

**CNPJ**

41.076.710/0001-82

INÍCIO DO FUNDO

AGOSTO/2021

ADMINISTRADOR

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

PÚBLICO-ALVO

INVESTIDORES EM GERAL

GESTOR

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,15% A.A.

TAXA GESTÃO

0,70% A.A.

TAXA DE PERFORMANCE

N/A

SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

O SNCI11 – SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII é um fundo de renda com gestão ativa. O fundo tem como objetivo investir em diferentes tipos de dívidas (majoritariamente CRIs) que fomentam o mercado imobiliário.

SUMÁRIO

<i>BULLET POINTS</i>	3
DESTAQUES DO MÊS	3
TESE DE INVESTIMENTOS	4
CENÁRIO MACROECONÔMICO	5
CARTA DO GESTOR	15
PERGUNTAS FREQUENTES	19
PERFORMANCE/DESEMPENHO	25
RESULTADO	27
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	29
MONITORAMENTO DOS ATIVOS	37
COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS	40
DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS	46
QUADRO DE DELIBERAÇÕES EM AGTs DOS ATIVOS	56
GLOSSÁRIO	58
FUNDOS SUNO ASSET	60

BULLET POINTS

R\$ 1,00

Distribuição por cota

R\$ 0,23

Lucro acumulado por cota

13,54%

Dividend Yield Anualizado

18,50%

Yield Médio dos Ativos (All In)

R\$ 88,62

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 98,18

Cota Patrimonial

37.657

Número de cotistas

R\$ 412,34 MM

Patrimônio Líquido

R\$ 372,20 MM

Valor de Mercado

0,90

P/VP

61,79%

LTV Médio Ponderado

4.200.000

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

Distribuição e Rentabilidade: Em junho, o fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,00 por cota, em conformidade com o *guidance*. A rentabilidade patrimonial ajustada alcançou 0,95% no mês, elevando a cota patrimonial para R\$ 98,18. Anunciamos o *guidance* para o 3º trimestre de 2025.

Desempenho e Liquidez: A performance acumulada do fundo no ano retraiu levemente a 11,23%, próximo ao IFIX (11,79%) e acima do CDI (6,41%). A liquidez média diária registrou o maior valor do ano, alcançando R\$ 493 mil, um indicativo positivo da crescente negociabilidade do fundo.

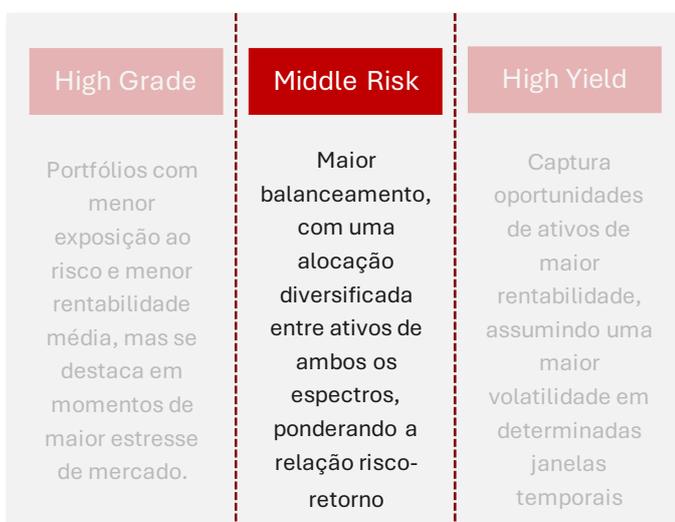
Gestão Ativa do Portfólio: A gestão realizou movimentações estratégicas na carteira, com a compra de três CRIs que somam R\$ 8,9 milhões, incluindo os CRIs Bit Série 3 (CDI + 5,50), GS Souto (IPCA + 12,10%) e Astir (IPCA + 12,15%). Ainda, o Fundo encerrou o mês com uma alavancagem líquida de 16,92% do PL (sobretudo pelo efeito de saída de caixa).

Gestão de Ativos: Em junho, a gestão atuou ativamente nas assembleias de titulares, com destaque para os trabalhos da última colocação no CRI Supreme Garden e a suspensão da AGT dos CRIs AIZ. O fundo encerrou o mês com dois ativos em tratamento especial: CRI AIZ (aguardando quórum de deliberação) e CRI Vanguarda (aguardando o término da auditoria das garantias).

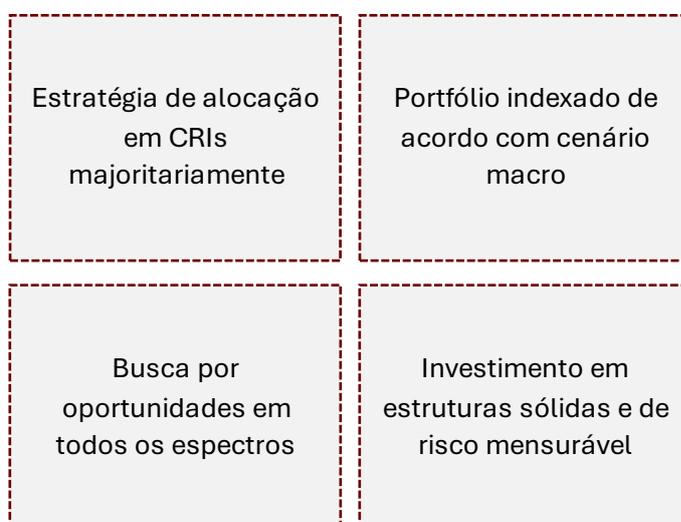
TESE DE INVESTIMENTOS

O SNCI11 é um FII de papel que tem como foco principal investimentos em **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**, em geral para término de obra, mas buscando também diversificação, seja para projetos de Geração Distribuída (GD), riscos contratuais ou riscos corporativos. O fundo foi desenhado para proporcionar ao investidor uma combinação de segurança e retorno, **alocando também taticamente em outros FIIs**, buscando maximizar a performance e mitigar riscos. **Com uma carteira diversificada e gestão ativa, o SNCI busca entregar retornos mensais previsíveis e pouco voláteis, sendo o IPCA + 7% seu benchmark teórico.** Sua exposição a diferentes setores do mercado imobiliário e a outras classes de ativos o torna uma opção interessante para **quem deseja rendimentos mensais, além de o fundo ainda se destacar pelos custos e taxas competitivas dentre os pares da indústria.**

Posicionando como um fundo Middle-Risk



Estratégia que visa boas oportunidades



Processo de investimentos



A força da originação e estruturação interna



CENÁRIO MACROECONÔMICO

Os principais desafios do segundo semestre de 2025

O primeiro semestre de 2025 encerrou com uma recuperação consistente dos principais mercados financeiros, como mostra a tabela abaixo — especialmente na última coluna, que destaca o desempenho acumulado no período.

Desempenho das Bolsas ao redor do Mundo

Bolsas					
	Índice	Último	Mês	12 meses	Acum. Ano
	MSCI World	4.026,44	0,96%	21,82%	3,59%
	S&P 500	6.204,95	0,57%	23,22%	5,50%
	NASDAQ	20.369,73	7,75%	30,09%	5,48%
	FTSE 100	8.760,96	2,08%	7,57%	7,19%
	Euro Stoxx 600	541,37	1,39%	7,22%	6,65%
	Merval	1.994.825,00	-14,71%	50,71%	-21,27%
	Ibovespa (BRL)	138.854,60	6,60%	10,27%	5,44%
	Ibovespa (USD)	25.561,86	1,95%	5,42%	11,29%
	USD/BRL	5,66	-1,42%	9,46%	-8,68%
	IFIX	3.483,77	5,15%	3,02%	11,79%

Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

No entanto, o início do segundo semestre está carregado de incertezas, ao mesmo tempo em que revela sinais importantes sobre os rumos da política monetária, do ambiente geopolítico e das tensões fiscais, tanto no Brasil quanto nos Estados Unidos. À medida que avançamos para a segunda metade de 2025, o cenário ainda se mostra positivo, mas também desafiador, combinando sinais de desaceleração econômica com a recomodação das expectativas dos agentes em relação a questões estruturais.

Cenário Internacional

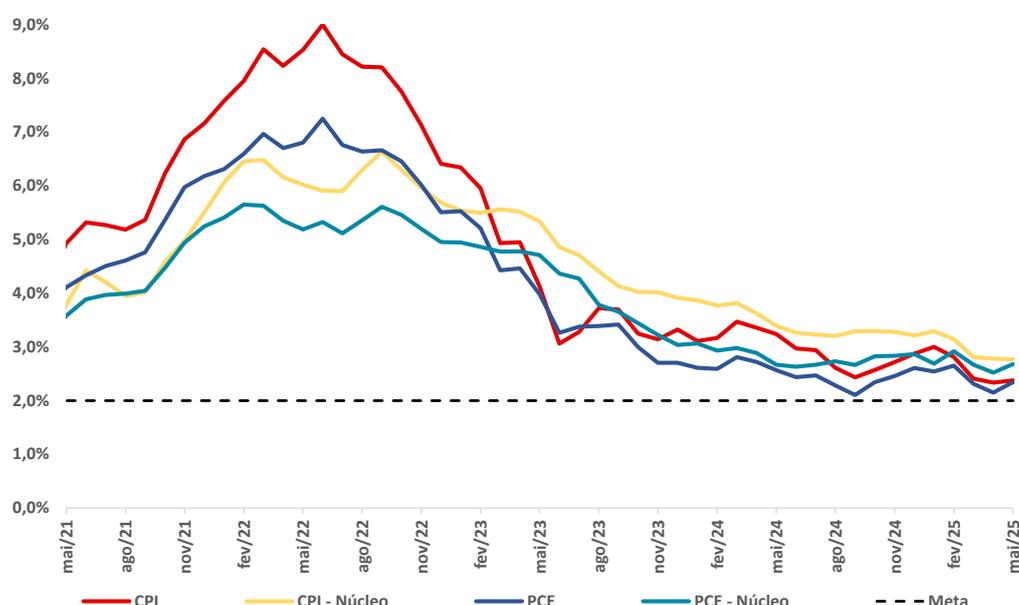
No exterior, o mês de junho foi marcado pela redução temporária das tensões geopolíticas. O anúncio de um cessar-fogo entre Irã e Israel — ainda que frágil — trouxe algum alívio aos mercados, sobretudo nas expectativas de curto prazo para os preços do petróleo e a estabilidade regional. A trégua reduziu

a aversão ao risco, evitando uma busca dos investidores por dólares e ativos mais seguros, contribuindo para manter o dólar enfraquecido e fluxo para outros mercados.

As questões geopolíticas continuarão no radar dos mercados. Seguimos acompanhando de perto os desdobramentos dos conflitos no Oriente Médio, entre Ucrânia e Rússia, e as tensões entre China e Taiwan, além das declarações dos Estados Unidos em relação a outros países. Embora seja praticamente impossível antecipar os impactos específicos de cada evento sobre os mercados, é fundamental observar os movimentos prévios e os sinais que antecedem mudanças mais significativas. Em resposta a esse novo cenário global, várias nações têm iniciado planos para reaquecer suas indústrias bélica e de infraestrutura, elevando os gastos públicos — como é o caso da União Europeia, que anunciou um pacote de €800 bilhões voltado à defesa e à segurança do bloco.

Em relação aos Estados Unidos, apesar da inflação estar próxima à meta – vide o gráfico abaixo –, o banco central norte-americano continua preocupado com os efeitos das novas tarifas comerciais sobre a inflação dos próximos meses. Elas ainda não se refletiram com grande relevância nos índices de preços, mas já pressiona as cadeias produtivas e tende a impactar os custos ao longo do segundo semestre. Esse efeito de segunda rodada sobre a inflação deve levar o Fed a adotar uma postura mais cautelosa.

Índices CPI e PCE (Acum. 12m)



Fonte: BLS e Departamento de Comércio / Elaboração: Suno Asset

Recentemente, diversos membros do Fomc sinalizaram que é possível retornar os cortes de juros. No entanto, o presidente do Fed, Jerome Powell, tem adotado um tom mais cauteloso em suas declarações, buscando evitar ruídos desnecessários nos mercados. Mantemos, em nosso cenário base, a expectativa de que o ciclo de cortes tenha início em dezembro, uma vez que a inflação deve ganhar força na segunda metade do ano. Além disso, a resiliência do mercado de trabalho permite que o banco central evite pressa.

Com a melhora recente da inflação, aumentou a pressão da Casa Branca sobre Jerome Powell para que inicie o ciclo de afrouxamento monetário. A grande incerteza para os próximos meses gira em torno das especulações de que o presidente dos EUA, Donald Trump, poderá anunciar, ainda neste ano, sua indicação para o próximo presidente do Fed — antecipando uma decisão que, tradicionalmente, ocorre apenas no ano da substituição. O problema não está no anúncio em si, mas no risco de interferência política, caso o futuro presidente adote um discurso que pressione publicamente a atual gestão, seja favorável ou contrário à condução da política monetária.

O mandato atual de Powell termina em maio de 2026, e qualquer sinalização fora do padrão pode aumentar a aversão ao risco dos investidores e influenciar o comportamento dos mercados.

Com relação à guerra comercial, os acordos firmados entre os EUA e os outros países, que estabeleceu um período de 90 dias para negociações bilaterais, irão se encerrar em julho e em meados de agosto — a figura a seguir apresenta a cronologia dos eventos. Alguns acordos foram firmados com o Reino Unido e o Vietnã. No entanto, Trump sinalizou dificuldades com alguns, como o Japão.

Esses acordos podem alterar significativamente os fluxos de comércio e as condições de concorrência global. O presidente dos EUA declarou que ele não pretende postergar os prazos, pressionando os demais.

Guerra Comercial - Cronologia de Eventos



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

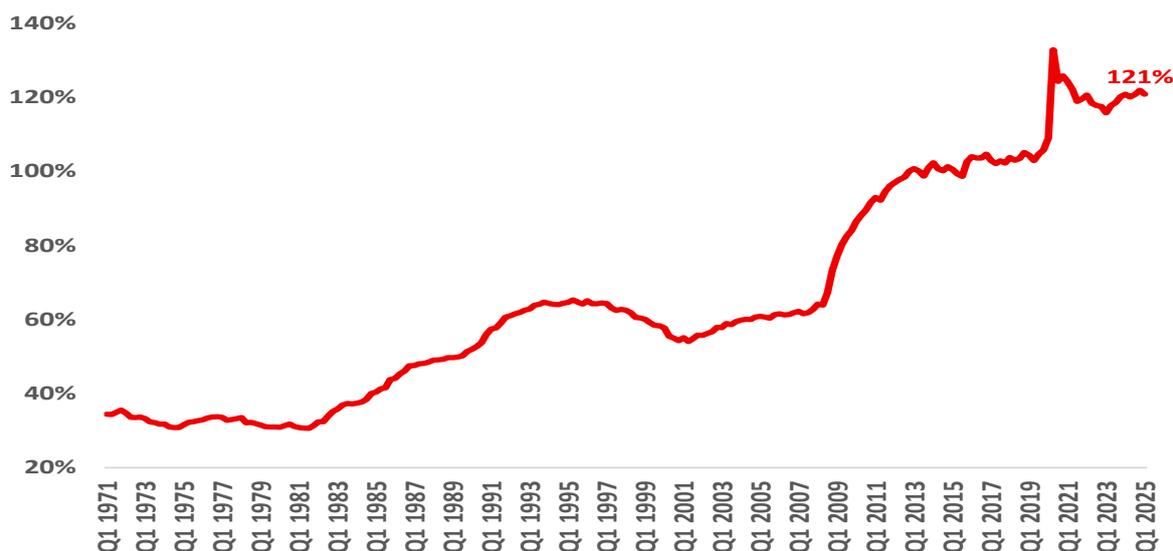
A possibilidade de adoção de novas tarifas ou a ampliação de barreiras comerciais eleva a incerteza para empresas e investidores, sobretudo em setores sensíveis como tecnologia, semicondutores, siderurgia e agronegócio. O desfecho dessas negociações pode gerar reações imediatas nos mercados financeiros e influenciar diretamente a trajetória da inflação e da atividade econômica no segundo semestre.

Por fim, a aprovação de um novo pacote de estímulos fiscais pelo Congresso reacendeu o debate sobre a trajetória da dívida pública dos EUA. A recente deterioração das contas públicas levou agências de classificação de risco a rebaixarem a nota de crédito do país.

O pacote prevê a extensão permanente dos cortes de impostos estabelecidos no "Tax Cuts and Jobs Act" (2017), além de novas isenções fiscais para gorjetas, horas extras e aposentadorias. Também inclui a elevação do teto da dívida, o aumento dos gastos com defesa e imigração, e a redução de despesas em programas sociais, como o Medicaid e os cupons de alimentação.

Segundo o Escritório de Orçamento do Congresso (CBO), as medidas podem ampliar o déficit em cerca de US\$ 3,3 trilhões ao longo dos próximos dez anos. Outros órgãos projetam que a relação dívida/PIB poderá alcançar 130% nesse mesmo período – a figura a seguir apresenta os dados até 1T25.

Dívida/PIB



Fonte: BEA e Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

A elevação dos prêmios de risco nos títulos de longo prazo também reflete a crescente preocupação dos investidores com a capacidade do governo de equilibrar as contas públicas.

Em resumo, o debate fiscal, a condução da política monetária e a agenda de negociações comerciais bilaterais devem se consolidar como os principais vetores de incerteza ao longo do segundo semestre.

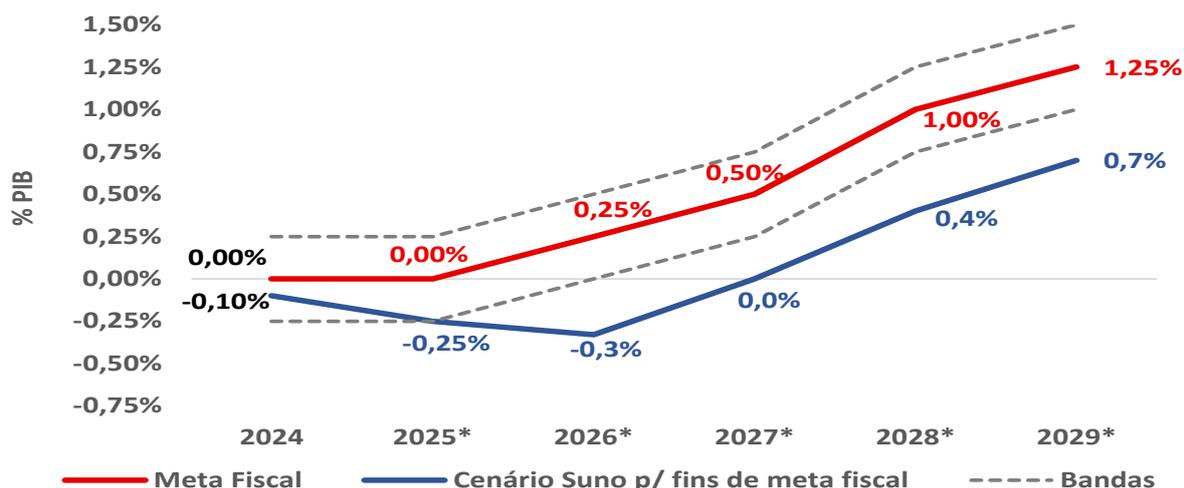
Brasil

A atual crise do IOF no Brasil não é uma questão isolada e está inserida dentro de um contexto mais amplo. Em 2023, foi aprovado o Novo Arcabouço Fiscal, estabelecendo metas de resultado primário – receitas menos despesas, excluindo pagamento de juros - para dar mais previsibilidade ao ritmo de crescimento dos gastos e maior estabilidade da dívida pública.

Porém, o governo superestimou a capacidade de cumprir essas metas, e em abril de 2024 promoveu uma mudança na meta fiscal, gerando elevada volatilidade no mercado brasileiro. No final daquele ano, a proposta fiscal de contenção de gastos apresentada pelo Ministro da Fazenda frustrou as expectativas, sendo afetada também pela percepção negativa em relação à perda de arrecadação gerada pela reforma do Imposto de Renda.

Apesar dessas turbulências, o governo conseguiu se aproximar do centro da meta estabelecida, o que ajudou a amenizar parcialmente as preocupações do mercado — como ilustrado na figura abaixo, que apresenta também nossas projeções para este e os próximos anos.

Metas Fiscais do Novo Arcabouço Fiscal



*Projeção / Fonte: Tesouro Nacional / Elaboração: Suno Asset

Em 2025, mantendo o objetivo de zerar o déficit primário, a equipe econômica anunciou uma contenção de gastos de R\$ 31 bilhões — acima do esperado e visto como um ajuste positivo. Contudo, simultaneamente, apresentou uma Medida Provisória (MP) que elevava as alíquotas do IOF, o que gerou forte reação negativa no Congresso e dos setores produtivos.

