

RELATÓRIO GERENCIAL OUT|2025



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	14
PERGUNTAS FREQUENTES	20
PERFORMANCE/DESEMPENHO	26
RESULTADO	28
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	30
MONITORAMENTO DOS ATIVOS	38
COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS	41
DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS	48
QUADRO DE DELIBERAÇÕES EM AGTs DOS ATIVOS	58
GLOSSÁRIO	60
FUNDOS SUNO ASSET	62

BULLET POINTS

R\$ 1,00	R\$ 0,25	14,86%
Distribuição por cota	Lucro acumulado por cota	<i>Dividend Yield Anualizado</i>
16,54%	R\$ 80,75	R\$ 97,30
Yield Médio dos Ativos (All In)	Cota Fechamento de Mercado	Cota Patrimonial
36.484	R\$ 408,67 MM	R\$ 339,15 MM
Número de cotistas	Patrimônio Líquido	Valor de Mercado
0,83	62,75%	4.200.000
P/VP	LTV Médio Ponderado	Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

Distribuição e Rentabilidade: Em outubro, o fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,00 por cota, em conformidade com o *guidance*, que segue entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 por cota para o quarto trimestre de 2025. O spread de crédito do veículo voltou a crescer no mês após a remarcação de RDR. Com a recuperação de crédito dos ativos, esse índice deve se recuperar.

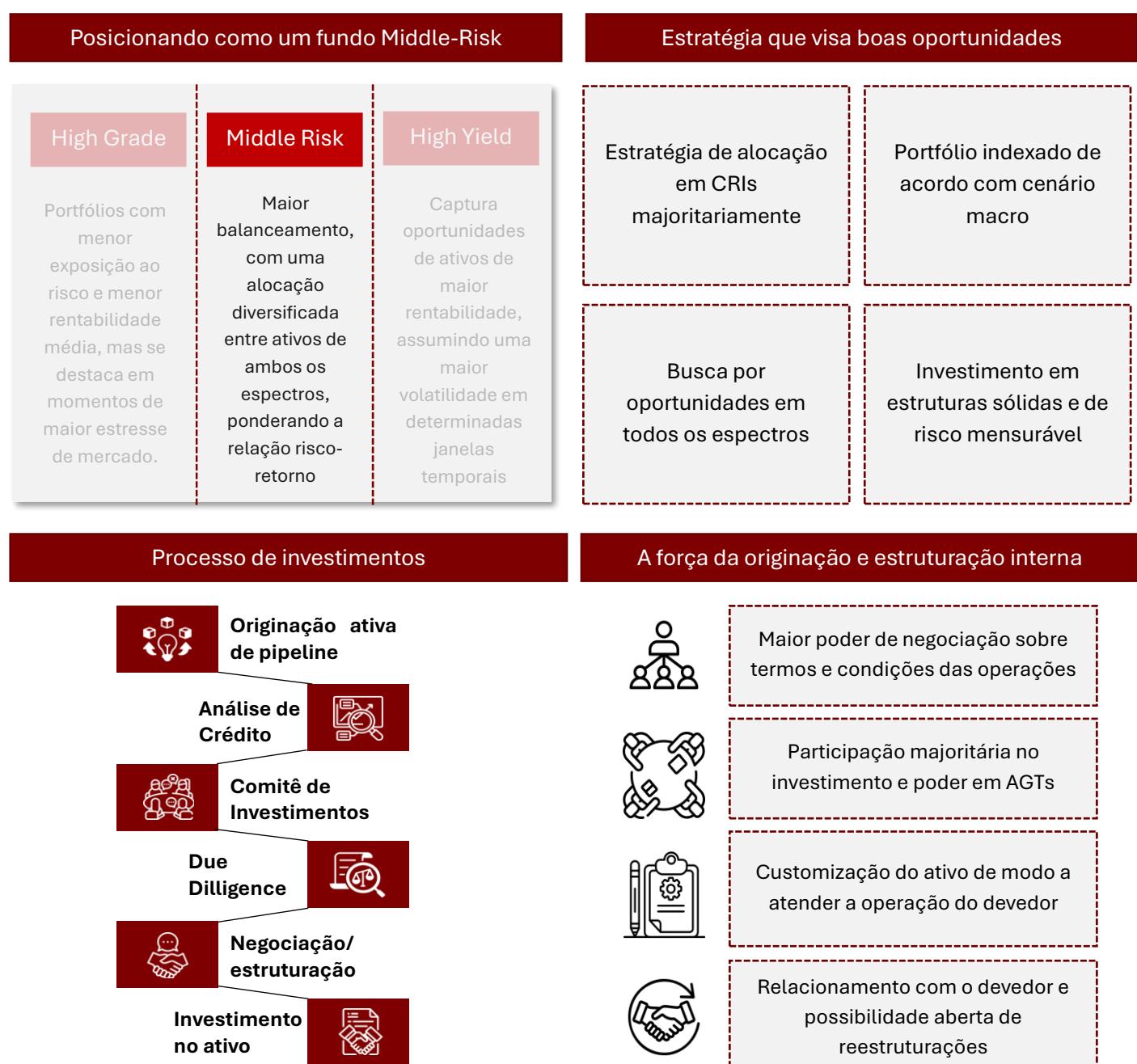
Desempenho e Liquidez: A performance patrimonial do Fundo rentabilizou adequadamente no mês, a 0,86%. A liquidez média diária registrou o segundo maior valor do ano, alcançando R\$ 622 mil, um indicativo positivo da negociabilidade do fundo.

Gestão Ativa do Portfólio: A gestão realizou pouco mais de R\$ 6,8MM em compras e R\$ 4MM em vendas, com a entrada no CRI Conceito, que apresentaremos com mais detalhes na ‘Carta do Gestor’. A alavancagem líquida do Fundo se reduziu para 11,49% do PL.

Gestão de Ativos: Em outubro, a gestão atuou ativamente nas assembleias de titulares, com destaque para as importantes deliberações nos CRIs AIZ, Gafisa Sorocaba e Bit. O fundo encerrou o mês com três ativos em tratamento especial: CRI AIZ (aguardando nova convocação de AGT para promover a quitação dos papéis), CRI Vanguarda (já com uma estimativa de recuperabilidade) e CRI RDR (no início dos trabalhos de recuperação dos créditos). Discutiremos isso em detalhes na ‘Carta do Gestor’.

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 FII**s, 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.**



CENÁRIO MACROECONÔMICO

Confiança em construção, vigilância em curso

O mês de outubro consolidou um cenário mais construtivo, dando sequência ao movimento positivo iniciado em setembro. A queda de juros nos Estados Unidos, a trégua comercial entre as duas maiores economias do mundo — os EUA e a China — e a melhora dos indicadores de inflação no Brasil fortaleceram a confiança dos investidores e sustentaram o bom desempenho dos ativos de risco.

Ainda assim, o ambiente segue exigindo atenção. O processo de afrouxamento monetário nos EUA deve avançar de forma gradual, mesmo em um contexto de escassez de dados oficiais devido à paralisação do governo. No Brasil, os desdobramentos fiscais voltaram ao centro do debate e o cenário eleitoral deverá ganhar força no final do ano.

Até o fim de 2025, esses continuarão sendo os principais vetores que devem influenciar o comportamento dos mercados — e que merecem ser acompanhados de perto por quem investe.

Desempenho dos Mercados em Out /25

Bolsas					
	Índice	Último	Mês	12 meses	Acum. Ano
	MSCI World	4.390,42	1,57%	20,38%	18,41%
	S&P 500	6.840,20	1,92%	19,89%	16,30%
	NASDAQ	23.724,96	4,26%	31,11%	22,86%
	FTSE 100	9.717,25	2,87%	19,82%	18,89%
	Euro Stoxx 600	571,89	1,29%	13,16%	12,66%
	Merval	3.002.607,00	70,16%	62,41%	18,51%
	Ibovespa (BRL)	149.540,40	2,76%	15,29%	24,32%
	Ibovespa (USD)	27.827,17	1,90%	24,14%	42,92%
	IFIX	3.593,58	0,58%	12,13%	15,32%

Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

Cenário Global

No cenário externo, três fatores centrais sustentaram o aumento do apetite ao risco dos investidores:

- Continuidade do ciclo de cortes de juros nos Estados Unidos.
- Trégua comercial entre Estados Unidos e China.
- Ausência, até o momento, de impactos relevantes da paralisação (shutdown) do governo norte-americano sobre os mercados.

Na semana passada, o Federal Reserve reduziu a taxa de juros em 0,25 p.p., para o intervalo entre 3,75% a.a. e 4,00% a.a., em linha com as nossas expectativas. A decisão, porém, não foi unânime e refletiu a dificuldade do Comitê em avaliar a economia dos Estados Unidos diante da escassez de dados oficiais. Houve divergência entre os membros: um diretor defendeu um corte mais intenso, de 0,50 p.p., enquanto outro preferiu manter os juros inalterados.

No comunicado, o Comitê avaliou que a atividade econômica vem se expandindo em ritmo moderado. Destacou também a desaceleração na criação de empregos ao longo do ano e o leve aumento na taxa de desemprego, que ainda se mantém em níveis baixos até agosto. A autoridade monetária alertou que os riscos de deterioração do mercado de trabalho aumentaram nos últimos meses, reforçando sua atenção aos dois pilares do seu duplo mandato: pleno emprego e estabilidade de preços.

Sob a ótica da atividade econômica, o crescimento segue resiliente, o que reduz a urgência por cortes mais agressivos. Os dados alternativos disponíveis indicam uma economia norte-americana ainda firme, sem sinais de que a economia caminhe para uma recessão.

No mercado de trabalho — principal ponto de atenção do Fed — os sinais de desaceleração vêm se acumulando. Com os dados oficiais disponíveis apenas até agosto, o banco central também tem observado indicadores alternativos. O índice de emprego do ISM permanece abaixo de 50 pontos, sugerindo pessimismo. Já as pesquisas de confiança dos consumidores indicam maior preocupação com o futuro da economia. Nas respostas abertas da pesquisa do Conference Board, os termos “emprego” e “trabalho” atingiram o maior nível desde agosto de 2024, com a maioria expressando receio com a situação atual.

Embora a taxa de desemprego esteja em 4,3%, o indicador apresenta distorções relevantes. A forte redução da imigração reduziu a oferta de mão de obra, comprimindo artificialmente o número e mascarando parte da fragilidade real.

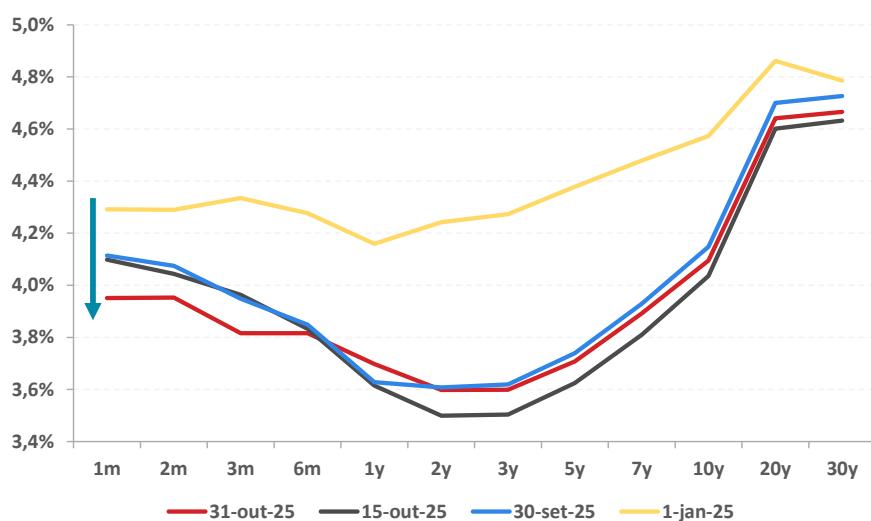
Em relação à inflação, o índice de preços ao consumidor (CPI) de setembro foi divulgado de forma excepcional, com dados coletados antes do início do shutdown. Apesar da leitura mais benigna, a inflação permanece 50% acima da meta de 2,0%. A boa notícia é que o impacto das tarifas de importação tem sido, até o momento, considerado “modesto”, com muitos importadores e varejistas absorvendo parte dos custos.

Na entrevista após a decisão, o presidente do Fed, Jerome Powell, adotou um tom mais conservador (hawkish), ressaltando que não há garantias de novos cortes ainda neste ano. A ausência de dados confiáveis e a incerteza do cenário exigem prudência do Comitê, que continuará monitorando a economia com atenção redobrada.

Apesar das incertezas, mantemos, em nosso cenário base, a projeção de um novo corte de 0,25 p.p. na reunião de dezembro, diante da expectativa de continuidade da deterioração do mercado de trabalho. Essa percepção também é refletida pelo mercado, tanto no fechamento das curvas nos vértices mais curtos – vide o gráfico abaixo – quanto nas probabilidades atribuídas a novos cortes, segundo o FedWatch do CME Group.

Para 2026, projetamos uma taxa próxima de 3,0% a.a., condicionada à evolução dos dados de inflação e emprego.

Curva de Juros (% a.a.)



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

No campo geopolítico, ao longo de outubro, observamos avanços relevantes nas relações comerciais entre Estados Unidos e China. O mês teve momentos de tensão, especialmente após os EUA ameaçarem retomar o aumento de tarifas, em 100%, em resposta à imposição de licenças de exportação de terras raras pela China — insumo estratégico para os setores de defesa, semicondutores e tecnologia.

Contudo, no fim do mês, uma trégua foi formalizada: o encontro entre Donald Trump e Xi Jinping, em 30 de outubro, selou um novo entendimento e contribuiu para a melhora do sentimento global. Entre os principais pontos do acordo estão:

- Redução de cerca de tarifas de importação dos EUA sobre produtos chineses, em especial, relacionadas ao fentanil.
- Retomada das compras de soja norte-americana pela China, com expectativa de 12 milhões de toneladas até o fim de 2025 e meta mínima de 25 milhões de toneladas por ano até 2028.
- Suspensão, por 12 meses, das restrições às exportações chinesas de terras raras.
- Cancelamento da imposição de tarifas de 100% pelos EUA à China, que estava prevista para o dia 1º de novembro.

Além de reduzir as tensões comerciais, a trégua alivia incertezas nas cadeias globais de produção e pressões inflacionárias em diversos setores.

Dessa forma, o ambiente externo se mostra mais favorável do que nos meses anteriores, contribuindo para sustentar o apetite por risco e o desempenho positivo dos ativos globais. A expectativa é de que o shutdown nos Estados Unidos seja resolvido em breve, permitindo a retomada da divulgação regular de dados e trazendo maior previsibilidade às análises econômicas.

Na ausência de novos choques, o cenário tende a seguir construtivo, impulsionado pela trégua na guerra comercial entre EUA e China e pela continuidade do ciclo de cortes de juros — fatores que devem permanecer no centro das atenções dos investidores até o fim de 2025.

Cenário Brasil

O ambiente externo mais favorável ao longo de outubro, conforme descrito anteriormente, somado a dados mais benignos da economia brasileira, contribuíram para levar o Ibovespa à sua máxima histórica, ultrapassando os 149 mil pontos no intradiário.

Além disso, vale destacar que, sob a ótica econômica, a possibilidade de um novo acordo comercial entre Brasil e EUA —voltado à redução das tarifas aplicadas sobre produtos brasileiros — também foi um fator positivo para o mercado.

No cenário econômico doméstico, o quadro segue praticamente inalterado: a economia brasileira continua em processo de transição, com sinais mais claros de desaceleração da atividade, alívio nas pressões inflacionárias e recuo nas expectativas de inflação.

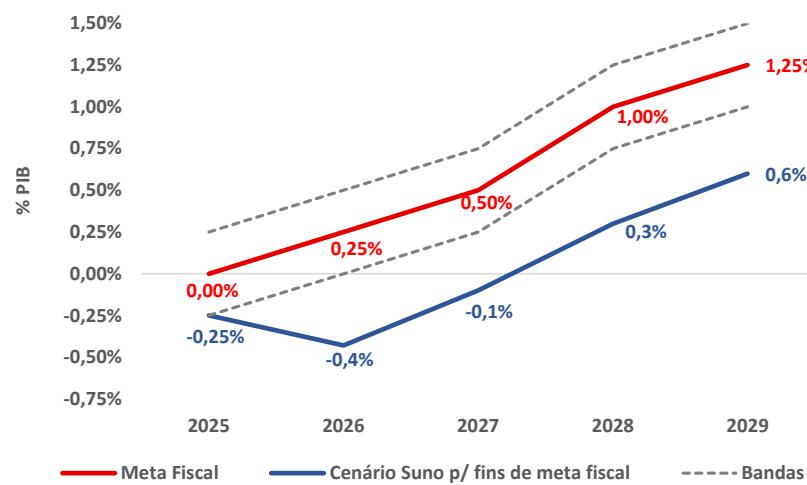
Além disso, a taxa de câmbio manteve-se relativamente estável ao longo de outubro, com média de R\$ 5,38. O real tem se beneficiado da perspectiva de juros mais baixos nos EUA, do enfraquecimento global do dólar, do elevado diferencial de juros a favor do Brasil e da atratividade da bolsa brasileira — que, em dólares, ainda é considerada barata. Em nosso cenário base, mantemos a expectativa de que o dólar encerre 2025 e 2026 em R\$ 5,40 e R\$ 5,65, respectivamente.

Por outro lado, desafios importantes continuam no radar. O tema fiscal voltou ao centro das discussões com a caducidade da Medida Provisória 1.303/25 e a necessidade de o governo apresentar novos projetos para recompor a arrecadação.

Mantemos as nossas projeções de um déficit primário de aproximadamente R\$ 30 bilhões em 2025 (excluindo precatórios), valor próximo ao limite inferior da meta de déficit zero. Para 2026, diante das dificuldades de aprovação das medidas no Congresso, estimamos um déficit de R\$ 53 bilhões — equivalente a -0,40% do PIB — frente à meta de superávit de 0,25% do PIB. Esse cenário amplia o risco de revisão da meta e pressiona a credibilidade do novo arcabouço fiscal.

O gráfico a seguir apresenta nossas projeções para o resultado primário em comparação com as metas estabelecidas pelo atual governo.

