

RELATÓRIO GERENCIAL NOV|2025

**SNCI11**

SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

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

BULLET POINTS	3
DESTAQUES DO MÊS	3
TESE DE INVESTIMENTOS	4
CENÁRIO MACROECONÔMICO	5
CARTA DO GESTOR	16
PERGUNTAS FREQUENTES	21
PERFORMANCE/DESEMPENHO	27
RESULTADO	29
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	31
MONITORAMENTO DOS ATIVOS	39
COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS	42
DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS	49
QUADRO DE DELIBERAÇÕES EM AGTs DOS ATIVOS	59
GLOSSÁRIO	60
FUNDOS SUNO ASSET	62

BULLET POINTS

R\$ 1,00

Distribuição por cota

R\$ 0,16

Lucro acumulado por cota

14,69%

Dividend Yield Anualizado

16,50%

Yield Médio dos Ativos (All In)

R\$ 81,68

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 97,69

Cota Patrimonial

36.215

Número de cotistas

R\$ 410,29 MM

Patrimônio Líquido

R\$ 343,06 MM

Valor de Mercado

0,84

P/V

62,36%

LTV Médio Ponderado

4.200.000

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

Distribuição e Rentabilidade: Em novembro, 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 oscilou para 3,29% no mês. 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 0,93%. A liquidez média diária registrou o valor de R\$ 533 mil, um indicativo positivo da negociabilidade do fundo.

Gestão Ativa do Portfólio: A gestão realizou pouco mais de R\$ 5,6MM em compras e R\$ 1,4MM em vendas, movimentos que apresentaremos com mais detalhes na 'Carta do Gestor'. A alavancagem líquida do Fundo se posicionou em 12,07% do PL.

Gestão de Ativos: Em novembro, a gestão atuou ativamente nas assembleias de titulares, com destaque para as importantes deliberações nos CRIs Bit e Arpoador. O fundo encerrou o mês com quatro ativos em tratamento especial: CRI AIZ (aguardando nova convocação de AGT para promover a quitação dos papéis, com data já fixada), CRI Vanguarda (já com uma estimativa de recuperabilidade), CRI RDR (avançando nos trabalhos de recuperação dos créditos) e CRI Solar Junior (representativo de 0,1% do PL do Fundo). 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 FIIs**, buscando maximizar a performance e mitigar riscos. **Com uma carteira diversificada e gestão ativa, o SNCI busca entregar retornos mensais previsíveis e pouco voláteis, sendo o IPCA + 7% seu benchmark teórico.** Sua exposição a diferentes setores do mercado imobiliário e a outras classes de ativos o torna uma opção interessante para **quem deseja rendimentos mensais, além de o fundo ainda se destacar pelos custos e taxas competitivas dentre os pares da indústria.**

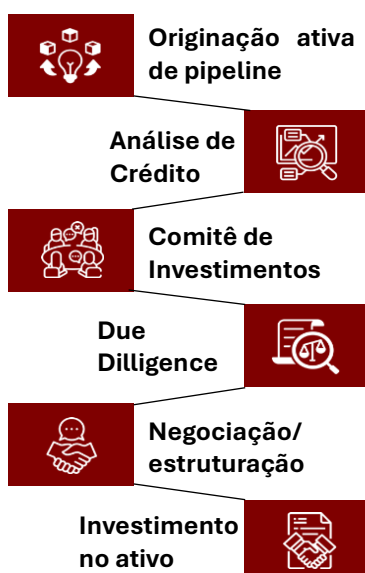
Posicionando como um fundo Middle-Risk

High Grade	Middle Risk	High Yield
Portfólios com menor exposição ao risco e menor rentabilidade média, mas se destaca em momentos de maior estresse de mercado.	Maior balanceamento, com uma alocação diversificada entre ativos de ambos os espectros, ponderando a relação risco-retorno	Captura oportunidades de ativos de maior rentabilidade, assumindo uma maior volatilidade em determinadas janelas temporais

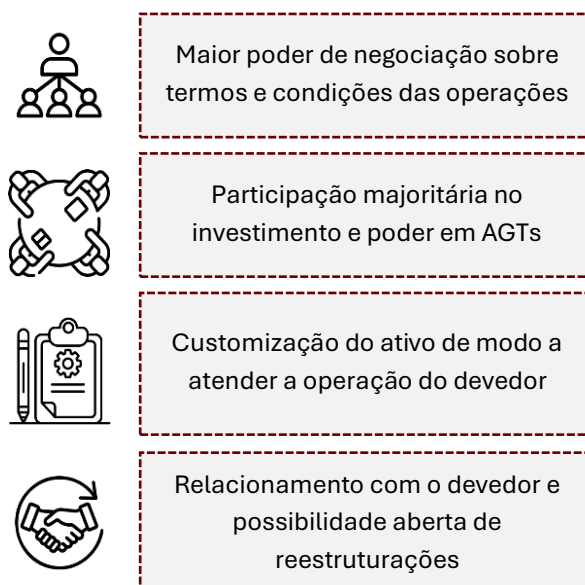
Estratégia que visa boas oportunidades

Estratégia de alocação em CRIs majoritariamente	Portfólio indexado de acordo com cenário macro
Busca por oportunidades em todos os espectros	Investimento em estruturas sólidas e de risco mensurável

Processo de investimentos



A força da originação e estruturação interna



CENÁRIO MACROECONÔMICO

Fed Sem Direção, Mercados Sensíveis: O Que Esperar do Cenário Global e do Brasil nos próximos meses

A carta do economista deste mês explora os temas que têm ocupado nossas reflexões internas.

Editorial

Nos EUA, o banco central, o Federal Reserve, encerra 2025 enfrentando um de seus períodos mais desafiadores desde a pandemia. A instituição opera sob o duplo mandato, equilibrando pleno emprego e estabilidade de preços, mas este ano esses objetivos caminharam em direções opostas: inflação resiliente em torno de 3% conviveu com uma desaceleração nítida do mercado de trabalho, marcada por revisões negativas significativas nos dados do Payroll.

Nesse contexto, a estratégia inicial do Fed de data dependence – decisão orientada pelos dados – parecia apropriada. Em um ambiente de incertezas elevadas, amplificadas pelos choques tarifários, reagir aos dados era uma postura prudente. Mas essa postura exige uma narrativa clara, capaz de orientar como o Comitê interpreta os dados. Sem isso, a estratégia se torna difusa.

Ao longo dos meses, sinais de enfraquecimento do emprego passaram a pesar mais no balanço de riscos. O presidente do Fed, Jerome Powell, reconheceu esse deslocamento ao afirmar que “a fraqueza do mercado de trabalho passou a pesar mais do que a inflação persistente”. No entanto, o problema não foi a revisão do diagnóstico e sim como ela ocorreu, sem coordenação discursiva e sem uma diretriz conjunta sobre o caminho da política monetária.

Essa ambiguidade cresceu com o shutdown, que interrompeu a divulgação de indicadores essenciais. Criou-se o paradoxo: o Fed dizia depender dos dados, mas os dados não estavam disponíveis. Nesse vácuo e sem um direcionamento mais contundente, declarações individuais dos diretores do banco central norte-americano passaram a substituir a mensagem institucional, amplificando ruídos e volatilidade.

A comunicação do Comitê fragmentou-se, revelando três grupos distintos:

- Dovish, defensores de cortes diante da perda de fôlego do emprego.
- Hawkish, insistindo nos riscos da inflação acima da meta.
- Indecisos/data dependent, cuja comunicação oscilou entre admitir cortes e/ou dizer que “ainda não há decisão”.

Esse cenário ficou evidente com dois episódios emblemáticos. No início de novembro, a diretora Lisa Cook, afirmou estar “genuinamente indecisa” sobre cortar juros em dezembro. No final de novembro, John Williams, presidente do Fed de Nova York, declarou que os juros “poderiam cair sem colocar em risco a meta de inflação”, desencadeando uma reprecificação pelo mercado de expectativa de manutenção da taxa nos patamares atuais, 3,75% a.a. e 4,00% a.a., para um salto imediato da probabilidade de corte de 50,4% para 86,9%.

Esses movimentos não refletiram mudanças estruturais na economia, mas falas isoladas. Essa é a nossa maior crítica: o Fed está se comunicando de forma inadequada. Ao permitir que discursos individuais moldem expectativas, o Comitê abriu espaço para volatilidade desnecessária, interpretações divergentes e expectativas frágeis.

Em novembro, o mercado tentou antecipar como cada diretor indeciso votaria, porque não existe uma mensagem coordenada que sintetize a visão do Comitê. O problema é que isso cria o maior risco de todos: quebra de expectativas. O mercado precificou um corte em dezembro; se ele não viesse, o realinhamento da curva de juros poderia ser abrupto e potencialmente desordenado.

Esse diagnóstico é amplamente confirmado pela literatura. Blinder et al. (2008) mostram que a comunicação é um instrumento essencial da política monetária, capaz de mover mercados e ancorar expectativas — mas alertam que mensagens excessivas ou conflitantes reduzem sua eficácia. Evidências do BIS (2024) indicam que o tom da comunicação oficial do Fed não atua diretamente nas famílias, mas sim, influencia as expectativas de inflação destas através da cobertura da mídia. E, de forma complementar, Deng, Xu e Tang (2024) demonstram que nuances no tom do discurso do presidente do Fed afetam de maneira estatisticamente significativa tanto as taxas de juros quanto os preços de ativos.

Além disso, 2025 foi marcado por ruídos políticos. A administração Trump criticou publicamente a política monetária, questionou diretores e chegou a discutir a demissão de Lisa Cook, além de

antecipar debates sobre a escolha do próximo presidente do Fed. Como alerta Rogoff (1985), interferência política ameaça credibilidade e eleva prêmios de risco — dinâmica que se manifestou ao longo do ano.

Nesse contexto de fragmentação interna e ruído político, estudos ressaltam: clareza, consistência e coordenação são fundamentais para reduzir volatilidade. O FOMC se afastou dessas diretrizes essenciais.

Diferentemente do Federal Reserve, o Banco Central do Brasil (BC) vem adotando, desde a pandemia, uma postura mais coerente, técnica e alinhada ao diagnóstico real da economia. Enquanto o Fed demorou a reconhecer que a inflação após a pandemia não seria apenas “transitória”, mantendo esse discurso por meses e ficando atrás da curva, a autoridade monetária brasileira identificou mais cedo os riscos de desancoragem das expectativas e iniciou rapidamente o ciclo de alta de juros.

Em 2025, apesar dos ruídos iniciais, como a indicação de Gabriel Galípolo para a presidência do BC, que gerou questionamentos sobre independência, a prática rapidamente se impôs. A gestão Galípolo demonstrou postura técnica, comunicação firme e boa condução da crise do Banco Master, reforçando a credibilidade da instituição.

Os demais diretores também mantiveram uma comunicação coesa e previsível. É essa coerência acumulada desde a pandemia que sustenta a atuação do BC em 2024–2025. Nas últimas reuniões, o Copom reforçou consistentemente:

- Cenário global segue incerto, que exige prudência.
- Preocupação com a desancoragem das expectativas de inflação em relação à meta.
- Dinamismo do mercado de trabalho e pressão sobre preços.
- Necessidade de manter juros em patamar contracionista por período bastante prolongado.
- Disposição explícita de retomar o ciclo de alta, se necessário.

Essa disciplina comunicacional ajuda a explicar por que o Brasil preservou credibilidade, mesmo diante de pressões políticas internas. Enquanto isso, o Federal Reserve — marcado por ambiguidade entre diretores, falta de coordenação institucional e mensagens conflitantes — tem contribuído para volatilidade adicional nos mercados globais.

Cenário Global

Com o fim do ano, voltamos nossa atenção para 2026. Nossa avaliação para o cenário global é a de uma transição clara: abandonamos um 2025 marcado pela perda de dinamismo e por elevada incerteza, e avançamos para um 2026 que tende a apresentar maior estabilidade — ainda que distante do ritmo observado no período pré-pandemia.

A desaceleração deste ano não foi casual. Ela reflete os efeitos cumulativos das políticas monetárias restritivas implementadas desde 2022, do ambiente geoeconômico mais nebuloso e da intensificação das barreiras comerciais entre as principais economias.

Para o próximo ano, projetamos uma retomada moderada do crescimento, apoiada no alívio gradual das tarifas, na adaptação das economias ao novo ambiente comercial, na continuidade da desinflação — como ilustrado na tabela a seguir com as projeções do Fundo Monetário Internacional (FMI) — e na perspectiva de juros menos restritivos em diversas regiões. Ainda assim, em algumas economias avançadas, a inflação seguirá um pouco acima das metas.

Inflação – Projeção FMI (Var. Anual, %)

Inflação	2024	2025*	2026*	Tendência
Mundo	5,8%	4,2%	3,7%	▼
Economias Avançadas	2,6%	2,5%	2,2%	▼
EUA	3,0%	2,7%	2,4%	▼
Zona do Euro	2,4%	2,1%	1,9%	▼
Alemanha	2,5%	2,1%	1,8%	▼
Economias Emergentes	7,9%	5,3%	4,7%	▼
China	0,2%	0,0%	0,7%	▲
Índia	4,6%	2,8%	4,0%	▲
México	4,7%	3,9%	3,3%	▼
Brasil	4,4%	5,2%	4,0%	▼

*Projeção e Fonte: FMI / Elaboração: Suno Asset

Essa trajetória, porém, convive com riscos importantes. As tensões comerciais seguem no horizonte e o avanço de políticas industriais protecionistas pode limitar o crescimento. O elevado endividamento público também pode ser um fator de risco, enquanto choques geopolíticos, especialmente no Oriente Médio e China–Taiwan, continuam sendo potenciais fontes de volatilidade e pressão sobre preços.

Assim, embora 2026 sinalize um ambiente mais favorável que 2025, trata-se de uma melhora gradual, condicionada a fatores que ainda exigem monitoramento atento e uma dose necessária de prudência.

Cenário Estados Unidos

Em novembro, os Estados Unidos voltaram a mostrar a combinação que tem marcado 2025: atividade econômica resiliente, inflação ainda acima da meta e sinais crescentes de moderação no mercado de trabalho. Os indicadores alternativos reforçam essa leitura.