No início de junho, houve uma reunião emergencial entre o governo e líderes partidários na tentativa de reverter o desgaste político. Diante da resistência, o Executivo recuou da proposta inicial sobre o IOF e apresentou uma nova MP, a 1.303/25, propondo, por exemplo, a elevação de impostos sobre instrumentos financeiros até então isentos, a unificação da alíquota sobre ganhos de capital em 17,5%, aumentos das alíquotas da JCP, da CSLL, das apostas esportivas.

Apesar da reconfiguração da proposta, o Congresso reagiu de forma contundente. Em 25 de junho, foi aprovado um Projeto de Decreto Legislativo (PDL) que sustou os efeitos da nova MP. Como resposta, o governo acionou o Supremo Tribunal Federal (STF) no início de julho, contestando a decisão legislativa.

Além disso, a MP 1.303/2025 foi recebida com forte resistência no Congresso. Nos bastidores, a perspectiva é de que a MP não seja aprovada também.

Essa cronologia evidencia o agravamento da desarticulação política e os desafios crescentes para sustentar o equilíbrio fiscal. Mesmo com uma contenção de gastos acima do esperado, o governo tem concentrado esforços no aumento das receitas para cumprir as metas fiscais. Caso o Executivo

descumpra essas metas, este ou um eventual novo governo poderá ser penalizado com restrições orçamentárias, como a proibição de reajustar salários de servidores, criar benefícios tributários ou financeiros e abrir concursos públicos para novos cargos, entre outras limitações previstas no novo arcabouço fiscal.

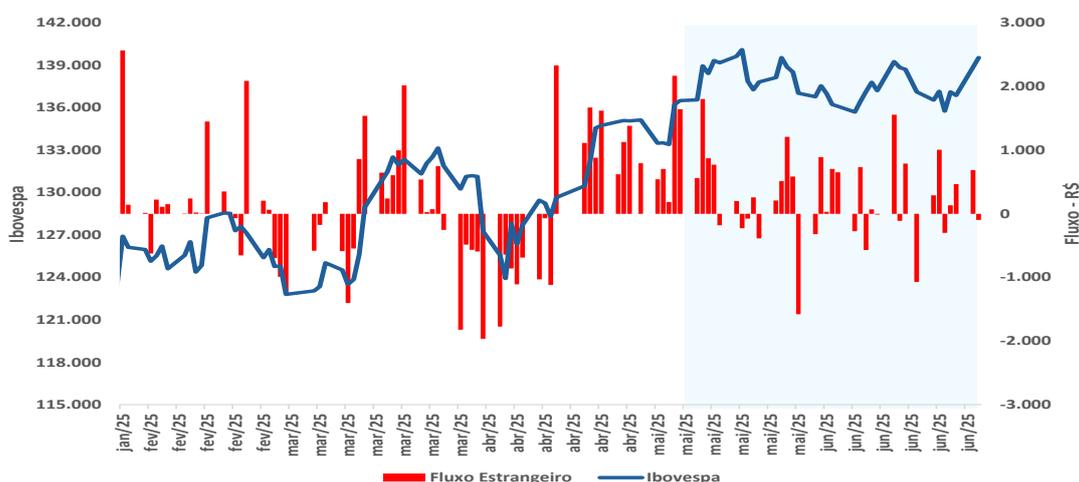
A perda estimada de receita com a queda da MP é de cerca de R\$ 12 bilhões em 2025, o que obriga o Executivo a considerar uma contenção de R\$ 10 bilhões ainda este ano. O governo também busca receitas extraordinárias com leilões de áreas excedentes do pré-sal, uso do Fundo Social e dividendos de estatais — soluções paliativas que não resolvem a fragilidade estrutural.

A combinação entre o aumento das despesas obrigatórias, a perda de arrecadação e o crescimento moderado do PIB amplia o risco de descumprimento das metas do novo arcabouço fiscal em 2026, elevando a probabilidade de uma nova revisão já no próximo ano.

Apesar do impasse fiscal, os investidores estrangeiros mantiveram os aportes no Brasil. Em 2025, o fluxo de capital externo na B3 somou mais de R\$ 26 bilhões, sendo R\$ 17 bilhões apenas nos últimos 60 dias – vide a figura a seguir. O Ibovespa e o IFIX alcançaram suas máximas históricas, enquanto a taxa de câmbio real-dólar se aproximou de R\$ 5,40 — patamar não registrado desde setembro de 2024.

O país está bem-posicionado para receber o capital estrangeiro por conta do elevado diferencial de juros a favor do Brasil, valuation atrativo das empresas, que estão apresentando bons resultados, e estabilidade cambial nas últimas semanas.

Ibovespa e Fluxo Estrangeiro



Fonte: B3 / Elaboração: Suno Asset

Taxa de Câmbio Real-Dólar



Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Asset

Outro fator que contribuiu para o bom desempenho dos ativos brasileiros foi o encerramento do ciclo de alta da taxa Selic. Esse movimento tende a aumentar o apetite ao risco e estimular o fluxo de recursos para a renda variável.

Na última reunião, o Copom elevou a Selic para 15,0% a.a. e adotou um tom duro, em linha com as nossas projeções. A ata foi clara ao destacar que as medidas subjacentes de inflação permanecem acima da meta há vários meses, as expectativas para horizontes mais longos seguem desancoradas, com o hiato do produto ainda positivo. Diante desse cenário, o BC reforçou o compromisso de manter a política monetária em território contracionista por um período bastante prolongado.

No nosso cenário base, projetamos o início de cortes de juros entre o final do 1T26 e o início do 2T26 – a tabela abaixo apresenta os nossos cenários. No entanto, o mercado costuma antecipar esses movimentos, podendo precificar a redução da Selic antes mesmo de sua implementação. Caso o ambiente permaneça estável, esse fator pode se tornar um importante gatilho para a valorização do Ibovespa.

Cenários para Taxa de Juros (% a.a.)

Copom	Cenário Otimista	Cenário Base	Cenário Pessimista
Probabilidade	30%	50%	20%
jun/25	15,00%	15,00%	15,00%
jul/25	15,00%	15,00%	15,00%
set/25	15,00%	15,00%	15,00%
nov/25	15,00%	15,00%	15,00%
dez/25	14,50%	15,00%	15,00%
jan/26	14,00%	15,00%	15,00%
mar/26	13,50%	14,50%	15,00%
dez/26	12,50%	13,00%	14,00%

Fontes: Banco Central / Elaboração: Suno Asset

Por fim, os próximos trimestres devem marcar uma transição tanto do ponto de vista econômico quanto político.

A economia brasileira deve desacelerar de forma mais perceptível, refletindo os efeitos defasados da política monetária, o aumento da incerteza fiscal e a continuidade das dificuldades políticas. A taxa de crescimento prevista para o segundo semestre é modesta. O impasse em torno da agenda fiscal ainda não foi resolvido e há outras agendas antes do calendário eleitoral como a reforma do Imposto de Renda.

A partir do 4T25, as definições partidárias, federações e candidaturas devem começar a tomar forma, ampliando o nível de incerteza no debate político. A tendência é que o ambiente se torne mais polarizado à medida que nos aproximamos do quarto trimestre, com impacto direto sobre a articulação legislativa e a condução das políticas econômicas.

O segundo semestre será, portanto, uma ponte entre a tentativa de estabilização macroeconômica e os desafios de 2026, ano de eleições presidenciais e governamentais.

Considerações finais

A travessia do segundo semestre exigirá cautela. Trata-se de um período de transição que demandará atenção redobrada à condução da política econômica e à sinalização das autoridades. A maneira como governos e bancos centrais enfrentarem as tensões fiscais e monetárias poderá definir não apenas o ritmo de crescimento em 2026, mas também a confiança dos agentes econômicos ao longo

dos próximos trimestres. Em momentos de incerteza, abrem-se janelas de oportunidades para os investimentos.

Segue abaixo a tabela das nossas estimativas. Caso necessário, faremos novas revisões das nossas projeções.

Projeções

Cenário Base	2023	2024	2025	2026
PIB (var % a.a. real em volume)	3,2%	3,4%	2,4%	1,8%
IPCA (% a/a, fim de período)	4,62%	4,83%	5,2%	4,5%
Taxa Selic (% fim de período)	11,75%	12,25%	15,00%	13,00%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	4,85	6,19	5,80	6,00
Resultado Primário do Governo Central (% PIB) - meta	-2,3%	-0,1%	-0,25%	-0,3%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-2,3%	-0,4%	-0,6%	-0,7%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	74,3%	76,1%	78,9%	83,0%
Balança comercial (US\$ bilhões)	98,8	74,55	63,7	70,0

Fonte: IBGE, Banco Central e ComexStat / Elaboração: Suno Asset

Gustavo Sung | **Economista-Chefe**

CARTA DO GESTOR

Prezado investidor,

Apresentamos a Carta do Gestor referente ao mês de junho de 2025, com o objetivo de compartilhar um panorama da performance do SNCI11, comentar as movimentações da carteira, perspectivas de alocação futura, e atualizar sobre o acompanhamento de ativos e as deliberações da equipe de gestão nas Assembleias Gerais de Titulares (AGTs).

Cenário e Performance

No mês de junho, o SNCI11 apresentou uma **rentabilidade ajustada de -1,79%**, considerando o preço de fechamento da cota, que encerrou o período em **R\$ 88,62**, em comportamento de pequena correção após os ganhos de 17,47% aferidos entre fevereiro e maio de 2025. No acumulado do ano, a performance atinge **11,23%**, um resultado que com a performance no mês ficou levemente abaixo do IFIX (11,79%), ao IFIX Papel (12,14%) e à média dos fundos comparáveis (13,05%), mas relevantemente acima do CDI (6,41%) e do benchmark teórico do Fundo, IPCA + 7% (6,42%). Como não enxergamos razões estruturais para a queda de preço, entendemos que o SNCI11 pode retomar o movimento de rentabilização nos próximos meses¹.

A rentabilidade patrimonial, ajustada pelos proventos, por outro lado, seguiu na trajetória de rentabilidade, com um ganho de **0,95%** no mês, elevando o valor patrimonial por cota para **R\$ 98,18**. Dessa forma, o Fundo encerrou maio com um **P/VP de 0,90**. A liquidez média diária registrou o **maior valor do ano**, atingindo **R\$ 493 mil**, um sinal positivo da crescente negociabilidade do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

Em linha com nossa previsibilidade, o Fundo distribuiu **R\$ 1,00 por cota** em 25 de junho e anunciou uma nova distribuição de **R\$ 1,00 por cota** para julho, seguindo o *guidance* publicado. Após a distribuição, o Fundo encerra o período com um resultado acumulado de **R\$ 0,23 por cota**.

Informamos que concluímos as projeções do Fundo para o 3º trimestre do ano, cujo ***guidance* será fixado novamente entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 por cota**, do mesmo modo que o do 2º trimestre. Decidimos por manter o patamar projetando um IPCA mais fraco para o segundo semestre do ano, em linha com as expectativas de nosso time de economia, além da manutenção de mais recursos no caixa do Fundo, a título de conservadorismo e reserva de oportunidade. **Reforçamos o caráter *middle-risk* do Fundo e o viés de linearização dos proventos** a título de previsibilidade para nossos investidores.

Gestão da Carteira e Alavancagem

Seguindo nossa estratégia de gestão ativa, destacamos as seguintes movimentações em junho:

- **Compras:**
 - R\$ 1,5 milhão do CRI Bit Série 3 (CDI + 5,50%);
 - R\$ 4,8 milhões do CRI GS Souto com deságio (IPCA + 12,10%, com a curva do papel a IPCA + 11,00%);
 - R\$ 2,6 milhões do CRI Astir com deságio (IPCA + 12,15%, com a curva a IPCA + 10,50%);
- **Venda:**
 - Não houve vendas no período.

Como resultado, o Fundo encerrou o mês com **R\$ 8,0 milhões em caixa**, o que posiciona a **alavancagem líquida em 16,92%** sobre o Patrimônio Líquido. De forma a garantir maior previsibilidade na gestão do passivo, temos nos empenhado em recomprar posições anteriormente financiadas por operações compromissadas, como pode ser acompanhado a partir do quadro de 'Ativos em Operações Compromissadas'.

Perspectivas de Alocação Futura (Pipeline)

Atentos à reciclagem e diversificação do portfólio, o SNCI11 tem hoje algumas expectativas de alocação futura, que podem ou não se concretizar dentro dos prazos e montantes indicados, conforme segue:

- **Julho/2025**
 - Até R\$ 3,2MM em CRI de término de obras com taxa esperada de IPCA + 10,5%, em fase final de estruturação;
- **Agosto/2025**
 - Até R\$ 18MM em CRI de aquisição de terreno para incorporação com taxa esperada de IPCA + 12,68%, além de *equity kicker*, em fase inicial de estruturação;
 - Até R\$ 4,5MM em CRI de término de obras com taxa esperada de CDI + 6,00%, em fase inicial de estruturação;
 - Até R\$ 2,5MM na 5ª série do CRI MZM, com taxa de IPCA + 12,95%;
 - Até R\$ 5MM em CRI de adiantamento de recebíveis imobiliários, com taxa prefixada em 1,8% ao mês, em fase final de estruturação;
- **Setembro/2025**

- Até R\$ 2,5MM na 5ª série do CRI MZM, encerrando o investimento no ativo, com taxa de IPCA + 12,95%;

Acompanhamento de Ativos e Deliberações em AGTs

Encerramos o mês de junho com dois ativos em tratamento especial devido a inadimplências: **CRI AIZ** e **CRI Vanguarda**.

Quanto aos **CRIs Vanguarda**, cabe indicar que o ativo não se encontra mais inadimplido após a **AGT realizada em 27 de maio de 2025**, na qual foi aprovada a incorporação de juros do papel, além de outras pautas devidamente endereçadas em nosso último Relatório. Está sendo realizada uma auditoria nas garantias da operação, que naturalmente é complexa dada a extensão da obra e da carteira dos projetos. Tão logo essa auditoria seja concluída e as medidas corretivas da operação sejam tomadas, efetuaremos as devidas comunicações no Relatório. Por hora, entendemos que a precificação do papel na carteira (90% do PU Par) reflete adequadamente as expectativas em relação ao CRI.

Em relação às deliberações formais em AGTs, participamos ativamente das seguintes discussões:

- **CRI Supreme Garden:** Votamos favoravelmente ao cancelamento das cotas da oferta anterior, bem como da aprovação de 3.182 novas cotas para a última tranche de obras do empreendimento. Para isso, será prevista uma nova série de mesma emissão, a ser investida no próximo mês. Além disso, postergamos o cumprimento de algumas obrigações não pecuniárias menos relevantes para o momento final da operação.
- **CRI Astir:** Postergamos o prazo de cumprimento de algumas obrigações não pecuniárias da operação e permitimos a inclusão de algumas dações em pagamento na estrutura do CRI, de forma a facilitar a comercialização do estoque remanescente. O CRI está atualmente quase quitado e com uma razão de garantia próxima a 200%.
- **CRI RDR:** Aprovamos a prorrogação do vencimento da operação por um mês, para 21 de julho de 2025. O prazo é necessário para a finalização das obras e o recebimento da carteira de clientes da devedora.
- **CRI Rede Duque:** A assembleia tratou de descumprimentos de obrigações não pecuniárias. Diante da complexidade dos pontos, votamos pela suspensão da reunião até 23 de junho, permitindo mais tempo para discussões. É importante ressaltar que as tratativas são de natureza societária, com baixo potencial de afetar o risco de crédito do ativo. Devemos deliberar devidamente em julho.

- **CRI Primato:** Aprovamos, junto aos demais credores, um waiver para a operação devido à não circulação de recursos no nível mínimo estipulado de cessão fiduciária para o mês na conta centralizadora da operação. A companhia justificou como mero erro operacional, e entendemos que isso foi devidamente corrigido, sem potencial de impactar o risco de crédito da operação.
- **CRIs AIZ 301 e 302:** Uma assembleia foi realizada em 04 de julho, e, por questões de quórum para aprovação, as pautas foram suspensas até 04 de agosto, data em que esperamos obter as aprovações necessárias para retomar a adimplência dos papéis. Em tempo, propostas começaram a ser recebidas pelos imóveis da operação. Devemos ter novidades quanto a isso nos próximos meses.

Reforçamos que nosso Relatório Gerencial segue com a seção de Perguntas Frequentes (FAQ) para esclarecer as principais dúvidas dos investidores.

Atenciosamente,

Equipe de Gestão, **SUNO ASSET.**

¹*Não representa promessa ou garantia de retornos futuros.*

PERGUNTAS FREQUENTES - FAQ

Por que o SNCI trabalha com alavancagem? Pretendem reduzir o nível visualizado?

Você sabia que **parte do sucesso de um dos maiores investidores de todos os tempos, Warren Buffet, pode ser explicado pelo uso de alavancagem nas estruturas de investimento**, segundo o artigo *'Buffet's Alpha'*, publicado em 2018 na revista *'Financial Analysts Journal'*? Essencialmente, utiliza-se a alavancagem quando o potencial de retorno de novos investimentos supera o custo do financiamento (taxa de juros). Nesse sentido, a alavancagem é uma ferramenta estratégica essencial para o Fundo, permitindo otimizar a estrutura de capital e buscar a máxima valorização para você, nosso cotista. Atualmente, a alavancagem total do Fundo corresponde a 18,87%. Recentemente, para oferecer ainda mais clareza sobre nossa gestão, passamos a incluir no cálculo as operações compromissadas sem prazo definido. Essa mudança aumentou o percentual apresentado nos relatórios, mas não representa novas dívidas, apenas uma maior transparência na forma como reportamos nossa alavancagem. A parcela da nossa alavancagem com prazo de pagamento definido, que pode impactar o fluxo de caixa, representa cerca de 10% do Patrimônio Líquido (PL). As demais operações de alavancagem são direcionadas para investimentos em ativos com maior potencial de rentabilidade e têm sua quitação prevista conforme os resultados desses investimentos se concretizam, com impacto limitado na liquidez do Fundo. **O custo médio da nossa alavancagem (SNCI) é de CDI + 1,00% ao ano. Em comparação, a rentabilidade esperada da nossa carteira de ativos, considerando o valor patrimonial, é de aproximadamente 18,50% ao ano.** Essa diferença positiva demonstra como a alavancagem pode impulsionar a rentabilidade do seu investimento e o potencial de distribuição de rendimentos do Fundo. A Gestão seguirá utilizando a alavancagem de forma estratégica e sempre buscando o melhor para os investidores do SNCI11, como ilustra o gráfico abaixo sobre o efeito positivo dessa estratégia.

Geração de Valor com Alavancagem



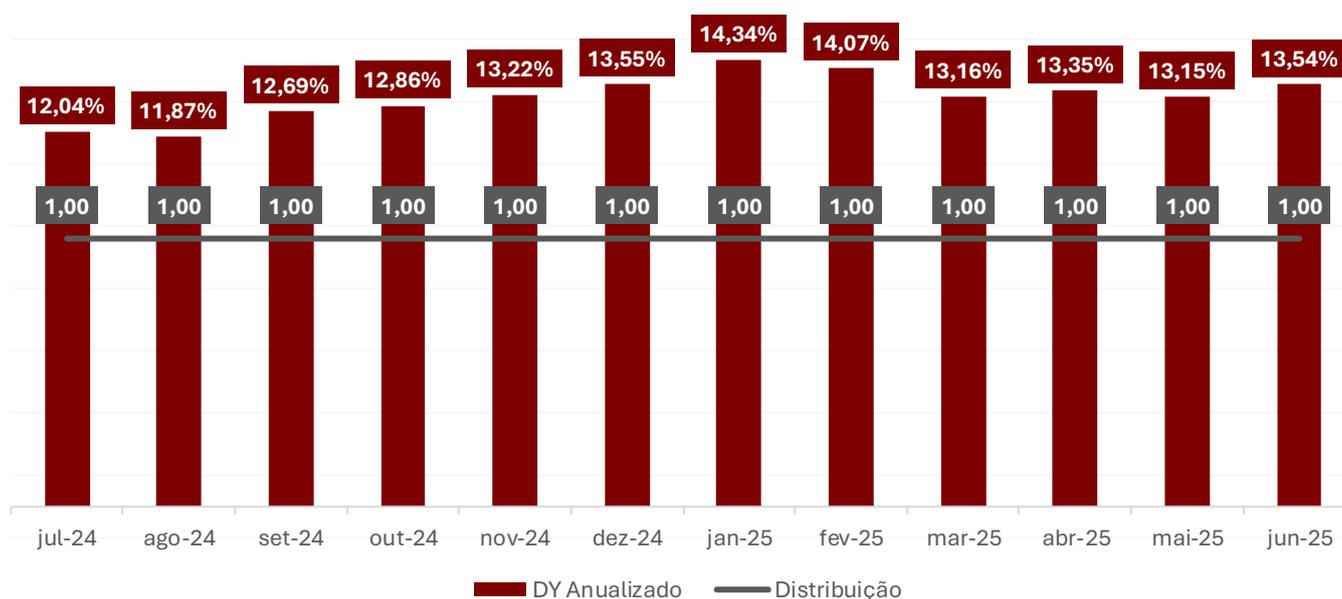
*Considerando um CDI de 14,90% a.a.