Metas do Novo Arcabouço Fiscal (% em relação ao PIB)

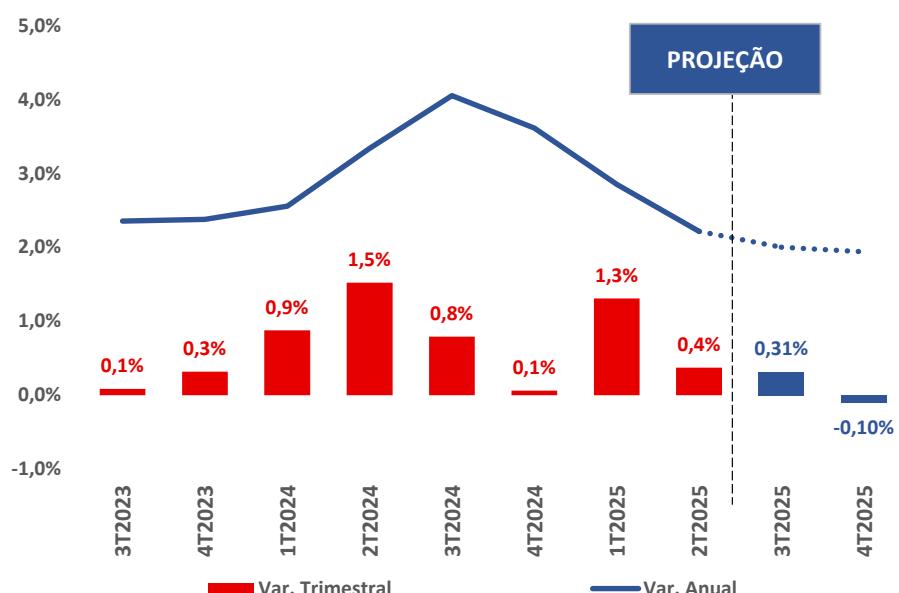


Fonte: Ministério da Fazenda / Elaboração: Suno Asset

Do ponto de vista da atividade econômica, os indicadores mais recentes seguem compatíveis com um cenário de moderação gradual. Projetamos crescimento trimestral de 0,3% no PIB do 3T25, seguido por uma leve contração de 0,1% no 4T25, como ilustrado abaixo. Esse desempenho reflete os efeitos defasados da política monetária bastante restritiva, o encarecimento e a desaceleração do crédito, o alto endividamento das famílias e a perda de tração da economia. Em contrapartida, a resiliência do mercado de trabalho e o pagamento de precatórios devem suavizar esse arrefecimento.

Para os anos de 2025 e 2026, mantemos as projeções de crescimento do PIB em 2,3% e 1,8%, respectivamente.

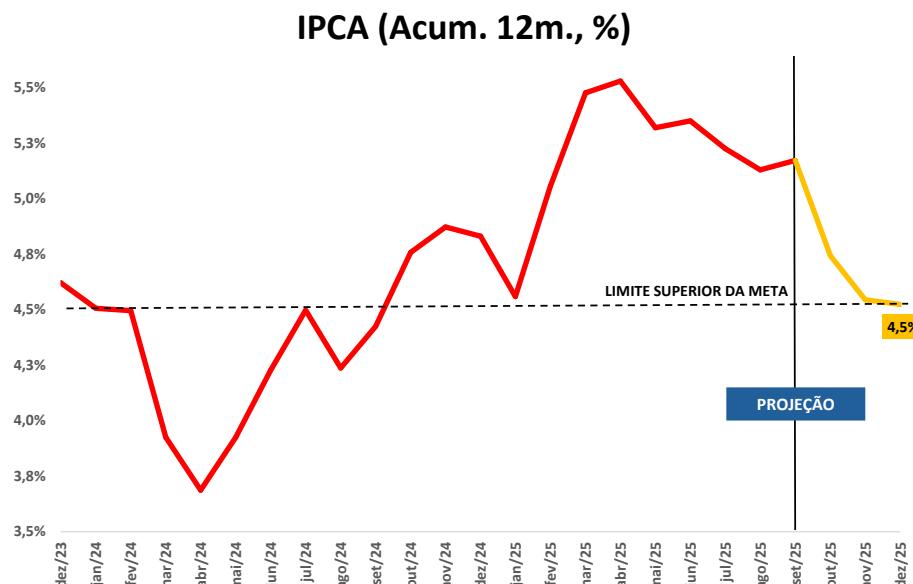
PIB (%, Variação Trimestral)



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

Em relação à inflação, os dados mais recentes continuam apontando para um cenário mais benigno. O processo de desinflação permanece em curso, sustentado pela valorização do câmbio, maior estabilidade das commodities, retração dos preços dos alimentos e desaceleração dos custos de produção — tanto agrícolas quanto industriais. Por outro lado, os serviços intensivos em mão de obra voltaram a subir, refletindo o dinamismo do mercado de trabalho — fator que segue no radar da política monetária.

Diante dos dados melhores que o esperado, somados ao recente reajuste da gasolina e à expectativa de bandeira tarifária amarela em dezembro de 2025, revisamos nossa projeção para o IPCA de 2025 de 4,7% para 4,5%. Para 2026, mantemos a estimativa em 4,3%.



Fonte: IBGE / Elaboração: Suno Asset

Dois riscos para inflação seguem no nosso radar. Pelo lado baixista, uma eventual melhora expressiva nos níveis dos reservatórios pode levar ao acionamento da bandeira verde, reduzindo a pressão sobre os preços e abrindo espaço para revisão marginal da projeção de inflação. Por outro lado, um possível aumento do preço do diesel pela Petrobras — que permanece abaixo da paridade internacional há meses — pode exercer pressão altista. Ambos os riscos têm baixa probabilidade de se concretizarem no nosso cenário atual.

No que diz respeito às expectativas, um dos principais itens que ainda gera desconforto na autoridade monetária, o Boletim Focus mostrou melhora significativa nas últimas semanas, com recuo das projeções de inflação entre 2025 e 2028. Esse movimento reforça a eficácia da política monetária atual e os ganhos de credibilidade por parte do BC. No entanto, as expectativas seguem acima do centro da meta, exigindo prudência e monitoramento constante.

Apesar dos avanços, avaliamos que o BC manterá postura cautelosa. A desancoragem das expectativas persiste, os preços de serviços seguem pressionados e o mercado de trabalho continua resiliente. Com isso, mantemos nossa projeção de Selic em 15,0% a.a. até o final de 2025.

O início do ciclo de flexibilização da Selic deve ocorrer apenas com a convergência simultânea de três condições: desaceleração consistente das medidas subjacentes de inflação, expectativas ancoradas e hiato do produto negativo. Embora esses elementos comecem a se delinear, estimamos que o

primeiro corte, de 0,50 p.p., deve ocorrer apenas em março de 2026. A partir daí, o ciclo de cortes deve ser gradual, encerrando 2026 com a Selic em 12,5% a.a.

Abaixo, seguem os nossos cenários para a taxa de juros, que permanecem inalterados em relação à carta anterior.

Cenários para Taxa Selic (% a.a.)

Copom	Cenário Otimista	Cenário Base	Cenário Pessimista
Probabilidade	30%	50%	20%
set/25	15,00%	15,00%	15,00%
nov/25	15,00%	15,00%	15,00%
dez/25	15,00%	15,00%	15,00%
jan/26	14,50%	15,00%	15,00%
mar/26	14,00%	14,50%	15,00%
abr/26	13,50%	14,00%	14,50%
jun/26	13,00%	13,50%	14,00%
ago/26	12,50%	13,00%	13,75%
set/26	12,25%	12,50%	13,50%
nov/26	12,00%	12,50%	13,25%
dez/26	12,00%	12,50%	13,00%

Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Asset

Atualmente, o mercado já começa a precisar esse movimento de cortes, mas ainda estamos nos estágios iniciais. Mantemos a mensagem das últimas cartas, quando essa discussão ganhar mais tração — o que deve ocorrer entre o final deste ano e o início de 2026 —, os ativos locais podem reagir com mais intensidade.

Esse movimento pode representar um segundo gatilho de valorização, somando-se à tendência de queda dos juros nos Estados Unidos, que já vem favorecendo os mercados desde setembro. Naturalmente, esse cenário dependerá da ausência de choques relevantes que aumentem as incertezas e interrompam esse processo de reprecificação.

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

Projeções Suno Asset

Indicadores	2023	2024	2025	2026
PIB (var % a.a. real em volume)	3,2%	3,4%	2,4%	1,8%
PIB Nominal (R\$ bi)	R\$ 10,943	R\$ 11,745	R\$ 12,553	R\$ 13,325
Taxa de Desemprego (%, fim do período)	7,4%	6,2%	5,8%	6,5%
IPCA (%, a/a, fim de período)	4,6%	4,3%	4,5%	4,3%
IPCA - Administrados (%, a/a, fim de período)	9,1%	4,7%	4,9%	4,1%
IPCA - Livres (%, a/a, fim de período)	3,1%	4,9%	4,4%	4,3%
Taxa Selic (%, a.a., fim de período)	11,75%	12,25%	15,0%	12,5%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	4,85	6,19	5,40	5,65
Balança comercial (US\$ bilhões)	98,8	74,6	59,2	63,8
Resultado Primário do Governo Central (% PIB) - meta	-2,30%	-0,10%	-0,25%	-0,40%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-2,41%	-0,38%	-0,6%	-0,8%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	0,74	0,76	78,9%	83,0%
Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% PIB)	0,60	0,61	65,5%	68,0%

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 outubro 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 outubro, o SNCI11 apresentou uma **rentabilidade ajustada de -1,59%**, considerando o preço de fechamento da cota, que encerrou o período em **R\$ 80,75**. No acumulado do ano, a performance atinge **6,20%**, abaixo do IFIX (15,32%), e do IFIX Papel (12,74%) e à média dos fundos comparáveis (14,36%). Entendemos que os **movimentos de recuperação observados nos CRIs Vanguarda e RDR**, sobre os quais falaremos em detalhes mais à frente, podem explicar parte da performance negativa no mês e o descolamento dos pares e dos índices.

A rentabilidade patrimonial, ajustada pelos proventos, teve ganho relevante de **0,86%** no mês, **acima da média dos fundos pares (0,71%)**. Com isso, o valor patrimonial por cota após distribuição se elevou para **R\$ 97,30**. Destacamos o fato de que os ativos do Fundo, sobretudo aqueles em situação especial encontram-se devidamente marcados pela Administradora, de forma que esperamos visualizar o crescimento deste valor a partir das medidas de recuperação de crédito atualmente em curso. Dessa forma, o Fundo encerrou maio com um **P/VP de 0,83, o menor valor da história do Fundo**. A liquidez média diária (ADTV) registrou o **segundo maior valor do ano**, atingindo **R\$ 622 mil**, um sinal positivo da negociabilidade do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

Em linha com nossa previsibilidade, o Fundo distribuiu **R\$ 1,00 por cota** em 24 de outubro e anunciou uma nova distribuição de **R\$ 1,00 por cota** para novembro, seguindo o *guidance* publicado. Após a distribuição, o Fundo encerra o período com um resultado acumulado de **R\$ 0,25 por cota**. Esse resultado, no entanto, será descontado em R\$ 0,10 por cota após a consolidação de parte da amortização do CRI RDR recebida em outubro, que inicialmente foi considerada como correção monetária e será convertida em recuperação de crédito (amortização) pela Administradora. Com isso, a reserva acumulada e não provisionada do Fundo no fechamento de outubro está em **R\$ 0,15 por cota**.

O guidance de distribuição segue fixado novamente entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 por cota para o 4º trimestre de 2025. Entendemos que esse patamar segue saudável, sob um viés de conservadorismo, para o SNCI11 enquanto se empenha nas medidas de recuperação de crédito dos ativos em situação especial e aguarda a maturação de seus empreendimentos imobiliários, sobretudo os de MZM, Supreme Garden e Gafisa Sorocaba. Além disso, **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 outubro:

- **Compras:**

- R\$ 0,77 milhões do CRI LocPay Sênior (23,87% prefixados), a terceira e a quarta tranches do papel;
- R\$ 0,46 milhões do CRI MZM V (IPCA + 12,95%);
- R\$ 0,57 milhões do CRI GS Souto (IPCA + 10,00%);
- **R\$ 5,00 milhões do CRI Conceito (CDI + 6,50%), um novo investimento para término de obras da 1ª fase de um loteamento 100% vendido em São José do Ribamar (MA), conurbação de São Luís. O CRI conta com garantias de Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas e Alienação Fiduciária de Imóveis, além de uma mecânica de potencial revolvência para fases posteriores do loteamento, desde que seja apresentada uma razão de recebíveis a valor presente de pelo menos 110% o Saldo Devedor da dívida.** Compreendemos que o ativo foi emitido a uma taxa bastante favorável, para um loteador experiente e com validação comercial adequada. O ativo entra no rol de posições monitoradas mensalmente.

- **Vendas:**

- R\$ 4,00 milhões do CRI GPA V (IPCA + 6,66%);

Como resultado, o Fundo encerrou o mês com **R\$ 28,5 milhões em caixa**, o que posiciona a **alavancagem líquida em 11,49%** 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:

- **Novembro/2025**

- Até R\$ 2,0MM na 5^a série do CRI MZM, encerrando o investimento no ativo, com taxa de IPCA + 12,95%;
- Até R\$ 0,5MM no CRI LocPay Sênior, com taxa prefixada em 23,87% a.a.;
- Até R\$ 5MM na 4^a série do CRI Bit Barueri, com taxa de CDI + 5,50%;

- **Dezembro/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\$ 5,5MM em CRI de adiantamento de carteira com taxa esperada de IPCA + 15,00%, em fase de cumprimento de condições precedentes;
- Até R\$ 1MM no CRI LocPay Sênior, com taxa prefixada em 23,87% a.a.

Acompanhamento de Ativos e Deliberações em AGTs

Encerramos o mês de outubro com três ativos em tratamento especial devido a inadimplências: **CRI AIZ**, **CRI Vanguarda** e **CRI RDR**. As informações aqui tratadas representam a visibilidade da Gestão até a data de publicação do presente relatório, ou seja, até meados de novembro de 2025.

Quanto aos **CRIs Vanguarda**, os papéis foram vencidos após AGT em 18 de agosto após serem verificados desvios de vendas realizados pela construtora. Com isso, o CRI está oficialmente em processo de recuperação. Após o término da auditoria das garantias, entendemos haver um patamar de recuperabilidade próximo a 85% do PU Par do CRI no vencimento, o que equivale a aproximadamente 95% de recuperabilidade em relação ao preço de custo. Esse montante se divide entre carteira dos empreendimentos Dom Severino e Jonathan Nunes, além do estoque residual de ambos os empreendimentos. Estamos em contato próximo à securitizadora para antecipar os próximos movimentos e buscarmos uma recuperação efetiva dos valores, não nos limitando ao valor apontado pela auditoria. Em setembro/outubro, já foram iniciados os processos de transferência de todas as unidades desobrigadas da operação à securitizadora, sendo que boa parte delas já estava registrada em meados de novembro. Com isso, a intenção é buscar a constituição de condomínio para ambos os empreendimentos, de forma a superar as pendências para avanço de obras no Dom Severino

e repasse da carteira do Jonathan Nunes, travados em virtude de pendências relacionadas à Vanguarda LTDA. Devemos mapear avanços nessa construção até o final do ano, de forma a destravar a recuperação de valores ao CRI. O PU do papel já está devidamente marcado próximo ao valor de custo no Fundo (R\$ 1.061,00). Atualizaremos os investidores quanto aos passos e êxitos da recuperação.

No caso do **CRI AIZ**, finalmente foi possível deliberar em AGT de 13 de outubro, fazendo com que os CRIs 301 e 302 retornem à adimplência formal, embora com carências em curso. Estamos com uma proposta em fase bastante avançada pelos imóveis em garantia, embora em nível mais baixo do que o esperado. Com isso, os investidores já iniciaram as negociações junto à AIZ para a definição dos processos de quitação e eventual alongamento ou *haircut* nos CRIs a partir do recebimento dos recursos pelos imóveis em garantia. Quando isso estiver definido, uma nova AGT deve ser convocada para deliberação final. Reforçamos a expectativa de contarmos com a resolução da situação ainda neste ano, reforçando o bom caráter das garantias e uma recuperabilidade próxima a 100% do volume investido nos CRIs.

Finalmente, sobre o **CRI RDR**, decidimos não prorrogar o prazo da operação uma vez que a obra já estava devidamente concluída, com os CRIs relativos à operação vencendo em 20 de agosto de 2025. Com isso, privilegiando a transparência ao investidor, **o ativo encontra-se atualmente em recuperação e devidamente marcado a preço de custo (R\$ 24,7 milhões, ~82% do PU Par de vencimento) na cota patrimonial do Fundo.** Entendemos que, com isso, assumimos uma postura conservadora em relação à recuperabilidade dos créditos, que contam com garantias reais. Estamos atuando diariamente em conjunto com a securitizadora e o assessor legal da operação para fortalecer nossas perspectivas de recebimento da carteira (~R\$ 18 milhões) ao longo dos próximos meses, além de atuar na venda das garantias adicionais (~R\$ 10 milhões). Daremos publicidade de qualquer ação tomada desde que entendamos, junto aos assessores legais, que isso não irá prejudicar o Fundo nos trabalhos de recuperação dos créditos. **No mês de outubro, já obtivemos a recuperação de R\$ 431 mil devidos no ativo, reduzindo o preço de custo para R\$ 24,3 milhões (5,95% do PL do SNCI11).** A título de atualização, **já temos uma segunda rodada de recuperação prevista para 20 de novembro, em que aproximadamente R\$ 2,1 milhões serão amortizados**, diminuindo o preço de custo do SNCI na operação para R\$ 22,2 milhões (5,43% do PL do SNCI11). Em tempo, o ocorrido não irá afetar o patamar de distribuição do Fundo, uma vez que já se tratava de operação com incorporação de juros e consequentemente sem impactos nos recebíveis mensais. Sendo assim, **reforçamos o guidance de distribuição entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 por cota para o presente trimestre.**

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

- **CRI RDR:** Ratificamos os efeitos de vencimento do papel, instituindo um Fundo de valor mínimo de R\$ 50.000 na operação para eventuais despesas contenciosas.
- **CRI Bit:** Deliberamos pela reabertura da 4^a série do papel, com as medidas necessárias, além de buscar a recomposição do Fundo de Juros da operação em três PMTs, ao invés de duas.
- **CRIs AIZ 301 e 302:** Uma assembleia foi realizada em 13 de outubro com as pautas de retorno à adimplência do papel, na preparação para a quitação formal dos CRI a partir da venda dos imóveis em garantia.
- **CRI Itabira:** Aprovamos a incorporação de juros para o último trimestre do CRI, em um momento em que está se consolidando a troca de locatária da usina e é importante manter o fluxo de caixa positivo. Além disso, permitimos a prorrogação do início da amortização do CRI para dezembro de 2026. Em novembro, a troca de locatária foi consolidada e o CRI voltou a ter um ICSD > 1.
- **CRI Gafisa Sorocaba:** Ratificamos as deliberações da AGT do mês anterior e corrigimos um erro de data.