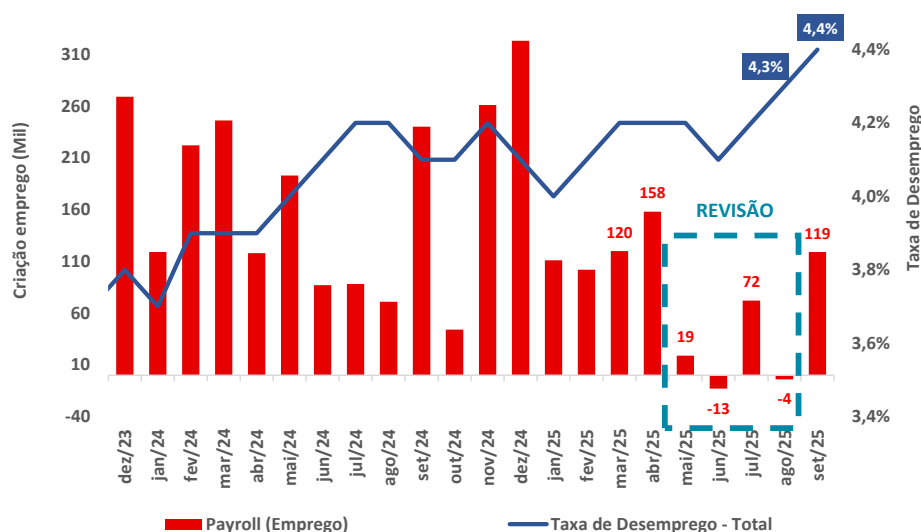
O GDPNow do Fed de Atlanta aponta crescimento anualizado de 3,9% no 3T25, enquanto o Weekly Economic Index, do Fed de Dallas, estabilizou-se em 2,1%, sugerindo que a economia manteve um ritmo firme ao longo das últimas semanas. O consumo segue como pilar importante: o índice de varejo Redbook Retail Sales avança cerca de 6% interanual, e o ISM de Serviços permanece em território expansionista, refletindo demanda sólida por serviços e a resiliência do consumo das famílias.

Em relação à inflação, o Bureau of Labor Statistics (BLS) retomou a divulgação dos dados após o shutdown, confirmando que tanto o índice cheio do CPI quanto o núcleo seguem próximos de 3,0%, 50% ainda acima da meta de 2%. Esse patamar segue desconfortável para parte dos diretores do Fed, sobretudo porque não está claro se o impacto das tarifas impostas ao longo de 2025 será transitório ou se deixará pressões mais persistentes nos próximos meses.

A escassez de informações detalhadas após o shutdown dificulta esse diagnóstico, levando analistas e formuladores de política a dependerem de indicadores alternativos — que, por ora, apontam uma inflação estável, porém firme. Alguns itens específicos, como café e carne, registraram altas relevantes, refletindo distorções geradas pelas tarifas aplicadas sobre produtos que os EUA não produzem internamente. Esse fator explica a recente reversão dessas alíquotas pelo governo americano. Um ponto positivo é o comportamento das empresas, que continuam absorvendo parte dos custos para preservar competitividade, suavizando repasses e ajudando a conter a inflação no curto prazo.

No mercado de trabalho, os dados de novembro exibiram um quadro misto. A criação de 119 mil vagas não-agrícolas superou as expectativas, mas veio acompanhada de uma revisão negativa de 33 mil vagas entre julho e agosto. A taxa de desemprego subiu de 4,3% para 4,4%, e o crescimento dos salários continuou moderando. Ambos descritos na ilustração a seguir.

Criação de Vagas e Taxa de Desemprego (%)



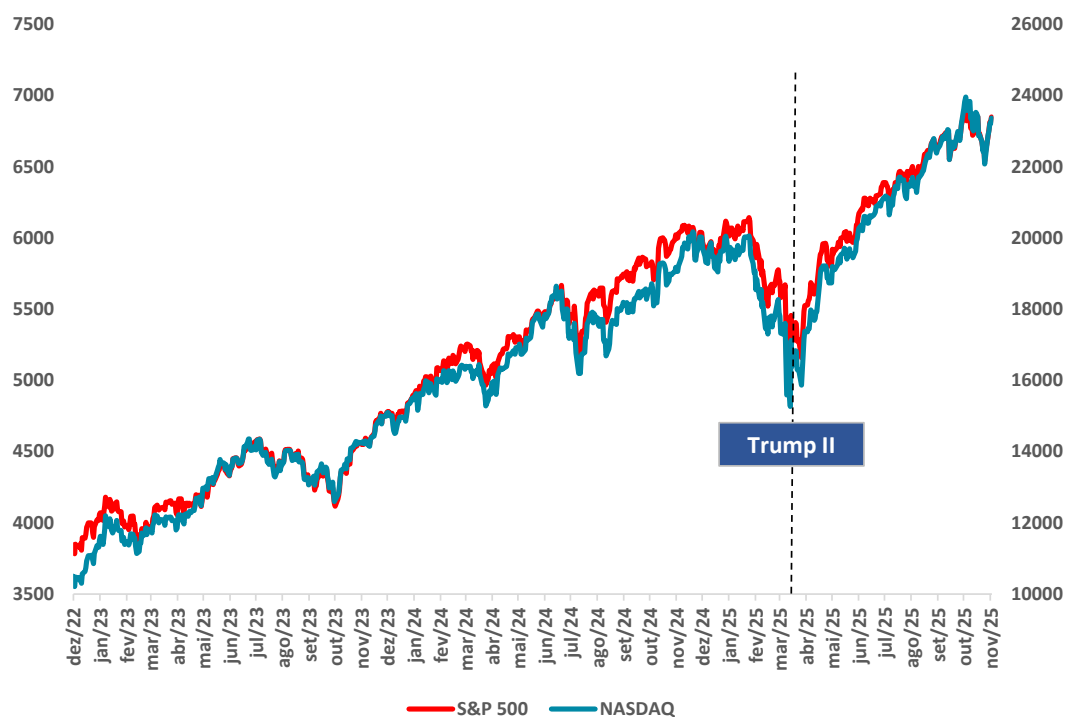
Fonte: BLS / Elaboração: Suno Asset

A fotografia é dual: de um lado, o payroll mais forte sustenta a posição dos diretores mais cautelosos; de outro, a piora na revisão e o aumento do desemprego reforçam o argumento daqueles que defendem cortes. Em nossa avaliação, o mercado de trabalho permanece relativamente equilibrado, mas com sinais claros de enfraquecimento.

Esse ambiente híbrido — atividade firme, inflação acima da meta e emprego desacelerando — tornou o debate sobre juros particularmente sensível. Ao longo de novembro, momentos em que ganhou força a percepção de manutenção dos juros levaram as bolsas americanas a perderem tração. Em contrapartida, indícios de flexibilização monetária em dezembro, como declarações de autoridades sugerindo, desencadeou ralis pontuais nos mercados, evidenciando o quanto os investidores seguem reagindo mais ao discurso do Fed do que à economia real.

Segundo analistas, também houve um movimento de rotação de carteiras, com o mercado reduzindo exposição às grandes empresas de tecnologia e de inteligência artificial e migrando para outros setores. Esse rebalanceamento contribuiu para a queda dos principais índices, como o S&P 500, ao longo do mês.

S&P500 e Nasdaq



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

Por fim, sobre a política monetária, nosso cenário-base é um corte de 0,25 p.p. para a última reunião, seguido de uma pausa. Para 2026, mantemos a projeção de juros próximos de 3,0% ao ano.

Cenário Brasil

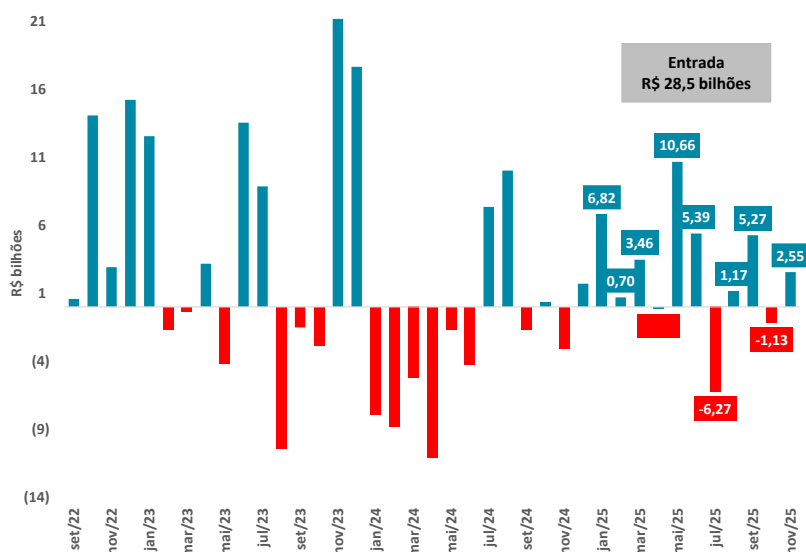
Novembro foi marcado por um desempenho bastante positivo dos ativos domésticos, com o Ibovespa renovando recordes e superando os 158 mil pontos. A alta refletiu não apenas um ambiente externo mais favorável, mas também uma combinação de fatores internos que reforçou o apetite por risco.

O acordo comercial entre Estados Unidos e China, junto à decisão americana de retirar a sobretaxa de 40% sobre produtos brasileiros — como café, carnes e frutas —, ajudou a reduzir tensões geopolíticas e aliviar o ambiente comercial. Paralelamente, a reprecificação ainda volátil das expectativas de cortes de juros pelo Fed enfraqueceu o dólar e beneficiou mercados emergentes, criando um pano de fundo externo mais favorável para os ativos brasileiros.

No Brasil, os resultados corporativos surpreenderam positivamente, e a perspectiva de que o BC poderá iniciar um ciclo de flexibilização no início de 2026 estimulou a entrada de capital estrangeiro, sustentando a demanda por ativos locais.

Em novembro, esse ambiente mais favorável resultou em um fluxo positivo de R\$ 2,5 bilhões de capital estrangeiro na B3. No acumulado do ano, o saldo permanece robusto, alcançando R\$ 28,5 bilhões, como ilustrado no gráfico abaixo.

Fluxo Estrangeiro na B3 (R\$ bilhões)

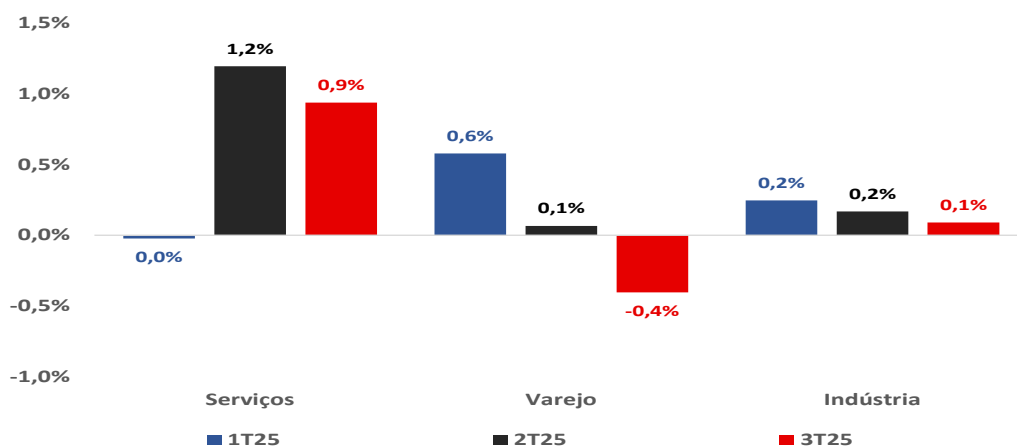


Fonte: B3 / Elaboração: Suno Asset

No campo da economia real, o cenário manteve o padrão observado nos últimos meses: a atividade segue em processo de moderação, a inflação mantém trajetória benigna, o câmbio permanece estável e as expectativas de inflação mostram sinais recentes de melhora.

A desaceleração da atividade ficou evidente nos dados de varejo, indústria e serviços, compatíveis com o estágio contracionista da política monetária. No gráfico a seguir, podemos notar a desaceleração da economia entre 1T25 e 3T25 para todos esses setores.

Atividade Econômica – Setores (Var. Trimestral, %)



Fonte: IBGE / Elaboração: Suno Asset

No câmbio, o real oscilou entre R\$ 5,30 e R\$ 5,35, sustentado pelo enfraquecimento do dólar global, pelo diferencial de juros ainda elevado e pelo fluxo de investidores estrangeiros – os mesmos vetores dos últimos meses.

Os dados de inflação reforçaram a continuidade do processo de desinflação em curso. No mês passado, o IPCA registrou alta mensal de 0,18% e, no acumulado em 12 meses, está em 4,46%, abaixo do limite superior da meta. A média dos núcleos recuou para 4,76%, e os serviços subjacentes cederam para 5,99%, indicando um arrefecimento.

O problema ainda está nos preços de serviços intensivos em mão de obra, que voltaram a acelerar, refletindo um mercado de trabalho resiliente — fator que explica a postura cautelosa do Banco Central.

De modo geral, o quadro inflacionário segue sendo beneficiado pela apreciação cambial, pela estabilidade das commodities, pela queda dos preços de alimentos e pela desaceleração dos custos agrícolas e industriais.

Mesmo com todos esses avanços, a autoridade monetária deve manter postura cautelosa. No início de novembro, também tivemos a penúltima decisão do Copom em 2025, com a manutenção da Selic em 15% e reforçou o tom firme em seu comunicado e ata. Em nossa visão, adequada ao estágio atual do ciclo. Como temos reiterado, a flexibilização depende da convergência simultânea de três condições:

- Hiato do produto negativo com desaceleração do mercado de trabalho.
- Arrefecimento das medidas subjacentes de inflação.
- Expectativas bem ancoradas.

Apesar das expectativas de inflação tenham melhorado nas últimas semanas — com o Boletim Focus revisando para baixo as projeções entre 2025 e 2028 —, elas ainda permanecem acima do centro da meta, sendo o principal ponto de desconforto entre os diretores.

Como temos destacado em cartas anteriores, a economia brasileira atravessa um período de transição, com as condições para a flexibilização monetária começando a se consolidar. Nossa avaliação é que esses elementos devem se alinhar ao longo do início do próximo ano. Em janeiro,

esperamos que o Copom ajuste o comunicado e prepare o terreno para um ciclo de afrouxamento gradual e cauteloso.

Dessa forma, mantemos o primeiro corte em março de 2026, de 0,50 p.p., inaugurando um ciclo progressivo que deve levar a Selic a 12,5% ao final de 2026. 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%
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

Um risco relevante para o cenário segue sendo uma pressão cambial decorrente de choques externos, saída de capital estrangeiro ou novos ruídos políticos e/ou fiscais — como os observados no final do ano passado, quando as incertezas levaram o dólar a atingir R\$ 6,30.

O mercado já começa a precificar esse movimento, ainda que de forma incipiente. Como temos destacado nas últimas cartas, quando essa pauta ganhar tração — entre o final de 2025 e o início de 2026 — os ativos locais tendem a reagir com mais intensidade. Esse ajuste pode abrir espaço para um segundo ciclo de valorização dos ativos brasileiros, desde que não surjam choques que interrompam a reprecificação em curso.