Fonte: Administradora | Elaboração: Suno Asset.

A linearização da distribuição é uma prática do SNCI11 que não é necessariamente padrão na indústria de FIIs. A que a Gestão atribui o pagamento constante de proventos do Fundo?

Na Suno Asset, valorizamos a previsibilidade da renda mensal, uma demanda constante de nossos investidores em Fundos Imobiliários (FIIs). Compreendemos que nosso público busca na linearização da distribuição um elemento fundamental para o planejamento financeiro. Por isso, **priorizamos uma distribuição constante e a divulgação de *guidances* claros sobre os valores esperados nos próximos meses.** Para garantir essa previsibilidade, a Gestão realiza uma administração diligente dos resultados do Fundo, constituindo e gerenciando reservas estratégicas. Essa gestão permite manter um fluxo de distribuição constante, originado tanto do recebimento de juros e correção monetária dos CRIs (e eventuais proventos de outros FIIs) quanto dos lucros obtidos em operações no mercado secundário. Através dessas ações e de um rigoroso controle do fluxo de caixa e dos resultados, a Gestão da Suno Asset assegura a previsibilidade da distribuição para os investidores do SNCI11.

Distribuição e DY Anualizado



Fonte: Administradora | Elaboração: Suno Asset.

O SNCI11 apresenta um investimento no SNME11. Isso configura um conflito de interesses?

Antes de tudo, é importante destacar que o SNME11 é um fundo que nasceu a partir do SNCI11 e outros Fundos, com integralização de ativos da carteira e recebimento de cotas, gerando a expectativa de venda futura dessas cotas com ganho de capital (lucro). Essa iniciativa proporcionou ao SNCI11 tanto

a pulverização de seu portfólio, quanto o aumento do carregamento médio recebido, o que potencializou a remuneração do Fundo e a distribuição aos cotistas.

No entanto, o ponto fundamental desse investimento é que o SNCI11 desconta, mensalmente, a taxa de gestão do portfólio referente ao percentual do PL investido nas cotas do SNME11, mostrando nosso compromisso em mitigar qualquer conflito de interesse potencial. Com isso, **os cotistas do SNCI11 não pagam nenhum valor de taxa de Gestão sobre a parte do PL do Fundo que está investida no SNME11, anulando todo e qualquer conflito de interesses da Gestão, já que não auferimos nenhuma receita extra advinda da alocação.** Entendemos que o desinvestimento forçado do Fundo, liquidando as cotas a um valor inferior à taxa de aquisição não faz sentido para o SNCI11, que vem recebendo os proventos em patamar adequado e distribuindo-os aos seus cotistas, no melhor de seus interesses.



SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.076.710/0001-82 – Código de Negociação B3: SNCI11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora") e a **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ nº 11.304.223/0001-69 ("Gestora") na qualidade de administradora e gestora, do **SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.710/0001-82 ("Fundo"), servem-se da presente para comunicar a V.Sas. que:

A partir da competência de Janeiro de 2024, será concedida a isenção da parcela da Taxa de Administração pertencente à Gestora ("Taxa"), exclusivamente sobre a parcela do Fundo investida no FII SUNO MULT ("Fundo Investido"), até que a posição no mesmo seja zerada:

Ticker B3	Montante Atual	Nome	CNPJ
SNME11	R\$ 49,435,585.32	FII SUNO MULT	52.227.760/0001-30

Ressalte-se que a parcela da Taxa referente ao Fundo Investido é variável. Sendo assim, as informações contidas acima refletem as características do Fundo Investido no fechamento do mercado em 29 de dezembro de 2023.

Fonte: Fundos.net | Elaboração: Suno Asset.

Cabe ainda apontar para o fato de que, dentre os Fundos Pares, **o SNCI11, é o FII que apresenta uma das menores taxas de gestão e de custo ponderado de ofertas, além de não cobrar qualquer taxa de performance, de ingresso ou de estruturação de suas operações**, privilegiando o retorno de seus cotistas em detrimento da remuneração da Gestão. A Suno Asset sempre colocou o alinhamento com

o cotista em primeiro lugar, e seguiremos desempenhando esse compromisso, exemplificado no quadro comparativo abaixo.

Fundos	Taxa de Administração	Taxa de Performance*	Custo Ponderado das Emissões	Taxas de Estruturação
SNCI11	0,85% 	0,0% 	0,24% 	100% de Rebate para o Fundo 
KNIP11	1,00%	0,0%	1,27%	?
VCJR11	1,60%	0,0%	1,30%	?
KNHY11	1,60%	0,0%	1,63%	?
KNCR11	1,08%	0,0%	1,53%	?
BCRI11	1,00%	0,0%	0,27%	?
RBRY11	1,26%	20,0%	1,86%	?
VGIR11	1,00%	20,0%	2,39%	?
HCTR11	1,20%	10,0%	1,99%	?
HSAF11	1,00%	20,0%	2,91%	?
RECR11	1,20%	0,0%	1,80%	?
DEVA11	1,20%	10,0%	2,30%	?
XPCI11	1,00%	0,0%	2,53%	?
HGCR11	0,80%	20,0%	3,05%	?
VGIP11	1,05%	20,0%	2,63%	?
CVBI11	1,00%	0,0%	3,24%	?
IRDM11	1,00%	0,0%	2,35%	?
URPR11	1,20%	20,0%	1,99%	?
VRTA11	1,00%	0,0%	3,51%	?
RZAK11	1,25%	15,0%	3,19%	?
MCCI11	1,00%	20,0%	3,18%	?
KNSC11	1,20%	0,0%	3,01%	?
MXRF11	0,90%	0,0%	3,34%	?
CPTS11	0,90%	15,0%	2,91%	?
RBRR11	0,95%	20,0%	2,78%	?
HABT11	1,26%	20,0%	3,65%	?
PORD11	0,90%	15,0%	3,75%	?
AFHI11	1,00%	0,0%	2,08%	?

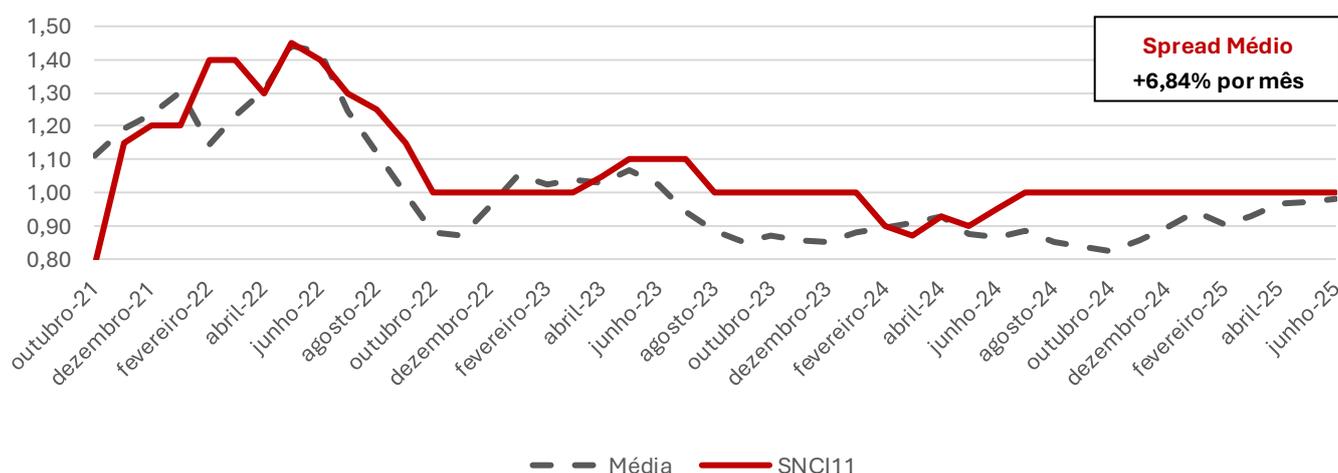
*As porcentagens da taxa de performance são sobre um benchmark específico e não necessariamente o mesmo para cada Fundo.

Fonte: Regulamento dos Fundos / Suno Emissões | Elaboração: Suno Asset. | Base: março de 2025.

Se o SNCI11 é um Fundo de recebíveis imobiliários, por que ele também investe em cotas de FIs?

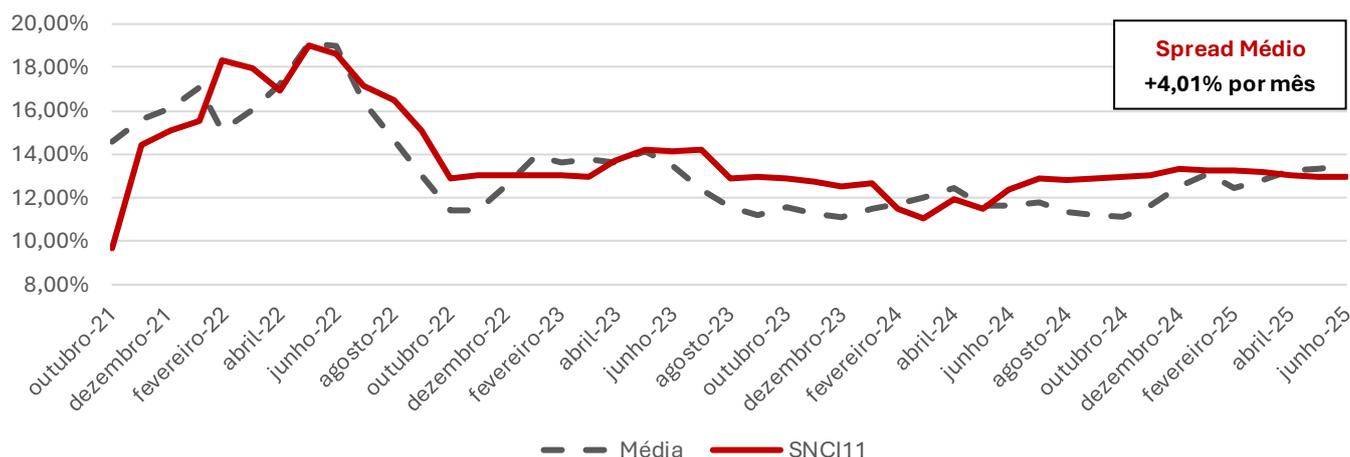
Cada fundo, ao fazer suas alocações, busca encontrar uma boa relação entre risco e retorno a partir do que é permitido dentro do seu mandato. **O foco do SNCI é no investimento em CRIs, o que não exclui potenciais investimentos em outros ativos, num percentual menor da carteira, quando a avaliação for de uma boa relação risco/retorno e que possa gerar valor para o fundo, seja na ponta da distribuição, seja na ponta da diversificação, como ocorreu com os últimos investimentos realizados.** Nenhuma decisão de investimento é unânime e se afastar da média da indústria está no DNA da Suno Asset, com claros exemplos, como ao fazermos investimentos naquilo que avaliamos vantajoso e a despeito do movimento normal de mercado, sendo alocações em empresas argentinas através do nosso fundo global ou ações do Banco do Brasil e da Petrobrás durante as eleições em nosso Fundo de Ações. Todos esses investimentos, ao fugir da média de mercado, geraram claros retornos aos nossos investidores. Além disso, uma análise cuidadosa poderá verificar que, no caso do SNCI11, **cerca de 94% do ativo do fundo está direta ou indiretamente exposto a CRIs, ainda que os FIs representem por volta de 15% do ativo do Fundo.** Uma vez que a preocupação de qualquer investidor deveria ser o ativo final investido (CRIs) muito mais do que a “casca” destes (FIs), rejeitamos argumentos que tentam insistir que o SNCI11 perdeu o foco do investimento em CRIs, que seguem sendo o norte de investimentos finais da Gestão. Continuaremos a Gestão do Fundo de maneira agnóstica e privilegiando a relação de risco e retorno do cotista, sem nos prender à “média do mercado”, que vem sendo sistematicamente superada pelo SNCI11 exatamente a partir de ações menos “quadradas”, mas que geram significativo valor ao investidor do Fundo.

Distribuição Tratada Nominal em R\$



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

D.Y. anualizado (Valor Patrimonial)



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Qual o *guidance* de distribuição atual do SNCI11?

Publicando nosso *guidance* atualizado, para o terceiro trimestre de 2025, o **guidance de distribuição do Fundo seguirá entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 por cota.**

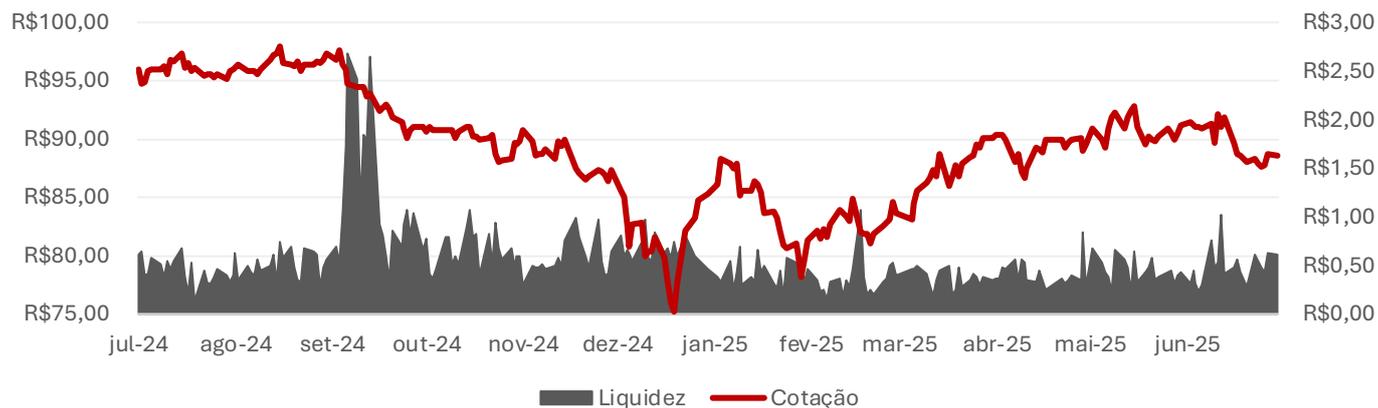
O SNCI11 vai virar “base 10”?

Fundos “base 10” são aqueles em que a cota patrimonial se baseia em um valor próximo aos R\$ 10,00, diferentemente da maioria dos FIIs que tomam por base uma cota patrimonial próxima aos R\$ 100,00, embora os Fundos “base 10” estejam se popularizando recentemente. Nesse sentido, considerando um mesmo Fundo, caso ele seja “base 10”, o que ocorre é que sua cota patrimonial representa 1/10 da cota que ele teria caso fosse “base 100”. O inverso também é real. O SNCI11 é um Fundo “base 100”, uma vez que todas as suas emissões se basearam em valores próximos a R\$ 100,00 para viabilizar novas captações, sendo esse o indicativo de nossa cota patrimonial. O SNCI11 poderia virar um Fundo “base 10” por meio de um *split* de cotas, em que cada cota seria dividida em 10 novas cotas. Esse movimento é meramente contábil, não representando qualquer ganho ou prejuízo ao Fundo ou aos seus cotistas. **Hoje, não há planos para a transformação do SNCI11 em um Fundo “base 10”**, no entanto, isso pode ser deliberado a partir de uma Assembleia de Investidores, ou seja, caso essa seja uma demanda de nossos cotistas e conte com o quórum de aprovação mínimo necessário, poderemos realizar o movimento, no melhor interesse dos investidores do Fundo.

Equipe de Gestão, **SUNO ASSET.**

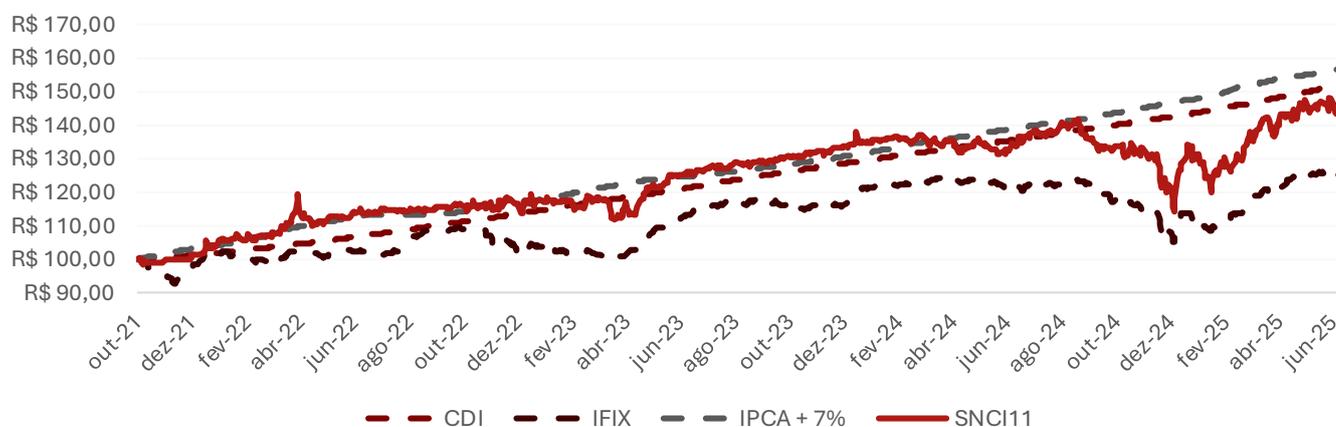
PERFORMANCE/DESEMPENHO

Cotação e Liquidez



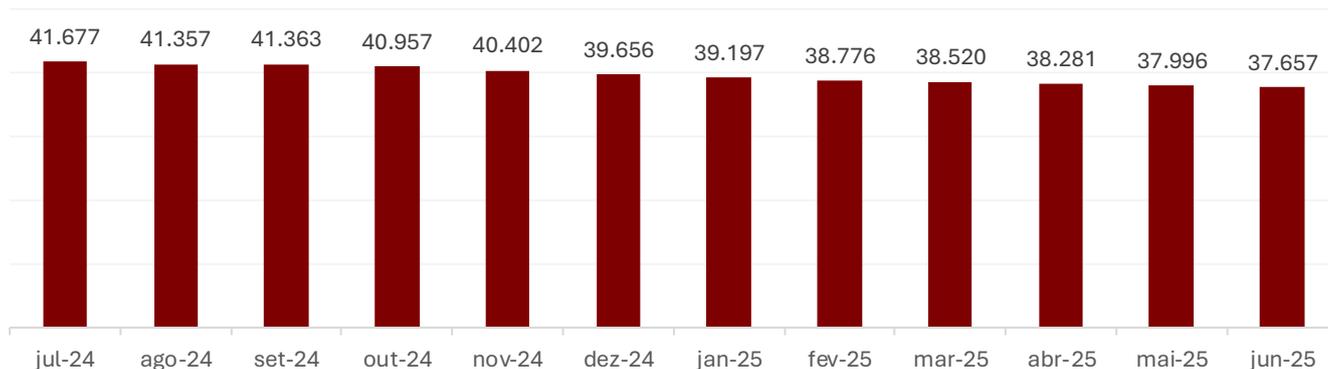
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Performance SNCI x Indexadores



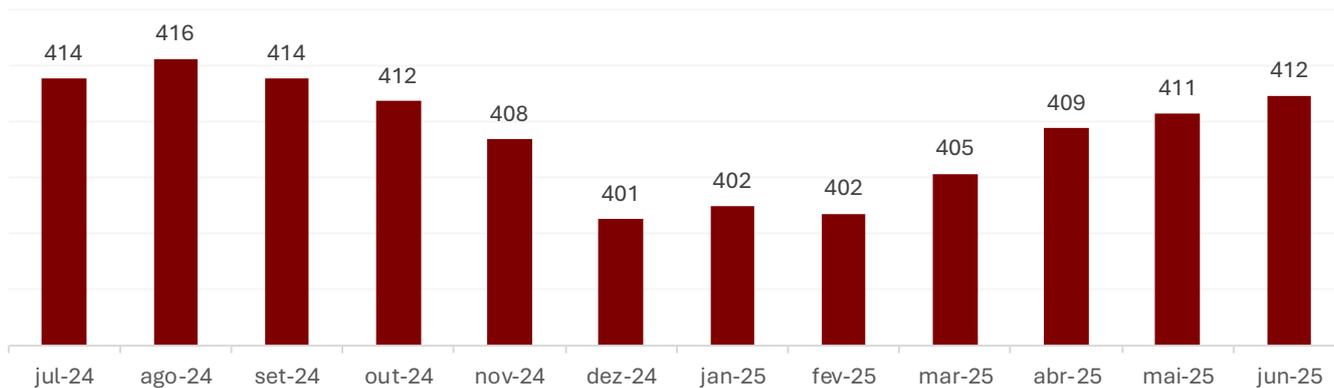
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Número de Cotistas



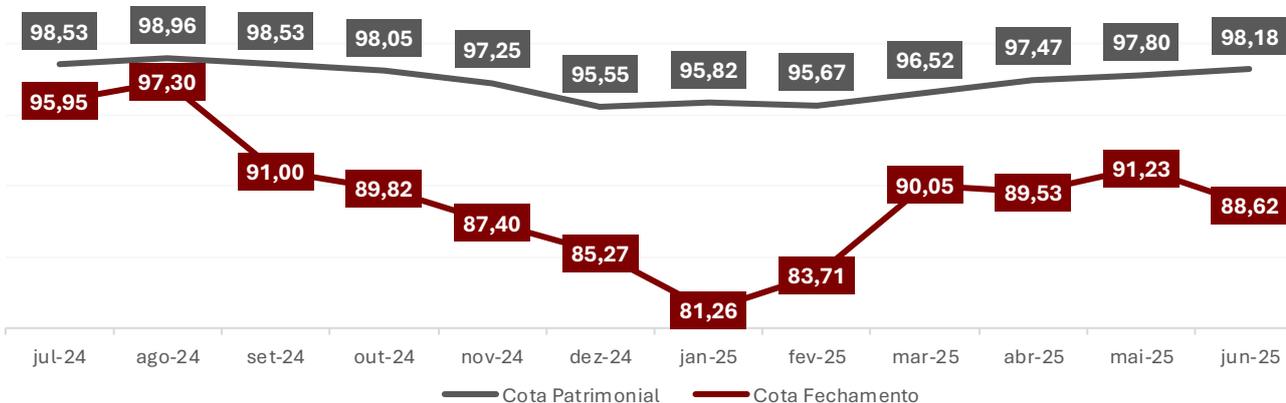
Elaboração: Suno Asset.