Considerações Adicionais

Conforme adiantado na última Carta, no mês de outubro, o **Suno Recebíveis Imobiliários (SNCI11)** foi convocado a participar de uma **consulta formal de cotistas** para deliberar sobre a **orientação de voto do fundo** em relação à assembleia do **Suno Multiestratégia FII (SNME11)**, fundo do qual o SNCI é cotista.

A consulta não envolveu alterações diretas no regulamento ou na política de investimentos do SNCI, mas teve como objetivo autorizar o gestor a **votar favoravelmente às matérias apresentadas na assembleia do SNME**, que incluem a **aprovação da 3^a emissão de cotas, ajustes regulatórios e de governança e a atualização de dispositivos do regulamento** do fundo investido.

Essas deliberações, todas restritas ao SNME, visavam **aprimorar a estrutura operacional e de governança, reforçar mecanismos de alinhamento entre cotistas e gestão e ampliar as possibilidades de crescimento do fundo**, sempre dentro dos parâmetros regulatórios da CVM.

Do ponto de vista do SNCI, tratou-se de uma **deliberação técnica e procedural**, necessária para que o fundo exerça seu papel como investidor institucional de forma responsável e alinhada às boas práticas de mercado.

O resultado foi publicado pela Administradora em 03 de novembro, indicando a aprovação da matéria por 93,08% dos votantes.

Além disso, no início do mês de outubro, o Banco Central do Brasil, ao lado da Caixa Econômica Federal, anunciou uma nova regra para utilização dos recursos da poupança das instituições financeiras, em um movimento de flexibilização que irá favorecer o financiamento imobiliário, sobretudo no segmento de habitação (baixa renda). Isso torna projetos destinados a esse público, como aqueles do programa *“Minha Casa, Minha Vida”*, atrativos ao investidor, e o SNCI11 está preparado para aproveitar as oportunidades do segmento.

Atenciosamente,

Equipe de Gestão, **SUNO ASSET**.

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 16,54% 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



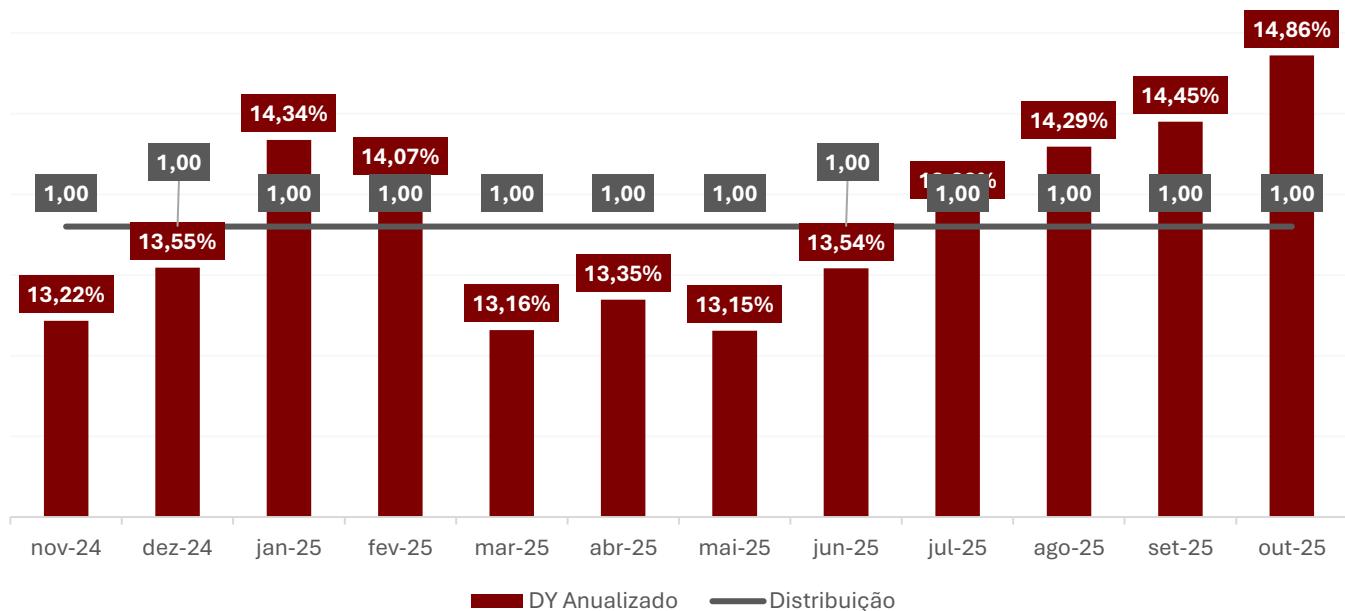
*Considerando um CDI de 14,90% a.a.

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 claras 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 carrego médio recebido, o que potencializou a remuneração do Fundo e a distribuição os 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 SNCI1, 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%	?

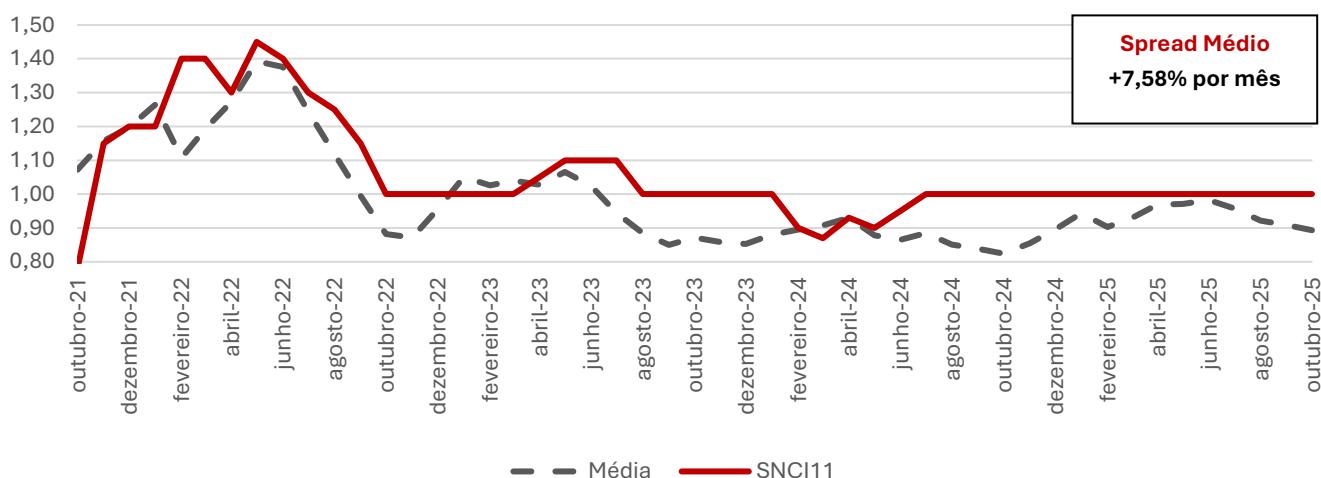
*As porcentagens da taxa de performance são sobre um benchmark específico e não necessariamente o mesmo para cada Fundo.

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 FIIs?

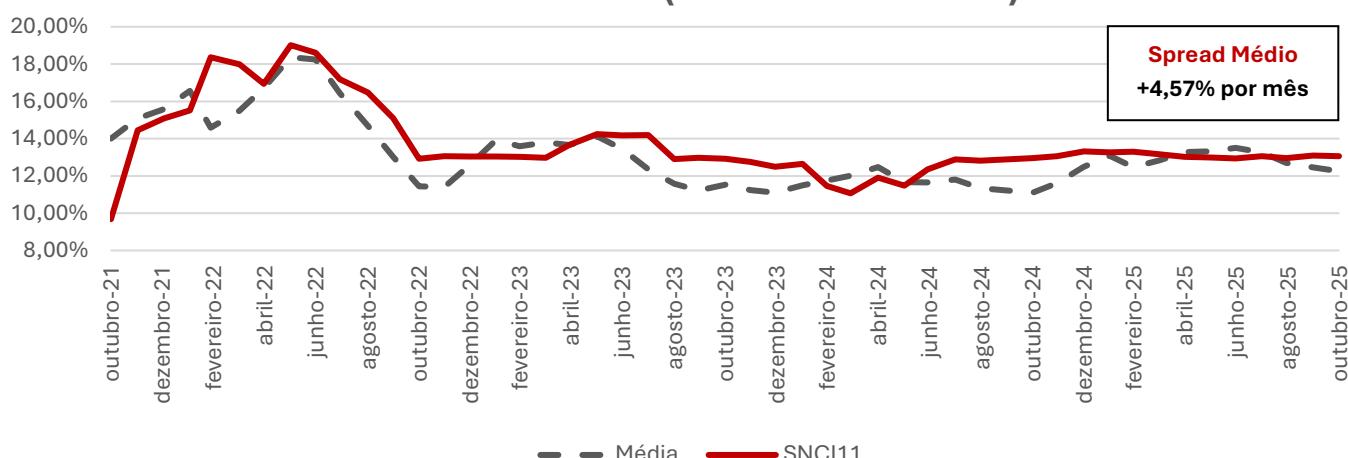
Cada fundo, ao fazer suas alocações, busca encontrar uma boa relação entre risco e retorno a partir do que é permitido dentro do seu mandato. **O foco do SNCI é no investimento em CRIs, o que não exclui potenciais investimentos em outros ativos, num percentual menor da carteira, quando a avaliação for 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 92% do ativo do fundo está direta ou indiretamente exposto a CRIs, ainda que os FIIs representem por volta de 14% 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 (FIIs), 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?

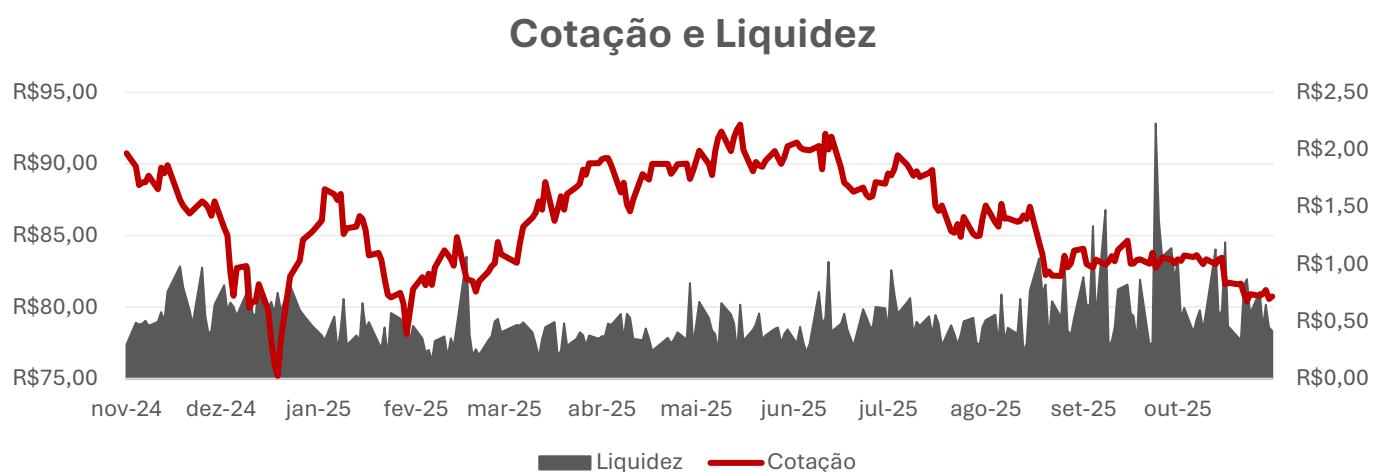
Publicando nosso *guidance* atualizado, para o quarto trimestre de 2025, **o *guidance* de distribuição do Fundo seguirá entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 por cota.**

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 FII's 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.

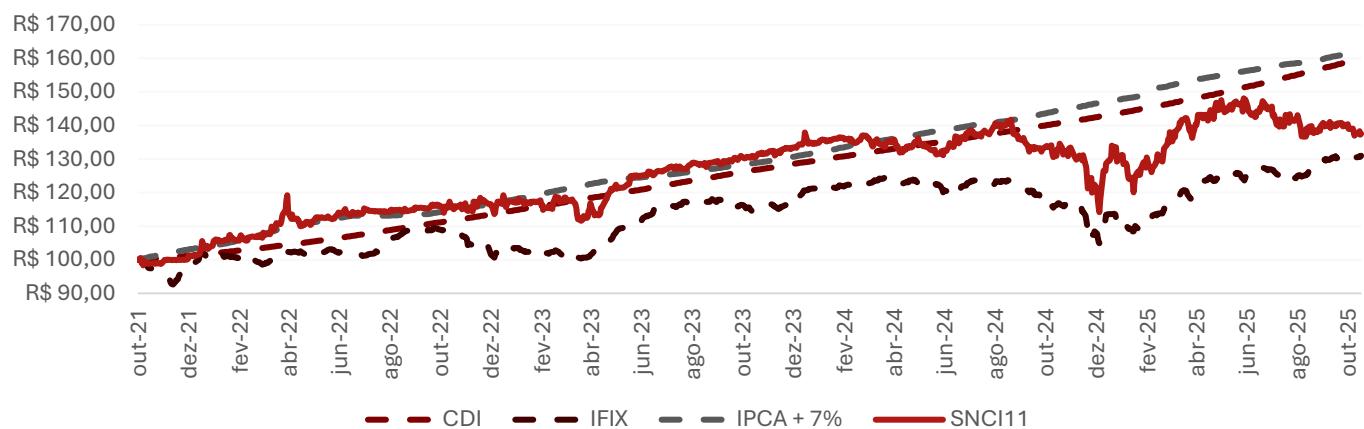
Equipe de Gestão, **SUNO ASSET**.

PERFORMANCE/DESEMPENHO



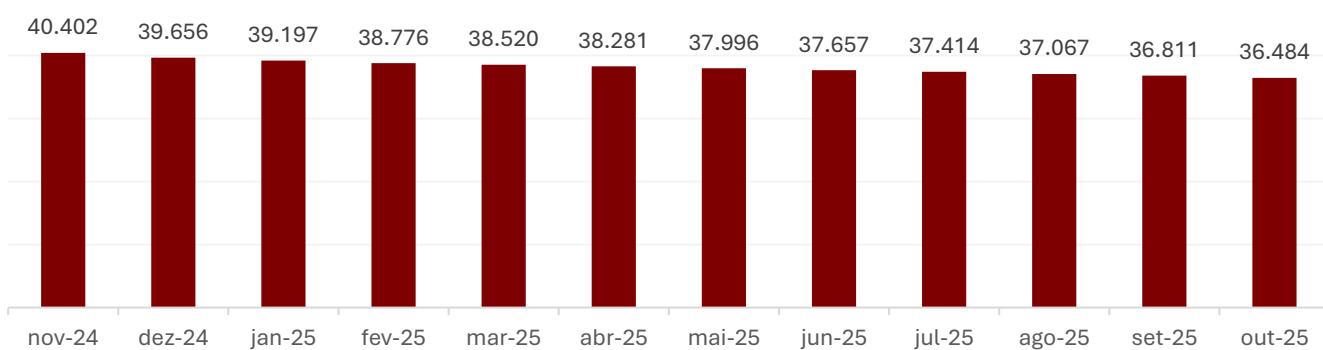
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Performance SNCI x Indexadores



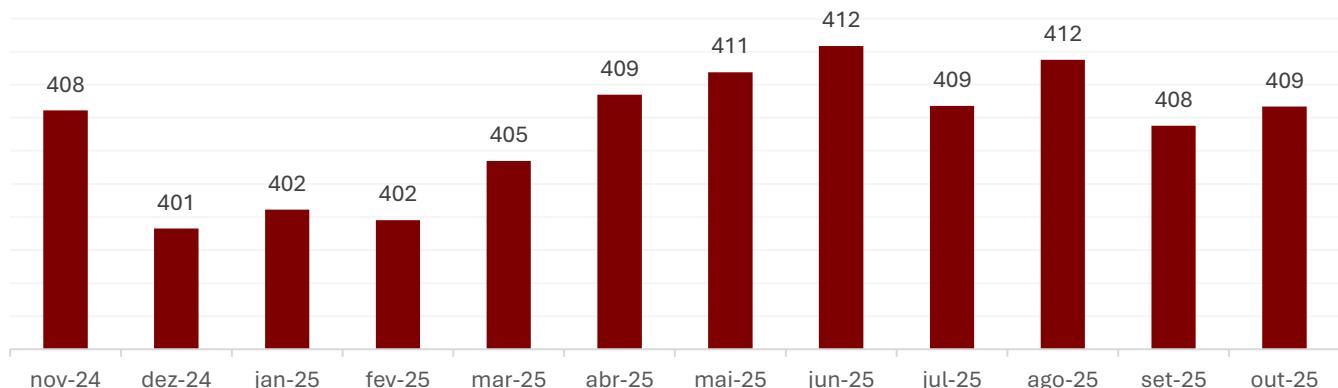
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Número de Cotistas



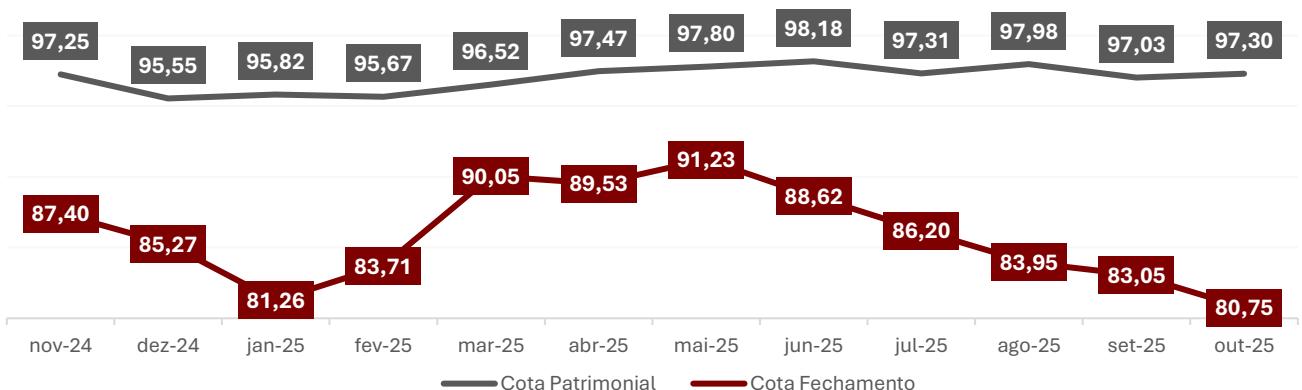
Elaboração: Suno Asset.