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 de 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 - DBCG (% 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 novembro 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 novembro, o SNCI11 apresentou uma **rentabilidade ajustada de 2,40%**, considerando o preço de fechamento da cota, que encerrou o período em **R\$ 81,68**. No mês, o SNCI11 foi capaz de superar o IFIX (1,86%) e os principais pares (2,25%). No acumulado do ano, a performance atinge **8,75%**, abaixo do IFIX (17,46%), e do IFIX Papel (14,09%) e à média dos fundos comparáveis (16,93%). Entendemos que os **movimentos de recuperação observados nos CRIs Vanguarda e RDR**, sobre os quais falaremos em detalhes mais à frente, podem explicar parte do descolamento dos pares e dos índices.

A rentabilidade patrimonial, ajustada pelos proventos, teve ganho relevante de **0,93%** no mês. Com isso, o valor patrimonial por cota após distribuição se elevou para **R\$ 97,69**. 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 0,84, em leve recuperação comparado ao valor do último fechamento mensal**. A liquidez média diária (ADTV) no mês registrou valor de **R\$ 533 mil**, ainda acima da média anual do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

Em linha com nossa previsibilidade, o Fundo distribuiu **R\$ 1,00 por cota** em 25 de novembro e anunciou uma nova distribuição de **R\$ 1,00 por cota** para dezembro, seguindo o *guidance* publicado. Após a distribuição, o Fundo encerra o período com um resultado acumulado de **R\$ 0,16 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 novembro:

- **Compras:**

- R\$ 2,83 milhões do CRI WIMO IV a uma taxa de IPCA + 10,50%, com expectativa de aumento de TIR a partir do movimento de amortizações extraordinárias em curso no papel;
- R\$ 0,30 milhões do CRI LocPay Sênior (Prefixado em 23,87% a.a.);
- R\$ 2,50 milhões do CRI Bit Barueri, 4ª série (CDI + 5,50%);

- **Vendas:**

- R\$ 1,37 milhões do SNME11, a um preço médio de R\$ 9,52/cota.

Como resultado, o Fundo encerrou o mês com **R\$ 32,3 milhões em caixa**, o que posiciona a **alavancagem líquida em 12,07%** 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:

- **Dezembro/2025**

- Até R\$ 2,0MM na 5ª 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 4ª série do CRI Bit Barueri, com taxa de CDI + 5,50%;

- **Janeiro/2026**

- 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 novembro com quatro ativos em tratamento especial devido a inadimplências: **CRI AIZ, CRI Vanguarda, CRI RDR e CRI Solar Junior**. As informações aqui tratadas representam a visibilidade da Gestão até a data de publicação do presente relatório, ou seja, até meados de dezembro 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, constatou-se que parte do estoque do empreendimento será alvo de litígio devido à presença de adquirentes informais, contra os quais a securitizadora trará uma disputa judicial pela propriedade das unidades, vendidas pela Vanguarda fora da ordem de pagamentos da operação, entendemos haver um patamar de recuperabilidade próximo a 60% do PU Par do CRI no vencimento, o que equivale a aproximadamente 80% 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. Naturalmente, a depender do processo de litígio e de decisões judiciais favoráveis, essa razão pode ser aumentada. 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 (já há uma AGT convocada para 24 de dezembro, em que os investidores seguirão com as medidas de recuperação), reforçando o bom caráter das garantias e uma recuperabilidade próxima a 100% do volume investido nos CRIs.

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 na cota patrimonial do Fundo, considerando as recuperações já obtidas.** 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\$ 16 milhões) ao longo dos próximos meses, além de atuar na venda das garantias adicionais. 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 novembro, já obtivemos a recuperação de R\$ 1,9 milhões devidos no ativo, reduzindo o preço de custo para R\$ 22,4 milhões (5,46% do PL do SNCI11).** A título de atualização, **já temos uma terceira rodada de recuperação prevista para 26 de dezembro, em que aproximadamente R\$ 1,4 milhões serão amortizados**, diminuindo o preço de custo do SNCI na operação para R\$ 21,0 milhões (5,12% 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.**

Finalmente, quanto ao CRI Solar Junior, **representativo de 0,1% do PL do SNCI**, o CRI teve seu vencimento e inadimplência constatados em 21 de novembro, com a securitizadora determinando o início dos trabalhos operacionais e jurídicos para a recuperação dos créditos. Ainda estamos colhendo mais informações junto à securitizadora, o agente fiduciário e os investidores majoritários, sendo que, no momento, ainda não é possível estimar uma recuperabilidade precisa. Ainda assim, o time de Gestão se mantém confiante quanto à resolução do evento de crédito, sabendo que eventuais *defaults* ou *haircuts* têm baixíssimo potencial de impactar o SNCI11, dada sua residual posição no ativo.

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

- **CRI Bit:** Deliberamos por pequenos waivers não pecuniários na operação, após a reabertura da 4ª série do CRI;
- **CRI Arpoador:** Aprovamos a alteração da cascata da operação para prever o reforço final do Fundo de Obras com os recursos que viriam para AmEx em novembro. O empreendimento será finalizado em janeiro de 2026, e a operação segue saudável.
- **CRI Gafisa Sorocaba:** Ratificamos as deliberações da AGT do mês anterior.

Considerações Adicionais

Olhando à frente, de acordo com expectativas do Sinduscon-SP o cenário descrito para a construção civil em 2026 — marcado por expectativa de aceleração do PIB setorial, recomposição gradual do crédito habitacional e continuidade dos investimentos em infraestrutura — tende a criar um ambiente mais fértil para a originação e a reciclagem de operações estruturadas no mercado imobiliário. Para FIIs de crédito como o SNCI, essa dinâmica amplia o universo de ativos elegíveis, favorece a diversificação de riscos e reforça a importância de uma gestão ativa e criteriosa na seleção de projetos, garantias e estruturas de capital. Entendemos que esse contexto, se confirmado, pode sustentar oportunidades consistentes de geração de valor ajustado ao risco ao longo dos próximos ciclos.

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 16,50% ao ano.** Essa diferença positiva demonstra como a alavancagem pode impulsionar a rentabilidade do seu investimento e o potencial de distribuição de rendimentos do Fundo. A Gestão seguirá utilizando a alavancagem de forma estratégica e sempre buscando o melhor para os investidores do SNCI11, como ilustra o gráfico abaixo sobre o efeito positivo dessa estratégia.

Geração de Valor com Alavancagem



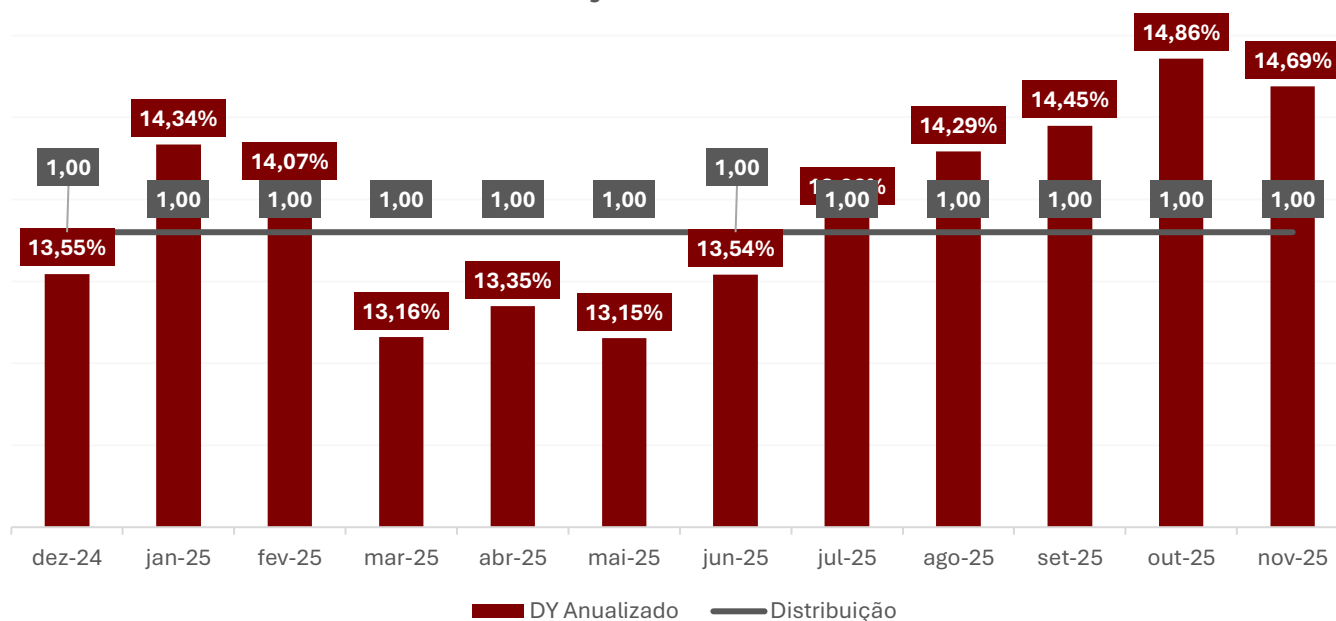
*Considerando um CDI de 14,90% a.a.

Fonte: Administradora | Elaboração: Suno Asset.

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

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

Distribuição e DY Anualizado



Fonte: Administradora | Elaboração: Suno Asset.

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

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

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

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



SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

FATO RELEVANTE

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

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





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

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

Fonte: Fundos.net | Elaboração: Suno Asset.

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

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

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

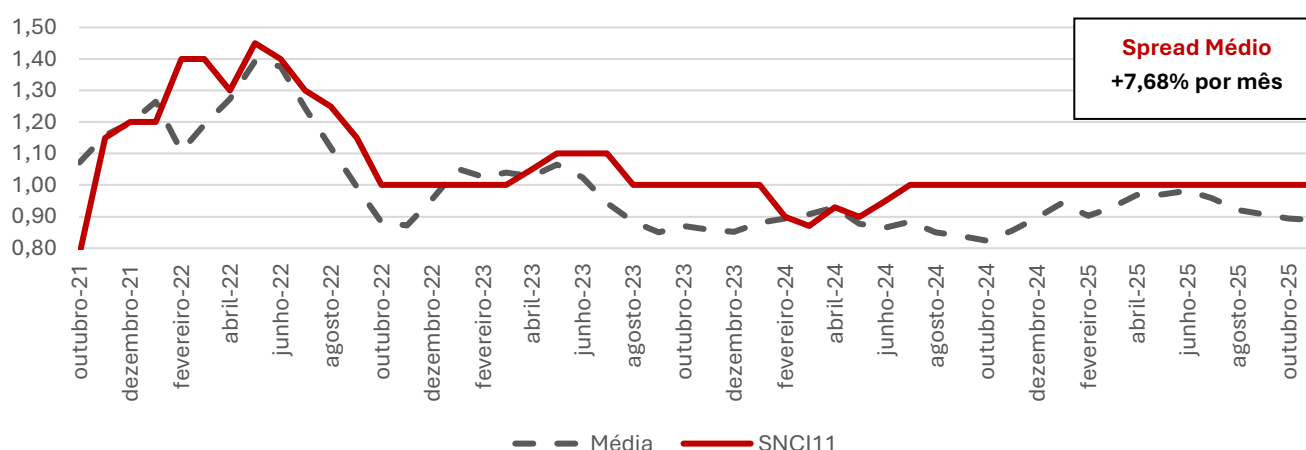
*As porcentagens da taxa de performance são sobre um benchmark específico e não necessariamente o mesmo para cada Fundo.

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

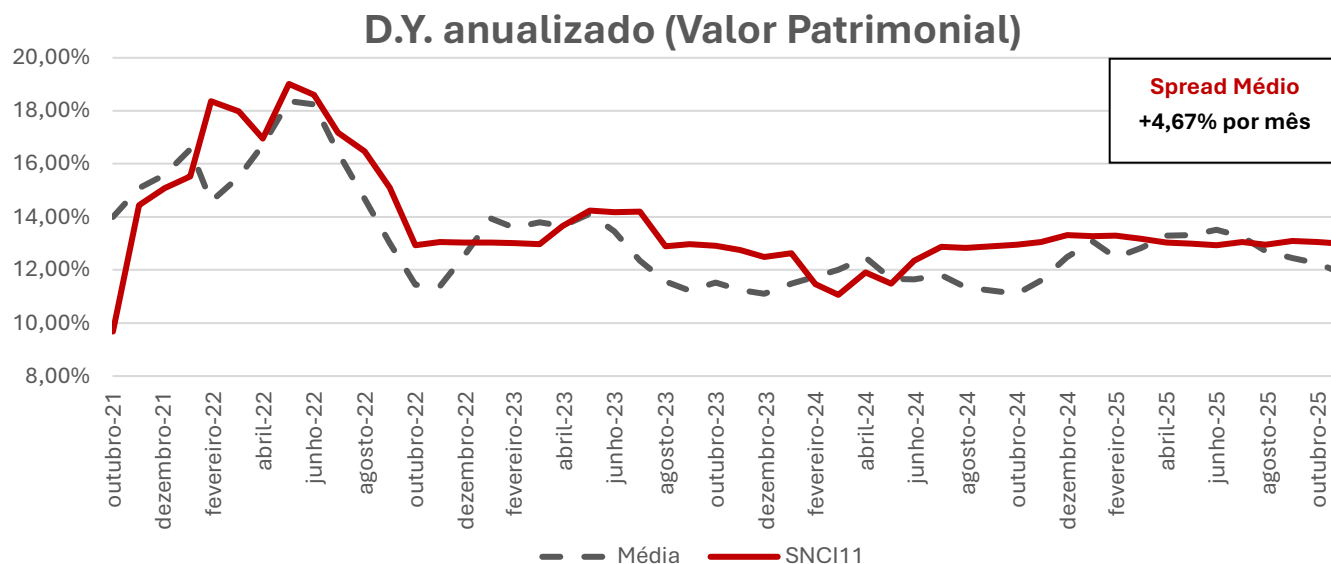
Se o SNCI11 é um Fundo de recebíveis imobiliários, por que ele também investe em cotas de FIs?