Patrimônio Líquido (em R\$ MM)



Elaboração: Suno Asset.

Cota Patrimonial x Cota Mercado (em R\$)



Elaboração: Suno Asset.

Distribuição e DY Anualizado



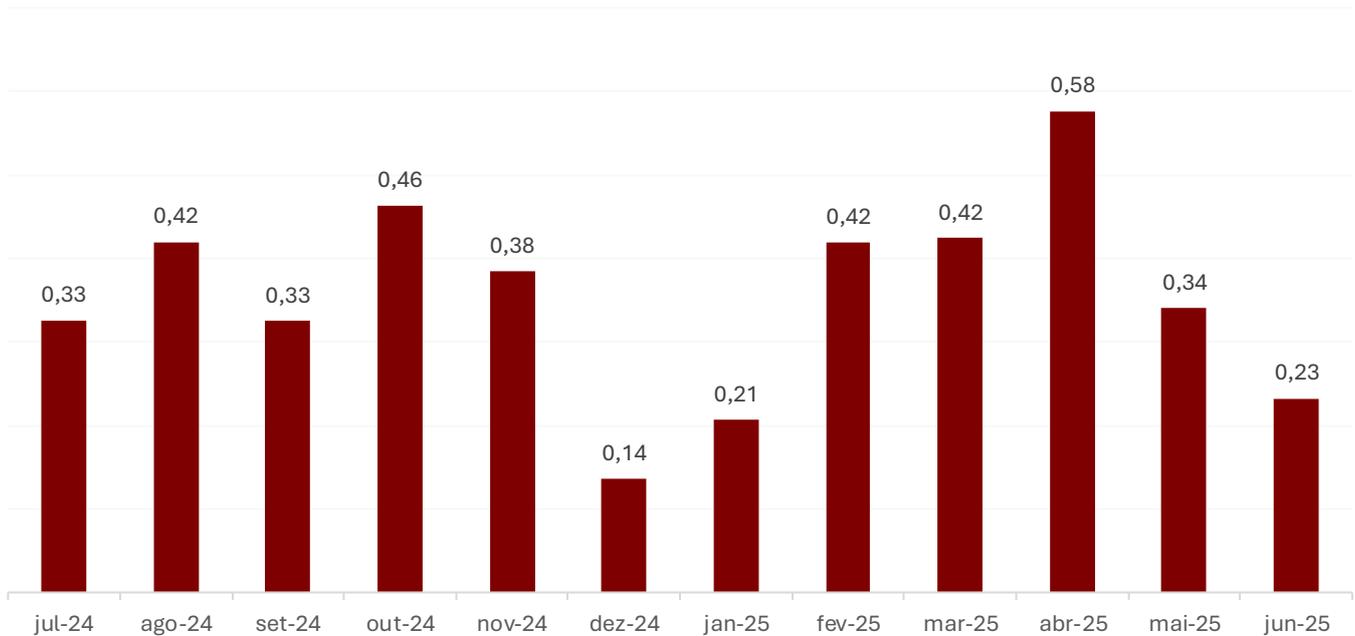
Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO

MÊS	ABR/25	MAI/25	JUN/25	LTM	2025
1. RECEITAS DISTRIBUÍVEIS	R\$ 5.467.148	R\$ 3.999.973	R\$ 4.520.994	R\$ 56.799.625	R\$ 29.200.722
1.A. RENDIMENTO CAIXA	R\$ 144.947	R\$ 126.431	R\$ 137.135	R\$ 1.410.904	R\$ 696.646
1.B. LUCRO EM TRANSAÇÕES	R\$ 267.448	R\$ 83.752	R\$ 472.308	R\$ 6.015.112	R\$ 3.836.609
1.C. JUROS CRIS	R\$ 3.213.459	R\$ 2.232.968	R\$ 2.460.086	R\$ 32.006.406	R\$ 15.242.424
1.D. CORREÇÃO MONETÁRIA CRIS	R\$ 1.089.412	R\$ 796.413	R\$ 687.195	R\$ 8.612.776	R\$ 4.851.920
1.E. RESULTADO FIIS	R\$ 751.882	R\$ 760.409	R\$ 764.270	R\$ 8.611.345	R\$ 4.573.123
1.G. OUTRAS RECEITAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 143.081	R\$ 0
2. DESPESAS CAIXA	-R\$ 627.654	-R\$ 792.562	-R\$ 772.213	-R\$ 6.590.757	-R\$ 3.595.148
2.A. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	-R\$ 254.796	-R\$ 260.016	-R\$ 265.055	-R\$ 3.134.148	-R\$ 1.501.912
2.B. DESPESAS IR	-R\$ 19.879	-R\$ 42.441	-R\$ 150	-R\$ 285.637	-R\$ 129.505
2.C. CUSTOS DE ALAVANCAGEM	-R\$ 328.075	-R\$ 427.018	-R\$ 479.521	-R\$ 2.908.822	-R\$ 1.781.524
2.D. OUTRAS DESPESAS	-R\$ 24.904	-R\$ 63.086	-R\$ 27.487	-R\$ 262.150	-R\$ 182.207
3. RESULTADO DO PERÍODO	R\$ 4.839.494	R\$ 3.207.412	R\$ 3.748.782	R\$ 50.208.868	R\$ 25.605.574
3.A. RESERVA DE LUCRO ANTERIOR	R\$ 1.781.043	R\$ 2.420.536	R\$ 1.427.948	-	-
4. RESULTADO FINAL	R\$ 6.620.536	R\$ 5.627.948	R\$ 5.176.730	-	-
4.A. NÚMERO DE COTAS	R\$ 4.200.000	R\$ 4.200.000	R\$ 4.200.000	-	-
5. DISTRIBUIÇÃO	R\$ 4.200.000	R\$ 4.200.000	R\$ 4.200.000	-	-
5.A. RENDIMENTO (R\$/COTA) - SNCI11	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00	-	-
6. RESULTADO ACUMULADO	R\$ 2.420.536	R\$ 1.427.948	R\$ 976.730	-	-
6.A. RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA) - SNCI11	R\$ 0,58	R\$ 0,34	R\$ 0,23	-	-

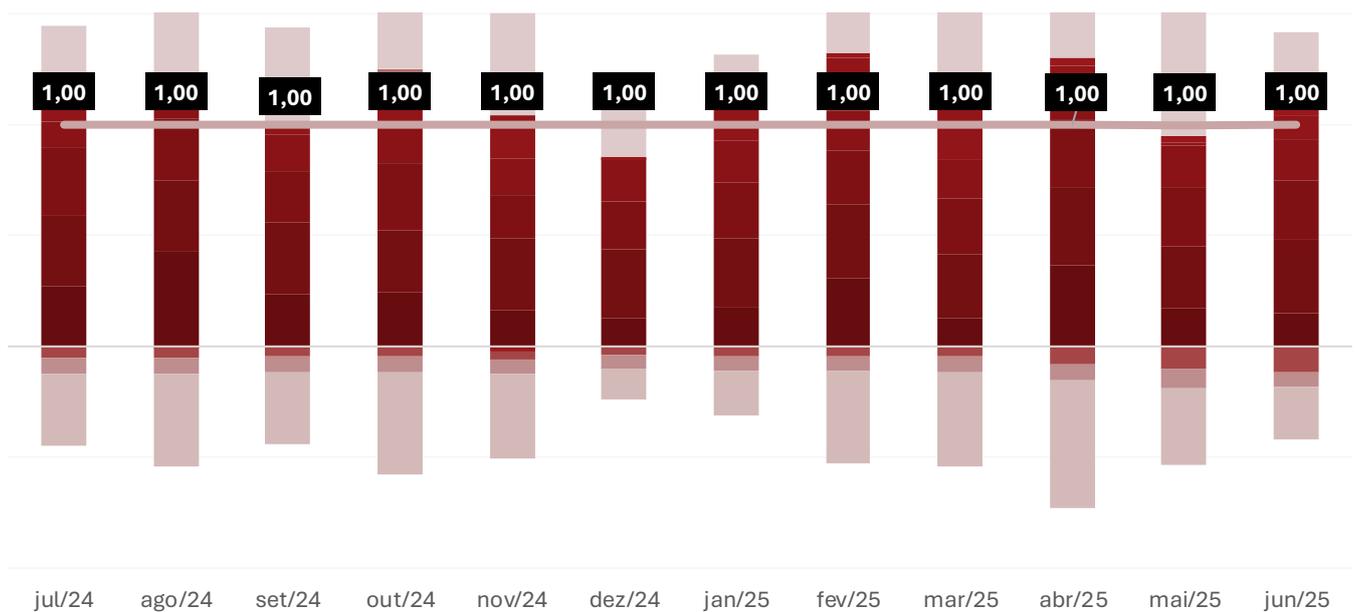
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

Lucro Acumulado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

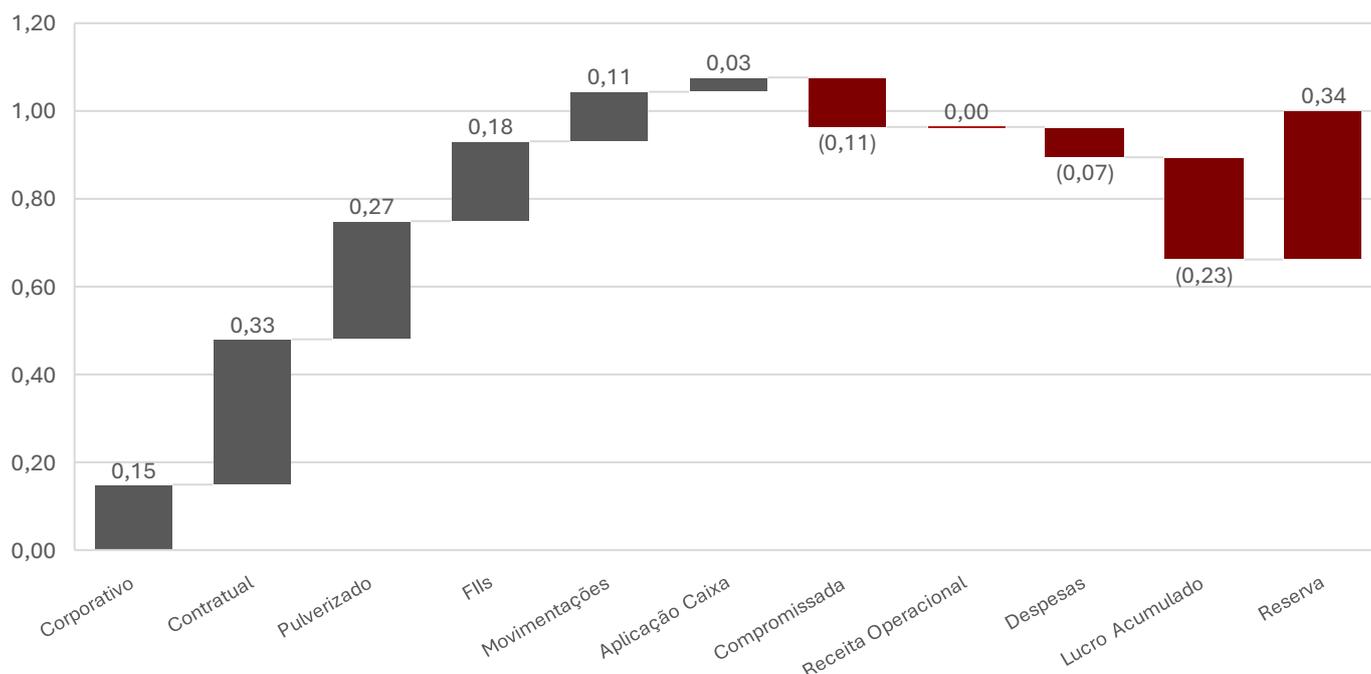
Resultado SNCI11 (R\$/cota)



- Corporativo
- Contratual
- Pulverizado
- FII's
- Movimentações
- Aplicação Caixa
- Compromissada
- Receita Operacional
- Despesas
- Lucro Acumulado
- Reserva
- Rendimento Distribuído

Elaboração: Suno Asset.

Resultado Mensal Detalhado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 412,34 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

48

Número de ativos na carteira

IPCA + 13,89% | 2,34 | R\$ 298,03MM

TM CRIs a IPCA + *Duration* + Posição Financeira

CDI + 6,49% | 1,30 | R\$ 67,40MM

TM CRIs a CDI + *Duration* + Posição Financeira

INCC + 31,67% | 0,14 | R\$ 2,67MM

TM CRIs a INCC + *Duration* + Posição Financeira

IGPM + 7,55% | 7,50 | R\$ 11,01MM

TM CRIs a IGPM + *Duration* + Posição Financeira

R\$ 69,77MM (16,92% do PL)

Volume líquido em operações compromissadas

CDI + 1,00%

Custo médio ponderado da alavancagem

R\$ 8,02MM (1,95% do PL)

Caixa no Fechamento

19,51%

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

13,55%

Yield médio ponderado da carteira de FIs

2,29

Duration Ponderada da Carteira

CARTEIRA DE CRIS

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Sector	Rating	Index	Yield MTM	Yield HTM	Duration (anos)	Volume SNCI	% PL	LTV	Pgto. de juros
CRI CERATTI MAGNA	Contratual	22E0120555	Industrial	A1	IPCA	11,82%	8,50%	1,68	R\$ 29,03	7,04%	60%	Mensal
CRI WELT	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	14,09%	11,00%	3,63	R\$ 22,63	5,49%	-	Mensal
CRI MRV	Corporativo	21D0001232	Incorporação	A3	IPCA	9,24%	5,00%	4,22	R\$ 22,26	5,40%	-	Semestral
CRI SUPREME GARDEN	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A3	IPCA	14,67%	10,50%	0,78	R\$ 21,29	5,16%	65%	Mensal
CRI GS SOUTO	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	11,27%	11,26%	3,85	R\$ 20,98	5,09%	62%	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A3	CDI	6,02%	6,00%	0,07	R\$ 18,48	4,48%	45%	Mensal
CRI RDR ITU	Pulverizado	21K0660418	Incorporação	A5	IPCA	18,78%	12,00%	0,06	R\$ 17,43	4,23%	80%	Bullet
CRI OPY HEALTH	Corporativo	21H0888186	Hospitalar	A1	IPCA	10,13%	10,50%	2,69	R\$ 15,87	3,85%	45%	Mensal
CRI ITABIRA	Contratual	23L2160618	Energia	A2	IPCA	13,68%	11,00%	4,37	R\$ 15,28	3,71%	95%	Mensal
CRI ARPOADOR (SÊNIOR)	Pulverizado	23J2266231	Incorporação	A3	CDI	4,50%	4,50%	2,10	R\$ 15,22	3,69%	43%	Mensal
CRI AXS	Contratual	22C0987445	Energia	A3	IPCA	12,79%	9,50%	2,80	R\$ 12,64	3,07%	-	Mensal
CRI ESATAS	Contratual	21C0572241	Infraestrutura	A2	IGPM	7,55%	8,42%	7,50	R\$ 11,01	2,67%	80%	Mensal
CRI MZM II	Pulverizado	22I1466133	Incorporação	A3	IPCA	16,77%	12,95%	0,70	R\$ 10,87	2,64%	70%	Bullet
CRI MRV II	Corporativo	22B0006022	Incorporação	A3	IPCA	9,48%	6,50%	2,83	R\$ 10,65	2,58%	-	Semestral
CRI MZM III	Pulverizado	22I1466156	Incorporação	A3	IPCA	17,92%	12,95%	0,70	R\$ 10,33	2,50%	70%	Bullet
CRI LATAM	Contratual	21C0818332	Aviação	A2	IPCA	8,51%	4,50%	3,12	R\$ 9,21	2,23%	45%	Mensal
CRI GPA V	Contratual	23F2433792	Varejo	A5	IPCA	8,43%	6,66%	5,13	R\$ 9,15	2,22%	-	Mensal
CRI MZM	Pulverizado	22I1466810	Incorporação	A3	IPCA	17,92%	12,95%	0,70	R\$ 8,88	2,15%	70%	Bullet
CRI COMPORTE	Corporativo	23I1270600	Transporte	A3	CDI	4,70%	3,80%	2,22	R\$ 8,13	1,97%	60%	Mensal
CRI RDR ITU SÉRIE 3	Pulverizado	21K0661041	Incorporação	A5	IPCA	18,80%	12,00%	0,06	R\$ 7,28	1,77%	80%	Bullet
CRI ASTIR	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	13,04%	11,70%	1,29	R\$ 7,20	1,75%	42%	Mensal
CRI PESA / AIZ (LONGA)	Contratual	21F0568504	Industrial	D	IPCA	13,21%	7,00%	2,78	R\$ 7,00	1,70%	-	Mensal

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield MTM	Yield HTM	Duration (anos)	Volume SNCI	% PL	LTV	Pgto. de juros
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	1,18	R\$ 6,12	1,49%	60%	Mensal
CRI TECNISA (IPCA)	Corporativo	21B0544455	Incorporação	A4	IPCA	14,16%	5,69%	0,38	R\$ 5,87	1,42%	-	Mensal
CRI RDR ITU SÉRIE 2	Pulverizado	21K0660445	Incorporação	A5	IPCA	22,26%	12,00%	0,06	R\$ 5,41	1,31%	80%	Bullet
CRI MZM V	Pulverizado	22I1466175	Incorporação	A3	IPCA	29,63%	12,95%	0,70	R\$ 5,37	1,30%	70%	Bullet
REDE DUQUE (SERIE 443)	Corporativo	21I0855537	Óleo e Gás	A4	IPCA	12,39%	7,25%	3,53	R\$ 5,14	1,25%	67%	Mensal
REDE DUQUE (SERIE 444)	Corporativo	21I0855623	Óleo e Gás	A4	IPCA	12,57%	7,25%	3,53	R\$ 5,13	1,24%	67%	Mensal
CRI CARVALHO HOSKEM	Corporativo	21G0734354	Incorporação	A6	CDI	21,75%	7,70%	0,87	R\$ 4,53	1,10%	9%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 3	Pulverizado	22J2609554	Incorporação	A4	CDI	6,03%	5,50%	1,18	R\$ 4,48	1,09%	60%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	1,18	R\$ 3,76	0,91%	60%	Mensal
CRI PRIMATO	Corporativo	22C0750182	Agronegócio	A4	CDI	5,20%	4,35%	3,08	R\$ 3,50	0,85%	67%	Mensal
CRI MZM IV	Pulverizado	22I1466165	Incorporação	A3	IPCA	16,67%	12,95%	0,70	R\$ 3,18	0,77%	70%	Bullet
CRI COPAGRIL	Corporativo	21F0968888	Agronegócio	A4	IPCA	9,42%	6,50%	2,78	R\$ 2,70	0,65%	53%	Mensal
CRI VANGUARDA	Pulverizado	22G1233041	Incorporação	A5	INCC	31,67%	11,00%	0,14	R\$ 2,67	0,65%	52%	Mensal
CRI WIMO IV	Pulverizado	22B0914263	Home Equity	A4	IPCA	9,86%	8,00%	4,59	R\$ 2,27	0,55%	35%	Mensal
CRI GRAMADO GVI	Pulverizado	21F0950048	Multipropriedade	A4	IPCA	28,66%	9,50%	1,47	R\$ 1,96	0,48%	26%	Mensal
CRI WIMO	Pulverizado	21H0001650	Home Equity	A4	IPCA	10,66%	7,00%	4,28	R\$ 1,96	0,48%	29%	Mensal
CRI ESTOQUE HELBOR	Corporativo	22H1104501	Incorporação	A3	CDI	3,20%	2,30%	1,04	R\$ 1,91	0,46%	80%	Mensal
CRI ARPOADOR (SUBORDINADA)	Pulverizado	23J2809383	Incorporação	A3	CDI	12,00%	12,00%	1,94	R\$ 1,27	0,31%	43%	Mensal
CRI PESA / AIZ (CURTA)	Contratual	21F0569265	Industrial	D	IPCA	120,66%	5,50%	0,52	R\$ 0,69	0,17%	-	Mensal
CRI SOLAR JUNIOR	Pulverizado	19K1139245	Multipropriedade	A5	IPCA	15,68%	16,64%	0,16	R\$ 0,37	0,09%	68%	Mensal

