 3.376.000</b>
Pedidos Administrativos	
<i>Ceratti</i>	R\$ 1.995.000
<i>Magna</i>	R\$ 1.047.000
<i>Supermarket</i>	R\$ 1.242.000
<b>Total Pedidos Administrativos</b>	<b>R\$ 4.284.000</b>
<b>Total da Provisão de ITBI</b>	<b>R\$ 7.660.000</b>

# Reforma do Regulamento e Liquidação

Com o desfecho positivo acerca da alienação, será necessário reformular o regulamento antes de liquidar o Fundo

## Reforma do Regulamento

Diante da mudança na composição da carteira de ativos do Fundo, o Regulamento será reformado, conforme as seguintes alterações a serem aprovadas na Assembleia:

- **Atualização das Definições:** As definições de "Ativos Imobiliários" e "SPE" serão alteradas para refletir a nova política de investimento do Fundo.
- **Remoção da Limitação de Investimentos:** O Fundo deixará de ser obrigado a investir no mínimo 2/3 de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo e não terá mais a limitação de investimento de até 1/3 em outros ativos especificados.
- **Novos Objetivos de Investimento:** O Fundo poderá investir, sem limite de concentração e demais limitações, em Imóveis Alvo, cotas de fundos imobiliários e demais ativos previstos no artigo 19 do Regulamento.

Em decorrência da operação, ao receber cotas do GGRC, o Fundo passará a ser um FII concentrado em único ativo (GGRC11) de aproximadamente R\$ 8mm de patrimônio líquido. Essa situação será temporária até que os processos de dispensa do ITBI tenham o seu desfecho e o Fundo possa ser liquidado, entregando o remanescente aos cotistas.

## Liquidação do Fundo

A dissolução e liquidação do Fundo será concluída no prazo de até 60 dias após (i) a conclusão definitiva de todos os Processos; ou (ii) 31 de dezembro de 2025, o que ocorrer primeiro. Caso o desfecho dos processos seja favorável à dispensa do ITBI, a entrega dos ativos remanescentes será feita aos cotistas. Se, por ventura, os processos forem desfavoráveis à dispensa, os ativos remanescentes poderão ser liquidados para honrar as obrigações de ITBI. Os processos correm de forma independente, sendo possíveis resultados divergentes entre si. Ademais, serão possíveis entregas adicionais de cotas conforme ocorram as conclusões, se favoráveis, de cada um dos processos, caso a Gestora entenda que essa é a melhor utilização dos recursos.

Após a entrega dos ativos remanescentes aos cotistas, a Administradora e a Gestora adotarão todas as medidas necessárias para proceder com o encerramento do Fundo, com os devidos registros da dissolução e liquidação deste na CVM e demais órgãos de registro.

# GGRC11: Perfil atual do proponente

Fundo com *track record*, robustez e portfólio diversificado

## Destaques do Fundo

O GGRC11 tem por objeto a realização de investimentos em imóveis comerciais, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, prioritariamente, com a finalidade inicial de locação atípica (*built to suit, retrofit ou sale and leaseback*) ou venda, desde que atendam aos critérios e à política de investimentos.

ICSD: 18,24x (Ago/24)