Cada fundo, ao fazer suas alocações, busca encontrar uma boa relação entre risco e retorno a partir do que é permitido dentro do seu mandato. **O foco do SNCI é no investimento em CRIs, o que não exclui potenciais investimentos em outros ativos, num percentual menor da carteira, quando a avaliação for de uma boa relação risco/retorno e que possa gerar valor para o fundo, seja na ponta da distribuição, seja na ponta da diversificação, como ocorreu com os últimos investimentos realizados.** Nenhuma decisão de investimento é unânime e se afastar da média da indústria está no DNA da Suno Asset, com claros exemplos, como ao fazermos investimentos naquilo que avaliamos vantajoso e a despeito do movimento normal de mercado, sendo alocações em empresas argentinas através do nosso fundo global ou ações do Banco do Brasil e da Petrobrás durante as eleições em nosso Fundo de Ações. Todos esses investimentos, ao fugir da média de mercado, geraram claros retornos aos nossos investidores. Além disso, uma análise cuidadosa poderá verificar que, no caso do SNCI11, **cerca de 92% do ativo do fundo está direta ou indiretamente exposto a CRIs, ainda que os FIs 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 (FIs), rejeitamos argumentos que tentam insistir que o SNCI11 perdeu o foco do investimento em CRIs, que seguem sendo o norte de investimentos finais da Gestão. Continuaremos a Gestão do Fundo de maneira agnóstica e privilegiando a relação de risco e retorno do cotista, sem nos prender à “média do mercado”, que vem sendo sistematicamente superada pelo SNCI11 exatamente a partir de ações menos “quadradas”, mas que geram significativo valor ao investidor do Fundo.

Distribuição Tratada Nominal em R\$



Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.



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.**

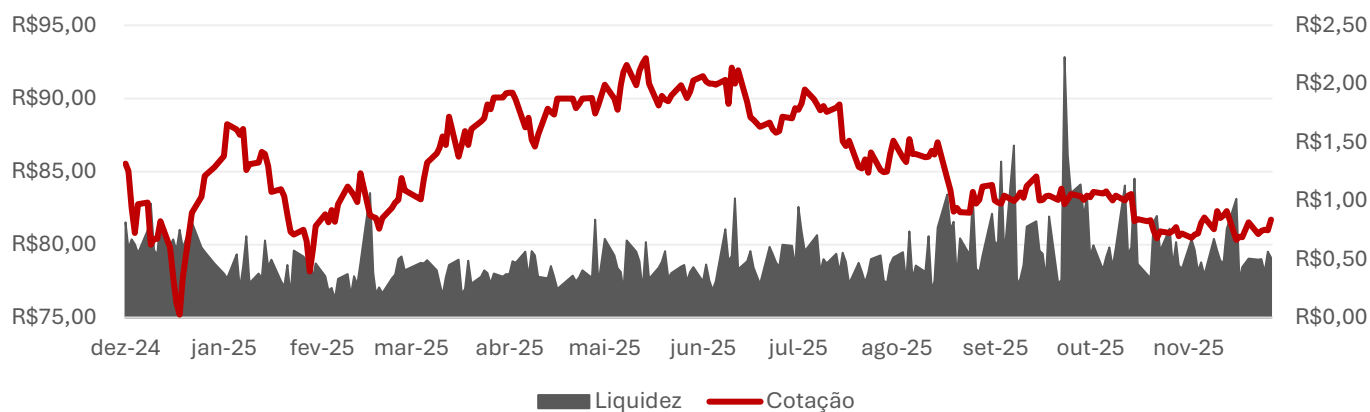
O SNCI11 vai virar “base 10”?

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

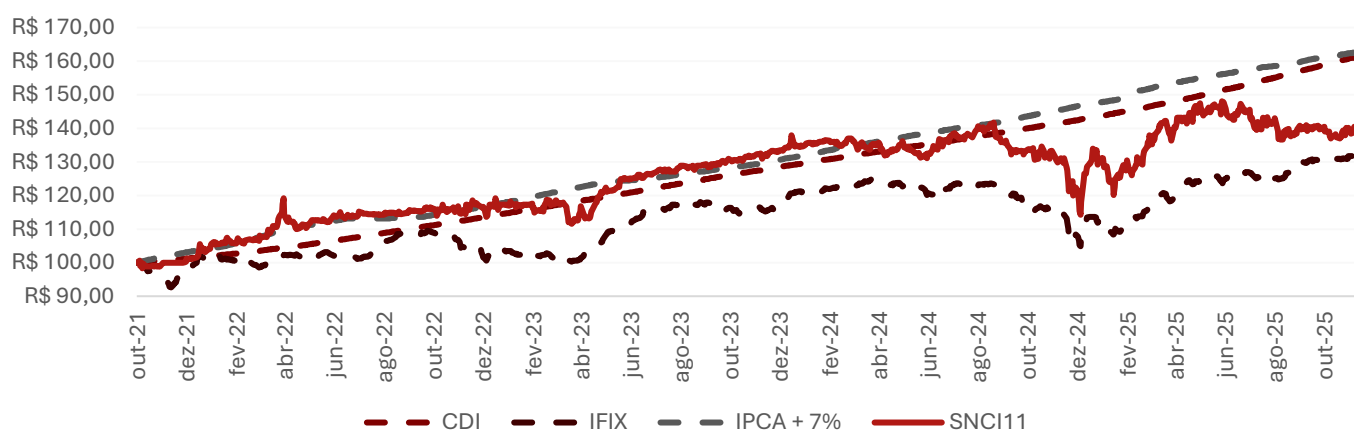
Equipe de Gestão, **SUNO ASSET.**

PERFORMANCE/DESEMPENHO

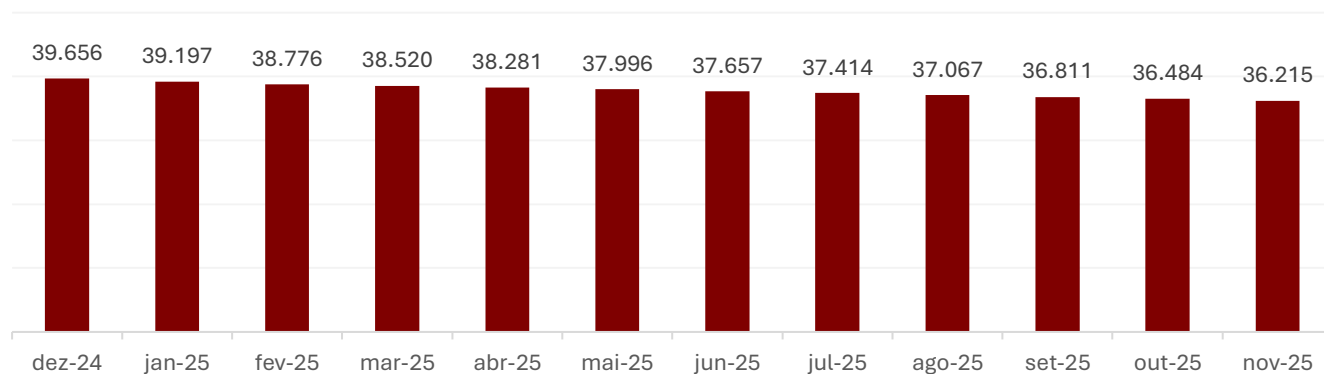
Cotação e Liquidez



Performance SNCI x Indexadores

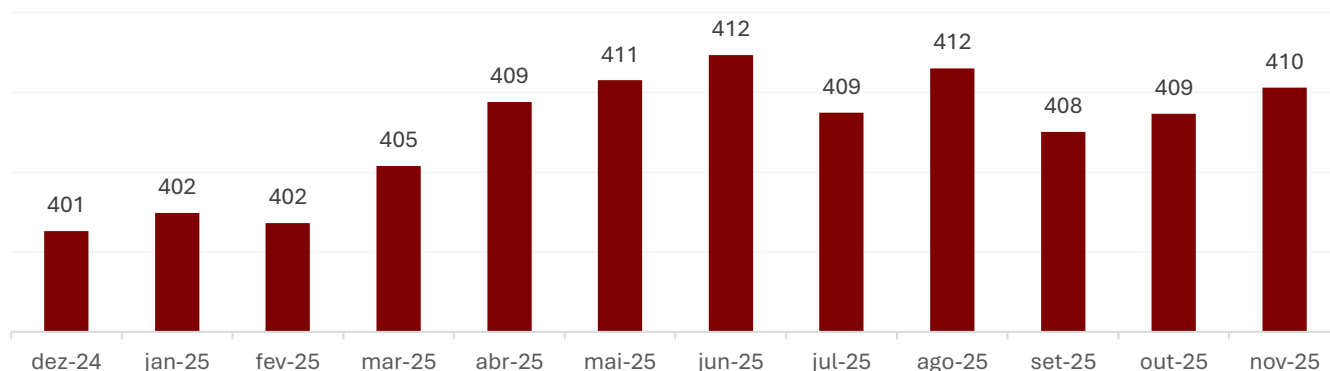


Número de Cotistas



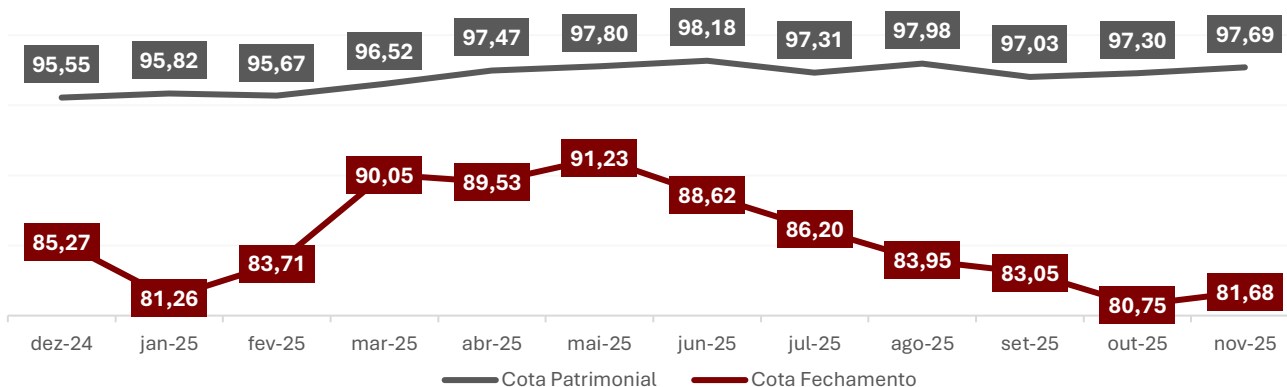
Elaboração: Suno Asset.

Patrimônio Líquido (em R\$ MM)



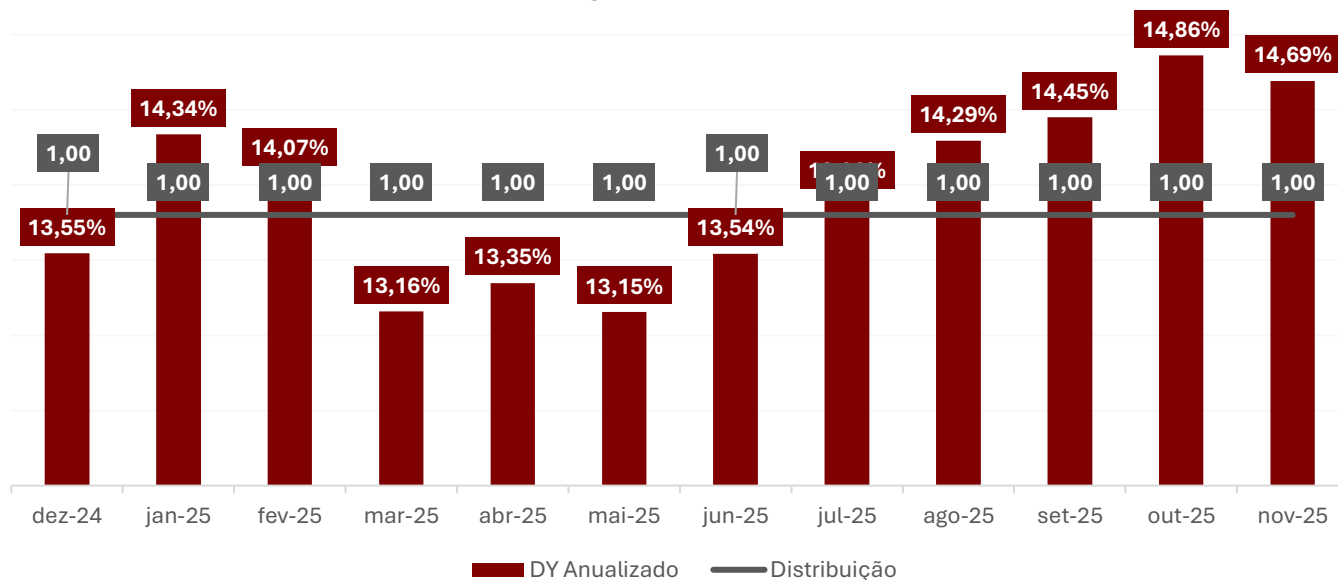
Elaboração: Suno Asset.

Cota Patrimonial x Cota Mercado (em R\$)



Elaboração: Suno Asset.