CARTEIRA DE FIIs

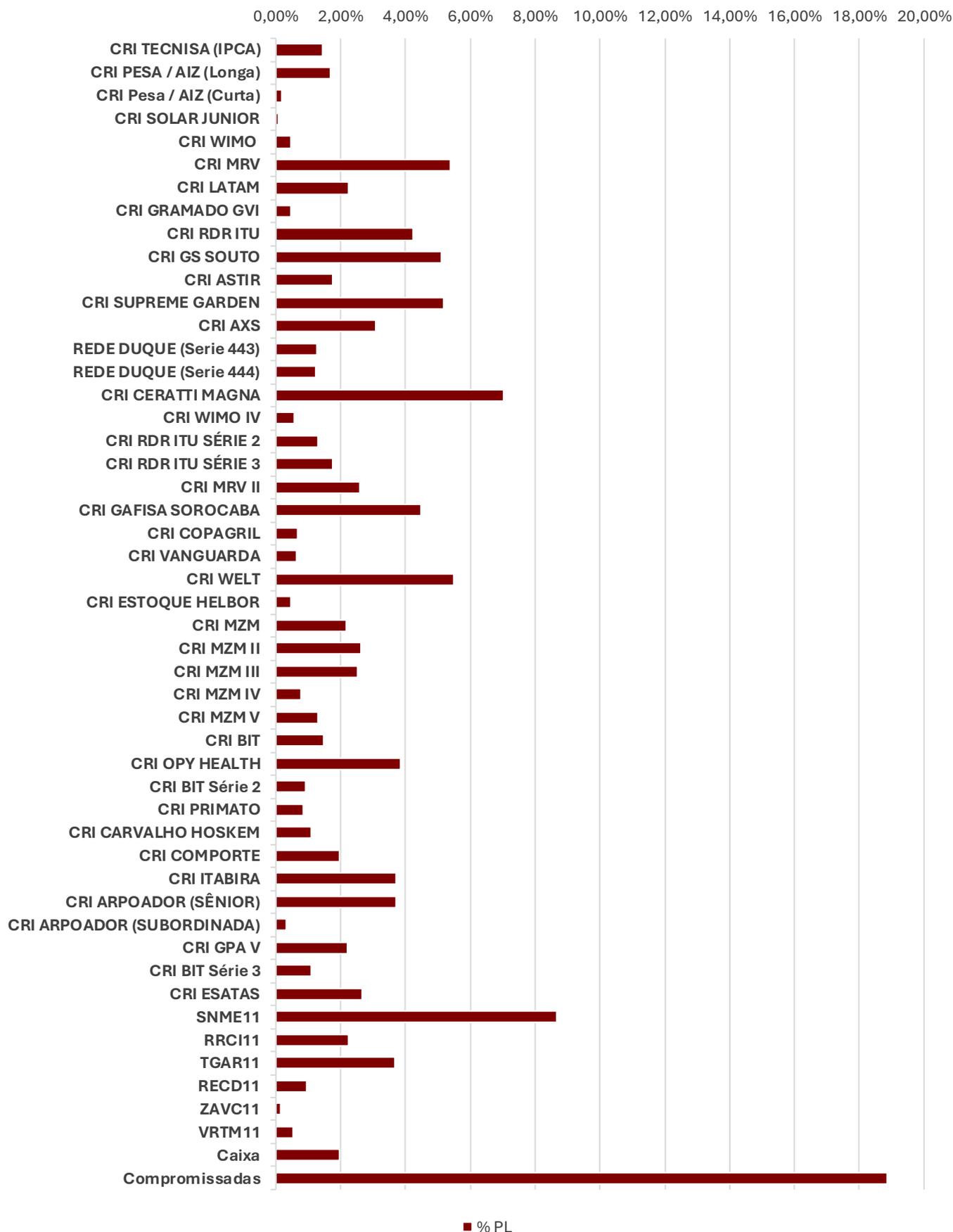
Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	Yield on Cost	P/VP	Vol SNCI	% PL	% de Caixa	Preço Médio de Aquisição
SNME11	52.227.760/0001-30	Híbrido	3.710.183	R\$ 9,62	13,25%	13,08%	0,99	R\$ 35,69	8,66%	1,92%	R\$ 9,75
TGAR11	25.032.881/0001-53	Híbrido	164.474	R\$ 92,20	13,97%	10,59%	0,83	R\$ 15,16	3,68%	0,57%	R\$ 121,60
RRCI11	35.689.733/0001-60	Papel	124.777	R\$ 73,89	13,80%	11,76%	0,82	R\$ 9,22	2,24%	12,69%	R\$ 86,72
RECD11	53.260.548/0001-37	Papel	400.000	R\$ 9,88	12,85%	12,69%	1,00	R\$ 3,95	0,96%	18,89%	R\$ 10,00
VRTM11	51.870.412/0001-13	Híbrido	304.693	R\$ 7,10	15,14%	11,07%	0,76	R\$ 2,16	0,52%	8,25%	R\$ 9,71
ZAVC11	52.101.897/0001-43	Papel	57.972	R\$ 10,10	15,15%	14,78%	1,00	R\$ 0,59	0,14%	26,14%	R\$ 10,35

ATIVOS EM OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Index	Yield HTM	Yield tomado	Volume
CRI AXS 3	Contratual	22K1397969	Energia	IPCA	11,00%	11,00%	R\$ 11,00
CRI COPAGRIL	Corporativo	21F0968888	Agronegócio	IPCA	6,50%	6,50%	R\$ 8,00
CRI PLAENGE (SÉRIE 2)	Corporativo	22E1314511	Incorporação	IPCA	7,80%	7,80%	R\$ 7,00
CRI PRIMATO	Corporativo	22C0750182	Agronegócio	CDI	4,00%	4,00%	R\$ 5,50
CRI PLAENGE (SÉRIE 1)	Corporativo	22E1313951	Incorporação	IPCA	7,80%	7,80%	R\$ 5,00

Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES



Elaboração: Suno Asset.

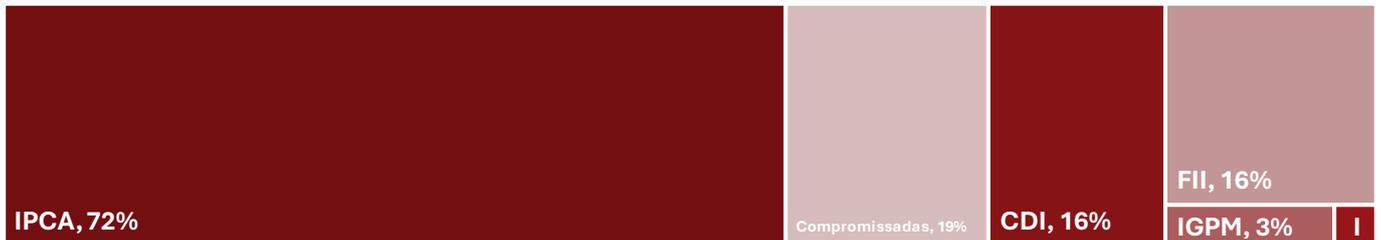
Exposição por Tipo de Ativo



Exposição dos CRIs por Garantia



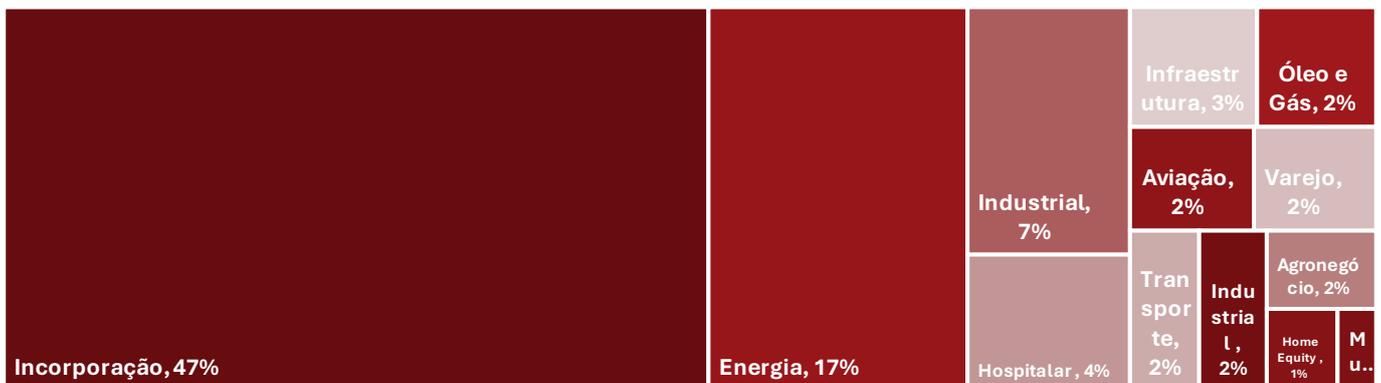
Exposição por Indexador



Exposição por Duration (em anos)

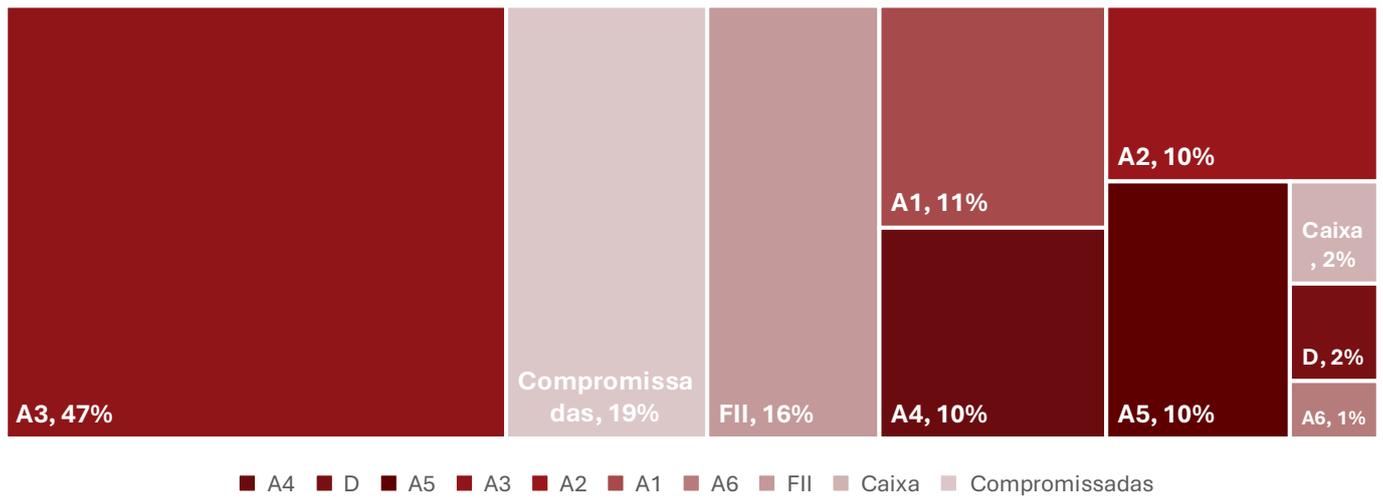


Exposição por Setor

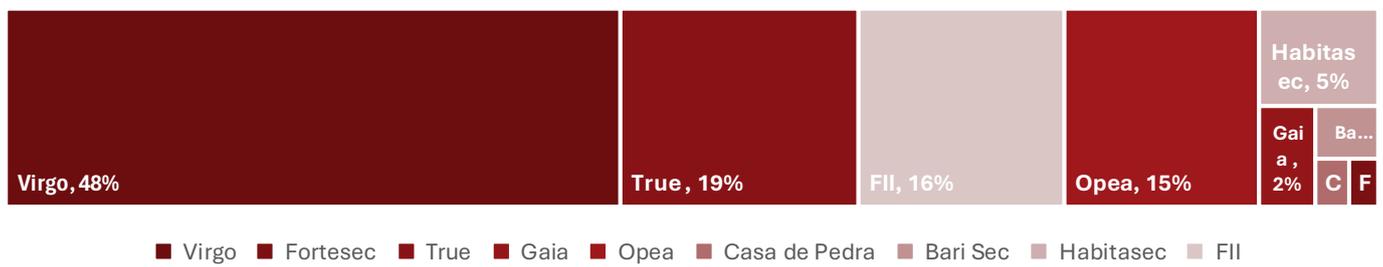


- Incorporação
- Industrial
- Multipropriedade
- Home Equity
- Aviação
- Energia
- Óleo e Gás
- Industrial
- Agronegócio
- Hospitalar
- Transporte
- Varejo
- Infraestrutura

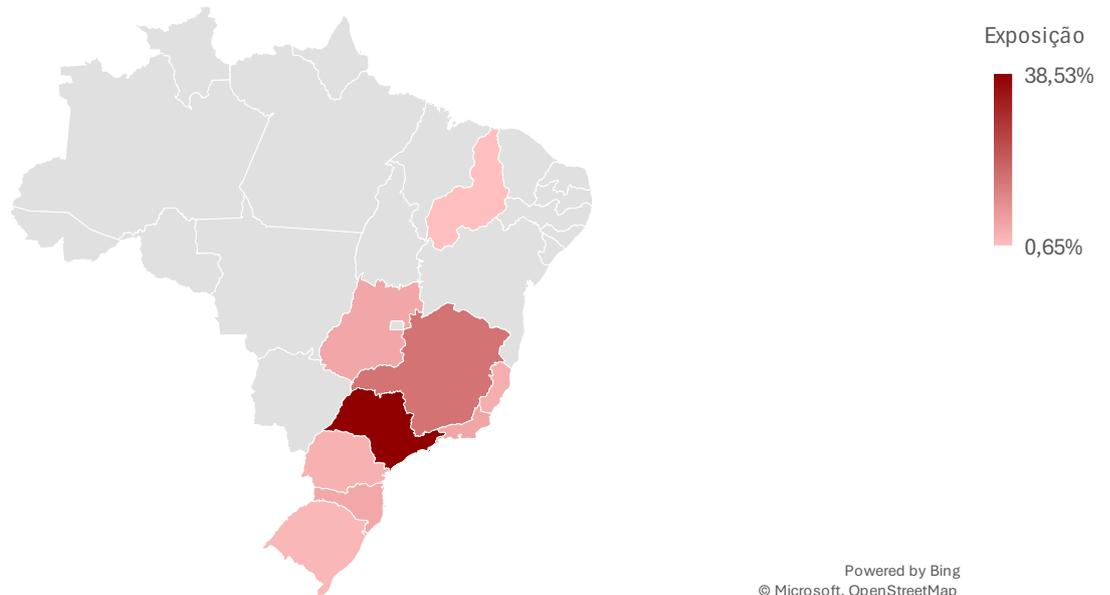
Exposição por Rating



Exposição por Securitizadora

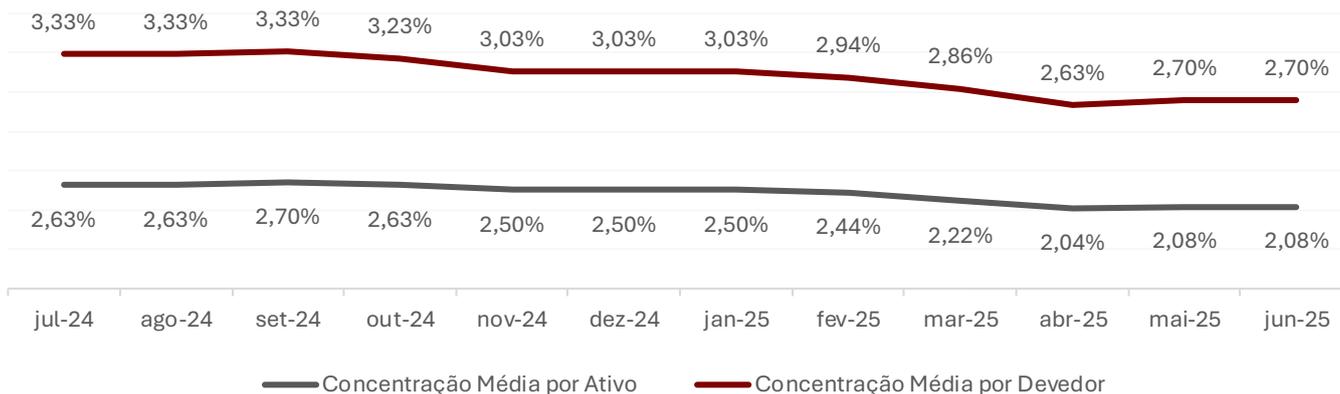


Exposição por Localização



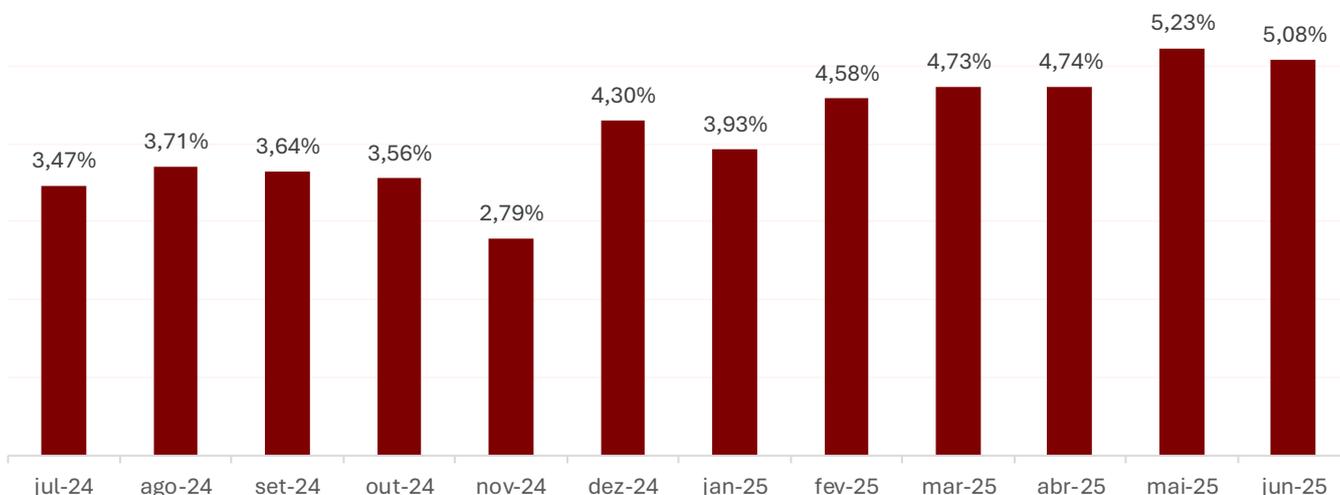
Elaboração: Suno Asset.

Concentração Média do SNCI11



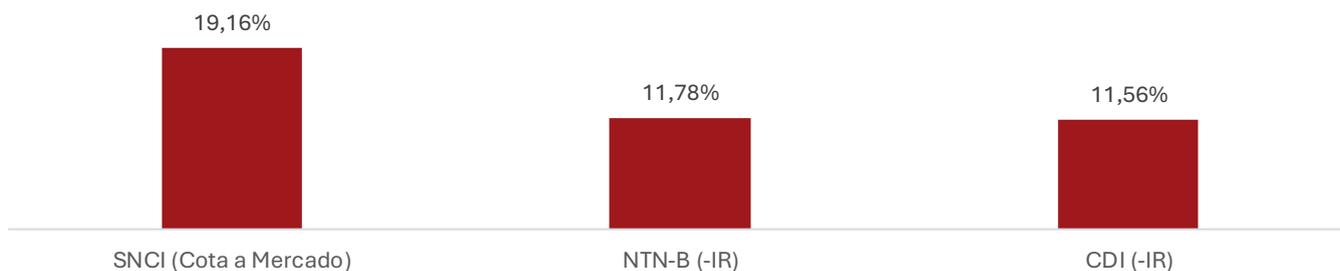
Elaboração: Suno Asset.

Spread de Crédito Consolidado



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Yield All-In Projetado



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

*O PL é diferente de 100% devido à presença de operações compromissadas longas.