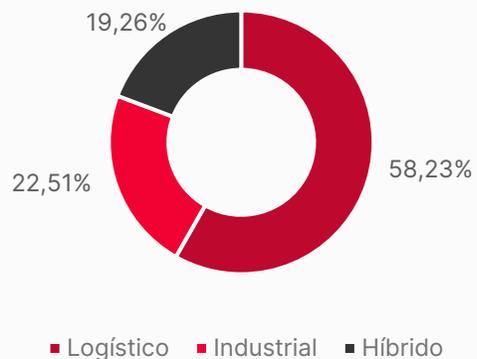
ABL: +464 mil m<sup>2</sup>

Patrimônio Líquido: R\$ 1,198 MM

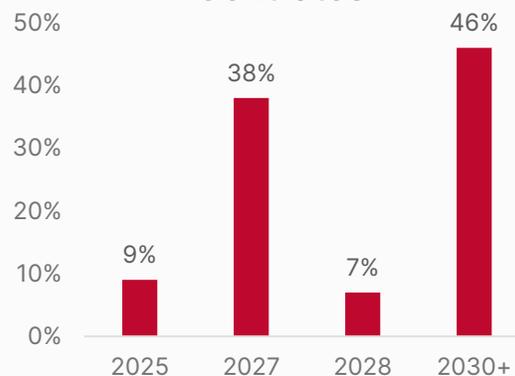
WAULT: 6,8 anos

## Perfil dos Contratos

### Tipologia



### Vencimento de Contratos



## Exposição Geográfica e por Locatário – RG Ago/24



# Equipe GGRC11

Fundo gerido pela Zagros Capital, gestora com *know how* e *track record* na gestão de fundos e ativos imobiliários

## Equipe de Gestão



**Pedro van den Berg**

CEO e Diretor de Gestão

Possui mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário, tendo sido sócio cofundador da Catuaí Asset e Investimentos. Ao longo da carreira, realizou e teve participação em diversos projetos e investimentos imobiliários de sucesso. Certificações: CNPI, CPA-20 e CGA. Habilitado pela CVM como Gestor de Recursos. Graduado em Administração de Empresas pela FGV – SP.



**Diego Rodrigues**

Diretor de Engenharia e Novos Negócios

Possui mais de 15 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário, anteriormente trabalhou na TRX Investimentos nas áreas de engenharia e desenvolvimento imobiliário com atuação em grandes projetos. Ao longo da carreira, adquiriu vasta experiência em incorporação, intermediação, regularização imobiliária e operações estruturadas. Graduado em Engenharia Civil pela Universidade Paulista.



**Ana Caroline Reis**

Diretora Jurídica, *Compliance* e Risco

Possui mais de 9 anos de experiência em diversas áreas do direito, sendo que nos últimos 6 anos atuou nos mercados imobiliário, financeiro e de capitais, na coordenação das atividades das áreas Jurídica, Controles Internos e *Compliance* em gestoras de investimento. Ao longo da carreira atuou diretamente na estruturação de ofertas públicas de valores mobiliários, operações de crédito privado e operações imobiliárias para o mercado.



**Thais Dominicali**

Diretora de RI

Possui mais de 12 anos de experiência no mercado de capitais, tendo trabalhado nas áreas de fundos líquidos, de crédito e Wealth Management de grande Family Office nos anos de 2012 e 2013. Formada em economia de Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUCSP. Iniciou na Zagros desde sua fundação, tendo atuado em diversas áreas dentro da gestora, responsável pela Área de Relacionamento com Investidores e *Backoffice*.



**Artur Losnak**

Head de Análise

Possui mais de 12 anos de experiência no mercado financeiro, tendo atuado tanto no sell side quanto no buy side de ações e fundos imobiliários. Certificações: CNPI, CPA-20, CGA e CFA. Habilitado pela CVM como Gestor de Recursos. Graduado em Engenharia Mecânica Aeronáutica pelo ITA.

# GGRC11: Como será o perfil do fundo com a operação concluída

Considerando o sucesso da captação, o fundo terá ainda mais diversificação e aumentará a sua distribuição.

	Estrutura de Capital – Pré 8ª Emissão	Estrutura de Capital – Pós 8ª Emissão <sup>2</sup>
<b>Patrimônio Líquido</b>	R\$ 1,2 Bi	1,45 Bi
<b>Resultado Mensal Recorrente</b>	R\$ 0,091/cota	R\$ 0,095/cota
<b>Quantidade de Cotas</b>	105.802.729	127.829.160
<b>% de Alavancagem</b>	7,09%	13,36%
<b>ABL</b>	464 mil m <sup>2</sup>	658 mil m <sup>2</sup>
<b>% do Maior Inquilino</b>	17,40%	13,97%
<b>Nº Inquilinos</b>	18	27
<b>WAULT<sup>1</sup></b>	6,4	6,1

# Conclusão da Gestão

Opinião da gestão

## Conclusão da Gestão

---

A Suno Asset orienta que os cotistas votem favoravelmente à alienação dos imóveis e todo o *deal* com o GGRC11. O time de gestão acredita que esta solução endereça todos os desafios atuais do fundo, possibilitando ao cotista o investimento em um FII com uma estrutura de capital mais saudável, capaz de cumprir com as obrigações de curto prazo que serão herdadas.