Distribuição e DY Anualizado



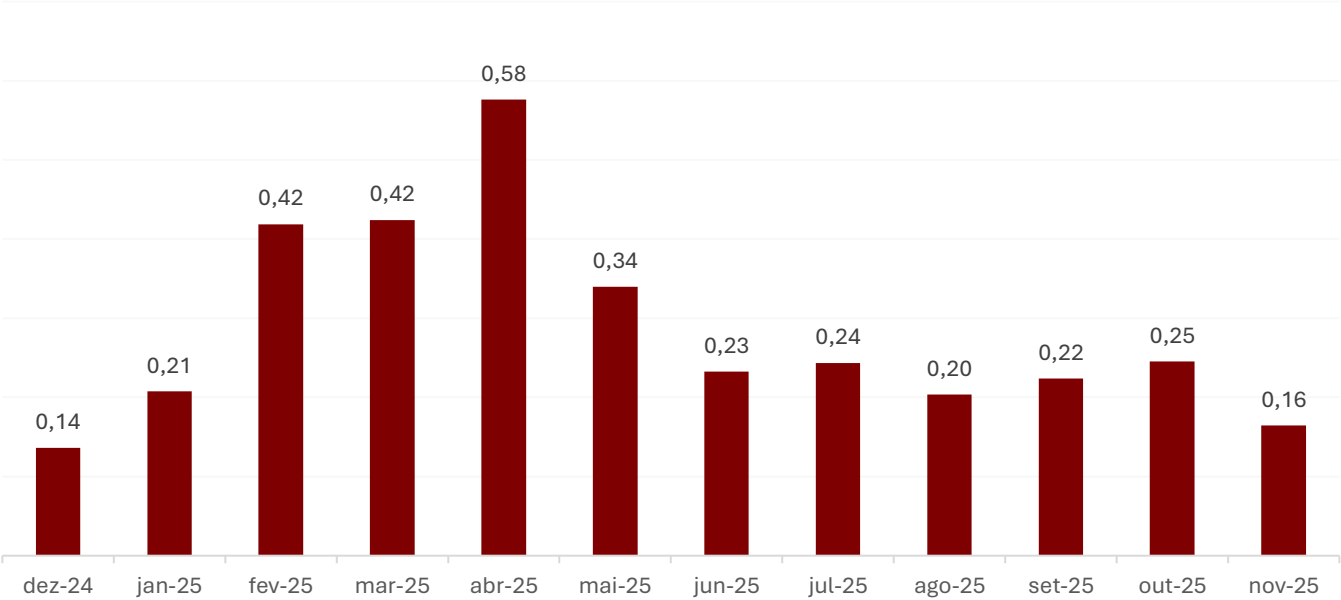
Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO

MÊS	SET/25	OUT/25	NOV/25	LTM	2025
1. RECEITAS DISTRIBUÍVEIS	R\$ 5.164.339	R\$ 5.158.745	R\$ 4.552.825	R\$ 57.560.068	R\$ 53.962.220
1.A. RENDIMENTO CAIXA	R\$ 136.208	R\$ 298.820	R\$ 374.987	R\$ 1.997.016	R\$ 1.938.712
1.B. LUCRO EM TRANSAÇÕES	R\$ 1.019.655	R\$ 461.063	R\$ 1.248.357	R\$ 6.820.653	R\$ 6.804.663
1.C. JUROS CRIS	R\$ 2.998.418	R\$ 3.048.764	R\$ 2.106.337	R\$ 31.640.590	R\$ 29.474.890
1.D. CORREÇÃO MONETÁRIA CRIS	R\$ 368.612	R\$ 558.688	R\$ 31.554	R\$ 8.026.675	R\$ 7.434.933
1.E. RESULTADO FIIS	R\$ 641.446	R\$ 791.409	R\$ 791.591	R\$ 9.075.134	R\$ 8.309.022
1.G. OUTRAS RECEITAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
2. DESPESAS CAIXA	-R\$ 879.604	-R\$ 869.067	-R\$ 691.172	-R\$ 8.107.486	-R\$ 7.642.367
2.A. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	-R\$ 246.550	-R\$ 241.890	-R\$ 238.818	-R\$ 3.003.685	-R\$ 2.746.429
2.B. DESPESAS IR	-R\$ 74.530	-R\$ 8.113	-R\$ 13.993	-R\$ 268.461	-R\$ 259.518
2.C. CUSTOS DE ALAVANCAGEM	-R\$ 489.625	-R\$ 492.418	-R\$ 398.308	-R\$ 4.325.691	-R\$ 4.160.788
2.D. OUTRAS DESPESAS	-R\$ 68.900	-R\$ 126.645	-R\$ 40.052	-R\$ 509.649	-R\$ 475.631
3. RESULTADO DO PERÍODO	R\$ 4.284.735	R\$ 4.289.678	R\$ 3.861.654	R\$ 49.452.583	R\$ 46.319.854
3.A. RESERVA DE LUCRO ANTERIOR	R\$ 854.943	R\$ 939.678	R\$ 1.029.356	-	-
4. RESULTADO FINAL	R\$ 5.139.678	R\$ 5.229.356	R\$ 4.891.010	-	-
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\$ 939.678	R\$ 1.029.356	R\$ 691.010	-	-
6.A. RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA) - SNCI11	R\$ 0,22	R\$ 0,25	R\$ 0,16	-	-

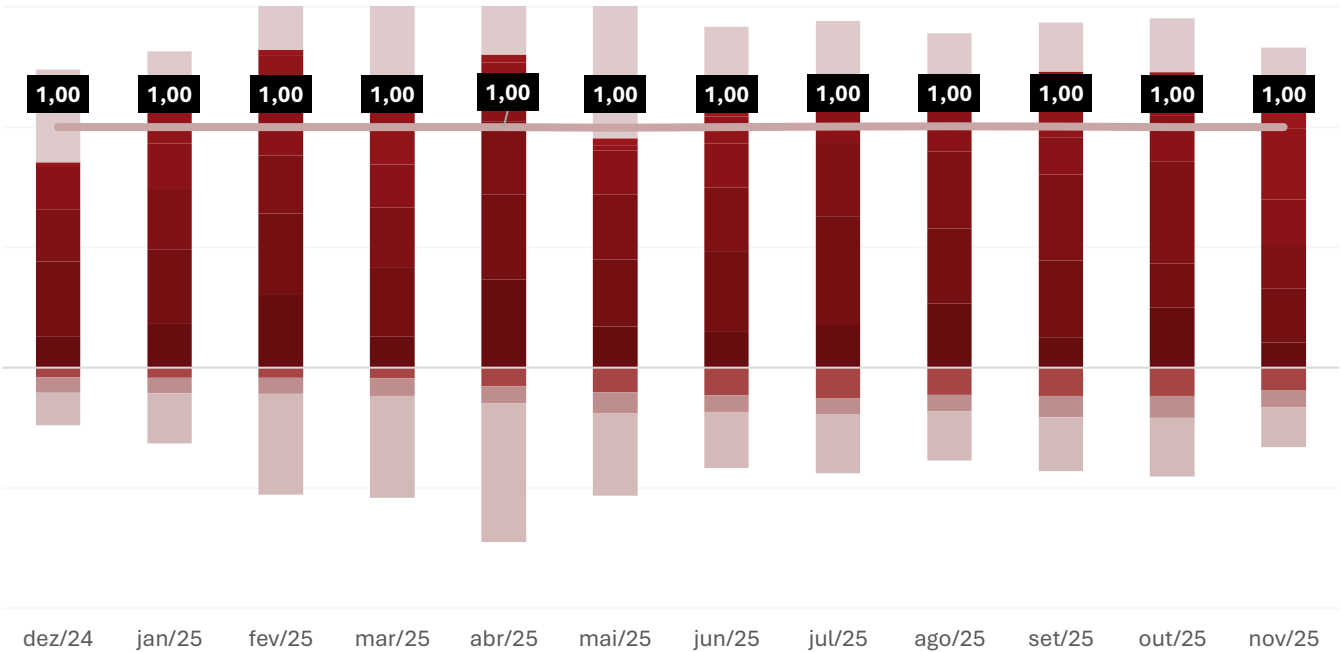
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

Lucro Acumulado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

Resultado SNCI11 (R\$/cota)



- Corporativo

Movimentações

Despesas
- Contratual

Aplicação Caixa

Lucro Acumulado
- Pulverizado

Compromissada

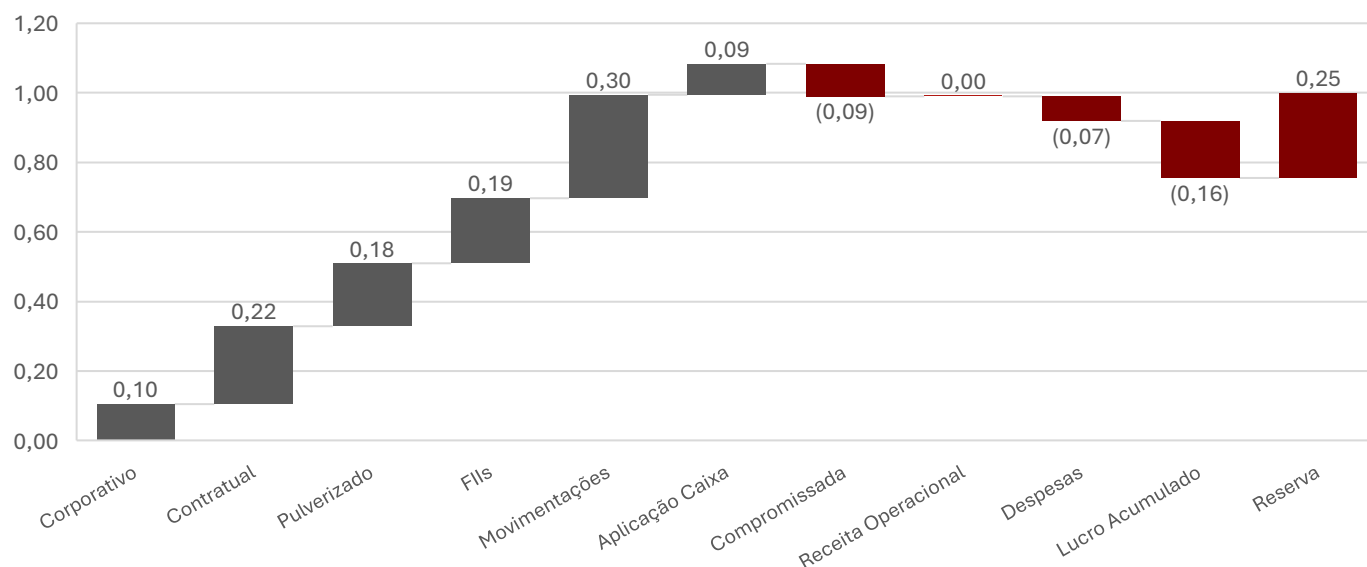
Reserva
- FII's

Receita Operacional

Rendimento Distribuído

Elaboração: Suno Asset.

Resultado Mensal Detalhado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 410,29 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

50

Número de ativos na carteira

IPCA + 11,78%* | 1,96 | R\$ 276,83MM

TM CRIs a IPCA + *Duration* + Posição Financeira

CDI + 5,56% | 1,04 | R\$ 74,17MM

TM CRIs a CDI + *Duration* + Posição Financeira

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

TM CRIs a INCC + *Duration* + Posição Financeira

IGPM + 7,70% | 7,30 | R\$ 9,79MM

TM CRIs a IGPM + *Duration* + Posição Financeira

R\$ 49,53MM (12,07% do PL)

Volume líquido em operações compromissadas

CDI + 1,00%

Custo médio ponderado da alavancagem

R\$ 32,27MM (7,87% do PL)

Caixa no Fechamento

17,22%*

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

14,47%

Yield médio ponderado da carteira de Flls

1,93

Duration Ponderada da Carteira

*Como os CRIs AIZ 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	Sector	Rating	Index	Yield MTM	Yield HTM	Duration (anos)	Volume SNCI	% PL	LTV	Pgto. de juros
CRI SUPREME GARDEN	Pulverizado	22B0338247	Incorporação	A4	IPCA	15,27%	10,50%	0,39	R\$ 29,84	7,27%	65%	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA	Pulverizado	22F1035343	Incorporação	A3	CDI	6,02%	6,00%	0,08	R\$ 23,46	5,72%	45%	Mensal
CRI WELT	Contratual	22H0166203	Energia	A3	IPCA	14,28%	11,27%	3,50	R\$ 23,42	5,71%	-	Mensal
CRI GS SOUTO	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	10,37%	11,00%	3,54	R\$ 22,91	5,58%	62%	Mensal
CRI MRV	Corporativo	21D0001232	Incorporação	A4	IPCA	9,46%	5,43%	3,92	R\$ 22,50	5,48%	-	Semestral
CRI ITABIRA	Contratual	23L2160618	Energia	A2	IPCA	10,98%	11,00%	4,43	R\$ 17,33	4,22%	95%	Mensal
CRI OPY HEALTH	Corporativo	21H0888186	Hospitalar	A1	IPCA	10,21%	10,04%	2,49	R\$ 15,37	3,75%	45%	Mensal
CRI CERATTI MAGNA	Contratual	22E0120555	Industrial	A1	IPCA	11,73%	8,50%	1,35	R\$ 14,34	3,50%	60%	Mensal
CRI ARPOADOR (SÊNIOR)	Pulverizado	23J2266231	Incorporação	A3	CDI	4,50%	4,50%	1,83	R\$ 13,98	3,41%	43%	Mensal
CRI RDR ITU	Pulverizado	21K0660418	Incorporação	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	R\$ 13,60	3,31%	80%	Bullet
CRI AXS	Contratual	22C0987445	Energia	A3	IPCA	12,90%	10,14%	2,66	R\$ 12,08	2,94%	-	Mensal
CRI MZM III	Pulverizado	22I1466156	Incorporação	A3	IPCA	18,72%	12,95%	0,31	R\$ 12,02	2,93%	70%	Bullet
CRI MZM II	Pulverizado	22I1466133	Incorporação	A3	IPCA	17,58%	12,95%	0,31	R\$ 11,72	2,86%	70%	Bullet
CRI MRV II	Corporativo	22B0006022	Incorporação	A4	IPCA	9,35%	6,50%	2,51	R\$ 10,85	2,64%	-	Semestral
CRI ESATAS	Contratual	21C0572241	Infraestrutura	A1	IGPM	7,70%	7,56%	7,30	R\$ 9,79	2,39%	80%	Mensal
CRI MZM	Pulverizado	22I1465810	Incorporação	A3	IPCA	18,72%	12,95%	0,31	R\$ 9,50	2,32%	70%	Bullet
CRI MZM V	Pulverizado	22I1466175	Incorporação	A3	IPCA	30,51%	12,95%	0,31	R\$ 9,13	2,23%	70%	Bullet
CRI LATAM	Contratual	21C0818332	Aviação	A2	IPCA	8,66%	4,50%	2,95	R\$ 8,81	2,15%	45%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	0,84	R\$ 8,63	2,10%	60%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 3	Pulverizado	22J2609554	Incorporação	A4	CDI	6,03%	5,50%	0,84	R\$ 8,10	1,97%	60%	Mensal
CRI PLAENGE II	Corporativo	22E1314511	Incorporação	A2	IPCA	11,15%	7,80%	1,48	R\$ 6,56	1,60%	66%	Mensal
CRI COMPORTE	Corporativo	23I1270600	Transporte	A3	CDI	4,40%	3,80%	2,11	R\$ 5,87	1,43%	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	1,40%	-	Mensal
CRI RDR ITU SÉRIE 3	Pulverizado	21K0661041	Incorporação	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	R\$ 5,18	1,26%	80%	Bullet
CRI CONCEITO	Pulverizado	25J2612796	Loteamento	A2	CDI	6,50%	6,50%	2,84	R\$ 5,02	1,22%	46%	Mensal
CRI WIMO IV	Pulverizado	22B0914263	Home Equity	A4	IPCA	10,04%	9,44%	4,46	R\$ 4,93	1,20%	35%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	0,84	R\$ 3,76	0,92%	60%	Mensal
CRI RDR ITU SÉRIE 2	Pulverizado	21K0660445	Incorporação	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	R\$ 3,74	0,91%	80%	Bullet
CRI SUPREME GARDEN 509	Pulverizado	25F2808184	Incorporação	A4	IPCA	10,96%	10,50%	0,39	R\$ 3,22	0,78%	65%	Mensal
CRI TECNISA (IPCA)	Corporativo	21B0544455	Incorporação	A4	IPCA	14,99%	5,69%	0,23	R\$ 3,00	0,73%	-	Mensal
CRI PLAENGE I	Corporativo	22E1313951	Incorporação	A2	IPCA	11,10%	7,80%	0,71	R\$ 2,74	0,67%	66%	Mensal
CRI VANGUARDA	Pulverizado	22G1233041	Incorporação	D	INCC	0,00%	11,00%	0,00	R\$ 2,65	0,65%	52%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 4	Pulverizado	22J2609555	Incorporação	A4	CDI	5,50%	5,50%	0,84	R\$ 2,51	0,61%	60%	Mensal
CRI WIMO	Pulverizado	21H0001650	Home Equity	A4	IPCA	10,84%	7,00%	4,16	R\$ 1,71	0,42%	29%	Mensal
CRI ESTOQUE HELBOR	Corporativo	22H1104501	Incorporação	A3	CDI	2,71%	2,30%	0,92	R\$ 1,68	0,41%	80%	Mensal
CRI GRAMADO GVI	Pulverizado	21F0950048	Multipropriedade	A4	IPCA	11350,76 %	9,50%	0,24	R\$ 1,63	0,40%	26%	Mensal
CRI ASTIR	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	13,06%	11,70%	0,95	R\$ 1,54	0,37%	42%	Mensal
CRI LOCPAY (SÊNIOR)	Pulverizado	25H2417003	Recebíveis	A4	Pré	23,69%	23,87%	2,05	R\$ 1,51	0,37%	-	Mensal
CRI ARPOADOR (SUBORDINAD A)	Pulverizado	23J2809383	Incorporação	A3	CDI	12,00%	12,00%	1,71	R\$ 1,17	0,28%	43%	Mensal
REDE DUQUE (SERIE 443)	Corporativo	21I0855537	Óleo e Gás	A4	IPCA	12,58%	7,25%	3,38	R\$ 0,91	0,22%	67%	Mensal
REDE DUQUE (SERIE 444)	Corporativo	21I0855623	Óleo e Gás	A4	IPCA	12,63%	7,25%	3,37	R\$ 0,91	0,22%	67%	Mensal
CRI PESA / AIZ (CURTA)	Contratual	21F0569265	Industrial	D	IPCA	28316,36 %	5,50%	0,20	R\$ 0,60	0,15%	-	Mensal
CRI GPA V	Contratual	23F2433792	Varejo	A4	IPCA	8,60%	6,66%	4,96	R\$ 0,54	0,13%	-	Mensal
CRI SOLAR JUNIOR	Pulverizado	19K1139245	Multipropriedade	A5	IPCA	0,00%	16,64%	0,00	R\$ 0,46	0,11%	68%	Mensal