MONITORAMENTO DOS ATIVOS

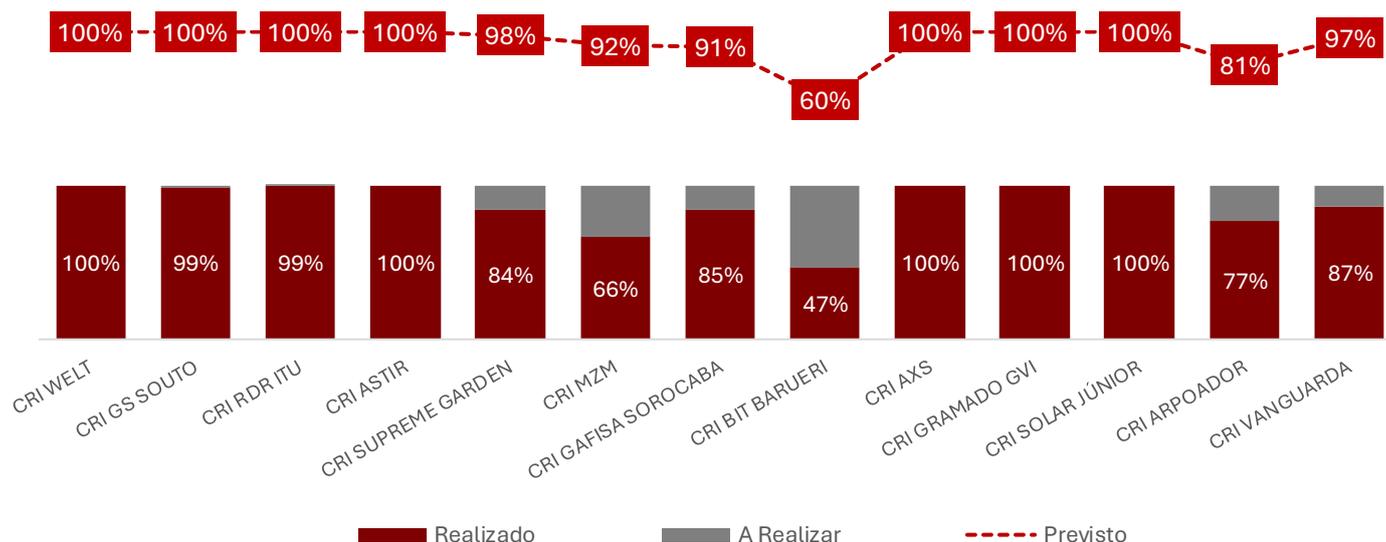
ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

Ativo	RG Enquadrada?	FL/FR/FJ Enquadrado?	Fundo de Obra	FD Enquadrado?	Mês de Referência
CRI TECNISA (IPCA)	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI PESA / AIZ (Longa)	Desenquadrado	N/A	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI SOLAR JUNIOR	Desenquadrado	Desenquadrado	N/A	N/A	mai/25
CRI CARVALHO HOSKEN	N/A	Enquadrado	N/A	N/A	mai/25
CRI LATAM	N/A	N/A	N/A	N/A	mai/25
CRI GRAMADO GVI	Enquadrado	Enquadrado	N/A	N/A	mai/25
CRI RDR ITU	Desenquadrado	N/A	N/A	Desenquadrado	mai/25
CRI GS SOUTO	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI ASTIR	Enquadrado	Enquadrado	N/A	N/A	mai/25
CRI SUPREME GARDEN	Enquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	Desenquadrado	mai/25
CRI PRIMATO	N/A	Enquadrado	N/A	N/A	mai/25
CRI AXS	Desenquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	mai/25
REDE DUQUE (Serie 443)	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	mai/25
REDE DUQUE (Serie 444)	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI CERATTI MAGNA	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI MRV II	N/A	N/A	N/A	Desenquadrado	mai/25
CRI GAFISA SOROCABA	Desenquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	Enquadrado	mai/25
CRI WELT	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Desenquadrado	mai/25
CRI MZM	Enquadrado	N/A	Enquadrado	Desenquadrado	mai/25
CRI BIT	Enquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	Enquadrado	mai/25
CRI OPY	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI COMPORTE	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI ITABIRA	Enquadrado	Desenquadrado	N/A	Desenquadrado	mai/25
CRI ARPOADOR	Enquadrado	N/A	Enquadrado	Enquadrado	mai/25
CRI MRV	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI Pesa / AIZ (Curta)	Desenquadrado	N/A	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI COPAGRIL	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI VANGUARDA	Desenquadrado	N/A	Desenquadrado	N/A	mai/25
CRI ESTOQUE HELBOR	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI WIMO II	Desenquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	mai/25
CRI WIMO IV	Desenquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	mai/25

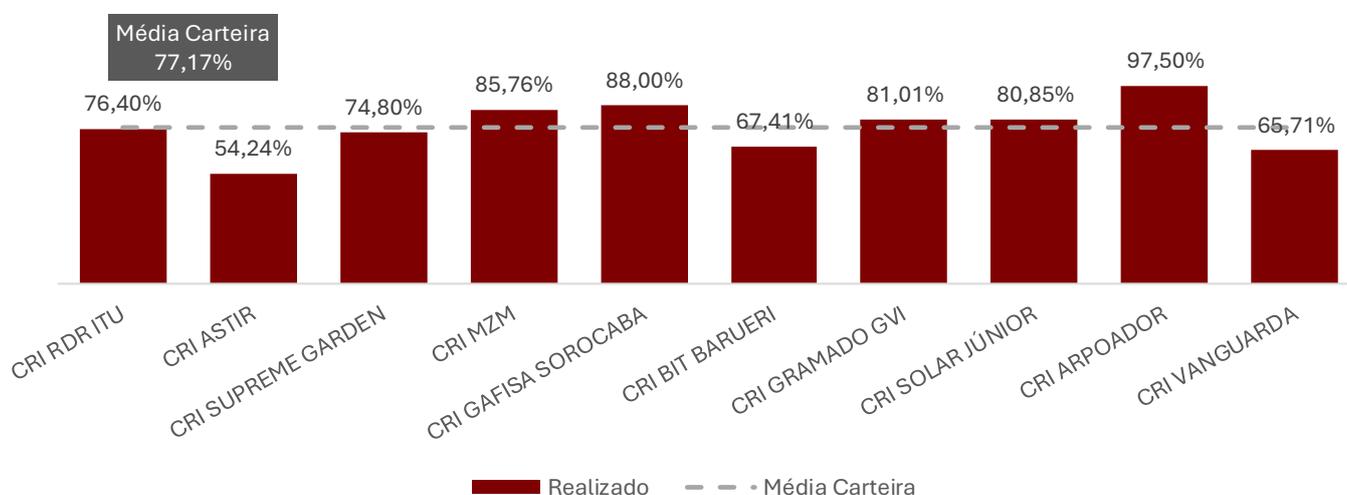
Nota da Gestão:

Os fundos de despesas desenquadrados das operações foram devidamente recompostos nos meses de acordo com a cascata de pagamento dos CRI. Os fundos de liquidez desenquadrados em Bit e Itabira tratam-se de desenquadramentos residuais, com previsão de reenquadramento em breve. O Fundo de Reserva de Gafisa está aguardando depósito pela devdora. O Fundo de Obras desenquadrado em Vanguarda se dá pela necessidade de composição de recursos para o término das obras do edifício Dom Severino.

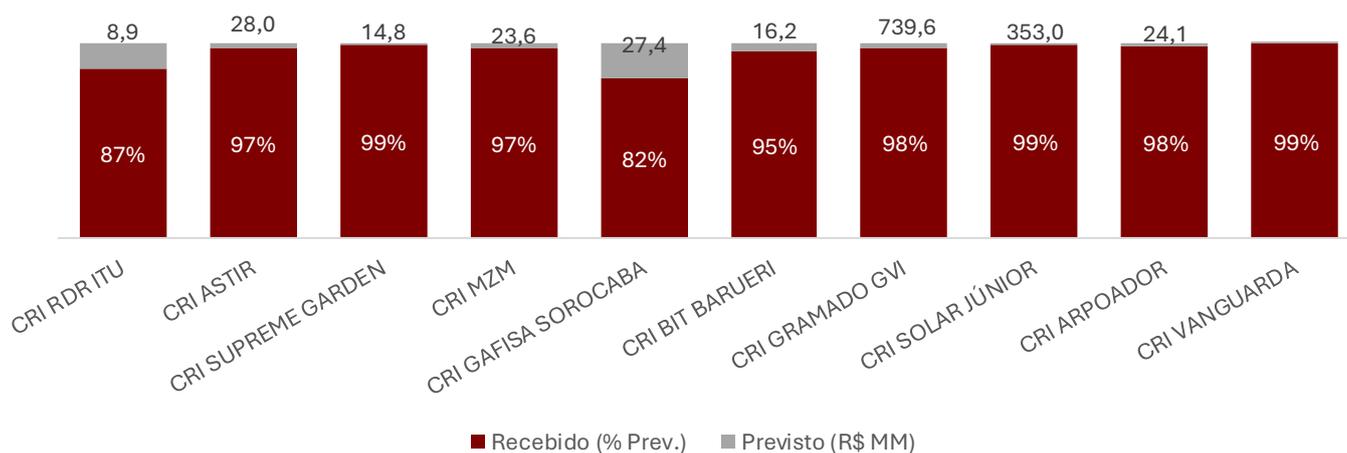
EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA

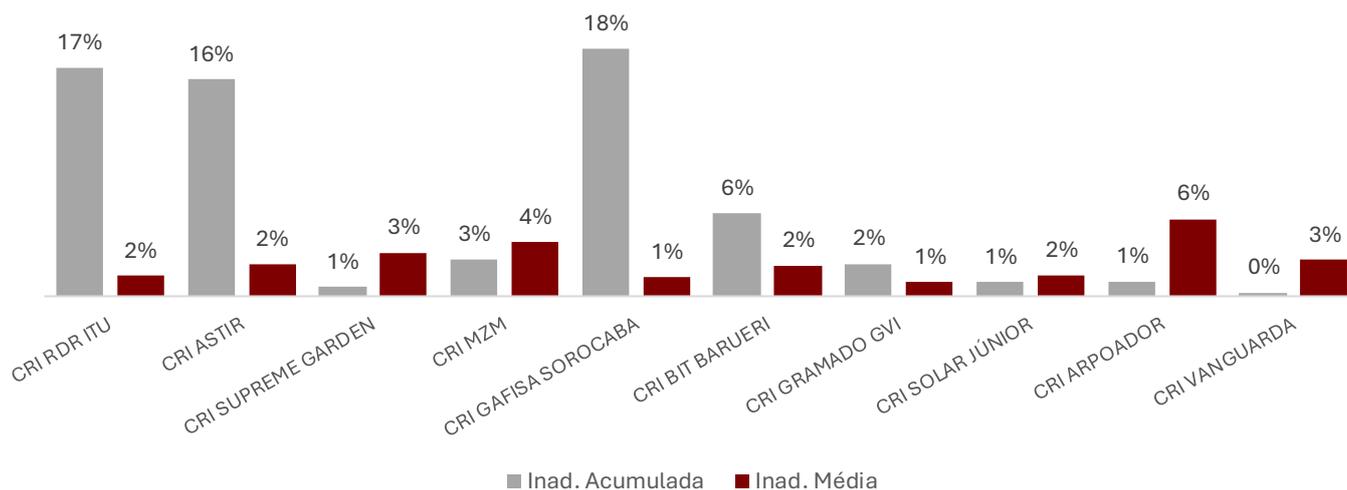


RECEBIMENTOS – PREVISTO X REALIZADO

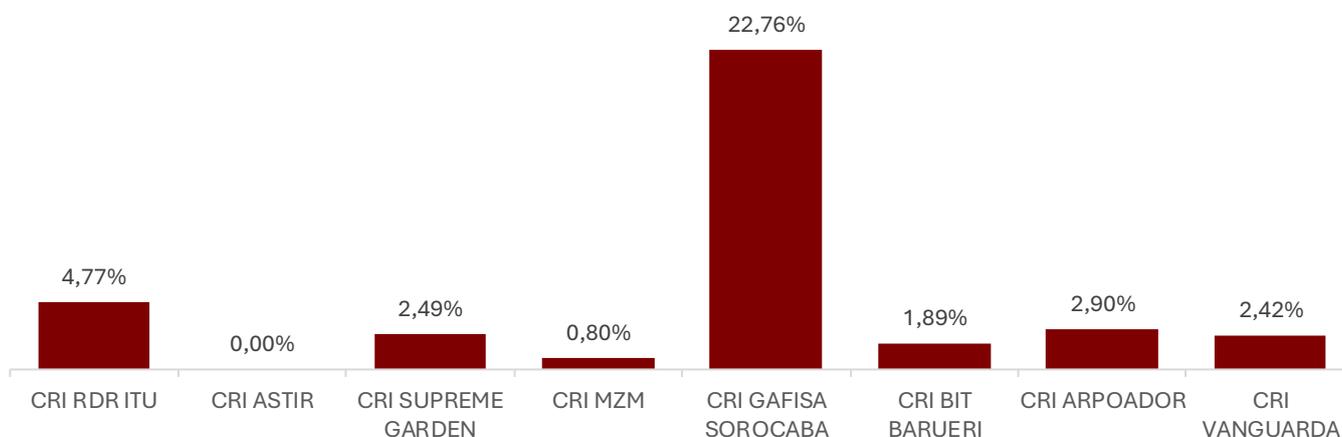


Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

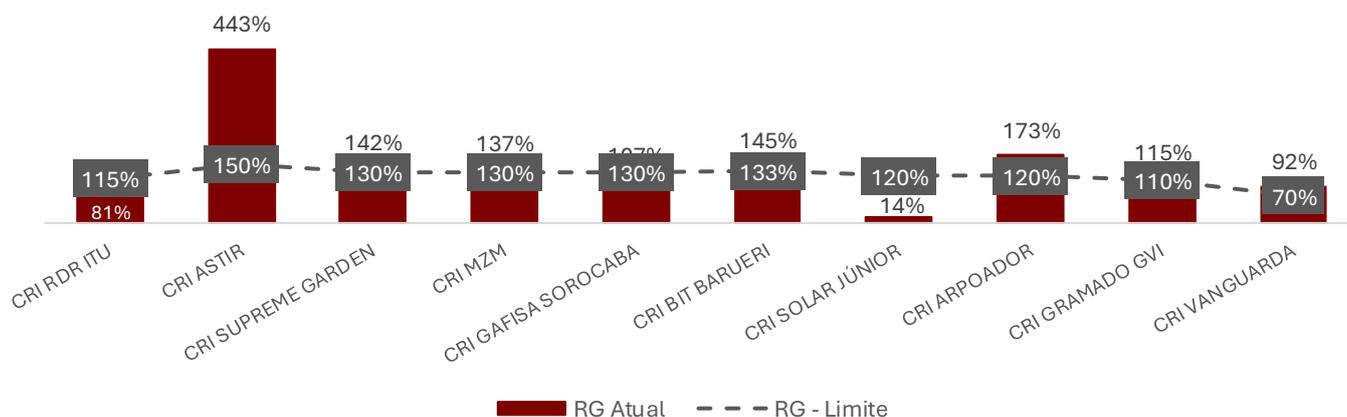
INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



CONCENTRAÇÃO MÁXIMA DA CARTEIRA



RAZÃO DE GARANTIA



Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS

CRI MZM

STATUS: Mensal

Ticker: 2211465810

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 12,95%

LTV: 70,00%

Localização: São Bernardo do Campo, Sp

% PL SNCI: 9,37%

Parecer
Saudável

% de Vendas
85,76%

Obra Executada
66,27%

Inadimplência
2,69%

Desenquadramentos
RG: 137,1%
Fundos de Obras e
Reserva Enquadrados

Comentário da Gestão

No mês de maio, o empreendimento teve um distrato e nenhuma venda, mas segue com alto percentual vendido, em 85,76%. As obras tiveram um reajuste de cronograma, com expectativa de entrega para janeiro/26, fechando o mês de maio com 2,11% de avanço, totalizando 66,27%. Apesar do atraso, o fluxo é suficiente e, hoje, temos uma Razão de Garantia de 137%, além de uma carteira que permanece saudável, com baixa inadimplência. Com isso, seguimos confiantes na saúde da operação.

Fonte: Virgo, Neo, Harca Engenharia | Elaboração: Suno Asset

CRI RDR ITU

STATUS: Mensal

Ticker: 21K0660418

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 12,00%

LTV: 80,00%

Localização: Itu, SP

% PL SNCI: 7,31%

Parecer
Atenção

% de Vendas
76,40%

Obra Executada
99,39%

Inadimplência
16,78%

Desenquadramentos
RG: 80,64%
Fundo de Despesa
Desenquadrado

Comentário da Gestão

Em maio, não houve novas vendas e a obra está encaminhando suas últimas ações para a entrega do edifício, que foi agendada para 15 de julho, com os adquirentes já comunicados. Seguimos mapeando os avanços de perto e fornecendo prazo adicional para o CRI iniciar os repasses da carteira. Hoje, no cálculo gerencial, seguimos com uma RG na casa dos 101%.

Fonte: Neo, Engebank | Elaboração: Suno Asset

CRI WELT**STATUS: Mensal**
Parecer
Saudável

Fat. Real/Proj (%)
82,18%

Geração de Energia
2792,30 MWh
84,91% do Proj.
Comentário da Gestão

Constituída em 2012, a Welt Energia é uma empresa especializada na produção de energia limpa e renovável, atuando no desenvolvimento e implantação de projetos de geração de energia elétrica por fonte hidráulica (CGH e PCH). A empresa é focada na comercialização no modelo Geração Distribuída.

No mês de abril, tanto a geração quanto o faturamento foram cerca de 80% do esperado, num momento em que a Usina de Ouidor, última a ser conectada, atinge um patamar mais estável. Diante disso, enxergamos uma melhora na operação frente a alguns meses atrás e seguimos com o parecer saudável.

Ticker: 22H0166203**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 11,77%**LTV:** N/A**Localização:** Minas Gerais**% PL SNCI:** 5,49%

* Até o momento da realização do relatório não havíamos recebido as informações do fechamento de maio

Fontes: Grupo Energia | Elaboração: Suno Asset

CRI SUPREME GARDEN**STATUS: Mensal**
Parecer
Saudável

Obra Executada
83,90%

% de Vendas
74,80%

Inadimplência
0,67%

Desenquadramentos
RG: 142,0%
Fundos de Reserva
Desenquadrado
Comentário da Gestão:

Em maio, o empreendimento realizou 1 nova venda e procedeu com a "devolução" de 2 unidades, aceitando uma troca das unidades por uma outra unidade de um outro empreendimento do incorporador. Na prática, a medida é positiva ao CRI pelo fato de essas 2 unidades estarem quitadas, ou seja, mesmo voltando ao estoque, o CRI já desembolsou os recebíveis da venda de ambas. É como se o CRI "ganhasse" duas novas unidades como garantia. No mais, as obras seguem avançando e o incorporador apresentou uma atualização de cronograma prevendo a entrega em dezembro de 2025. O empreendimento está com quase 85% de obras, 75% de vendas e uma RG acima de 142%. Seguimos confiantes com a operação e restando a colocação de R\$ 3,2MM da última tranche.

Ticker: 22B0338247**Setor:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 10,50%**LTV:** 65,00%**Localização:** Itajaí, SC**% PL SNCI:** 5,16%

Fonte: Virgo, Neo, Harca Engenharia | Elaboração: Suno Asset

CRI GS SOUTO**STATUS: Mensal**

Parecer
Atenção

Data	CGHs	Avanço Físico	Conexão
mai/25	Nova União II	100%	-
mai/25	Alto Furnas II	100%	jan/25
mai/25	Raul Soares	97,2%	ago/25
mai/25	São Félix	99,9%	set/24

Comentário da Gestão

Os recursos desse CRI são destinados ao financiamento de 4 projetos de GD (geração distribuída) no estado de Minas Gerais. Os projetos são CGHs (Centrais Geradoras Hidrelétricas) que, totalizados, irão produzir 4MW. Conforme comentamos anteriormente, 2 desses projetos se encontram finalizados e aguardam a conexão.

No mês de maio, a geração nas CGHs conectadas (São Félix e Alto Furnas) foi abaixo do previsto, dada uma situação mais complicada de chuvas na região, mas apresentou uma leve melhora frente ao mês anterior. Com isso, apesar de uma melhoria no faturamento, os recebíveis das CGHs ainda não suficientes para pagar as PMTs, com necessidade de aportes do devedor. Esperamos uma melhoria na comercialização e na geração a médio prazo, além da conexão da CGH Raul Soares, que teve expectativa de conexão revista para agosto. A CGH Nova União ainda não possui data de conexão prevista com segurança, por algumas questões regulatórias, mas já tem obras avançadas. Com isso, mantemos o parecer de atenção, mas confiantes de que no médio prazo o faturamento deve ter aumento relevante.