Patrimônio Líquido (em R\$ MM)



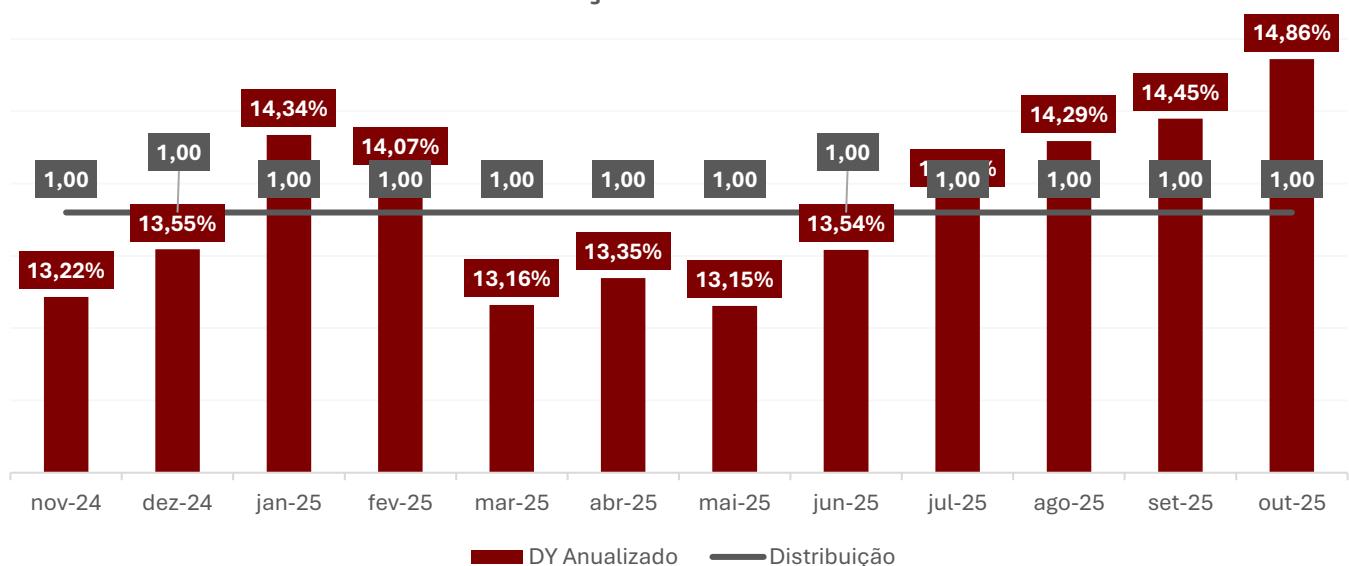
Elaboração: Suno Asset.

Cota Patrimonial x Cota Mercado (em R\$)



Elaboração: Suno Asset.

Distribuição e DY Anualizado



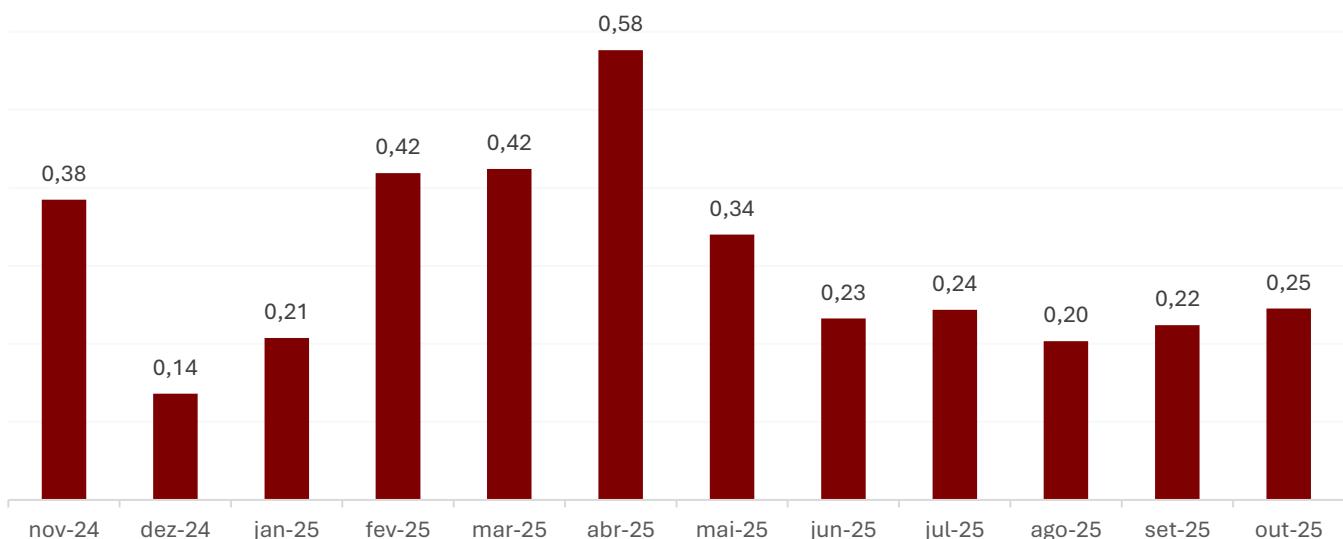
Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO

MÊS	AGO/25	SET/25	OUT/25	LTM	2025
1. RECEITAS DISTRIBUÍVEIS	R\$ 4.810.633	R\$ 5.164.339	R\$ 5.158.745	R\$ 57.349.898	R\$ 49.409.395
1.A. RENDIMENTO CAIXA	R\$ 222.851	R\$ 136.208	R\$ 298.820	R\$ 1.581.726	R\$ 1.563.725
1.B. LUCRO EM TRANSAÇÕES	R\$ 62.492	R\$ 1.019.655	R\$ 461.063	R\$ 6.398.437	R\$ 5.556.306
1.C. JUROS CRIS	R\$ 3.157.857	R\$ 2.998.418	R\$ 3.048.764	R\$ 31.877.602	R\$ 27.368.553
1.D. CORREÇÃO MONETÁRIA CRIS	R\$ 609.902	R\$ 368.612	R\$ 558.688	R\$ 8.514.108	R\$ 7.403.379
1.E. RESULTADO FIIS	R\$ 757.532	R\$ 641.446	R\$ 791.409	R\$ 8.978.025	R\$ 7.517.431
1.G. OUTRAS RECEITAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
2. DESPESAS CAIXA	-R\$ 778.730	-R\$ 879.604	-R\$ 869.067	-R\$ 7.891.256	-R\$ 6.951.195
2.A. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	-R\$ 255.293	-R\$ 246.550	-R\$ 241.890	-R\$ 3.028.606	-R\$ 2.507.611
2.B. DESPESAS IR	-R\$ 17.523	-R\$ 74.530	-R\$ 8.113	-R\$ 297.836	-R\$ 245.525
2.C. CUSTOS DE ALAVANCAGEM	-R\$ 472.163	-R\$ 489.625	-R\$ 492.418	-R\$ 4.086.033	-R\$ 3.762.479
2.D. OUTRAS DESPESAS	-R\$ 33.751	-R\$ 68.900	-R\$ 126.645	-R\$ 478.782	-R\$ 435.579
3. RESULTADO DO PERÍODO	R\$ 4.031.903	R\$ 4.284.735	R\$ 4.289.678	R\$ 49.458.642	R\$ 42.458.200
3.A. RESERVA DE LUCRO ANTERIOR	R\$ 1.023.040	R\$ 854.943	R\$ 939.678	-	-
4. RESULTADO FINAL	R\$ 5.054.943	R\$ 5.139.678	R\$ 5.229.356	-	-
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\$ 854.943	R\$ 939.678	R\$ 1.029.355	-	-
6.A. RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA) - SNCI11	R\$ 0,20	R\$ 0,22	R\$ 0,25	-	-

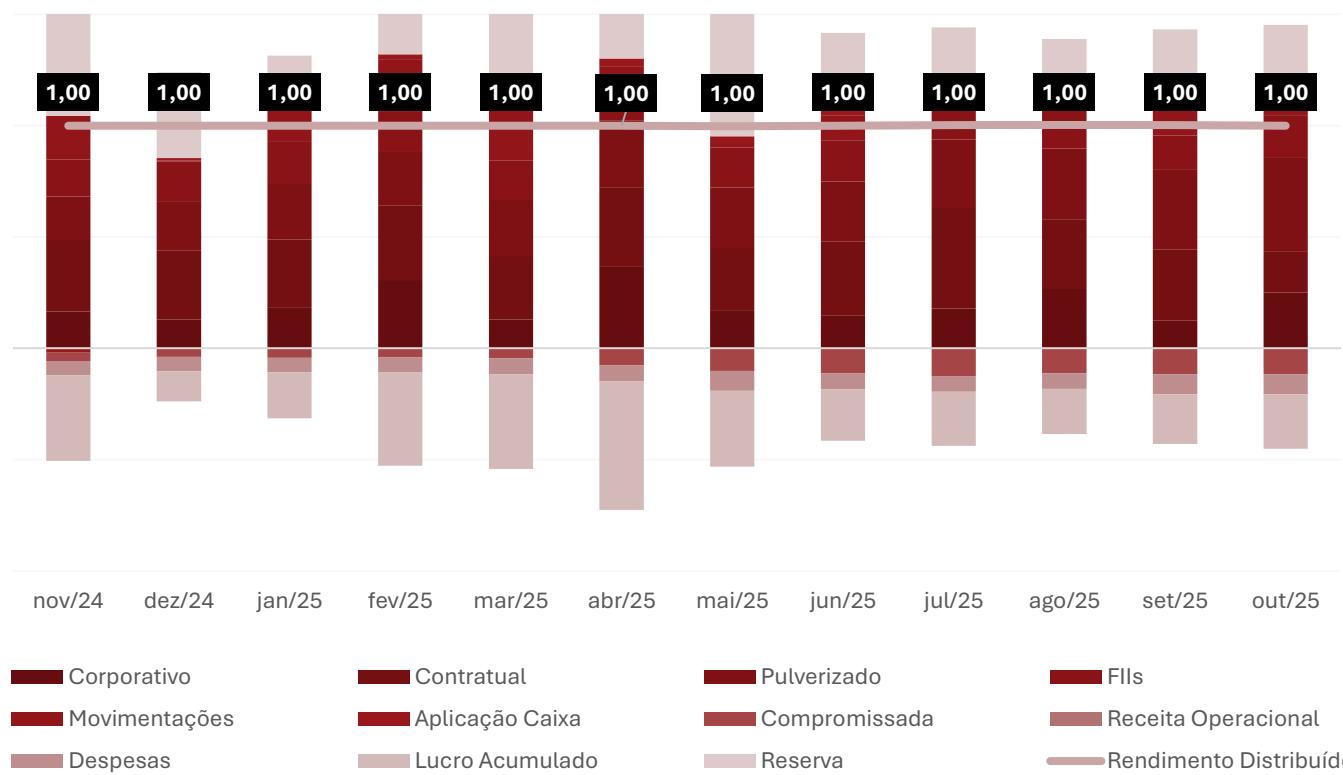
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

Lucro Acumulado (R\$/cota)



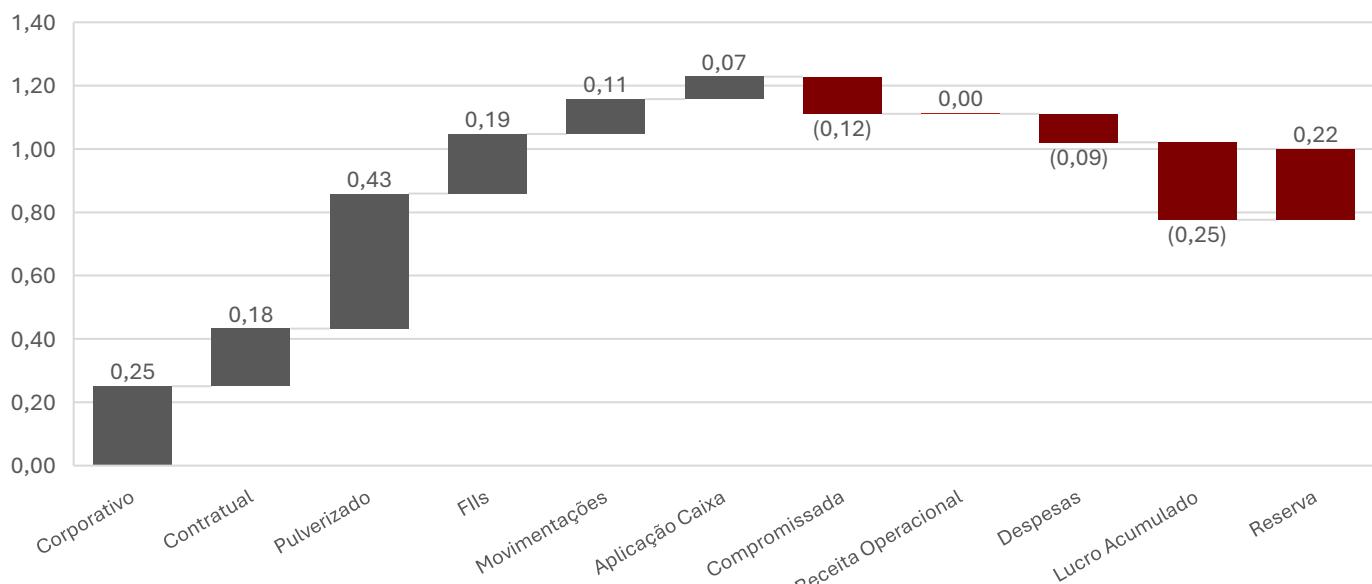
Elaboração: Suno Asset.

Resultado SNCI11 (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

Resultado Mensal Detalhado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 408,67 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

49

Número de ativos na carteira

IPCA + 12,16%* | 1,98 | R\$ 274,69MM

TM CRIs a IPCA + Duration + Posição Financeira

CDI + 5,54%* | 1,08 | R\$ 71,81MM

TM CRIs a CDI + Duration + Posição Financeira

INCC + 00,00% | 0,00 | R\$ 2,65MM

TM CRIs a INCC + Duration + Posição Financeira

IGPM + 7,99% | 7,29 | R\$ 9,79MM

TM CRIs a IGPM + Duration + Posição Financeira

R\$ 46,95MM (11,49% do PL)

Volume líquido em operações compromissadas

CDI + 1,00%

Custo médio ponderado da alavancagem

R\$ 28,48MM (6,97% do PL)

Caixa no Fechamento

17,34%*

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

13,86%

Yield médio ponderado da carteira de FII

1,93

Duration Ponderada da Carteira

*Como os CRIs AlZ e o CRI Gramado estão bastante descontados na marcação do Administrador e a duration dos ativos é curta, a taxa MTM dos ativos gerou uma distorção que levaria a uma percepção equivocada da capacidade de rentabilização do fundo. Dessa forma, optamos por utilizar a taxa HTM desses ativos na cota, o que significa que a taxa considerada está modificada para os ativos citados.