CARTEIRA DE FIIs

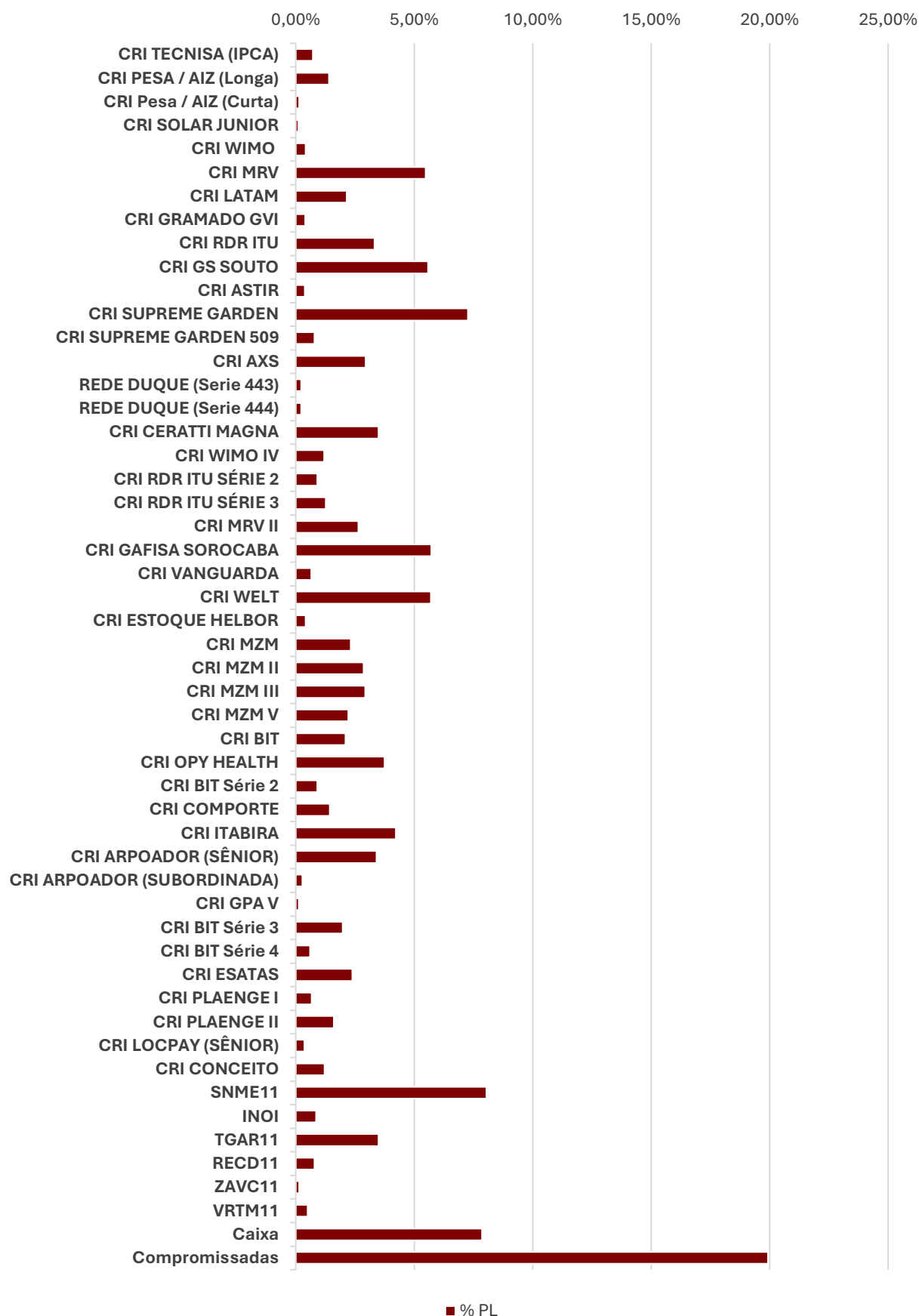
Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	Yield on Cost	P/VP	Vol SNCI	% PL	% de Caixa	Preço Médio de Aquisição
SNME11	52.227.760/0001-30	Híbrido	3.481.784	R\$ 9,49	15,12%	14,72%	1,00	R\$ 33,05	8,05%	9,79%	R\$ 9,75
TGAR11	25.032.881/0001-53	Híbrido	164.474	R\$ 87,25	13,87%	9,95%	0,81	R\$ 14,35	3,50%	0,36%	R\$ 121,60
INOI	35.689.733/0001-60	Logística	35.000	R\$ 101,27	-	-	1,00	R\$ 3,54	0,86%	-	R\$ 100,00
RECD11	53.260.548/0001-37	Papel	400.000	R\$ 8,18	14,89%	12,18%	1,00	R\$ 3,27	0,80%	16,26%	R\$ 10,00
VRTM11	51.870.412/0001-13	Híbrido	304.693	R\$ 6,80	15,88%	11,12%	0,73	R\$ 2,07	0,50%	3,57%	R\$ 9,71
ZAVC11	52.101.897/0001-43	Papel	57.972	R\$ 9,97	15,65%	15,07%	0,99	R\$ 0,58	0,14%	21,28%	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



Elaboração: Suno Asset.

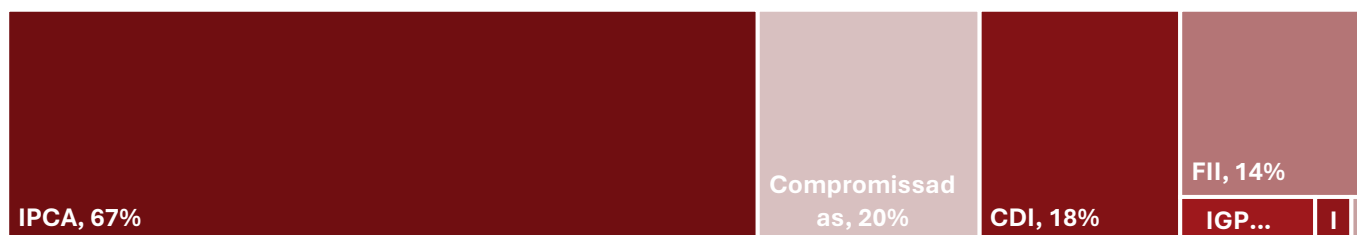
Exposição por Tipo de Ativo



Exposição dos CRIs por Garantia



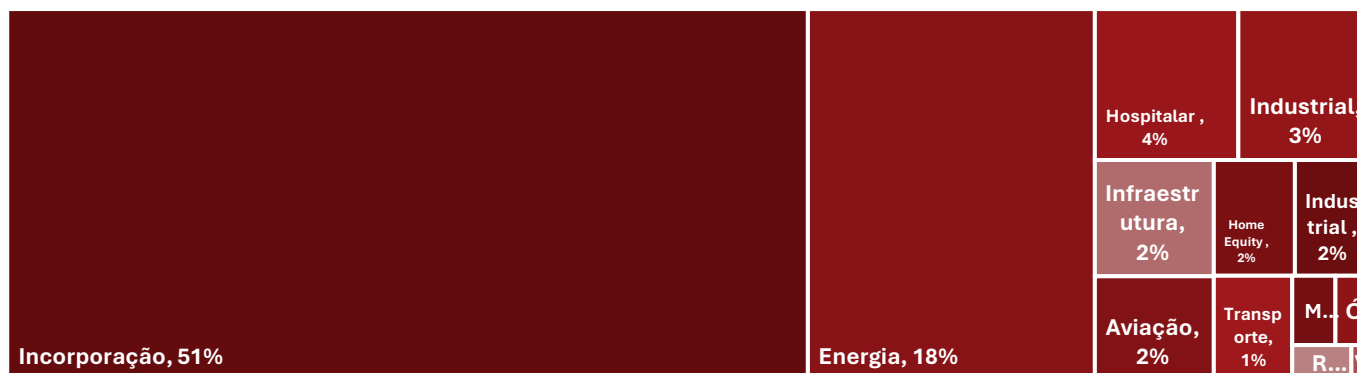
Exposição por Indexador



Exposição por Duration (em anos)

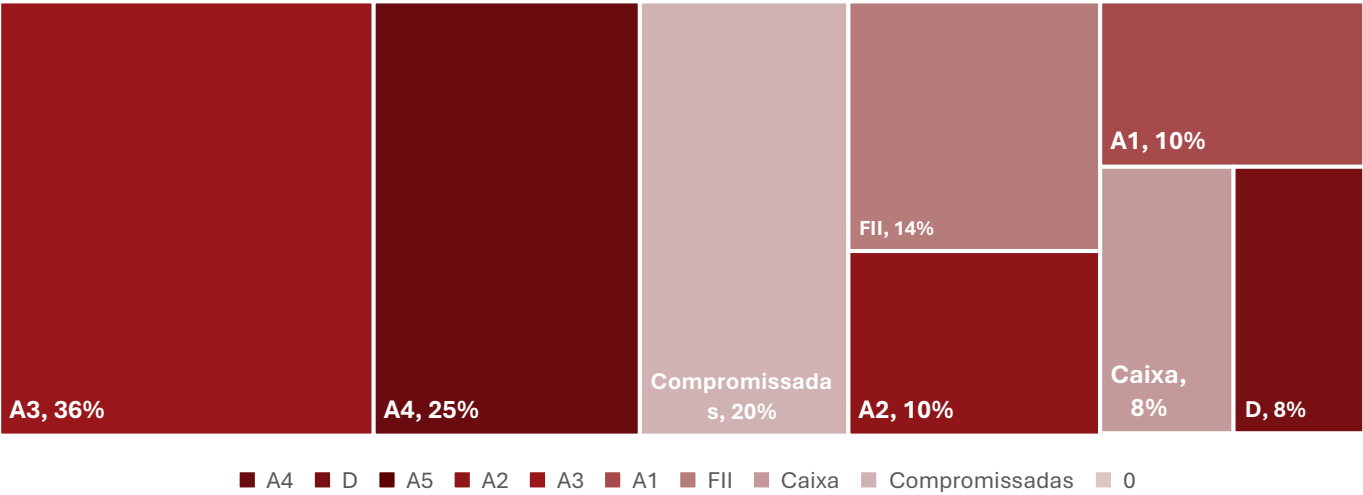


Exposição por Setor

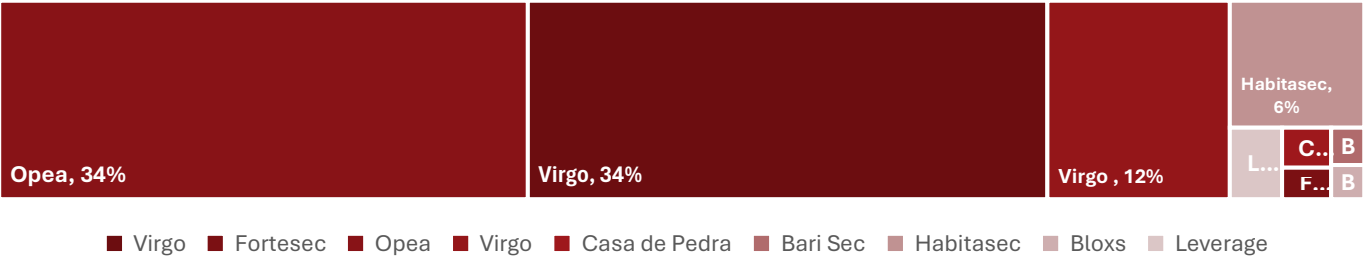


- Incorporação
- Industrial
- Multipropriedade
- Home Equity
- Aviação
- Energia
- Óleo e Gás
- Industrial
- Hospitalar
- Transporte
- Varejo
- Infraestrutura
- Recebíveis
- Loteamento
- FII Híbrido
- FII Logística
- FII Papel
- Caixa
- Compromissadas