Ticker: 21K0732283**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 11,00%**LTV:** 62%**Localização:** Minas Gerais**% PL SNME:** 5,09%

Fonte: GS Souto Eng. | Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA**STATUS: Mensal**

Parecer
Atenção



% de Vendas
88,00%



Obra Executada
84,68%



Inadimplência
18,20%



Desenquadramentos
RG: 107,4%
Fundos de Despesa,
Reserva e Obras
Enquadrados

Comentário da Gestão

Em maio, não foram realizadas novas vendas e houve um avanço de obras equivalentes a 1,94% no empreendimento, que chega a 86,63% de conclusão. A previsão segue para a entrega em setembro/25, com pouco mais de R\$ 3MM a serem aportados na obra, dos quais pelo menos R\$ 2MM serão colocados pela Gafisa S.A. A Razão de Garantia segue desenquadrada, em 107,45%. No entanto, ao se considerar o término de obras, que será tocado com recursos próprios, os ativos subjacentes à operação perfazem os 120% contratuais necessários. Seguimos próximos da operação e aguardando o registro da garantia das salas comerciais, que devem ser comercializadas logo após o habite-se do empreendimento para contribuir para a quitação dos CRI até março de 2026.

Ticker: 22F1035343**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 6,00%**LTV:** 45,00%**Localização:** Rio de Janeiro, RJ**% PL SNCI:** 4,48%

Fonte: Opea, Capital Finance | Elaboração: Suno Asset

CRI ARPOADOR**STATUS: Mensal**

Parecer
Saudável



Obra Executada
77,05%



Desenquadramentos
RG: 172,6%
Fundos de Despesas e
Obras Enquadrado



% de Vendas
97,50%



Inadimplência
1,09%

Comentário da Gestão

Em maio, as obras do empreendimento avançaram 4,04%, em linha com as expectativas da gestão quanto a um ritmo mais acelerado nos meses finais de construção. Com o novo cronograma replanejado, a conclusão das obras está prevista para outubro de 2025.

Ticker:23J2266231| 23J2809383**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 4,50% (Sr.) | CDI + 12,00% (Sub.)**LTV:** 43,00%**Localização:** Vila velha, ES**% PL SNCI:** 4.00%

Fontes: Opea, Monitori, OGI | Elaboração: Suno Asset

CRI AXS**STATUS: Mensal**

Parecer
Saudável



PR Médio
85,6%

UFV	Avanço Físico	Conexão	% Comercializada
Paulo Valias	100%	Conectada	83%
Harmonia I	100%	Conectada	76%
Harmonia II	100%	Conectada	79%
Boa Vista I	100%	Conectada	79%
Boa Vista II	100%	Conectada	82%
Itatiaiuçu	100%	Conectada	91%
Prata I	93%	Previsto Jun/25	0%

Comentário da Gestão

AXS Energia é uma EnergyTech que propõe descomplicar o acesso à energia renovável. A empresa conecta usinas solares privadas aos clientes finais, sem a necessidade de instalação de painéis fotovoltaicos.

No mês de maio, a geração reconhecida nas UFVs foi superior ao mês de abril e estão em patamar saudável. A Ufv Prata I, única ainda não conectada, segue bem próxima da conexão, que tem expectativa de ocorrer muito em breve. Apesar disso, o ICSD referente ao mês de maio veio abaixo do esperado, em 0,82, por conta de aspectos da comercialização, com mudança de alguns clientes e não deve se repetir nos próximos meses.

Ticker: 22C0987445**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 9,00%**LTV:** N/A**Localização:** Diversos**% PL SNCI:** 3,07%

Fonte: Opea, AXS | Elaboração: Suno Asset

CRI BIT

STATUS: Mensal

**Ticker:** 22J1411295**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 5,50%**LTV:** 60,00%**Localização:** Barueri, SP**% PL SNCI:** 3,48%**Parecer**
Atenção**% de Vendas**
67,41%**Obra Executada**
46,87%**Inadimplência**
6,07%**Desenquadramentos**
RG: 145,2%
Fundos de Obras
Desenquadrado**Comentário da Gestão**

Em maio, o empreendimento realizou 8 vendas (nenhum distrato) a um excelente valor de m², atingindo 67,4% de comercialização. A obra segue avançando acima da média e atingiu 46,87% de conclusão. Com esses números, a Razão de Garantia se elevou em 2%, chegando a 145%. O terreno adicional foi reavaliado em linha com o valor anterior. Estamos ainda conduzindo os esforços de reavaliação do orçamento de obra. Tudo o mais constante, devemos alterar o parecer da operação para saudável tão logo esse processo seja finalizado.

Fonte: Habitasec, Neo | Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

STATUS: Mensal

**Ticker:** 21L0285556**Setor:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 10,50%**LTV:** 42,00%**Localização:** Porto Alegre, RS**% PL SNCI:** 1,75%**Parecer**
Saudável**% de Vendas**
54,24%**Obra Executada**
100,00%**Inadimplência**
3,31%**Desenquadramentos**
RG: 443,4%
Fundos de Despesa e
Reserva Enquadrados**Comentário da Gestão**

Astir é um empreendimento vertical localizado em Porto Alegre-RS. O projeto é constituído por 5 pavimentos, 4 blocos e 60 unidades. A construtora Astir possui *trackrecord* em empreendimentos de alto padrão na cidade de Porto Alegre.

Em maio, a companhia prosseguiu com as vendas, comercializando mais uma unidade, além de ter quitado mais um empreendimento. Com um saldo de recebíveis mensal favorável, devido a realização de novos contratos, a operação vem realizando grandes amortizações extraordinárias, contribuindo para a quitação do CRI.

Fonte: True, Maximus, Dexter Engenharia | Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA**STATUS: Mensal****Ticker:** 22G1233041**Setor:** Incorporação**Remuneração:** INCC + 11,50%**LTV:** 52,00%**Localização:** Teresina, PI**% PL SNCI:** 0,65%**Parecer**
Atenção**% de Vendas**
65,71%**Obra Executada**
86,69%**Inadimplência**
0,28%**Desenquadramentos**
RG: 92,2%
Fundos de Obras
Enquadrado**Comentário da Gestão**

Em maio, as obras do Jonatan Nunes avançaram 1,59% e as do Dom Severino, 1,14%. Embora o habite-se do Jonatan Nunes só tenha sido expedido em junho, a gestão já confirma sua conclusão e, em conjunto com a companhia, dará sequência aos trâmites necessários, para realizar o repasse da carteira. Na assembleia realizada em maio, foi aprovada a carência no pagamento de juros até o vencimento do CRI em agosto de 2025. Assim, a gestão concentra seus esforços na finalização das obras do Dom Severino e no repasse do Jonatan Nunes.

Fonte: Neo, MV Engenharia, Casa de Pedra | Elaboração: Suno Asset

CRI GRAMADO GVI**STATUS: Mensal****Ticker:** 21H0001650**Setor:** Home Equity**Remuneração:** IPCA + 9,50%**LTV:** 25,73%**Localização:** Gramado, RS**% PL SNCI:** 0,48%**Parecer**
Atenção**% de Vendas**
81,01%**Obra Executada**
100,00%**Inadimplência**
2,39%**Desenquadramentos**
RG: 114,6%
Fundos de Reserva
Enquadrado**Comentário da Gestão**

Em maio, o empreendimento teve 109 vendas e 156 distratos, com saldo negativo de 47 frações vendidas, além de 60 frações quitadas. Com isso, o empreendimento está com 81,01% das frações vendidas, além de uma carteira de baixa inadimplência acumulada. O saldo negativo de vendas, entretanto, reduziu o VP da carteira e, por consequência, a Razão de Garantia, que está em 114,65%, ainda alguma margem.

Fontes: Fortesec, Conveste | Elaboração: Suno Asset

CRI SOLAR JR**STATUS: Mensal****Ticker:** 19K1139245**Setor:** Multipropriedade**Remuneração:** IPCA + 16,64%**LTV:** 67,67%**Localização:** Olímpia, SP**% PL SNCI:** 0,09%
Parecer
Atenção

% de Vendas
80,85%

Obra Executada
100,00%

Inadimplência
1,04%

Desenquadramentos
RG: 13,6%
Fundos de Reserva
Desenquadrado
Comentário da Gestão

Em maio, o empreendimento teve um saldo negativo de vendas, com 115 frações vendidas e 338 distratadas, ficando com o percentual vendido em 80,85%, além de 29 frações quitadas. O saldo negativo prejudicou a Razão de Garantia, que está em 13,61%, bem abaixo do necessário, muito porque a grande maioria dos créditos a receber da carteira do empreendimento tem prazo de vencimento posterior ao prazo de vencimento do CRI. Se considerássemos esses créditos, a RG seria de 110,77%. Importante destacar que apenas 0,1% do PL do SNCI está exposto ao ativo.

Fontes: Conveste, Harca Engenharia | Elaboração: Suno Asset

DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS**CRI CERATTI MAGNA****Ticker:** 22E0120555**Setor:** Galpão Logístico**Remuneração:** IPCA + 8,5%**LTV:** 60,00%**Garantias:** AF, CF e FR**Vencimento:** Mai/27**% PL SNCI:** 7,04%**Descrição da Operação**

A operação é lastrada em dois contratos de locação para galpões industriais localizados na cidade de Vinhedo-SP. Os contratos foram firmados com as empresas Magna e Ceratti, a primeira trata-se de uma empresa que fabrica componentes automotivos com atuação global e a outra é uma das maiores produtoras de frios e embutidos que atua desde 1932 no mercado. A operação conta com a alienação fiduciária dos galpões lastro dos contratos que baseados nos laudos de avaliação garantem um LTV de 70% e 60% quando consideramos a subordinação.


Localização:
 São Paulo

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI MRV I



Ticker: 21D0001232

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 6,50%

LTV: N/A

Garantias: Clean

Vencimento: Fev/29

% PL SNCI: 5,40%

Descrição da Operação

Os recursos dessa operação, são destinados à MRV, a maior incorporadora da América Latina. Com mais de 41 anos de história, a empresa está presente em 162 cidades e 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. A operação é lastreada em debêntures e tem como objetivo financiar o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	20,2%	22,7%
Margem EBITDA	22,7%	2,7%
Margem Líquida	-19,4%	-0,2%
Dívida Líquida/EBITDA	5,76x	10,8x
Dívida Líquida/PL	0,71x	0,68x
Liquidez Corrente	2,03	2,07



Localização:
Diversos

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI OPY



Ticker: 21H0888186

Setor: Hospitalar

Remuneração: IPCA + 10,50%

LTV: 45%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Ago/31

% PL SNCI: 3,85%

Descrição da Operação

Os recursos desse CRI são destinados a ONM Health, empresa do grupo Opy Health, presta serviços não clínicos para hospitais através de PPPs (parceria público privada). Atualmente a OPY tem duas frentes, a ONM (que presta serviços para o hospital metropolitano de Belo Horizonte) e a OZN (que presta serviços ao Hospital Delphina Rinaldi Abdel Aziz, em Manaus). A companhia tem como principal investidor o Private Equity IG4 Capital.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	58,3%	52,8%
Margem EBITDA	45,9%	38,6%
Margem Líquida	17,6%	12,8%
Dívida Líquida/EBITDA	2,09x	2,50x
Dívida Líquida/PL	1,86x	1,52x
Liquidez Corrente	1,15	1,47



Localização:
Minas Gerais

Fontes: Virgo, Opy | Elaboração: Suno Asset

CRI ITABIRA



Ticker: 23L2160618

Setor: Energia

Remuneração: IPCA + 11,0%

LTV: 95%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Dez/38

% PL SNCI: 3,71%

Descrição da Operação

O objetivo do CRI é financiar a aquisição da UFVItabira, em Minas Gerais, que teve como desenvolvedor a Enerside Energy e já está operacional e com a energia comercializada.



Localização:
Minas Gerais

Fontes: Opea, CMU Energia | Elaboração: Suno Asset

CRI ESATAS

ESATAS Viracopos

Ticker: 21C0572241

Setor: Infraestrutura

Remuneração: IGPM + 8,00%

LTV: 80%

Garantias: AF, CF e FR

Vencimento: Ago/36

% PL SNCI: 2,67%

Descrição da Operação

Os recursos desse CRI são destinados a construção do terminal de cargas do aeroporto de Viracopos em Campinas. O terminal será construído pela Esatas e já possui 88% de sua ocupação reservada a locatários de primeira. Vale destacar que um terminal de cargas desse mesmo aeroporto foi eleito como o melhor do mundo em 2018, além de ser a principal e maior entrada de produtos por via aérea do país e que 60% do faturamento é oriundo dos transportes de carga.



Localização:
São Paulo

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI MRV II



Ticker: 22B0006022

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 6,50%

LTV: N/A

Garantias: Clean

Vencimento: Fev/29

% PL SNCI: 2,58%

Descrição da Operação

Os recursos dessa operação, são destinados à MRV, a maior incorporadora da América Latina. Com mais de 41 anos de história, a empresa está presente em 162 cidades e 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. A operação é lastreada em debêntures e tem como objetivo financiar o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	20,2%	22,7%
Margem EBITDA	22,7%	2,7%
Margem Líquida	-19,4%	-0,2%
Dívida Líquida/EBITDA	5,76x	10,8x
Dívida Líquida/PL	0,71x	0,68x
Liquidez Corrente	2,03	2,07



Localização:
Diversos

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI LATAM



Ticker: 21C0818332

Setor: Aviação

Remuneração: IPCA + 5,73%

LTV: 45%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Ago/32

% PL SNCI: 2,23%

Descrição da Operação

Os recursos desse CRI têm como destino a construção do centro de manutenção da Latam no Aeroporto de Guarulhos, localizado em São Paulo. Ressalta-se que a Latam possui um contrato de cessão de área que foi cedido para a RB Capital, com o intuito de otimizar a construção. Por sua vez, a RB Capital contratou a Libercon para executar as obras via contrato de Built-toSuit (BTS) atípico. Destaca-se que a série adquirida pelo SNCI foi a 160^a, a qual possui uma subordinação referente a 20% da série 161^a.

Ativo	Centro de Manutenção
Tipo de Contrato	BTS
Prazo de Contrato	Jul/32
Aluguel Total Garantido	R\$ 294.661.9590,00
Área Terreno (m ²)	65.080,00
Área Construída (m ²)	28.000,00
Seguro Locação	Seguro Patrimonial



Localização:
São Paulo

Fontes: Opea | Elaboração: Suno Asset

CRI COMPORTE

Ticker: 2311270600

Setor: Transporte

Remuneração: CDI + 3,85%

LTV: 60,00%

Garantias: AF, FR e Aval

Vencimento: Set/30

% PL SNCI: 1,97%

Descrição da Operação

O grupo Comporte foi fundado em 2002 e atua como holding de diversas empresas para as quais presta apoio administrativo, financeiro e operacional, principalmente no segmento de transporte. Possui operações rodoviárias interestaduais e intermunicipais em 12 estados + DF e contratos de concessão para prestação de serviços em diversos deles.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	29,6%	29,8%
Margem EBITDA	11,4%	20,5%
Margem Líquida	8,1%	18,8%
Dívida Líquida/EBITDA	2,67x	0,86x
Dívida Líquida/PL	1,43x	0,54x
Liquidez Corrente	0,63	1,26


Localização:
 São Paulo

Fontes: Opea | Elaboração: Suno Asset
CRI PESA/AIZ (LONGA)

Ticker: 21F0568504

Setor: Industrial

Remuneração: IPCA + 7,00%

Garantias: AF, CF e Aval

Vencimento: Set/31

% PL SNCI: 1,70%

Descrição da Operação

Os recursos provenientes deste (CRI) têm como destino o grupo AIZ, uma empresa que atua na venda e locação de caminhões implementados, máquinas pesadas e implementos rodoviários. O lastro deste CRI é um contrato de take or pay com a PESA, revendedora dos produtos da Caterpillar no sul do Brasil. Ressalta-se que a AIZ está expandindo seu centro fabril, e que esse mesmo é dado como garantia para o CRI.

Informações Financeiras	2021	2022
Margem Bruta	20,9%	20,9%
Margem EBITDA	14,2%	15,1%
Margem Líquida	9,3%	9,8%
Dívida Líquida/EBITDA	-0,32x	1,33x
Dívida Líquida/PL	-0,32x	1,10x
Liquidez Corrente	0,88	1,14


Localização:
 Paraná

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI TECNISA

Ticker: 21B0544455

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 5,69%

LTV: N/A

Garantias: AF

Vencimento: Fev/26

% PL SNCI: 1,42%

Descrição da Operação

Os recursos são direcionados à Tecnisa, construtora com mais de 40 anos de história e presença em diversas cidades brasileiras, incluindo Brasília, Curitiba, Fortaleza, Manaus, São José dos Campos, Salvador, Santos e São Paulo. A presente operação é lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI) emitidas com base em imóveis que compõem o landbank da Tecnisa, todos situados em localizações privilegiadas na cidade de São Paulo.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	11,7%	14,0%
Margem EBITDA	0,1%	8,4%
Margem Líquida	0,4%	4,1%
Dívida Líquida/EBITDA	14,72x	15,9x
Dívida Líquida/PL	0,76x	0,92x
Liquidez Corrente	3,64	2,97


Localização:
 São Paulo

Fontes: Virgo, Tecnisa | Elaboração: Suno Asset

CRI REDE DUQUE (SÉRIE 443)

Ticker: 21I0855537

Setor: Óleo e Gás

Remuneração: IPCA + 7,25%

LTV: 67%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Set/33

% PL SNCI: 1,25%

Descrição da Operação

Os recursos desse CRI são destinados a empresas do grupo Rede Duque, a maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, contando com mais de 80 unidades espalhadas entre São Paulo e Rio de Janeiro e tem BR, Shell e Ipiranga como suas três principais bandeiras. O CRI é lastreado em 16 contratos de locação Intercompany, espalhados entre São Paulo, Rio de Janeiro, Santo André e Guarujá, somados eles são avaliados em R\$ 267,6 mm corrigidos anualmente pelo IPCA.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	17,8%	29,2%
Margem EBITDA	5,8%	7,5%
Margem Líquida	1,2%	1,5%
Dívida Líquida/EBITDA	2,9x	2,4x
Dívida Líquida/PL	1,1x	1,2x
Liquidez Corrente	2,6	2,9


Localização:
 São Paulo

Fontes: True | Elaboração: Suno Asset

CRI REDE DUQUE (SÉRIE 444)

Ticker: 2110855623

Setor: Óleo e Gás

Remuneração: IPCA + 7,25%

LTV: 67%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Set/33

% PL SNCI: 1,24%

Descrição da Operação

Os recursos desse CRI são destinados a empresas do grupo Rede Duque, a maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, contando com mais de 80 unidades espalhadas entre São Paulo e Rio de Janeiro e tem BR, Shell e Ipiranga como suas três principais bandeiras. O CRI é lastreado em 16 contratos de locação Intercompany, espalhados entre São Paulo, Rio de Janeiro, Santo André e Guarujá, somados eles são avaliados em R\$ 267,6 mm corrigidos anualmente pelo IPCA.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	17,8%	29,2%
Margem EBITDA	5,8%	7,5%
Margem Líquida	1,2%	1,5%
Dívida Líquida/EBITDA	2,9x	2,4x
Dívida Líquida/PL	1,1x	1,2x
Liquidez Corrente	2,6	2,9


Localização:
 São Paulo

Fontes: True | Elaboração: Suno Asset

CRI CARVALHO HOSKEN

Ticker: 21G0734354

Setor: Incorporação

Remuneração: CDI + 7,70%

LTV: 9%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Jun/26

% PL SNCI: 1,10%

Descrição da Operação

Os recursos desse CRI são destinados a Carvalho Hosken, uma das maiores incorporadoras do Rio de Janeiro. A carvalho já atua na cidade há mais de 50 anos e possui atuação nos seguintes seguimentos: bairros projetados, edifícios corporativos, shoppings, hotéis e realizações urbanas. A empresa não possui bons indicadores, mas as garantias oferecidas a operação são muito sólidas, fazendo com que o LTV fique em 9,3%.