Ademais, nos últimos 2 anos o time de Gestão da Suno trabalhou, incansavelmente, para endereçar todos os desafios do SNLG11 e agir da melhor maneira em prol dos seus cotistas, entregando um produto “redondo” diante de todo o histórico herdado dos gestores/administradores antecessores.

Qualquer dúvida, estamos a disposição em todos os nossos canais.

**EQUIPE DE GESTÃO SUNO**

**SUNO LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**CNPJ/MF nº 40.041.711/0001-29**  
**("Fundo")**

**Plano de Dissolução e Liquidação do Fundo**

O presente plano de dissolução e liquidação estabelece os procedimentos para a dissolução e liquidação do Fundo iniciados com a aprovação em assembleia geral extraordinária de cotistas ("Plano"), conforme etapas abaixo que objetivam preservar os interesses dos cotistas ao longo de todo o processo até o efetivo encerramento do Fundo.

**1. Alienação de Ativos**

O Fundo alienará seus ativos ao **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo Adquirente") pelo valor de R\$ 299.000.000,00 (duzentos e noventa e nove milhões de Reais), e desse valor serão descontados os passivos do Fundo, e acrescido o valor do caixa disponível no Fundo ("Preço").

**2. Integralização de Cotas**

O Preço será utilizado para integralizar cotas do Fundo Adquirente, a serem subscritas na 8ª (oitava) Emissão de Cotas do Fundo Adquirente, iniciada em 16 de setembro de 2024 ("Oferta").

**3. Entrega de Cotas do Fundo Adquirente aos Cotistas do Fundo**

Após a integralização das cotas no Fundo Adquirente e recebimento de tais cotas pelo Fundo, as cotas serão entregues entre os cotistas do Fundo, conforme os seguintes termos:

- **Entregas aos Cotistas:** Serão entregues 3 (três) cotas do Fundo Adquirente para cada cota do Fundo. Estima-se que essa entrega ocorra em até 30 (trinta) dias contados do encerramento da Oferta do Fundo Adquirente;
- **Montantes Excedentes:** Os valores e cotas excedentes serão retidos e geridos pela Gestora para fazer jus aos eventuais custos em conexão com os processos de ITBI descritos no Material de Apoio, divulgado em conjunto com o Edital, e seus resultados ("Processos"), bem como com demais custos de operação do Fundo.
- **Frações de Cotas:** Eventuais frações de cotas serão tratadas por meio de leilão.

**4. Reforma do Regulamento do Fundo**

Diante da mudança na composição da carteira de ativos do Fundo, o Regulamento será reformado, conforme as seguintes alterações a serem aprovadas na Assembleia:

- **Atualização das Definições:** As definições de "Ativos Imobiliários" e "SPE" serão alteradas para refletir a nova política de investimento do Fundo.

- **Remoção da Limitação de Investimentos:** O Fundo deixará de ser obrigado a investir no mínimo 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo e não terá mais a limitação de investimento de até 1/3 (um terço) em outros ativos especificados.

- **Novos Objetivos de Investimento:** O Fundo poderá investir, sem limite de concentração e demais limitações, em Imóveis Alvo, cotas de fundos imobiliários e demais ativos previstos no artigo 19 do Regulamento.

## **5. Prazo para Conclusão da Dissolução e Liquidação**

A dissolução e liquidação do Fundo será concluída 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.

Após a entrega dos ativos remanescentes aos cotistas, a Administradora e a Gestora adotar todas as medidas necessárias para proceder com o encerramento do Fundo, com os devidos registros da dissolução e liquidação deste na CVM e demais órgãos de registro.