CARTEIRA DE CRIs

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield MTM	Yield HTM	Duration (anos)	Volume SNCI	% PL	LTV	Pgto. de juros
CRI SUPREME GARDEN	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A4	IPCA	15,09%	10,50%	0,46	R\$ 29,72	7,27%	65%	Mensal
CRI WELT	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	14,50%	11,27%	3,51	R\$ 23,41	5,73%	-	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A3	CDI	6,02%	6,00%	0,09	R\$ 23,12	5,66%	45%	Mensal
CRI GS SOUTO	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	11,69%	11,21%	3,48	R\$ 22,84	5,59%	62%	Mensal
CRI MRV	Corporativo	21D0001232	Incorporação	A4	IPCA	9,66%	5,00%	3,99	R\$ 22,12	5,41%	-	Semestral
CRI ITABIRAMA	Contratual	23L2160618	Energia	A2	IPCA	11,23%	11,00%	4,44	R\$ 16,97	4,15%	95%	Mensal
CRI OPY HEALTH	Corporativo	21H0888186	Hospitalar	A1	IPCA	10,37%	10,04%	2,52	R\$ 15,47	3,78%	45%	Mensal
CRI RDR ITU	Pulverizado	21K0660418	Incorporação	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	R\$ 14,63	3,58%	80%	Bullet
CRI CERATTI MAGNA	Contratual	22E0120555	Industrial	A1	IPCA	11,86%	8,50%	1,41	R\$ 14,34	3,51%	60%	Mensal
CRI ARPOADOR (SÊNIOR)	Pulverizado	23J2266231	Incorporação	A3	CDI	4,50%	4,50%	1,88	R\$ 14,02	3,43%	43%	Mensal
CRI AXS	Contratual	22C0987445	Energia	A3	IPCA	13,08%	9,50%	2,68	R\$ 12,17	2,98%	-	Mensal
CRI MZM III	Pulverizado	22I1466156	Incorporação	A3	IPCA	18,47%	12,95%	0,38	R\$ 11,97	2,93%	70%	Bullet
CRI MZM II	Pulverizado	22I1466133	Incorporação	A3	IPCA	17,31%	12,95%	0,38	R\$ 11,55	2,83%	70%	Bullet
CRI MRV II	Corporativo	22B0006022	Incorporação	A4	IPCA	9,85%	6,50%	2,58	R\$ 10,64	2,60%	-	Semestral
CRI ESATAS	Contratual	21C0572241	Infraestrutura	A1	IGPM	7,99%	7,56%	7,29	R\$ 9,79	2,40%	80%	Mensal
CRI MZM	Pulverizado	22I1465810	Incorporação	A3	IPCA	18,47%	12,95%	0,38	R\$ 9,46	2,32%	70%	Bullet
CRI MZM V	Pulverizado	22I1466175	Incorporação	A3	IPCA	30,24%	12,95%	0,38	R\$ 8,93	2,19%	70%	Bullet
CRI LATAM	Contratual	21C0818332	Aviação	A2	IPCA	8,83%	4,50%	2,97	R\$ 8,84	2,16%	45%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	0,91	R\$ 8,64	2,11%	60%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 3	Pulverizado	22J2609554	Incorporação	A4	CDI	6,03%	5,50%	0,91	R\$ 8,10	1,98%	60%	Mensal
CRI PLAENGE II	Corporativo	22E1314511	Incorporação	A2	IPCA	11,28%	7,80%	1,54	R\$ 6,66	1,63%	66%	Mensal
CRI COMPORTE	Corporativo	23I1270600	Transporte	A3	CDI	4,40%	3,80%	2,12	R\$ 5,96	1,46%	60%	Mensal

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield MTM	Yield HTM	Duration (anos)	Volume SNCI	% PL	LTV	Pgto. de juros
CRI PESA / AIZ (LONGA)	Contratual	21F0568504	Industrial	D	IPCA	2369,96 %	7,00%	0,34	R\$ 5,75	1,41%	-	Mensal
CRI RDR ITU SÉRIE 3	Pulverizado	21K0661041	Incorporação	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	R\$ 5,64	1,38%	80%	Bullet
CRI CONCEITO	Pulverizado	25J2612796	Loteamento	A2	CDI	6,50%	6,50%	2,86	R\$ 5,02	1,23%	46%	Mensal
CRI RDR ITU SÉRIE 2	Pulverizado	21K0660445	Incorporação	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	R\$ 4,07	1,00%	80%	Bullet
CRI BIT SÉRIE 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	0,91	R\$ 3,76	0,92%	60%	Mensal
CRI SUPREME GARDEN 509	Pulverizado	25F2808184	Incorporação	A4	IPCA	10,79%	10,50%	0,46	R\$ 3,22	0,79%	65%	Mensal
CRI TECNISA (IPCA)	Corporativo	21B0544455	Incorporação	A4	IPCA	14,65%	5,69%	0,30	R\$ 2,98	0,73%	-	Mensal
CRI PLAENGE I	Corporativo	22E1313951	Incorporação	A2	IPCA	11,09%	7,80%	0,78	R\$ 2,92	0,71%	66%	Mensal
CRI VANGUARDA	Pulverizado	22G1233041	Incorporação	D	INCC	0,00%	11,00%	0,00	R\$ 2,65	0,65%	52%	Mensal
CRI WIMO IV	Pulverizado	22B0914263	Home Equity	A4	IPCA	10,28%	8,00%	4,46	R\$ 2,08	0,51%	35%	Mensal
CRI ESTOQUE HELBOR	Corporativo	22H1104501	Incorporação	A3	CDI	2,71%	2,30%	0,87	R\$ 2,02	0,49%	80%	Mensal
CRI WIMO	Pulverizado	21H0001650	Home Equity	A4	IPCA	11,07%	7,00%	4,15	R\$ 1,72	0,42%	29%	Mensal
CRI GRAMADO GVI	Pulverizado	21F0950048	Multipropriedade	A4	IPCA	11350,7 6%	9,50%	0,22	R\$ 1,66	0,41%	26%	Mensal
CRI ASTIR	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	13,13%	11,70%	1,02	R\$ 1,53	0,37%	42%	Mensal
CRI LOCPAY (SÊNIOR)	Pulverizado	25H2417003	Recebíveis	A4	Pré	24,06%	23,87%	2,13	R\$ 1,18	0,29%	-	Mensal
CRI ARPOADOR (SUBORDINADA)	Pulverizado	23J2809383	Incorporação	A3	CDI	12,00%	12,00%	1,75	R\$ 1,17	0,29%	43%	Mensal
REDE DUQUE (SÉRIE 443)	Corporativo	21I0855537	Óleo e Gás	A4	IPCA	12,78%	7,25%	3,39	R\$ 0,91	0,22%	67%	Mensal
REDE DUQUE (SÉRIE 444)	Corporativo	21I0855623	Óleo e Gás	A4	IPCA	12,83%	7,25%	3,39	R\$ 0,91	0,22%	67%	Mensal
CRI PESA / AIZ (CURTA)	Contratual	21F0569265	Industrial	D	IPCA	28316,3 6%	5,50%	0,19	R\$ 0,60	0,15%	-	Mensal
CRI GPA V	Contratual	23F2433792	Varejo	A4	IPCA	8,85%	6,66%	4,96	R\$ 0,53	0,13%	-	Mensal
CRI SOLAR JUNIOR	Pulverizado	19K1139245	Multipropriedade	A5	IPCA	16,71%	16,64%	0,06	R\$ 0,45	0,11%	68%	Mensal

CARTEIRA DE FIIs

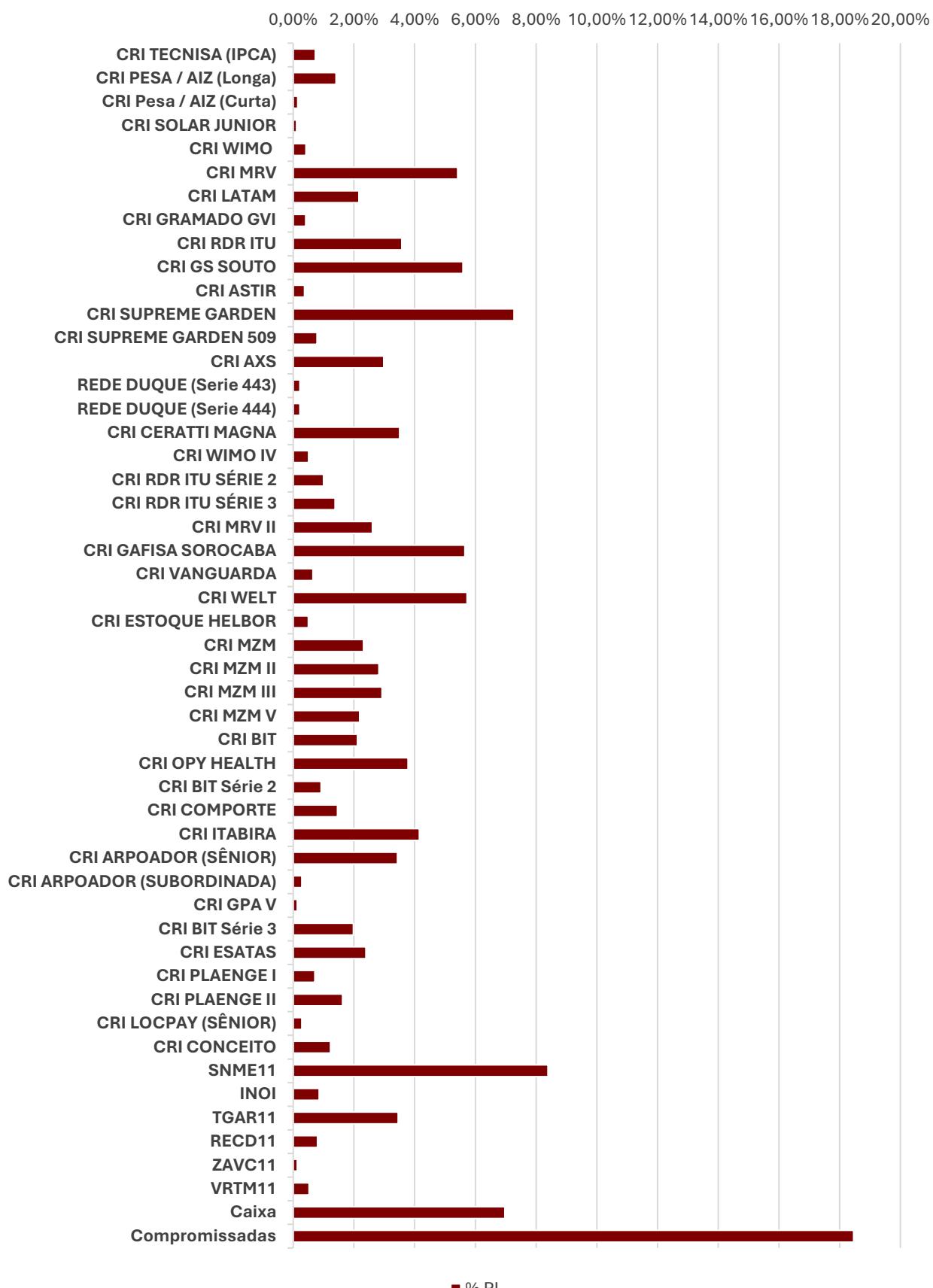
Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	Yield on Cost	P/VP	Vol SNCI	% PL	% de Caixa	Preço Médio de Aquisição
SNME11	52.227.760/0001-30	Híbrido	3.625.637	R\$ 9,46	14,75%	14,31%	1,00	R\$ 34,30	8,39%	5,08%	R\$ 9,75
TGAR11	25.032.881/0001-53	Híbrido	164.474	R\$ 85,83	14,27%	10,07%	0,79	R\$ 14,12	3,45%	0,90%	R\$ 121,60
INOI	35.689.733/0001-60	Logística	35.000	R\$ 100,09	-	-	1,00	R\$ 3,50	0,86%	-	R\$ 100,00
RECD11	53.260.548/0001-37	Papel	400.000	R\$ 8,15	16,20%	13,21%	1,00	R\$ 3,26	0,80%	15,55%	R\$ 10,00
VRTM11	51.870.412/0001-13	Híbrido	304.693	R\$ 6,97	15,49%	11,12%	0,75	R\$ 2,12	0,52%	5,34%	R\$ 9,71
ZAVC11	52.101.897/0001-43	Papel	57.972	R\$ 9,50	16,42%	15,07%	0,94	R\$ 0,55	0,13%	18,90%	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\$ 10,00
CRI COPAGRIL	Corporativo	21F0968888	Agronegócio	IPCA	6,50%	6,50%	R\$ 9,50
CRI PRIMATO	Corporativo	22C0750182	Agronegócio	CDI	4,00%	4,00%	R\$ 8,50
CRI REDE DUQUE 443	Corporativo	21I0855537	Óleo e Gás	IPCA	8,20%	7,25%	R\$ 5,00
CRI REDE DUQUE 444	Corporativo	21I0855623	Óleo e Gás	IPCA	8,20%	7,25%	R\$ 5,00

Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES



■ % PL

Elaboração: Suno Asset.

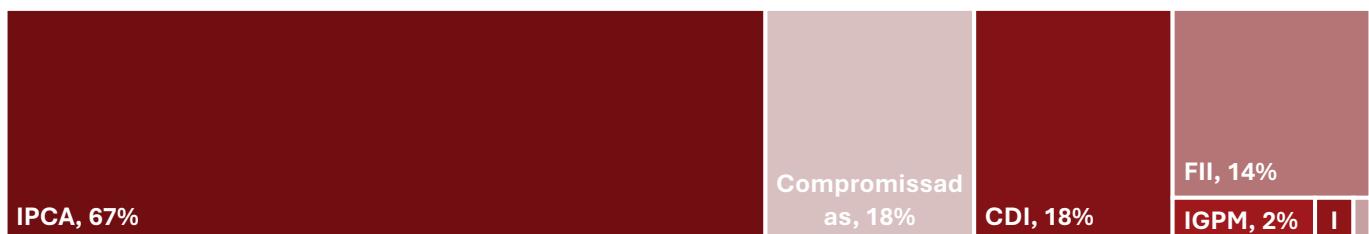
Exposição por Tipo de Ativo



Exposição dos CRIs por Garantia



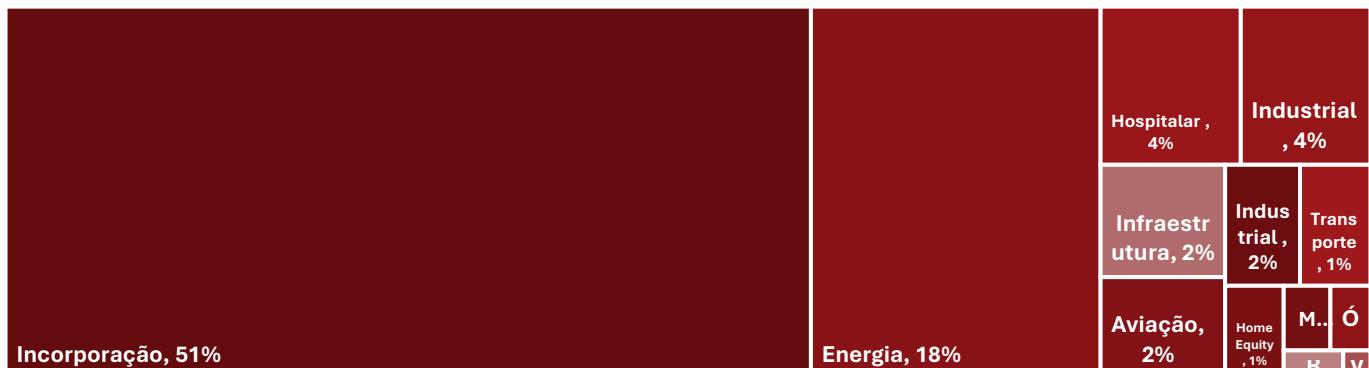
Exposição por Indexador



Exposição por Duration (em anos)

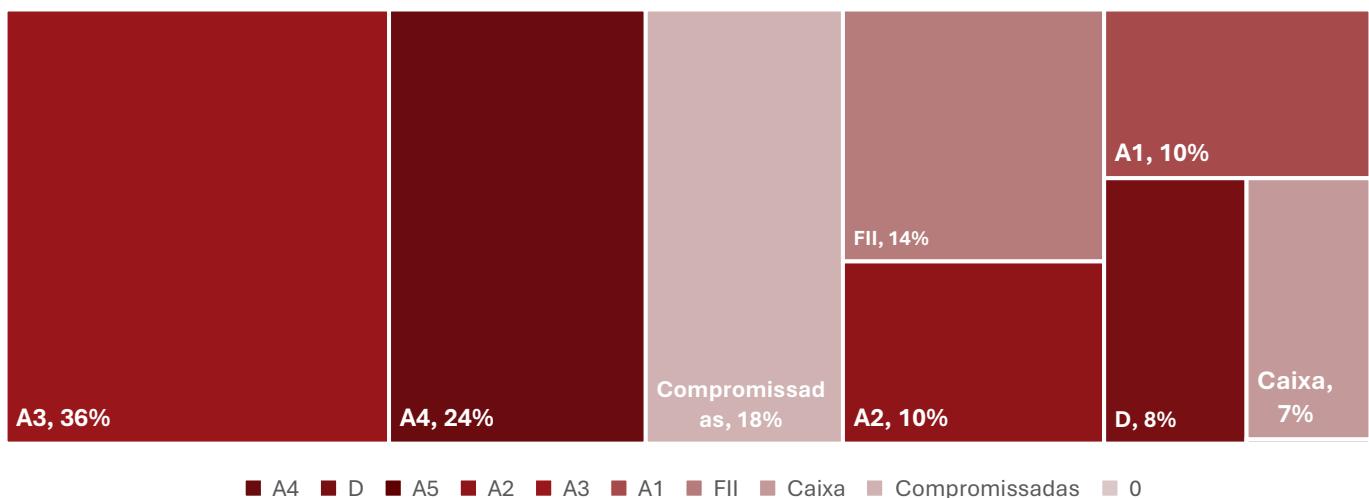


Exposição por Setor

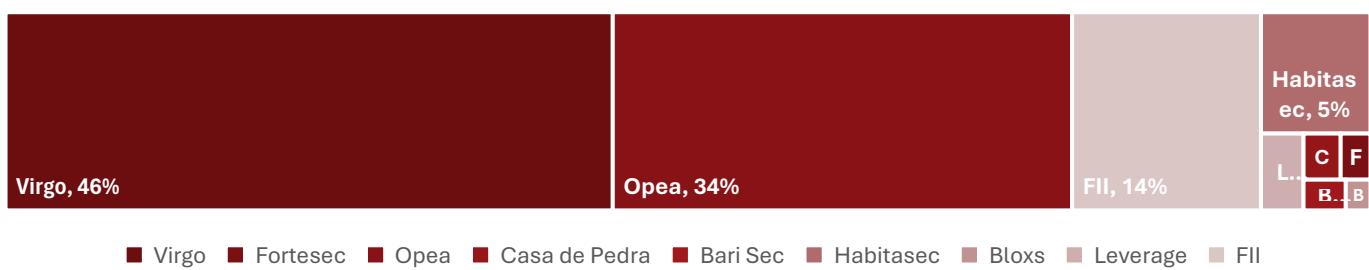


- Incorporação
- Industrial
- Multipropriedade
- Home Equity
- Aviação
- Energia
- Óleo e Gás
- Industrial
- Hospitalar
- Transporte
- Varejo
- Infraestrutura
- Recebíveis
- Loteamento
- FII Híbrido
- FII Logística
- FII Papel
- Caixa
- Compromissadas