Informações Financeiras	2021	2022
Margem Bruta	28,4%	29,9%
Margem EBITDA	-75,6%	-75,6%
Margem Líquida	-225%	-145%
Dívida Líquida/EBITDA	-34,61x	-19,59x
Dívida Líquida/PL	3,71x	0,31x
Liquidez Corrente	4,22	0,79


Localização:
 Rio de Janeiro

Fontes: Habitasec | Elaboração: Suno Asset

CRI PRIMATO

Ticker: 22C0750182

Setor: Diversos

Remuneração: CDI + 4,50%

LTV: 67%

Garantias: AF, CF, FR e Aval

Vencimento: Abr/32

% PL SNCI: 0,85%

Descrição da Operação

A Primato é uma sociedade formada por cooperados, constituída sob bases empresariais e voltada para a produção, industrialização, comercialização e fornecimento de produtos agropecuários e industriais. Os recursos desse CRI serão destinados para aquisição, construção e desenvolvimento dos imóveis Super Mercado Parigot e Pioneira em Toledo-PR e da Granja Heve em Ouro Verde do Oeste-PR.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	17,2%	16,8%
Margem EBITDA	7,1%	9,4%
Margem Líquida	1,7%	1,5%
Dívida Líquida/EBITDA	8,3x	5,1x
Dívida Líquida/PL	5,3x	4,5x
Liquidez Corrente	1,19	1,19


Localização:
 Diversos

Fontes: BariSec, Primato | Elaboração: Suno Asset
CRI COPAGRIL

Ticker: 21F0968888

Setor: Agronegócio

Remuneração: IPCA + 6,50%

LTV: 53%

Garantias: AF, CF e Aval

Vencimento: Jun/31

% PL SNCI: 0,65%

Descrição da Operação

A Cooperativa Agroindustrial Copagrill, fundada em 1970 no Paraná, é uma cooperativa agroindustrial do Brasil. Atua na produção, armazenamento e venda de grãos, insumos para alimentação animal, máquinas agrícolas, possuindo mais de 50 unidades nos estados do Paraná e Mato Grosso do Sul. A operação é lastreada em CCB e seus recursos serão utilizados na compra/reforma/obras dos seus imóveis.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	10,5%	11,5%
Margem EBITDA	5,14%	6,13%
Margem Líquida	0,59%	0,15%
Dívida Líquida/EBITDA	0,52x	1,94x
Dívida Líquida/PL	0,25x	1,57x
Liquidez Corrente	1,15	1,13


Localização:
 Diversos

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI WIMO IV

STATUS: Mensal



Parecer
Atenção

Ticker: 22B0914263

Setor: Home Equity

Remuneração: IPCA + 8,00%

LTV: 35,00%

Localização: Diversos

% PL SNCI: 0,55%

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DE FUNDOS



Inadimplência
75,00%

Índice de cobertura 1

Mês	Saldo devedor	Creditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
jan/25	R\$ 18.228.585,01	R\$ 16.765.331,24	R\$ 1,09	0,95	Desenquadrado
fev/25	R\$ 18.209.267,53	R\$ 16.483.993,25	R\$ 1,10	0,95	Desenquadrado
mar/25	R\$ 18.090.406,77	R\$ 16.420.527,33	R\$ 1,10	0,95	Desenquadrado

Índice de cobertura 2

Mês	Saldo devedor	Creditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
jan/25	R\$ 18.228.585,01	R\$ 16.765.331,24	R\$ 1,0873	1	Desenquadrado
fev/25	R\$ 18.209.267,53	R\$ 16.483.993,25	R\$ 1,1047	1	Desenquadrado
mar/25	R\$ 18.090.406,77	R\$ 16.420.527,33	R\$ 1,1017	1	Desenquadrado

Descrição da Operação

Ativo segue com alta inadimplência, embora com a série sênior totalmente preservada e realizando amortizações extraordinárias mês após mês. Em março, houve a segunda maior amortização histórica de série sênior.

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI WIMO II

Status: Mensal



Parecer
Atenção

Ticker: 21H0001650

Setor: Home Equity

Remuneração: IPCA + 7,00%

LTV: N/A

Localização: Diversos

% PL SNCI: 0,48%

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DE FUNDOS



Inadimplência
72,38%

Mês	Saldo devedor	Creditos Imobiliários Adimplentes	Razão	Limite	Status
out/24	R\$ 17.563.662,40	R\$ 14.503.871,09	1,2110	0,95	Desenquadrado
nov/24	R\$ 17.363.531,22	R\$ 13.780.474,23	1,2600	0,95	Desenquadrado
dez/24	R\$ 16.308.718,69	R\$ 14.568.312,61	1,1195	0,95	Desenquadrado
jan/25	R\$ 15.645.819,02	R\$ 14.327.276,06	1,0920	0,95	Desenquadrado
fev/25	R\$ 15.564.586,07	R\$ 14.407.021,80	1,0803	0,95	Desenquadrado
mar/25	R\$ 15.314.863,86	R\$ 13.200.443,14	1,1602	0,95	Desenquadrado

Descrição da Operação

Ativo segue com alta inadimplência, embora com a série sênior totalmente preservada e realizando amortizações extraordinárias mês após mês. Em março, houve a segunda maior amortização histórica de série sênior.

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI ESTOQUE HELBOR

Ticker: 22H1104501

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 8,86%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Ago/27

% PL SNCI: 0,46%

Descrição da Operação

Os Recursos desse CRI são destinados a Helbor, empresa listada com atuação no setor de incorporação que possui empreendimentos imobiliários do segmento residencial, comercial, hoteleiro e de loteamento. A operação é lastreada em CCB de emissão da Helbor Empreendimentos S.A., SPEs da Helbor e da Toledo Ferrari Incorporadora S.A. As unidades em estoque que estão cedidas como garantia da operação têm um VGV estimado de R\$ 178 Milhões, sendo 5 incorporações localizadas em bairros nobres de São Paulo.

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	28%	30%
Margem EBITDA	19%	20%
Margem Líquida	12%	14%
Dívida Líquida/EBITDA	8,7x	6,4x
Dívida Líquida/PL	6,4x	0,7x
Liquidez Corrente	3,04	2,20


Localização:
 São Paulo

Fontes: Opea | Elaboração: Suno Asset

CRI PESA/AIZ (CURTA)

Ticker: 21F0569265

Setor: Industrial

Remuneração: IPCA + 5,50%

Garantias: CF e Aval

Vencimento: Ago/26

% PL SNCI: 0,17%

Descrição da Operação

Os recursos provenientes deste (CRI) têm como destino o grupo AIZ, uma empresa que atua na venda e locação de caminhões implementados, máquinas pesadas e implementos rodoviários. O lastro deste CRI é um contrato de take or pay com a PESA, revendedora dos produtos da Caterpillar no sul do Brasil. Ressalta-se que a AIZ está expandindo seu centro fabril, e que esse mesmo é dado como garantia para o CRI.

Informações Financeiras	2021	2022
Margem Bruta	20,9%	20,9%
Margem EBITDA	14,2%	15,1%
Margem Líquida	9,3%	9,8%
Dívida Líquida/EBITDA	-0,32x	1,33x
Dívida Líquida/PL	-0,32x	1,10x
Liquidez Corrente	0,88	1,14


Localização:
 Paraná

Fontes: Opea | Elaboração: Suno Asset

QUADRO DE DELIBERAÇÕES EM AGTs DOS ATIVOS

Ativo	Data	Ordem do dia	Deliberação
CRI Supreme Garden	04/06/2025	<p>i) Aprovar o cancelamento de 3.182 CRIs da 443ª Série que não foram vendidos e, para utilizar o lastro remanescente, aprovar a emissão de uma nova série (509ª) no valor de R\$ 3.182.000,00.</p> <p>ii) Aprovar a tabela de amortização específica para os CRIs da nova 509ª Série.</p> <p>iii) Alterar o Termo de Securitização para definir que os CRIs da 509ª Série terão prioridade (senioridade) sobre os da 443ª Série em eventos de amortização extraordinária.</p> <p>iv) Aprovar o aumento das despesas da operação para incluir taxas e custos relacionados à criação e registro da nova 509ª Série.</p> <p>v) Dispensar (não declarar) o vencimento antecipado da operação, motivado pelo não envio de declarações de imposto de renda dos avalistas e das demonstrações financeiras da devedora.</p> <p>vi) Conceder um prazo adicional de 90 dias para a entrega dos documentos mencionados.</p> <p>vii) Aprovar a celebração de aditamentos aos documentos da operação para refletir todas as alterações deliberadas.</p>	<p>Favorável a todas.</p> <p>O CRI precisa da colocação de recursos remanescentes da primeira oferta para conclusão de obras, tendo essa necessidade sido endereçada na presente AGT.</p>
CRIs Pesa AIZ	04/06/2025	<p>Dispensa de Vencimento Antecipado (Waivers):</p> <p>A pauta propôs que os investidores deliberassem sobre não declarar o vencimento antecipado dos CRIs, mesmo diante de múltiplos eventos de inadimplência. Os motivos para o pedido de dispensa incluíam:</p> <p>a. O vencimento antecipado de outras dívidas da devedora.</p> <p>b, c, d, e, f. A falha ou atraso na apresentação de documentos importantes, como o "habite-se" das construções, declarações de imposto de renda dos garantidores, demonstrações financeiras auditadas e apólices de seguro dos imóveis.</p> <p>g, h, i. Atrasos e o não pagamento de parcelas de juros e amortização dos CRIs, além da falha em direcionar todos os recebíveis para a conta centralizadora da operação.</p> <p>Repactuação da Dívida e Condições de Pagamento:</p> <p>j, k. A concessão de um "prazo de carência" de 10 meses, suspendendo todos os pagamentos, e, subsequentemente, a extensão do prazo de vencimento final dos CRIs por 110 meses.</p> <p>m. A permissão para que a devedora possa realizar a amortização antecipada dos CRIs a qualquer momento, sem a cobrança de prêmio ou multa por pré-pagamento.</p> <p>Alterações Contratuais e de Governança:</p> <p>n. A redução do quórum qualificado (de 75% para uma maioria mais simples) necessário para aprovações em futuras assembleias de investidores.</p> <p>o. A exclusão das cláusulas de vencimento cruzado (cross-default), que poderiam antecipar a dívida caso a devedora falhasse em outras obrigações financeiras não relacionadas a esta emissão.</p> <p>Taxa de Anuência (Waiver Fee):</p> <p>r. A aprovação do pagamento, pela devedora, de uma taxa de 0,10% sobre o saldo devedor aos titulares de CRI como compensação pela aprovação de todas as dispensas e alterações propostas.</p>	<p>Voto pela suspensão da AGT</p> <p>Não havia quórum de aprovação suficiente para as pautas</p>

Ativo	Data	Ordem do dia	Deliberação
CRI Astir	06/06/2025	i) Dispensar a declaração de vencimento antecipado pela não apresentação das demonstrações financeiras auditadas do exercício de 2023. ii) Dispensar a declaração de vencimento antecipado pela não apresentação das demonstrações financeiras auditadas do exercício de 2024. iii) Conceder um novo prazo, até 30 de setembro de 2025, para a entrega das demonstrações financeiras de 2023 e 2024. iv) Dispensar a declaração de vencimento antecipado pelo não pagamento da parcela de juros vencida em 20 de março de 2025, que seria paga com recursos do Fundo de Reserva. v) Alterar os documentos da operação para incluir uma nova cláusula que obriga a devedora a aportar recursos para cobrir as quatro parcelas seguintes sempre que o Fundo de Reserva for utilizado e ficar com o valor mínimo, sem excedentes. vi) Conceder anuência para que a venda de determinadas unidades imobiliárias seja realizada parte em dinheiro (R\$ 2.872.414,00) e parte via dação em pagamento de outros imóveis (R\$ 1.170.000,00).	Favorável a todas. O CRI precisou de prazo adicional para cumprimento de obrigações e alguns mecanismos de facilitação de vendas.
CRI RDR	12/06/2025	i) Aprovar a alteração da data de vencimento da Cédula de Crédito Bancário (CCB) de 17 de junho para 16 de julho de 2025 e, conseqüentemente, estender o vencimento dos CRIs de 20 de junho para 21 de julho de 2025. ii) Autorizar a contratação de assessoria jurídica para formalizar as alterações nos documentos da operação.	Favorável a ambas. O CRI necessita de um prazo adicional para recebimento da carteira.
CRI Rede Duque	23/06/2025	i) Aprovar a não decretação da recompra compulsória dos créditos, motivada pelo descumprimento de obrigações como a não realização de uma reestruturação societária do Grupo Rede Duque e o não envio de demonstrações financeiras (DFs) auditadas de 2023 e 2024. ii) Prorrogar o prazo para a conclusão da reestruturação societária para janeiro de 2026, com possibilidade de nova prorrogação até janeiro de 2027. iii) Dispensar a obrigatoriedade de envio das DFs auditadas da devedora para os exercícios de 2023 e 2024, assim como a verificação dos índices financeiros do período. iv) Ratificar a deliberação de uma assembleia anterior (de 09 de outubro de 2024) sobre a liberação de um imóvel dado em garantia (Imóvel Rebouças).	Voto pela suspensão Ainda havia negociações com a devedora em curso.
CRI Primato	24/06/2025	i) Deliberar sobre a declaração ou não do vencimento antecipado das Notas Comerciais e dos CRIs, motivado pelo descumprimento do Índice Mínimo de Liquidez pela devedora em duas medições consecutivas. ii) Aprovar a alteração no Termo de Securitização para que as futuras convocações de assembleias sejam realizadas exclusivamente por meio digital, no website da Emissora, em vez de publicações em jornais.	Favorável a ambas. O desenquadramento foi gerado por erro operacional e não representa riscos aumentados para o CRI. Haverá maior facilidade na convocação de AGTs futuras.

GLOSSÁRIO

ADTV (Average Daily Trading Volume): Refere-se ao volume médio de negociação diária de um ativo, como ações ou títulos, em um determinado período. O ADTV é uma medida de liquidez do ativo, indicando quão frequentemente ele é negociado no mercado.

AEI (Assembleia Especial de Investidores): Reunião convocada para que os investidores de um fundo ou instrumento financeiro específico possam discutir e deliberar sobre assuntos que afetam diretamente seus interesses.

AGT (Assembleia Geral de Titulares): Reunião dos titulares de valores mobiliários para deliberar sobre assuntos pertinentes ao investimento.

Alocação: Distribuição de recursos em diferentes ativos ou segmentos de mercado.

Amortização: Pagamento gradual de uma dívida através de prestações periódicas.

Carteira: Conjunto de investimentos mantidos por um fundo ou investidor.

Cascata de Pagamentos: Ordem de prioridade para a distribuição de pagamentos em uma estrutura financeira.

CDI (Certificado de Depósito Interbancário): Taxa de referência para investimentos de renda fixa no Brasil.

CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários): Título de renda fixa lastreado em créditos imobiliários.

Curva do Ativo: Representação gráfica das taxas de retorno esperadas de um ativo ao longo do tempo, considerando diferentes prazos de vencimento. Essa curva ajuda a entender a expectativa de retorno e risco associada ao ativo em questão.

Curva de Juros: Gráfico que representa a relação entre a taxa de juros e o prazo de vencimento dos títulos de dívida.

Dívida Líquida/EBITDA: Indicador financeiro que compara a dívida líquida de uma empresa ao seu EBITDA, usado para avaliar a capacidade de pagamento de dívidas.

Distribuição: Pagamento de rendimentos aos cotistas de um fundo.

Duration: Uma medida da sensibilidade do preço de um título de renda fixa às variações na taxa de juros. Duration expressa o tempo médio ponderado que um investidor levará para receber os fluxos de caixa de um título. Ela é utilizada para estimar o impacto das mudanças nas taxas de juros sobre o preço de um título.

EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization): Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização, utilizado para analisar a performance operacional de uma empresa.

Endividamento: Nível de dívidas de uma empresa em relação ao seu patrimônio ou capacidade de geração de caixa.

FIAGRO (Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais): Um tipo de fundo de investimento que tem como objetivo aplicar recursos em ativos relacionados ao agronegócio.

FII (Fundo de Investimento Imobiliário): Fundo que investe predominantemente em ativos do setor imobiliário.

FIDC (Fundo de Investimento em Direitos Creditórios): Um fundo de investimento que aplica seus recursos principalmente em direitos creditórios, que são recebíveis originados de operações comerciais, industriais, financeiras, imobiliárias, entre outras.

Fluxo de Caixa: Movimento de entrada e saída de caixa em uma empresa ou investimento.

Fundo de Papel: Tipo de fundo de investimento imobiliário que investe principalmente em ativos financeiros, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), ao invés de investir diretamente em imóveis físicos.

Garantias: Ativos ou direitos oferecidos como segurança para o cumprimento de uma obrigação financeira.

HTM (Held to Maturity): Termo em inglês que se refere a títulos ou investimentos que uma entidade pretende manter até o vencimento. Esses títulos são registrados pelo seu valor de custo e não são afetados pelas flutuações de mercado, a menos que haja uma deterioração no crédito.

IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários): Índice da B3 (Bolsa de Valores do Brasil) que mede o desempenho de uma carteira teórica composta pelos principais Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) listados na bolsa. O IFIX serve como referência para investidores que desejam acompanhar o desempenho do mercado de FIIs no Brasil.

IGPM (Índice Geral de Preços - Mercado): Índice de inflação que mede a variação de preços de uma cesta ampla de produtos e serviços, sendo utilizado como referência para reajustes de contratos diversos, como aluguéis e tarifas públicas no Brasil.

INCC (Índice Nacional de Custo da Construção): Índice que mede a variação dos custos da construção civil no Brasil. É amplamente utilizado para corrigir contratos de construção e financiamentos imobiliários.

IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo): Índice que mede a inflação oficial no Brasil.

LCI (Letra de Crédito Imobiliário): Um título de renda fixa emitido por instituições financeiras, lastreado em créditos imobiliários.

Liquidez: Capacidade de um ativo ser rapidamente convertido em dinheiro sem perda significativa de valor. No contexto de investimentos, a liquidez é importante porque determina a facilidade com que um investidor pode comprar ou vender um ativo no mercado.

LTV (Loan-to-Value): Relação entre o valor de um empréstimo e o valor do ativo dado como garantia.

Margem Bruta: Diferença entre a receita líquida de vendas e o custo das mercadorias vendidas.

MTM (Mark-to-Market): Avaliação de ativos ou passivos a preços de mercado correntes.

Parecer: Avaliação ou opinião emitida pela gestão sobre a situação de um ativo ou investimento.

PEC (Proposta de Emenda à Constituição): Proposta para alterar a Constituição de um país.

Peers (Pares) do SNCI11: Refere-se aos fundos ou investimentos comparáveis ao SNCI11, utilizados como referência para avaliar o desempenho relativo. Trata-se dos FIIs componentes do IFIX Papel que contam com um ADTV superior a R\$ 500 mil.

Razão de Garantia (RG): Índice que mede a segurança de um investimento em relação ao valor das garantias oferecidas.

Recebíveis: Direitos a receber de terceiros por vendas ou serviços prestados.

Reserva de Lucros: Parte dos lucros retida pela empresa para reinvestimento ou cobertura de despesas futuras.

SNCI (Fundo de Investimento Imobiliário): Fundo que investe em Certificados de Recebíveis Imobiliários e outros ativos relacionados.

Taxa de Juros: Custo do dinheiro emprestado, expresso como uma porcentagem do principal.

Yield: Retorno de um investimento, geralmente expresso como uma porcentagem do valor investido.

Yield All In: Refere-se ao retorno total de um investimento, considerando todas as fontes de rendimento, como juros, dividendos e ganhos de capital, menos quaisquer custos associados. No contexto de fundos imobiliários, o "Yield All In" inclui rendimentos de aluguéis, correção monetária e outros componentes financeiros que afetam o retorno total do fundo.

Elaboração: Suno Asset

CONHEÇA TODOS OS NOSSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO



Primeiro Fiagro-Híbrido da bolsa brasileira, lançado ao mercado em agosto de 2022. Investe em terras logísticas voltadas ao agronegócio e ativos de crédito para o setor.



FI-Infra da Suno Asset. Devido à sua importância para o desenvolvimento do país, esta classe possui isenção completa de IR nos rendimentos e no ganho de capital.



Fundo de Fundos que investe em mais de 30 outros FIs da bolsa e em centenas de ativos imobiliários por todo o país. Uma maneira descomplicada de aplicar no setor.



Primeiro FII de Energias Limpas da bolsa brasileira. Atualmente está em período de *lock-up* de cotas. A previsão da liberação de negociação é para dezembro de 2023.



Fundo Imobiliário de Tijolo que está em processo de reestruturação. Em seu portfólio há imóveis alugados para empresas como Ambev, Ceratti, Itambé e Volkswagen.



Fundo de Investimento em Ações que utiliza como referência as carteiras recomendadas da Suno Research. Exposição em ativos de Valor, Dividendos, Small Caps e Internacional.



Fundo de Previdência Privada que investe em ações, com exposição muito similar ao SUNO FIC FIA. Conta com os benefícios tributários de uma Previdência, investindo em ações.



Fundo de Investimento em Ações, com exposição em ações globais listadas no Brasil ou nas bolsas dos EUA. Investe nas maiores empresas do mundo.



FII Multiestratégia da Suno Asset. Fundo com locação multidimensional, o que elimina o esforço do cotista. Uma forma de buscar a simplificação máxima da estratégia imobiliária.

LIVE MENSAL

Acesse o formulário e envie suas dúvidas a respeito do nosso fundo para serem respondidas em *lives* mensais no canal da Suno Asset no Youtube.

Enviar dúvidas



Não deixe de nos acompanhar nas redes sociais!





Aviso/Disclaimer:

“Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.”

Este material não tem relação com objetivos específicos de investimentos, situação financeira ou necessidade particular de qualquer destinatário específico, não devendo servir como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de decidir, deverá realizar, preferencialmente com a ajuda de um profissional devidamente qualificado, uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos face a seus objetivos pessoais e a sua tolerância ao risco (Suitability).

A Suno Gestora de Recursos Ltda. (“Suno Asset”) é gestora do(s) fundo(s) objeto(s) deste material e pertence ao grupo empresarial Suno (“Grupo Suno”), o qual contempla também as empresas Suno Research, Suno Índices e Suno Consultoria. As empresas, ainda que parte do Grupo Suno, possuem estruturas segregadas e autônomas.”