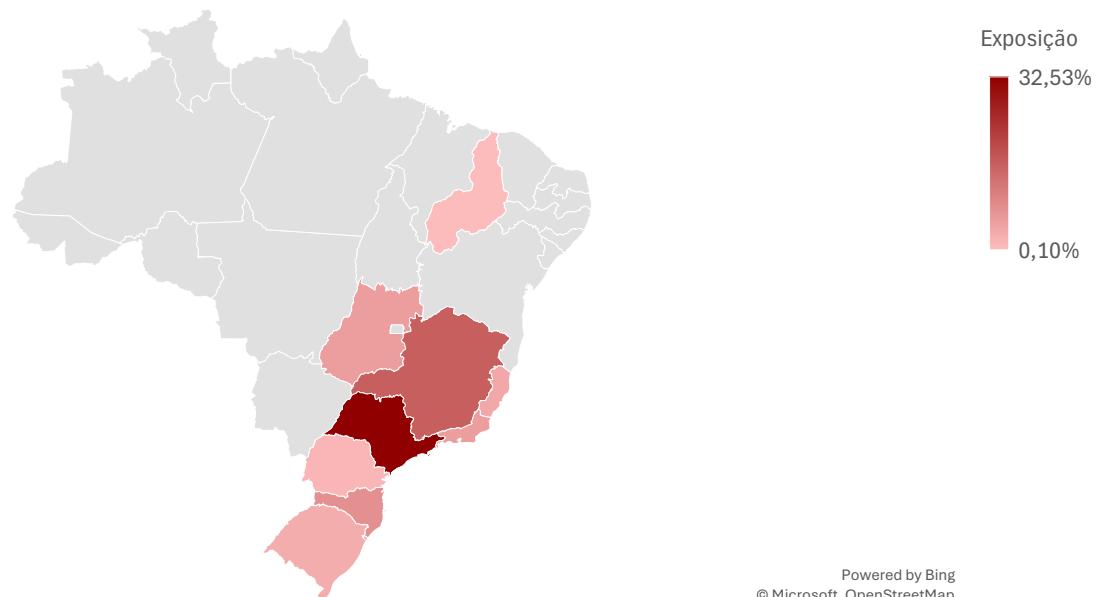
Exposição por Rating



Exposição por Securitizadora

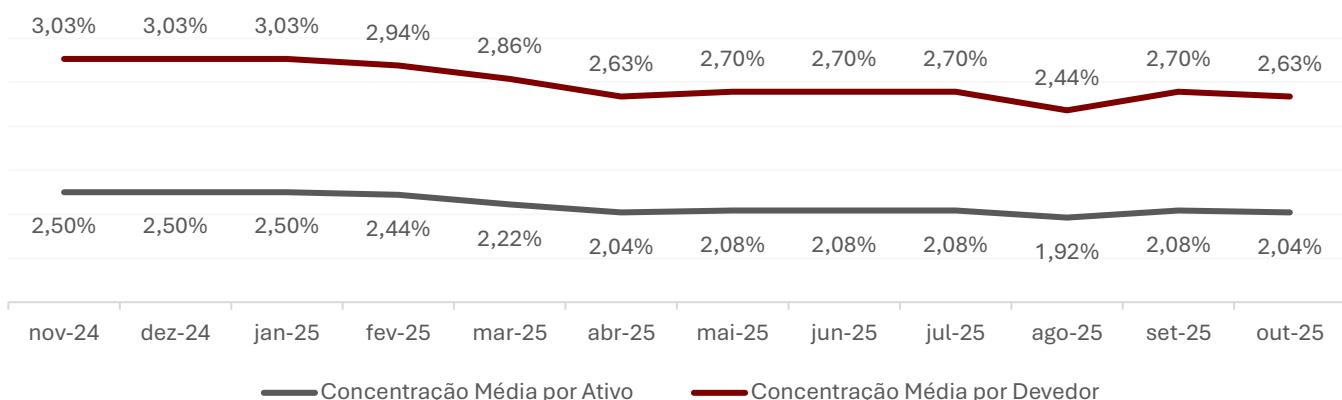


Exposição por Localização



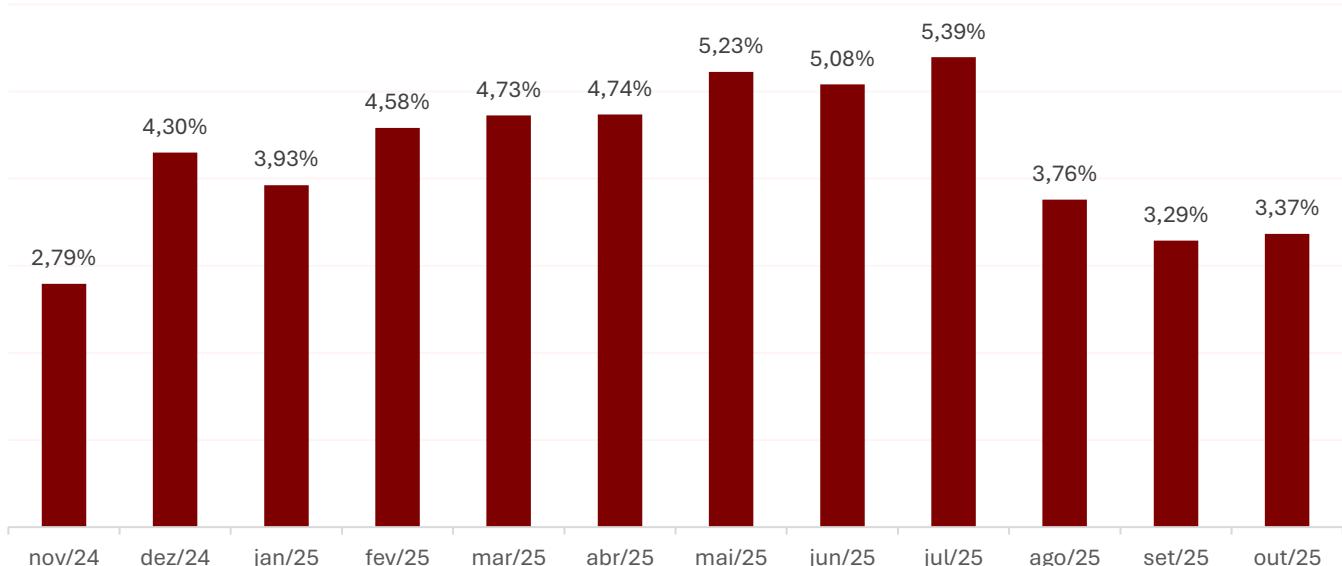
Elaboração: Suno Asset.

Concentração Média do SNCI11



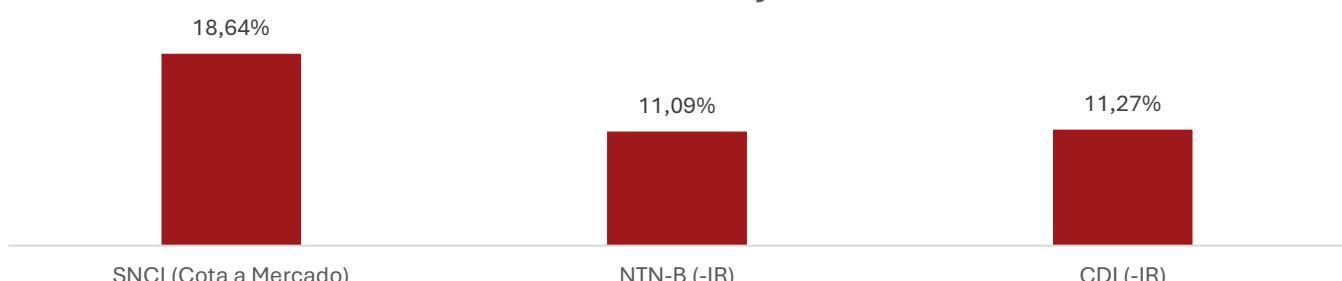
Elaboração: Suno Asset.

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

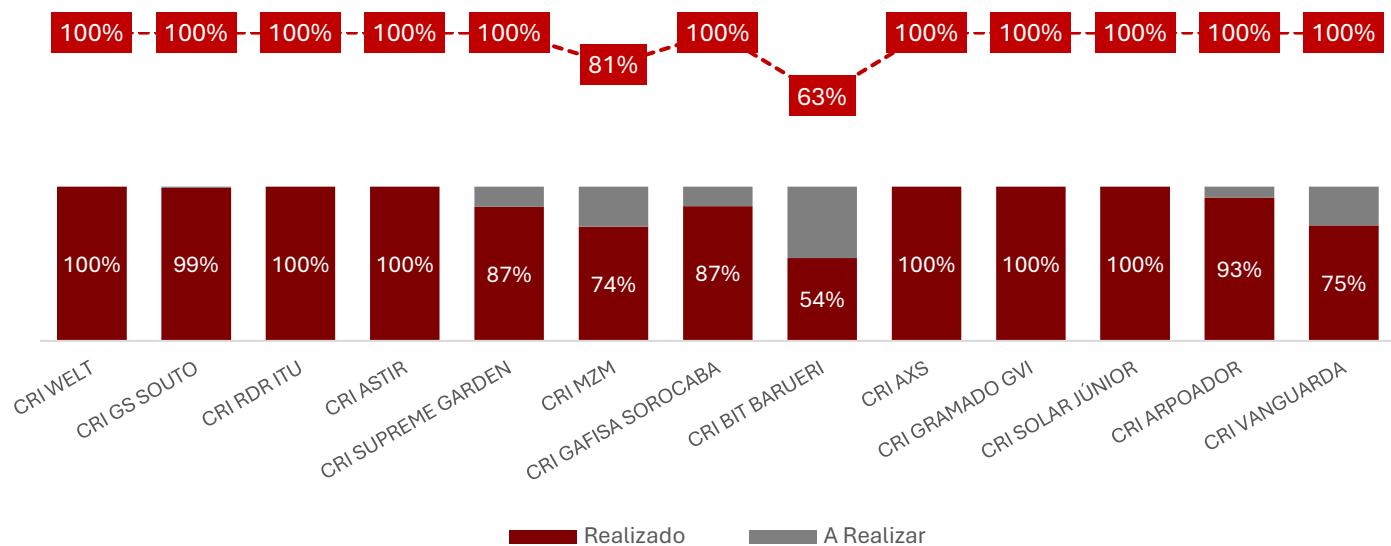
ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

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	set/25
CRI PESA / AIZ (Longa)	Desenquadrado	N/A	N/A	Enquadrado	set/25
CRI SOLAR JUNIOR	Desenquadrado	Desenquadrado	N/A	N/A	set/25
CRI ESATAS	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	set/25
CRI LATAM	N/A	N/A	N/A	N/A	set/25
CRI GRAMADO GVI	Desenquadrado	Desenquadrado	N/A	N/A	set/25
CRI RDR ITU	Desenquadrado	N/A	N/A	Desenquadrado	set/25
CRI GS SOUTO	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	set/25
CRI ASTIR	Enquadrado	Enquadrado	N/A	N/A	set/25
CRI SUPREME GARDEN	Desenquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	Enquadrado	set/25
CRI PLAENGE	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	set/25
CRI AXS	Desenquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	set/25
REDE DUQUE (Serie 443)	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	set/25
REDE DUQUE (Serie 444)	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	set/25
CRI CERATTI MAGNA	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	set/25
CRI MRV II	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	set/25
CRI GAFISA SOROCABA	Desenquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	Enquadrado	set/25
CRI WELT	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Desenquadrado	set/25
CRI MZM	Enquadrado	N/A	Enquadrado	Desenquadrado	set/25
CRI BIT	Enquadrado	Desenquadrado	Enquadrado	Enquadrado	set/25
CRI OPY	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	set/25
CRI COMPORTE	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	set/25
CRI ITABIRA	Desenquadrado	Desenquadrado	N/A	Desenquadrado	set/25
CRI ARPOADOR	Enquadrado	N/A	Enquadrado	Enquadrado	set/25
CRI MRV	N/A	N/A	N/A	Enquadrado	set/25
CRI Pesa / AIZ (Curta)	Desenquadrado	N/A	N/A	Enquadrado	set/25
CRI VANGUARDA	Desenquadrado	N/A	Desenquadrado	Desenquadrado	set/25
CRI ESTOQUE HELBOR	N/A	Enquadrado	N/A	Enquadrado	set/25
CRI WIMO II	Desenquadrado	Enquadrado	N/A	Desenquadrado	set/25
CRI WIMO IV	Desenquadrado	Enquadrado	N/A	Desenquadrado	set/25
CRI CONCEITO	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	out/25
CRI LOCPAY	Enquadrado	Enquadrado	N/A	Enquadrado	set/25

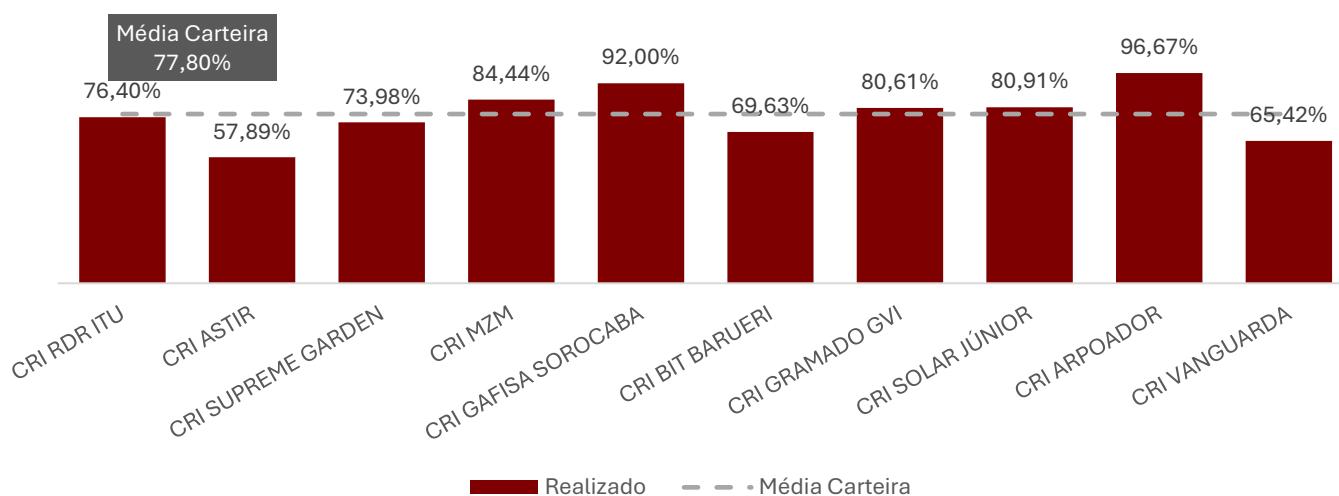
Nota da Gestão:

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, Itabira e Supreme Garden tratam-se de desenquadramentos residuais, com previsão de reenquadramento em breve. O Fundo de Reserva de Gafisa está aguardando depósito pela devedora. O Fundo de Obras desenquadrado em Vanguarda se dá pela necessidade de composição de recursos para o término das obras do edifício Dom Severino.

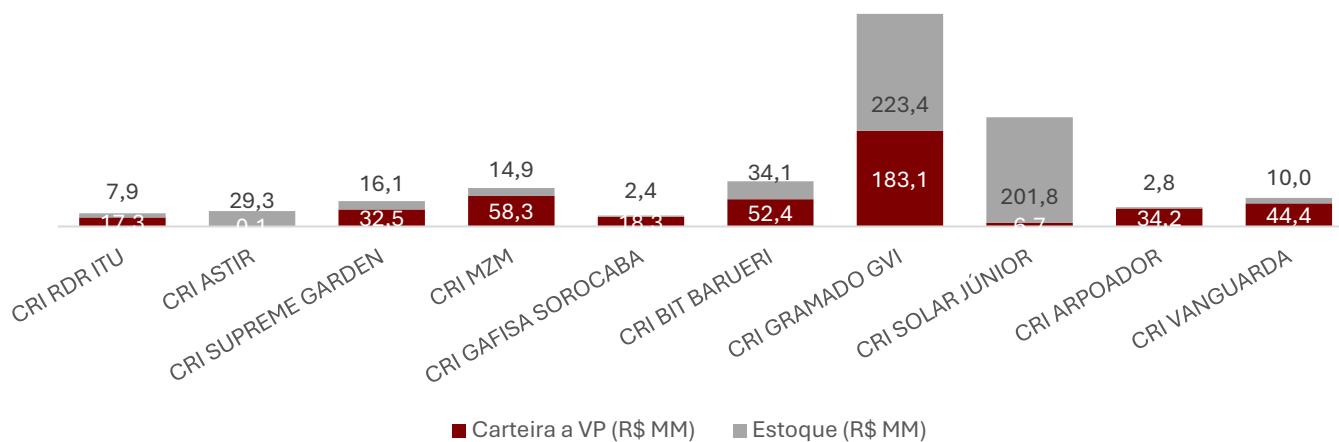
EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA

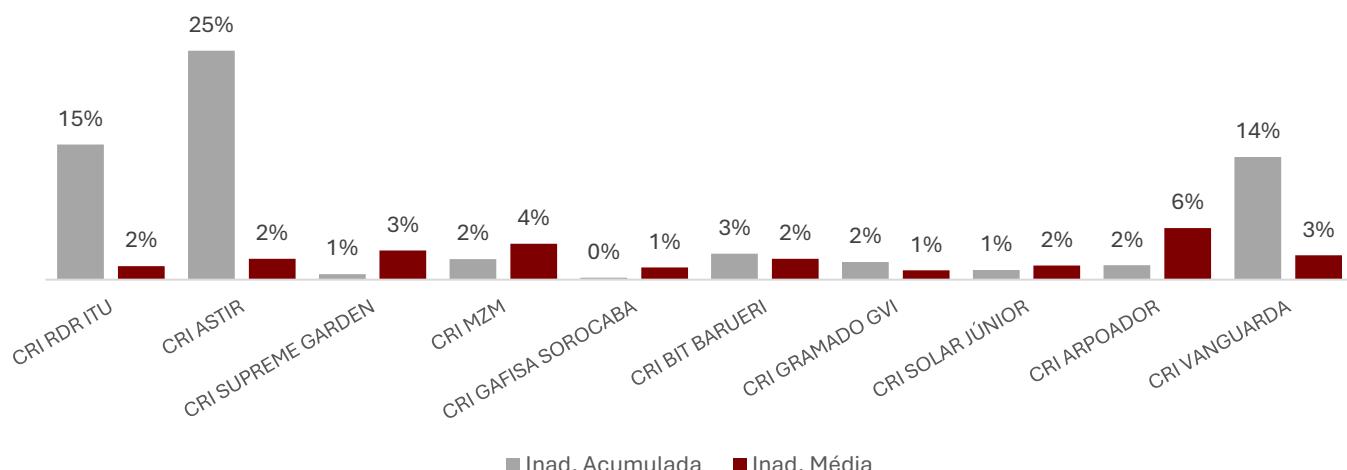


CARTEIRA A VP E ESTOQUE

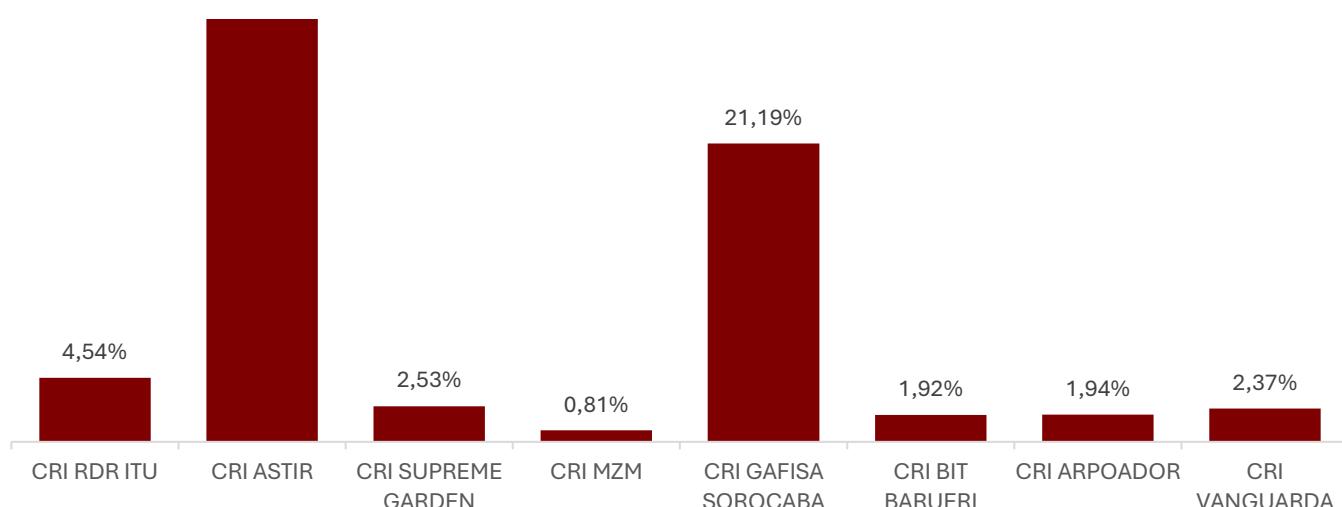


Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

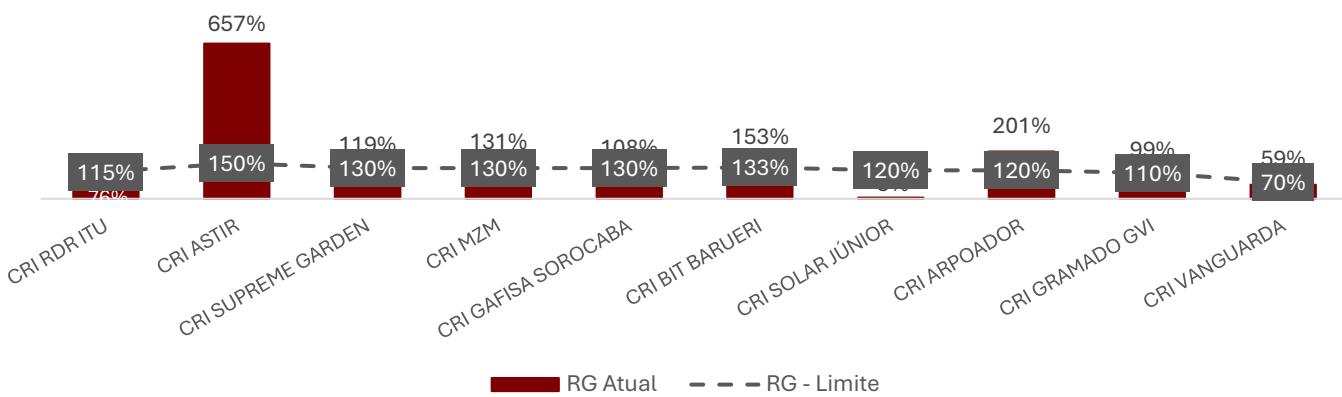
INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



CONCENTRAÇÃO MÁXIMA DA CARTEIRA



RAZÃO DE GARANTIA



Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS

CRI MZM	STATUS: Mensal
 <p>Ticker: 22I1465810 Setor: Incorporação Remuneração: IPCA + 12,95% LTV: 70,00% Localização: São Bernardo do Campo, Sp % PL SNCI: 10,26%</p>	 Parecer Saudável  % de Vendas 84,44%  Obra Executada 74,01%  Inadimplência 2,27%  Desenquadramentos RG: 130,6% Fundos de Obras e Reserva Enquadrados
	<p>Comentário da Gestão</p> <p>Em setembro, o empreendimento contou com uma venda e um distrato, ficando com saldo geral de vendas zerado, mas com um percentual vendido saudável. O avanço de obras foi de 1,52%, abaixo do previsto, totalizando 74,01%, e segue sendo o maior gargalo da operação. Apesar disso, acreditamos que o final de obra apresentará percentuais mensais maiores, com entrega prevista para o 1º semestre de 2026. A Razão de Garantia apresenta boa margem, fechando o mês de setembro em 130,63%. Diante disso, continuamos confiantes na saúde da operação.</p>

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

CRI SUPREME GARDEN	STATUS: Mensal
 <p>Ticker: 22B0338247 Setor: Incorporação Remuneração: IPCA + 10,50% LTV: 65,00% Localização: Itajaí, SC % PL SNCI: 8,06%</p>	 Parecer Saudável  % de Vendas 73,98%  Obra Executada 87,34%  Inadimplência 0,62%  Desenquadramentos RG: 119,0% Fundos de Reserva Desenquadrado

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

CRI RDR ITU

STATUS: Mensal


Parecer Atenção
 % de Vendas


76,40%


Obra Executada
 100,0%

Inadimplência
 14,88%

Desenquadramentos
RG: 75,6%
Fundo de Despesa
Desenquadrado
Comentário da Gestão

Em 20 de agosto, o CRI foi vencido e marcado na carteira a valor de custo (82% do PU Par na data do vencimento, aproximadamente R\$ 25MM). Com o edifício finalizado, estamos prosseguindo com a recuperação dos valores junto à securitizadora e o assessor jurídico da operação. Entendemos que o primeiro passo é o início dos repasses da carteira a ser financiada. Devemos acompanhar o caso de perto e dar visibilidade do processo ao longo dos próximos relatórios.

Ticker: 21K0660418**Setor:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 12,00%**LTV:** 80,00%**Localização:** Itu, SP**% PL SNCI:** 5,95%

No fechamento de setembro, há aproximadamente R\$ 17,5MM de saldo de carteira a receber, além de quase R\$ 8MM no estoque do empreendimento. Há ainda uma garantia adicional (terreno) cujo valor base é de R\$ 2,5MM, mas que pode aumentar a partir das medidas de recuperação. Há ainda R\$ 0,3MM na Conta Centralizadora da operação, que será amortizado no mês subsequente. Hoje, considerando esses valores para as garantias da operação, temos uma projeção de recuperação de 90,2% em relação ao PU Par de 20/08, ou de 111,3% em relação ao preço de custo.

Fonte: Neo, Engebank | Elaboração: Suno Asset

CRI WELT

STATUS: Mensal


Parecer Saudável

Fat. Real/Proj (%)
 92,66%

Geração de Energia
 769,26 MWh
 76,79% 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.

Ticker: 22H0166203**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 11,77%**LTV:** N/A**Localização:** Minas Gerais**% PL SNCI:** 5,73%

Em setembro, a geração das usinas ficou um pouco abaixo do esperado, enquanto o faturamento foi bem próximo à expectativa. Além disso, conforme comentamos no mês anterior, temos expectativas de quitação da operação até o final do ano, conforme aprovado em assembleia.

Fontes: Grupo Energia | Elaboração: Suno Asset

STATUS: Mensal

CRI GAFISA WE SOROCABA



Ticker: 22F1035343
Setor: Incorporação
Remuneração: CDI + 6,00%
LTV: 45,00%
Localização: Rio de Janeiro, RJ
% PL SNCI: 5,66%



Parecer Atenção



Obra Executada 87,34%



Desenquadramentos
RG: 107,5%



% de Vendas 92,00%



Inadimplência 0,21%

Comentário da Gestão

Em setembro, não foram realizadas novas vendas na operação, que tem apenas mais 2 unidades de estoque. A previsão de entrega foi atualizada para a entrega em dezembro/25, com pouco menos de R\$ 3MM a serem aportados na obra, que serão integralmente colocados pela Gafisa S.A., que acabou de concluir uma nova captação, desta vez de uma debênture a mercado, que entendemos adequado para nossa posição de credores do WE. A obra segue com 87,34%, após uma paralisação por falta de liquidez no empreendimento. A Razão de Garantia segue desenquadrada, a 107%. 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 a nova data de junho de 2026, algo que ainda será refletido nos documentos da operação.

Fonte: Opea, Capital Finance | Elaboração: Suno Asset

STATUS: Mensal

CRI GS SOUTO



Ticker: 21K0732283
Setor: Energia
Remuneração: IPCA + 11,00%
LTV: 62%
Localização: Minas Gerais
% PL SNME: 5,59%



Parecer Atenção

Data	CGHs	Avanço Físico	Conexão
set/25	Nova União II	100%	-
set/25	Alto Furnas II	100%	jan/25
set/25	Raul Soares	97,2%	out/25
set/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.

Em julho, a geração nas CGHs conectadas (São Félix e Alto Furnas) seguiu abaixo do esperado, ainda por chuva insuficiente na região. A expectativa, entretanto, é de um aumento das chuvas a partir de outubro/novembro, o que deve melhorar o desempenho das usinas. Das duas usinas que restavam ser conectadas, a CGH Raul Soares teve sua conexão realizada em outubro e deve começar a faturar de maneira relevante a partir do início de 2026, enquanto a CGH Nova União segue ainda sem previsão de conexão, o que não é preocupante, dado que é uma CGH menor. Válido destacar, também, que a conexão de Raul Soares era gatilho para redução de taxa do CRI, que agora sai de IPCA + 11% para IPCA + 10%. Por enquanto, entretanto, dado o atraso nas conexões e faturamento atual abaixo das PMTs, mantemos o parecer de atenção, mas confiantes de que no médio prazo o faturamento deve ter aumento relevante.

Fonte: GS Souto Eng. | Elaboração: Suno Asset

| 43 |

CRI BIT

STATUS: Mensal


Parecer
Atenção

Obra Executada
53,67%

Desenquadramentos
RG: 152,9%
Fundos de Obras
Desenquadrado

% de Vendas
69,63%

Inadimplência
2,87%
Ticker: 22J1411295**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 5,50%**LTV:** 60,00%**Localização:** Barueri, SP**% PL SNCI:** 5,02%**Comentário da Gestão**

Em setembro, o empreendimento não realizou vendas ou distratos. A inadimplência da carteira ficou em 2,87%. No mês, finalizamos a reavaliação da obra, de forma que foi verificado pela Binswanger, nova medidora, uma posição inferior ao que se verificava, com a obra atualmente no patamar de 53,67% e 59,18% se considerado o estoque já pago. No mês, houve um avanço de 1,67%. A Razão de Garantia segue elevada, a 153%. No próximo mês, devemos iniciar os aportes da 4ª série do CRI para término das obras até maio/26.

Fonte: Habitasec, Neo | Elaboração: Suno Asset

CRI ARPOADOR

STATUS: Mensal


Parecer
Saudável

Obra Executada
92,94%

Desenquadramentos
RG: 200,5%
Fundos de Despesas e
Obras Enquadrado

% de Vendas
96,67%

Inadimplência
1,58%
Ticker: 23J2266231 | 23J2809383**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 4,50%
(Sr.) | CDI + 12,00% (Sub.)**LTV:** 43,00%**Localização:** Vila Velha, ES**% PL SNCI:** 3,72%**Comentário da Gestão**

Em setembro, o empreendimento avançou 3,48%, alcançando 93% de execução. Houve 2 vendas e 3 distratos, que diminuíram a inadimplência percebida para 1,7%. Cabe mencionar a deliberação em AGT destinando a AmEx ao Fundo de Obras, visando a conclusão do projeto. Nos meses de agosto e setembro essa AmEx será redirecionada para o Fundo de Obras, retornando em outubro. Com o empreendimento praticamente integralmente vendido e razão de garantia em 200%, a operação permanece saudável e próxima de ser concluída.

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

CRI AXS		STATUS: Mensal			
			Parecer Saudável		PR Médio 75,0%
			UFV	Avanço Físico	Coxeção
			Paulo Valias	100%	Conectada
			Harmonia I	100%	Conectada
			Harmonia II	100%	Conectada
			Boa Vista I	100%	Conectada
			Boa Vista II	100%	Conectada
			Itatiaiuçu	100%	Conectada
			Prata I	93%	Conectada
					% Comercializada
					79%
					79%
					79%
					74%
					74%
					73%
					14%

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.

Em setembro, a geração nas UFVs foi em linha com os meses anteriores, em patamar saudável. O índice de Cobertura do mês foi de 1,48, próximo ao do mês anterior (que foi de 1,46) e demonstrando a margem da operação. Todas as usinas estão conectadas e esperamos que, após a conexão da UFV Prata I, última a ser conectada, a margem deve aumentar à medida que a UFV for aumentando seu faturamento. Diante disso, consideramos a operação saudável.

Ticker: 22C0987445
Setor: Energia
Remuneração: IPCA + 9,00%
LTV: N/A
Localização: Diversos
% PL SNCI: 2,98%

Fonte: Opea, AXS | Elaboração: Suno Asset

CRI CONCEITO		STATUS: Mensal	
		Em breve.	
		Comentário da Gestão	
		*Ativo emitido no mês de outubro e ainda sem informações atualizadas.	
Ticker: 25J2612796 Setor: Incorporação Remuneração: CDI + 6,50% LTV: 55% Localização: São José do Ribamar, MA % PL SNCI: 1,23%			

Fontes: Conceito, Leverage Securitizadora | Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA		STATUS: Mensal			
			Parecer Atenção		Obra Executada 75,01%
			% de Vendas 65,42%		Inadimplência 13,53%
					Desenquadramentos RG: 58,7% Fundos de Obras Enquadrado
Ticker: 22G1233041 Setor: Incorporação Remuneração: INCC + 11,50% LTV: 52,00% Localização: Teresina, PI % PL SNCI: 0,65%		Comentário da Gestão <p>O mês de agosto marcou o vencimento do CRI e o início das ações de recuperação do crédito. Nesse sentido, ao longo dos meses de setembro e outubro, a securitizadora empreendeu esforços para realizar a alienação dos imóveis em seu favor, tanto a nível de estoque, quanto de carteira. Apesar de o nível de vendas formal da operação estar próximo aos 65%, com a continuidade da auditoria, verificou-se que algumas unidades estão atualmente em litígio junto a supostos adquirentes após verificação de alienação indevida conforme declarado na AGT de vencimento do papel.</p> <p>Quanto às obras, o edifício Jonathan Nunes encontra-se finalizado e o Dom Severino com 75% de conclusão (já após a auditoria final da Binswanger), com previsão de término no 2T26. Ainda, está se estudando a constituição de condomínio de moradores em ambos os empreendimentos para superar pendências relacionadas à construtora e haver o devido repasse bancário das unidades compradas, bem como o término da obra do Dom Severino. O firme processo de auditoria está avançando semana após semana, infelizmente verificando cenários desfavoráveis a partir das medidas desconformes da Vanguarda Engenharia em operação. Com isso, quando consideramos somente as unidades livres de litígio e que foram alienadas à securitizadora, a atual razão de garantia da operação em relação ao preço de custo decresce para 59%. Haverá disputa judicial contra os adquirentes informais, que pode elevar essa recuperabilidade para próximo dos 100% do custo. Seguiremos atualizando os investidores quanto a esse panorama.</p>			

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

CRI GRAMADO GVI		STATUS: Mensal			
			Parecer Atenção		Obra Executada 100,00%
			% de Vendas 80,61%		Inadimplência 1,95%
					Desenquadramentos RG: 99,3% Fundos de Reserva Enquadrado
Ticker: 21H0001650 Setor: Home Equity Remuneração: IPCA + 9,50% LTV: 25,73% Localização: Gramado, RS % PL SNCI: 0,41%	Comentário da Gestão <p>No mês de setembro, o saldo de vendas do empreendimento foi negativo em 68 frações, com 136 vendidas e 204 distratadas, levando o percentual vendido para 80,61%. A inadimplência acumulada permanece sob controle, mas a Razão de Garantia teve uma queda e ficou em 99,25% para o mês.</p>				

Fontes: Fortesec, Conveste | Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR		STATUS: Mensal			
			Parecer Saudável		Obra Executada 100,00%
	% de Vendas 57,89%		Inadimplência 25,22%		Desenquadramentos RG: 657,3%
Ticker: 21L0285556					Fundos de Despesa e Reserva Enquadrados
Setor: Incorporação					
Remuneração: IPCA + 10,50%					
LTV: 42,00%					
Localização: Porto Alegre, RS					
% PL SNCI: 0,37%					
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 <i>trackrecord</i> em empreendimentos de alto padrão na cidade de Porto Alegre. No mês de agosto, não ocorreram vendas nem distratos, mas o CRI teve relevante amortização extraordinária, como vem sendo de costume, devido a valores recebidos da carteira. A carteira, no momento, está baixa, muito porque os repasses já foram feitos, mas são necessárias poucas vendas de um estoque de 24 unidades para que a operação seja quitada por completo. A alta inadimplência é consequência dessa carteira baixa e não por problemas no CRI. Assim, o foco segue na venda dos estoques e a operação permanece saudável.					
<small>*Até a data de publicação do relatório, ainda não havíamos recebido todas as informações referentes ao mês de setembro.</small>					

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

CRI LOCPAY		STATUS: Mensal			
			Parecer Saudável		Operações Ativas 25
	Prazo Médio 8,42 meses		Inadimplência 0,00%		Razão de Garantia 113,09%
Ticker: 25H2417003					
Setor: Recebíveis					
Remuneração: 23,87%					
LTV: N/A					
Localização: Fortaleza, CE					
% PL SNCI: 0,29%					
Comentário da Gestão No mês de outubro, o CRI finalizou o período com 25 operações ativas, com uma taxa de antecipação média de 4,88% ao mês e prazo médio das operações em pouco mais de 8 meses. O CRI segue com sua razão de garantia e pulverização em composição, sendo certo que esses índices deverão ser otimizados ao longo dos próximos meses.					

Fontes: LocPay, Blox Securitizadora | Elaboração: Suno Asset

CRI SOLAR JR

STATUS: Mensal


Parecer
Atenção

Obra Executada
100,00%

Desenquadramentos
RG: 5,0%

% de Vendas
80,91%

Inadimplência
1,05%
Fundos de Reserva
Desenquadrado
Comentário da Gestão**Ticker:** 19K1139245**Setor:** Multipropriedade**Remuneração:** IPCA + 16,64%**LTV:** 67,67%**Localização:** Olímpia, SP**% PL SNCI:** 0,11%

Em setembro, o empreendimento teve 160 frações vendidas e 166 distratadas, resultando em um percentual vendido de 80,91%, muito próximo ao do mês anterior. A Razão de Garantia apresentou mais uma queda, indo para 4,97%. O valor excessivamente baixo se deve pelo fato de que a maior parte dos créditos da carteira tem prazo de vencimento posterior ao do CRI, de maneira que se os considerássemos, a Razão de Garantia seria de 109,27%. Foi convocada uma assembleia para deliberar o vencimento antecipado do CRI (que tem data de vencimento em 20/11/2025) por conta de alguns descumprimentos da cedente. É importante ainda 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 MRV I****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.

Ticker: 21D0001232**Setor:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 6,50%**LTV:** N/A**Garantias:** Clean**Vencimento:** Fev/29**% PL SNCI:** 5,41%

Informações Financeiras	2023	2024
Margem Bruta	26,3%	29,1%
Margem EBITDA	6,7%	-8,6%
Margem Líquida	-5,4%	-24,1%
Dívida Líquida/EBITDA	4,6x	-8,1x
Dívida Líquida/PL	0,42x	0,53x
Liquidez Corrente	2,38	2,67


Localização:
 Diversos

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI ITABIRA



Ticker: 23L2160618

Setor: Energia

Remuneração: IPCA + 11,0%

LTV: 95%

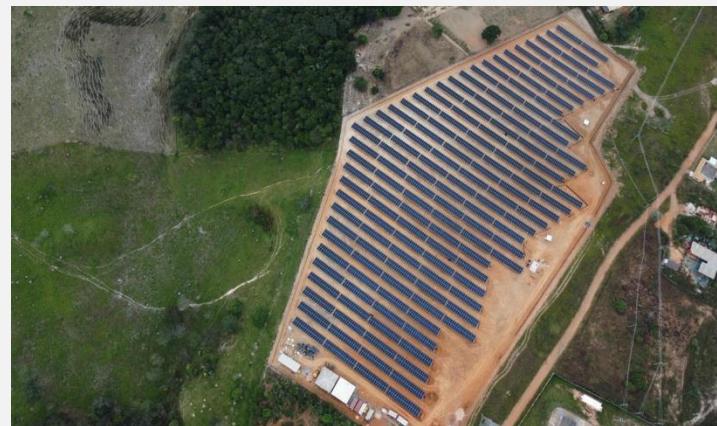
Garantias: AF e CF

Vencimento: Dez/38

% PL SNCI: 4,15%

Descrição da Operação

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



Localização:
Minas Gerais

CRI OPY



Ticker: 21H0888186

Setor: Hospitalar

Remuneração: IPCA + 10,50%

LTV: 45%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Ago/31

% PL SNCI: 3,78%

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	2023	2024
Margem Bruta	66,6%	62,2%
Margem EBITDA	50,5%	65,1%
Margem Líquida	16,5%	38,9%
Dívida Líquida/EBITDA	0,99x	1,82x
Dívida Líquida/PL	0,31x	1,43x
Liquidez Corrente	2,07	1,39



Localização:
Minas Gerais

Fontes: Virgo, Opy | Elaboração: Suno Asset

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: 3,51%

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 II



Ticker: 22B0006022

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 6,50%

LTV: N/A

Garantias: Clean

Vencimento: Fev/29

% PL SNCI: 2,60%

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	2023	2024
Margem Bruta	26,3%	29,1%
Margem EBITDA	6,7%	-8,6%
Margem Líquida	-5,4%	-24,1%
Dívida Líquida/EBITDA	4,6x	-8,1x
Dívida Líquida/PL	0,42x	0,53x
Liquidez Corrente	2,38	2,67



Localização:
Diversos

Fontes: Virgo | 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: 2,40%

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 LATAM



Ticker: 21C0818332

Setor: Aviação

Remuneração: IPCA + 5,73%

LTV: 45%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Ago/32

% PL SNCI: 2,16%

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 PLAENGE (Série 2)
PLAENGE
Ticker: 22E1314511

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 7,80%

LTV: 66%

Garantias: AF, CF, FR e Aval

Vencimento: Jun/27

% PL SNCI : 1,63%

Descrição da Operação

Fundado em 1970, o Grupo Plaenge atua nos segmentos de incorporação residencial, desenvolvimento urbano, construção civil, projetos e montagens industriais. O CRI foi feito para financiar o empreendimento Orbitale, prédio residencial localizado em Porto Alegre.

Informações Financeiras	2021	2022
Margem Bruta	21,9%	29,6%
Margem EBITDA	-3,8%	11,4%
Margem Líquida	-2,0%	8,1%
Dívida Líquida/EBITDA	-11,66x	2,67x
Dívida Líquida/PL	1,73x	1,43x
Liquidez Corrente	0,63	0,63


Localização:

Rio Grande do Sul

CRI COMPORTE

Ticker: 23I1270600

Setor: Transporte

Remuneração: CDI + 3,85%

LTV: 60,00%

Garantias: AF, FR e Aval

Vencimento: Set/30

% PL SNCI: 1,46%

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	2023	2024
Margem Bruta	29,8%	31,1%
Margem EBITDA	31,6%	26,2%
Margem Líquida	18,8%	14,5%
Dívida Líquida/EBITDA	0,73x	1,27x
Dívida Líquida/PL	0,71x	0,76x
Liquidez Corrente	1,26	1,46


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: 1,41%

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.

**DFs não atualizadas por ausência de entrega da devedora.*

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	20,9%	19,5%
Margem EBITDA	15,1%	12,8%
Margem Líquida	9,8%	4,4%
Dívida Líquida/EBITDA	2,02x	2,25x
Dívida Líquida/PL	1,68x	1,32x
Liquidez Corrente	1,14	1,29



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: 0,73%

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 PLAENGE (Série 1)
PLAENGE
Ticker: 22E1313951

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 7,80%

LTV: 66%

Garantias: AF, CF, FR e Aval

Vencimento: Jun/27

% PL SNCI : 0,71%

Descrição da Operação

Fundado em 1970, o Grupo Plaenge atua nos segmentos de incorporação residencial, desenvolvimento urbano, construção civil, projetos e montagens industriais. O CRI foi feito para financiar o empreendimento Orbitale, prédio residencial localizado em Porto Alegre.

	Informações Financeiras	2021	2022
Margem Bruta	21,9%	29,6%	
Margem EBITDA	-3,8%	11,4%	
Margem Líquida	-2,0%	8,1%	
Dívida Líquida/EBITDA	-11,66x	2,67x	
Dívida Líquida/PL	1,73x	1,43x	
Liquidez Corrente	0,63	0,63	


Localização:
 Rio Grande do Sul

CRI WIMO IV
STATUS: Mensal

Parecer Atenção
Ticker: 22B0914263

Setor: Home Equity

Remuneração: IPCA + 8,00%

LTV: 35,00%

Localização: Diversos

% PL SNCI: 0,51%

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 ESTOQUE HELBOR



Ticker: 22H1104501
Setor: Incorporação
Remuneração: IPCA + 8,86%
Garantias: AF e CF
Vencimento: Ago/27
% PL SNCI: 0,49%

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 WIMO II

Status: Mensal



 **Parecer Atenção**

Ticker: 21H0001650
Setor: Home Equity
Remuneração: IPCA + 7,00%
LTV: N/A
Localização: Diversos
% PL SNCI: 0,42%

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 REDE DUQUE (SÉRIE 443)



Ticker: 2110855537

Setor: Óleo e Gás

Remuneração: IPCA + 7,25%

LTV: 67%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Set/33

% PL SNCI: 0,22%

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	2023	2024
Margem Bruta	29,2%	30,0%
Margem EBITDA	7,5%	6,5%
Margem Líquida	1,5%	1,4%
Dívida Líquida/EBITDA	2,4x	2,4x
Dívida Líquida/PL	1,2x	1,1x
Liquidez Corrente	2,9	2,3



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: 0,22%

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	2023	2024
Margem Bruta	29,2%	30,0%
Margem EBITDA	7,5%	6,5%
Margem Líquida	1,5%	1,4%
Dívida Líquida/EBITDA	2,4x	2,4x
Dívida Líquida/PL	1,2x	1,1x
Liquidez Corrente	2,9	2,3



Localização:
São Paulo

Fontes: True | Elaboração: Suno Asset

CRI PESA/AIZ (CURTA)

Ticker: 21F0569265

Setor: Industrial

Remuneração: IPCA + 5,50%

Garantias: CF e Aval

Vencimento: Ago/26

% PL SNCI: 0,15%

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.

**DFs não atualizadas por ausência de entrega da devedora.*

Informações Financeiras	2022	2023
Margem Bruta	20,9%	19,5%
Margem EBITDA	15,1%	12,8%
Margem Líquida	9,8%	4,4%
Dívida Líquida/EBITDA	2,02x	2,25x
Dívida Líquida/PL	1,68x	1,32x
Liquidez Corrente	1,14	1,29


Localização:
Paraná

Fontes: Opea | Elaboração: Suno Asset

QUADRO DE DELIBERAÇÕES EM AGTs DOS ATIVOS

Ativo	Data	Ordem do dia	Deliberação
CRI RDR	03/10/2025	<p>(i) Ratificar a sustação dos efeitos do vencimento antecipado automático dos CRI, decorrente do descumprimento de obrigação pecuniária vencida no período de junho de 2024 a julho de 2025.</p> <p>(ii) Aprovar a declaração do vencimento antecipado da CCB e dos CRI devido ao descumprimento de obrigações não pecuniárias, incluindo: a ausência de envio de balancetes trimestrais, a ausência de declaração de não ocorrência de vencimento antecipado, e o descumprimento do percentual mínimo de garantia de 115%.</p> <p>(iii) Ratificar as amortizações já realizadas, autorizar novas amortizações com os recursos disponíveis na Conta Centralizadora, fixar um Fundo Contencioso no valor de R\$ 50.000,00 e alterar a Ordem de Prioridade de Pagamentos.</p> <p>(iv) Em caso de insuficiência de recursos, aprovar o aporte pelos titulares para o pagamento de custos e despesas da Operação, incluindo honorários advocatícios.</p> <p>(v) Ratificar a contratação do escritório NFA como assessor jurídico para a defesa dos interesses dos titulares dos CRI.</p> <p>(vi) Autorizar a contratação de assessor legal, às expensas da Devedora, para elaborar os aditamentos necessários em até 30 dias.</p>	<p>Favorável.</p> <p>Permitir a devida recuperação dos créditos após o vencimento do ativo.</p>
CRI BIT	09/10/2025	<p>(i) Sustar o evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e o resgate antecipado dos CRI, em razão da não realização de aporte pela Devedora para o pagamento dos juros devidos em julho de 2025 e setembro de 2025.</p> <p>(ii) Autorizar a reabertura da 4ª Série dos CRI, destinada a Investidores Profissionais, sob o rito de registro automático.</p> <p>(iii) Conceder autorização prévia para que a integralização da 4ª Série dispense a condição precedente referente ao LTV (Loan-to-Value).</p> <p>(iv) Conceder prazo adicional de 30 dias corridos para que o LTV seja enquadrado.</p> <p>(v) Autorizar a utilização do Fundo de Despesas para arcar com os custos de registro da oferta da 4ª série na CVM e Anbima, sendo esses valores retidos dos recursos da integralização.</p> <p>(vi) Aprovar a alteração da forma de constituição do Fundo de Liquidez, que deverá corresponder ao somatório dos juros remuneratórios das próximas 3 (três) Datas de Pagamento, ao invés de 2 (duas).</p> <p>(vii) Ratificar a contratação do escritório Viganô Neto & Bertuloso como Assessor Legal, às custas do Patrimônio Separado, para formalizar os aditamentos e ajustar os documentos da operação.</p>	<p>Favorável.</p> <p>Permitir a reabertura da 4ª série da operação.</p>
CRIs Pesa AlZ	13/10/2025	<p>(a) Não declarar vencimento antecipado por 'cross default' (vencimento de outros CRIs e CRAs).</p> <p>(b) Não declarar vencimento antecipado por falta de "habite-se", concedendo novo prazo de 13 meses.</p> <p>(c) Não declarar vencimento antecipado por entrega fora do prazo do Imposto de Renda dos Devedores Solidários.</p> <p>(d) Não declarar vencimento antecipado por falta de demonstrações financeiras auditadas, concedendo novo prazo de 12 meses.</p> <p>(e) Não declarar vencimento antecipado por falta de seguro (já regularizado) e dispensar seguro para imóveis sem construção.</p> <p>(f) Não declarar vencimento antecipado por entrega fora do prazo de documentos dos Imóveis Garantia (matrícula, CND, alvará).</p> <p>(g) Não declarar vencimento antecipado por atrasos nos pagamentos de fev/2024, abr/2024 e out/2024.</p> <p>(h) Não declarar vencimento antecipado por não pagamento de parcelas de nov/2024 a fev/2025, incorporando juros e dispensando encargos moratórios.</p> <p>(i) Não declarar vencimento antecipado por não circulação da totalidade dos Direitos Creditórios na Conta Centralizadora.</p> <p>(j) Conceder suspensão de pagamentos (carência) por 10 meses.</p> <p>(k) Se (j) aprovado, repactuar prazo dos CRI para 110 meses após a carência.</p> <p>(l) Autorizar a Securitizadora a não liberar garantias de imóveis pendentes de venda até o pagamento integral.</p> <p>(m) Aprovar Amortização Antecipada Facultativa a qualquer momento, sem prêmio.</p> <p>(n) Reduzir o Quórum Qualificado de 75% para mais de 50% dos CRI em circulação.</p> <p>(o) Excluir a hipótese de vencimento antecipado por 'cross default' (vencimento de outras obrigações financeiras).</p> <p>(p) Aprovar a contratação da Colliers para consultoria na venda dos imóveis.</p> <p>(q) Aprovar a contratação da CBRE para consultoria na venda dos imóveis.</p> <p>(r) Se tudo aprovado, pagar "waiver fee" de 0,10% aos titulares dos CRI.</p> <p>(s) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a implementar as deliberações.</p>	<p>Favorável a todas.</p> <p>Permitir o retorno à adimplência do ativo e a preparação para sua quitação.</p>

Ativo	Data	Ordem do dia	Deliberação
CRI Itabira	13/10/2025	(i) Aprovar a não decretação da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate total dos CRI, em razão do descumprimento da recomposição do Fundo de Reserva no valor de R\$ 207.924,89. (ii) Caso o item (i) seja aprovado, aprovar que a Recomposição do Fundo de Reserva seja realizada até 15 de janeiro de 2026. (iii) Aprovar a alteração do cronograma de pagamentos para: (i.1) conceder carência no pagamento dos juros nos meses de outubro, novembro e dezembro de 2025, com incorporação desses valores ao saldo devedor; e (i.2) adiar o início do pagamento da Amortização de dezembro de 2025 para dezembro de 2026.	Favorável. Estando o ativo saudável após troca de locatária da usina, deliberação foi importante para fornecer liquidez à devedora.
CRI Gafisa	17/10/2025	(i) Aprovar a alteração (antecipação) das Data de Vencimento da CCB (para 24 de dezembro de 2025) e dos CRI (para 26 de dezembro de 2025), com a consequente alteração do Cronograma de Pagamentos. (ii) Ratificar todas as deliberações tomadas na Assembleia Especial de Titulares dos CRI realizada em 24 de setembro de 2025.	Favorável. Retificar uma informação incorreta da AGT anterior

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.



SUNO ENERGIAS LIMPAS FII é o Fundo Imobiliário da Suno Asset que investe em Energias Limpas e Renováveis, sendo uma maneira inovadora e democrática para o investidor comum ter acesso a uma tese que, além de extremamente lucrativa, gera impacto positivo para a sociedade.



Fiagro-FII voltado para investimentos em terras agrícolas da Suno Asset. O primeiro fundo base 10 e voltado para investidor geral com uma das teses de investimento mais vencedoras do país, oferecendo acessibilidade a um setor resiliente, dolarizado e descorrelacionado com os diversos índices.



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 Papel de risco moderado. Sua principal característica é entregar retornos consistentes aos cotistas, com rendimentos comparados a fundos de alto risco.



Fundo imobiliário multiestratégia da Suno Asset, com foco no investimento em diversos tipos de ativos imobiliários, como CRIs, FIIs, ações e imóveis. A partir de uma tese sofisticada, buscamos entregar geração de renda mensal e rentabilidade acima da inflação.



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



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 ativos de risco.



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 Investimento em Ações, com exposição em ações globais listadas no Brasil ou nos Estados Unidos. Investe nas maiores empresas do mundo.



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, consequentemente, 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.”