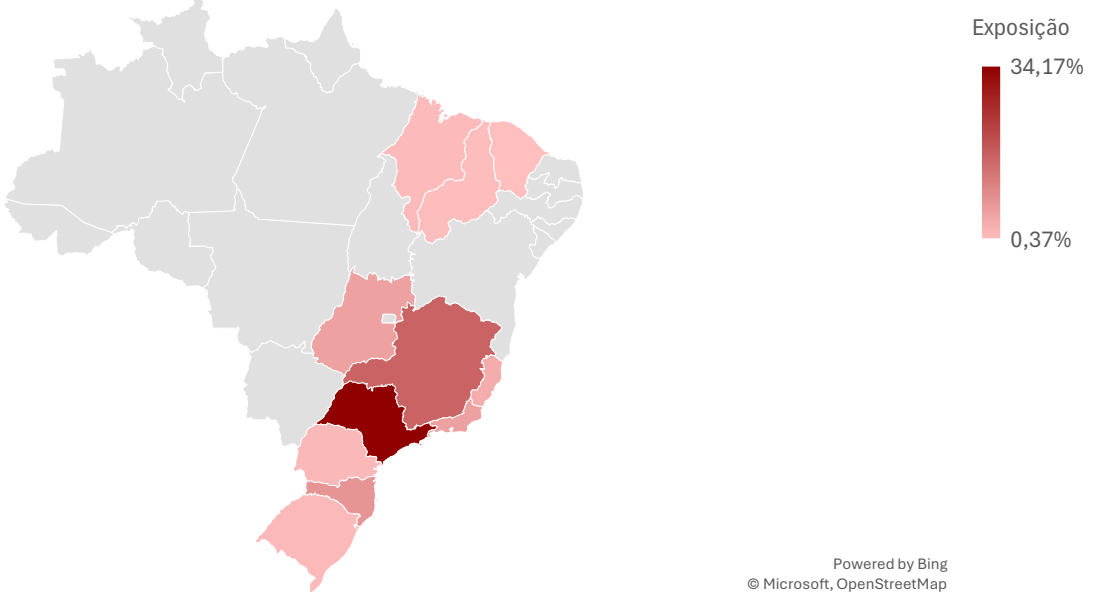
Exposição por Rating



Exposição por Securitizadora

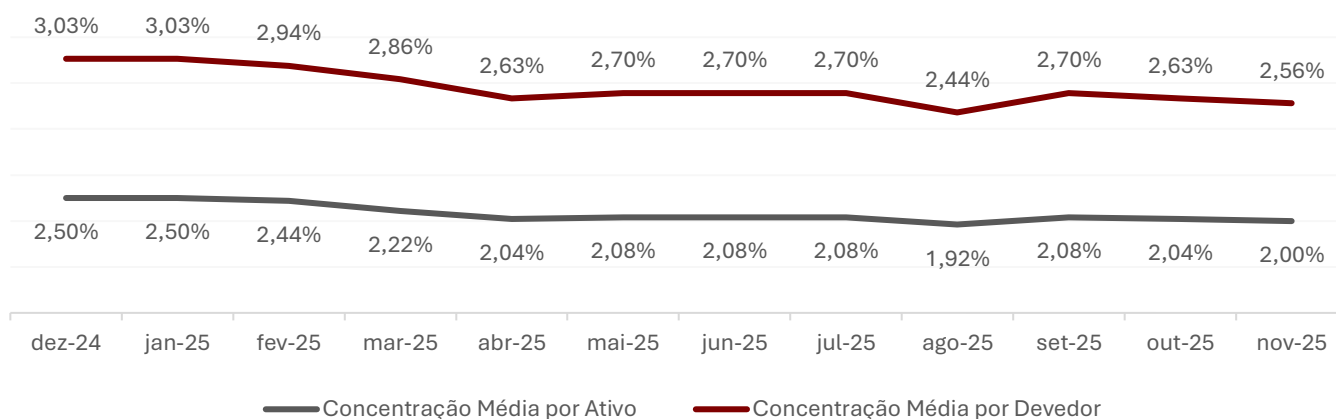


Exposição por Localização



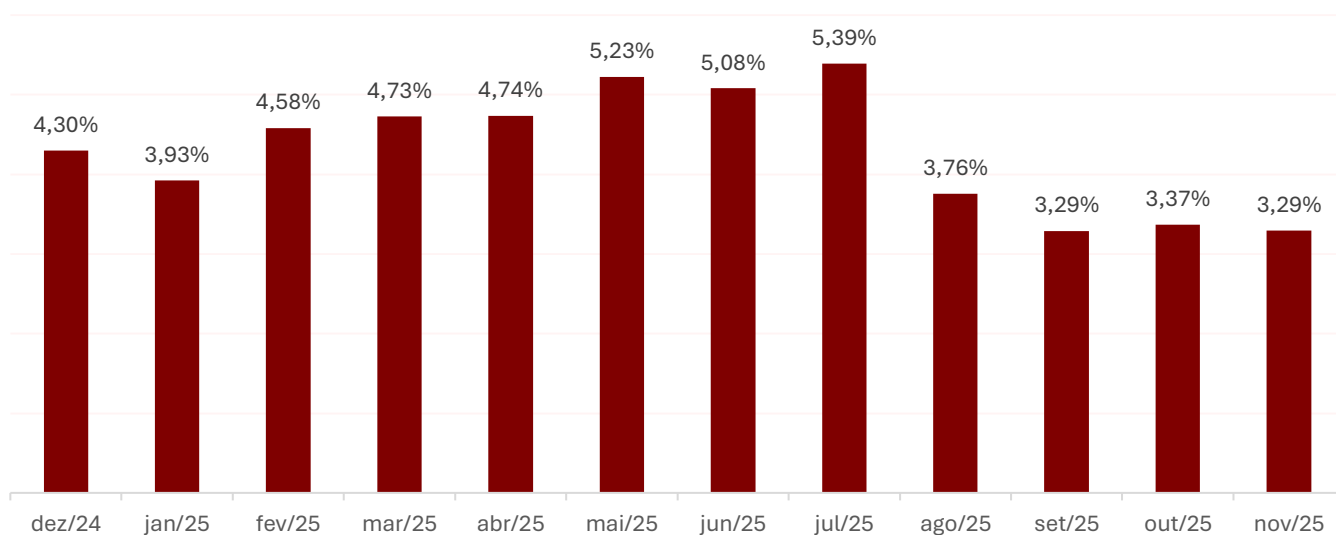
Elaboração: Suno Asset.

Concentração Média do SNCI11



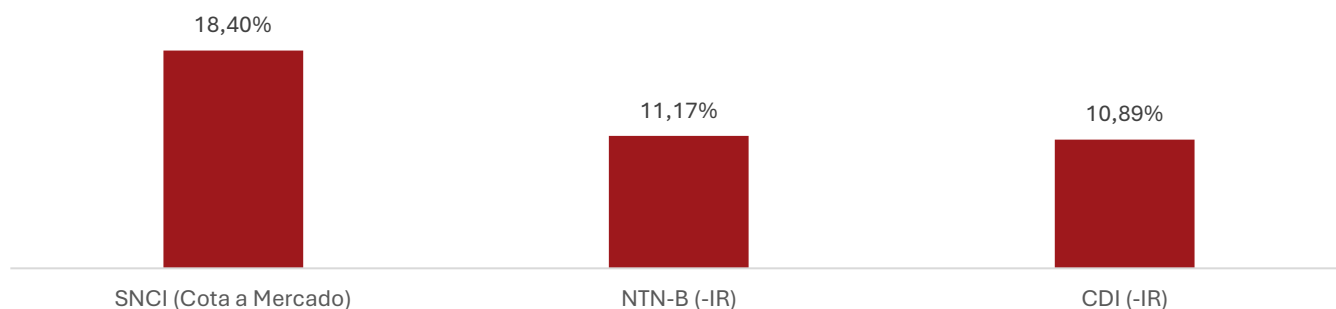
Elaboração: Suno Asset.

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

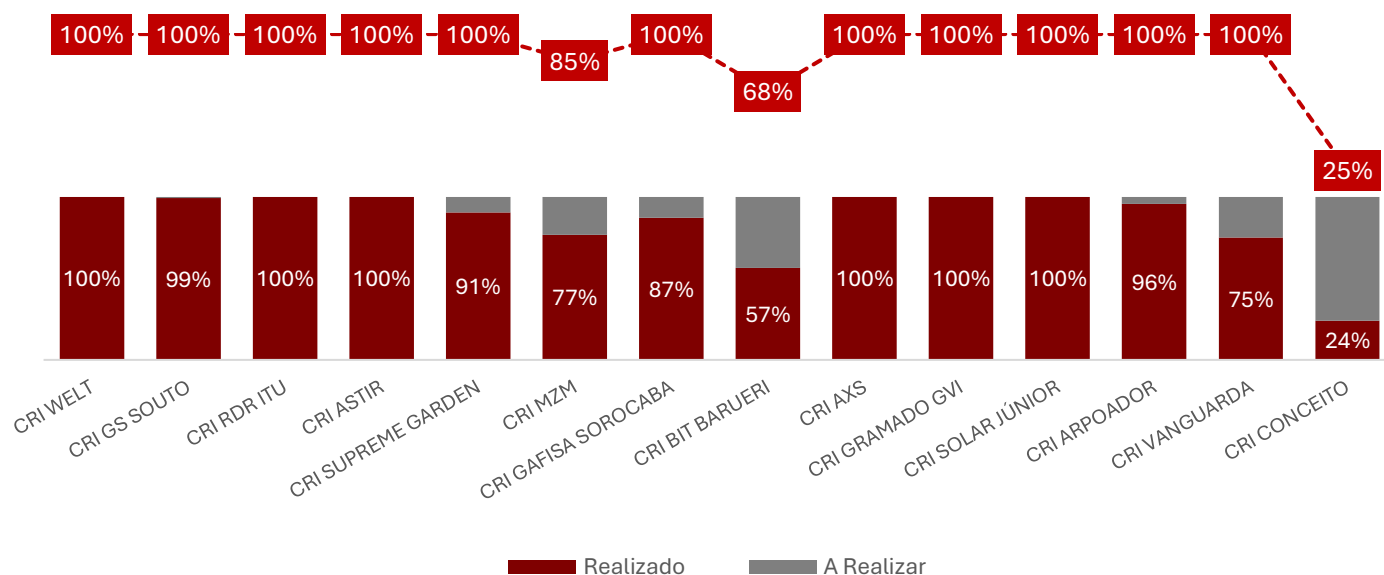
ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

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

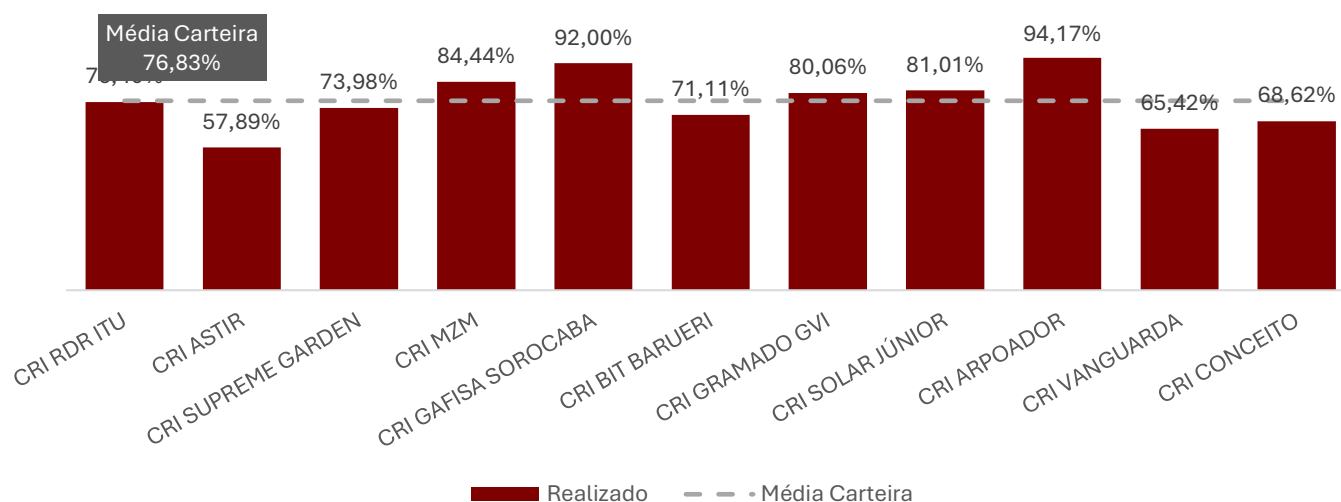
Nota da Gestão:

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.

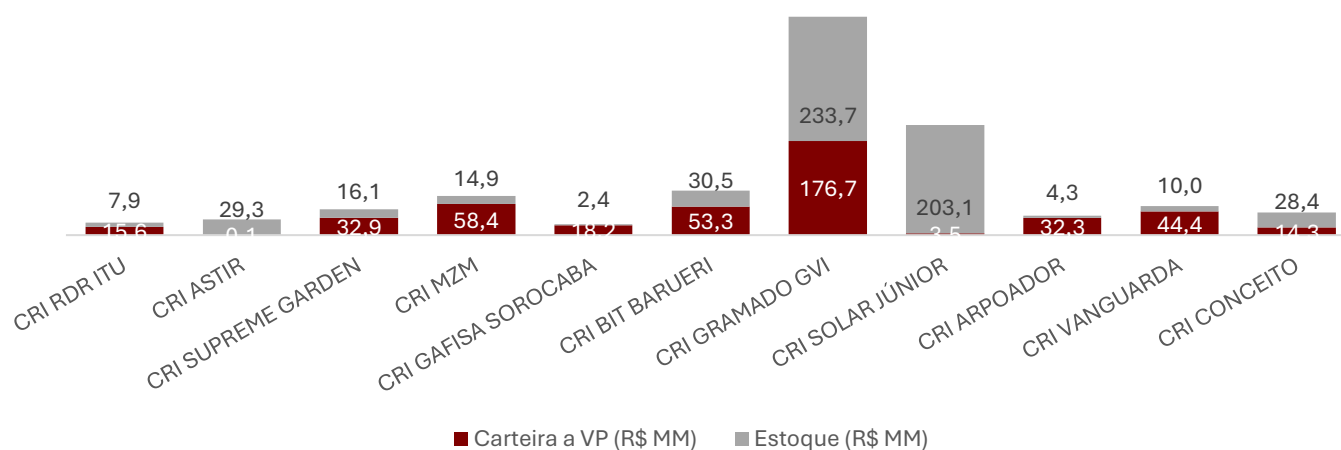
EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA

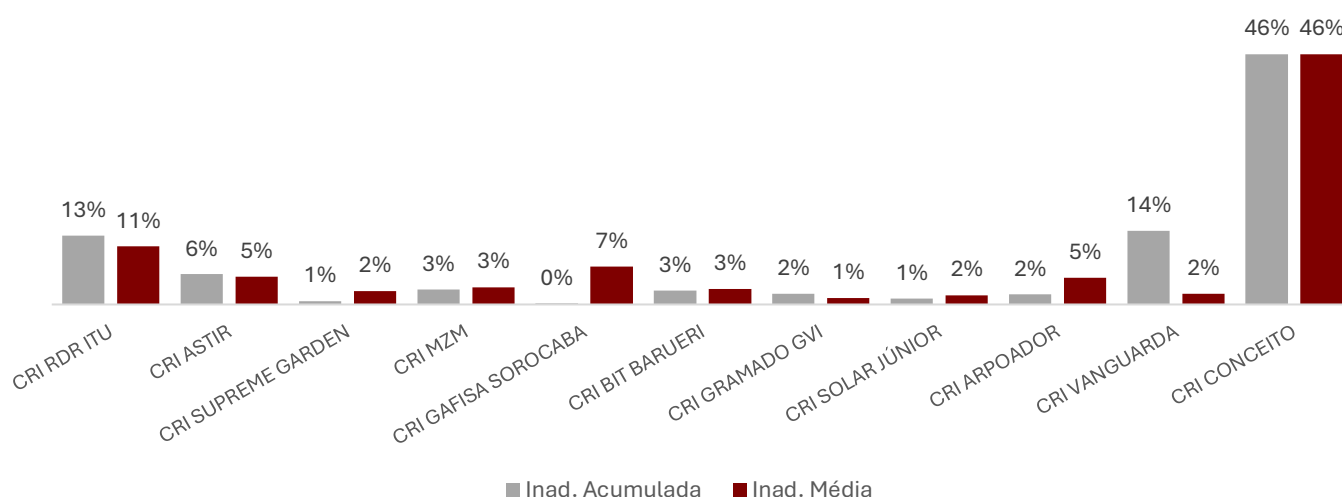


CARTEIRA A VP E ESTOQUE



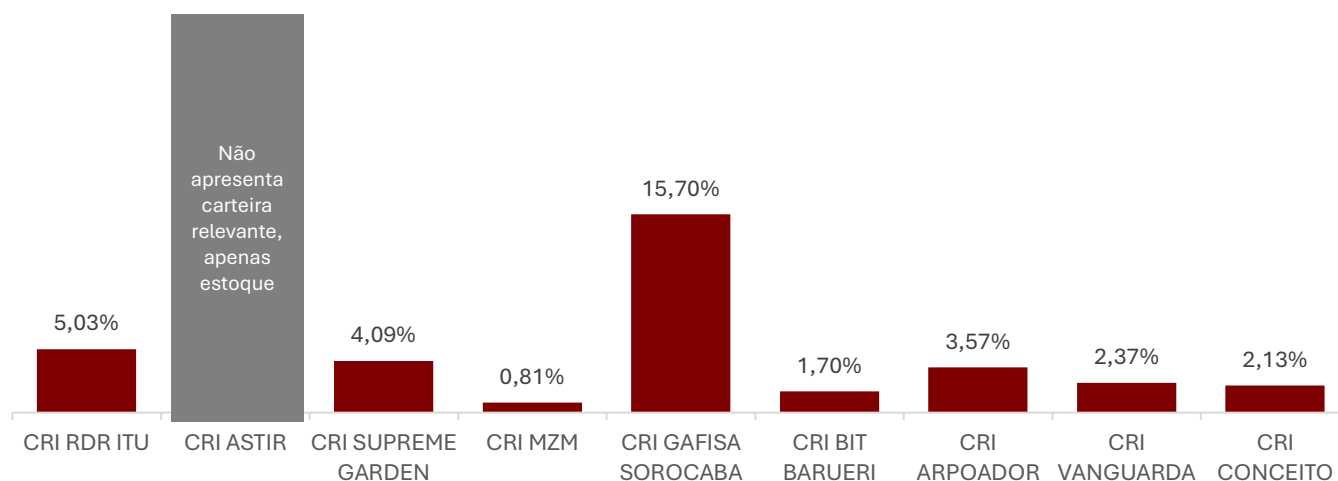
Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS

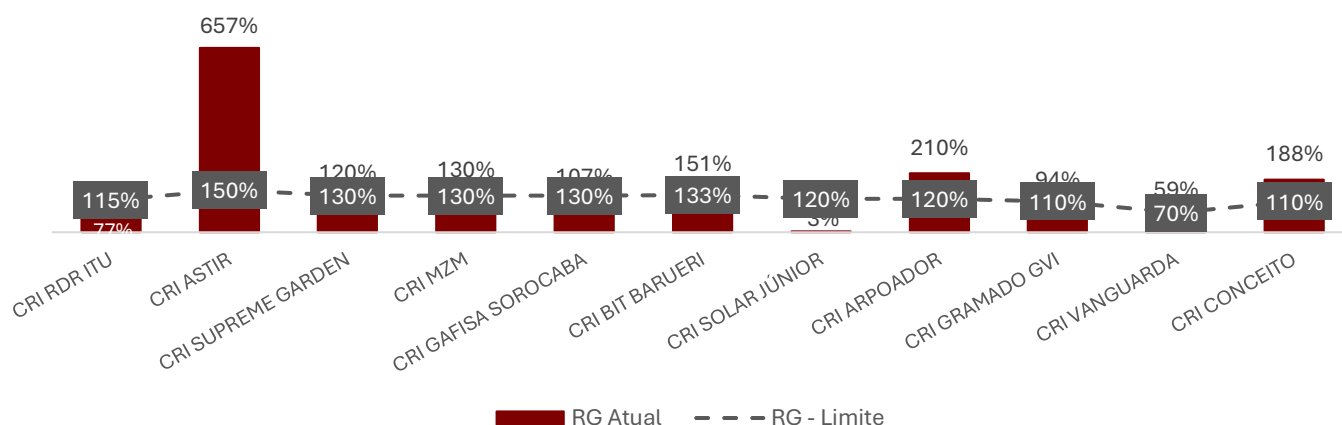


CONCENTRAÇÃO MÁXIMA DA CARTEIRA

Concentração Máxima da Carteira de Recebíveis



RAZÃO DE GARANTIA



Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS

CRI MZM

STATUS: Mensal

Ticker: 22I1465810

Sector: Incorporação

Remuneração: IPCA + 12,95%

LTV: 70,00%

Localização: São Bernardo do Campo, Sp

% PL SNCI: 10,32%

Parecer
Saudável

% de Vendas
84,44%

Obra Executada
76,81%

Inadimplência
2,72%

Desenquadramentos
RG: 129,6%
Fundos de Obras e
Reserva Enquadrados

Comentário da Gestão

No mês de outubro, houve duas vendas e dois distratos, com saldo de vendas zerados, mas com as duas vendas feitas em valores acima dos distratos. As obras estão atrasadas e avançaram 1,58% no mês, chegando a 76,81% no total. É válido destacar, entretanto, que há um estoque relevante de materiais na obra e, a partir de janeiro, esperamos que avanços maiores comecem a aparecer na medição, com expectativa de conclusão no primeiro semestre de 2026. A Razão de Garantia ficou pouco abaixo de 130%, que é o valor mínimo, e estamos em conversas com a devedora a fim de reenquadramento da Razão, mas ainda seguros na margem da operação. Com isso, continuamos confiantes na saúde do CRI e acompanhando de perto todos os avanços.

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

CRI SUPREME GARDEN

STATUS: Mensal

Ticker: 22B0338247

Sector: Incorporação

Remuneração: IPCA + 10,50%

LTV: 65,00%

Localização: Itajaí, SC

% PL SNCI: 8,06%

Parecer
Saudável

% de Vendas
73,98%

Obra Executada
90,50%

Inadimplência
0,61%

Desenquadramentos
RG: 120,1%
Fundos de Reserva
Desenquadrado

Comentário da Gestão:

Em outubro, não houve vendas ou distratos na operação, que segue com comercialização em 74%. A inadimplência segue em 0,61%, ao passo em que foram integralizados os últimos recursos para término de obras do empreendimento. Com isso, a Razão de Garantia Contratual se reduziu a 120% quando consideramos o valor de liquidação do estoque e 133% quando consideramos o valor de mercado. Houve bom avanço de obras, que atinge 90,5% de conclusão, devendo se encerrar no primeiro trimestre de 2026. Seguiremos monitorando os avanços dentro do último trimestre de 2025.

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

CRI RDR ITU

STATUS: Mensal

**Ticker:** 21K0660418**Setor:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 12,00%**LTV:** 80,00%**Localização:** Itu, SP**% PL SNCI:** 5,49%**Parecer
Atenção****% de Vendas
76,40%****Obra Executada
100,0%****Inadimplência
12,61%****Desenquadramentos
RG: 76,6%
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\$ 24,77MM). 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.

No fechamento de outubro, foram amortizados R\$ 0,43M do CRI, reduzindo o custo do SNCI para R\$ 24,34MM (~5,9% do PL), há aproximadamente R\$ 15,7MM de saldo de carteira a receber, além de parte do estoque do empreendimento. Há ainda R\$ 1,6MM 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, Engenbank | Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA

STATUS: Mensal

**Ticker:** 22F1035343**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 6,00%**LTV:** 45,00%**Localização:** Rio de Janeiro, RJ**% PL SNCI:** 5,72%**Parecer
Atenção****% de Vendas
92,00%****Obra Executada
87,34%****Inadimplência
0,21%****Desenquadramentos
RG: 107,3%
Fundos de Despesa,
Reserva e Obras
Enquadrados****Comentário da Gestão**

Em outubro, 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 janeiro/26, 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 preparando uma repactuação para fornecer um pequeno prazo adicional para quitação, mediante contrapartidas da companhia. Devemos dar mais detalhes até o mês de dezembro.

Fonte: Opea, Capital Finance | Elaboração: Suno Asset

CRI WELT**STATUS: Mensal****Ticker:** 22H0166203**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 11,77%**LTV:** N/A**Localização:** Minas Gerais**% PL SNCI:** 5,71%
Parecer
Saudável

Fat. Real/Proj (%)
47,78%

Geração de Energia
604,96 MWh
103,56% do Proj.
Comentário da Gestão

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

No mês de outubro, a geração das usinas foi abaixo do esperado, mas, apesar disso, o faturamento foi bom e acima do esperado. Conforme comentamos nos últimos meses, tínhamos a expectativa de quitação do CRI até o final do ano, que está programada para acontecer em dezembro.

Fontes: Grupo Energia | Elaboração: Suno Asset

CRI BIT**STATUS: Mensal****Ticker:** 22J1411295**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 5,50%**LTV:** 60,00%**Localização:** Barueri, SP**% PL SNCI:** 5,61%
Parecer
Atenção

Obra Executada
56,50%

% de Vendas
71,11%

Inadimplência
2,53%

Desenquadramentos
RG: 151,5%
Fundos de Obras
Desenquadrado
Comentário da Gestão

Em outubro, o empreendimento registrou 4 vendas líquidas (5 vendas e 1 distrato). As obras avançaram pouco menos de 3% no mês, a 56,50%, mas 62,62% considerando a medição paga e estocada em obras. A inadimplência segue controlada na casa dos 2,5%, enquanto a razão de garantia segue acima dos 150%. Estamos finalizando os esforços de reabertura da 4ª série do CRI para início das últimas colocações. Seguimos monitorando a situação de perto, confiantes na performance da operação a partir do bom nível de vendas e avanços de obras. A projeção é de entrega em maio/26.

Fonte: Habitasec, Neo | Elaboração: Suno Asset

CRI GS SOUTO

STATUS: Mensal


Parecer
Atenção

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

Comentário da Gestão

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

No mês de agosto, a performance das usinas segue abaixo do esperado, muito por questões de chuva na região. Temos expectativas de uma melhoria já nos dados do final do ano, mas é válido ressaltar que foi convocada uma assembleia, para o mês de dezembro, a fim de permitir o pagamento antecipado da operação, por interesse do devedor.

Ticker: 21K0732283

Sector: Energia

Remuneração: IPCA + 11,00%

LTV: 62%

Localização: Minas Gerais

% PL SNME: 5,58%

Fonte: GS Souto Eng. | Elaboração: Suno Asset

CRI ARPOADOR

STATUS: Mensal


Parecer
Saudável

% de Vendas
94,17%

Obra Executada
95,84%

Inadimplência
1,83%

Desenquadramentos
RG: 210,0%
Fundos de Despesas e
Obras Enquadrado

Comentário da Gestão

Em outubro, o empreendimento avançou 2,90%, alcançando 96% de execução. Houve 4 distratos, o que não preocupa nesse momento. Com o empreendimento praticamente integralmente vendido e finalizado e razão de garantia superior a 200%, a operação permanece saudável e próxima de ser concluída.

Ticker: 23J2266231 | 23J2809383

Sector: Incorporação

Remuneração: CDI + 4,50%
 (Sr.) | CDI + 12,00% (Sub.)

LTV: 43,00%

Localização: Vila Velha, ES

% PL SNCI: 3,69%

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

CRI AXS

STATUS: Mensal


Parecer
Saudável

PR Médio
75,0%

UFV	Avanço Físico	Conexão	% Comercializada
Paulo Valias	100%	Conectada	79%
Harmonia I	100%	Conectada	79%
Harmonia II	100%	Conectada	79%
Boa Vista I	100%	Conectada	74%
Boa Vista II	100%	Conectada	74%
Itatiaiuçu	100%	Conectada	73%
Prata I	93%	Conectada	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.

No mês de outubro, a geração foi um pouco inferior à de setembro, mas com um faturamento superior. Com um Índice de Cobertura de 1,43, o CRI segue com uma boa margem. 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: 2,94%

Fonte: Opea, AXS | Elaboração: Suno Asset

CRI CONCEITO

STATUS: Mensal


Ticker: 25J2612796

Setor: Incorporação

Remuneração: CDI + 6,50%

LTV: 55%

Localização: São José do Ribamar, MA

% PL SNCI: 1,22%

Parecer
Saudável

% de Vendas
68,62%

Obra Executada
24,13%

Inadimplência
45,99%

Desenquadramentos
RG: 188,39%
Fundos enquadrados

Comentário da Gestão

Iniciamos o monitoramento do CRI Conceito, um CRI de obras de loteamento de casas. No mês de outubro, integralizamos a totalidade dos CRI, que já foram destinados à obra dos empreendimentos. Temos um bom nível de vendas e uma razão de garantia bem enquadrada. A alta inadimplência do mês, na verdade, trata-se de um atraso de liquidação originado por uma intercorrência na emissão de boletos de cobrança, devendo ser regularizada dentro dos próximos meses. Não há inadimplência superior a 30 dias dentre os valores.

Fontes: Conceito, Leverage Securitizadora | Elaboração: Suno Asset

CRI VANGUARDA**STATUS: Mensal****Ticker:** 22G1233041**Sector:** Incorporação**Remuneração:** INCC + 11,50%**LTV:** 52,00%**Localização:** Teresina, PI**% PL SNCI:** 0,65%
Parecer
Atenção

% de Vendas
65,42%

Obra Executada
75,01%

Inadimplência
13,53%

Desenquadramentos
RG: 58,7%
Fundos de Obras
Enquadrado
Comentário da Gestão

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.

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 na 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.

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

CRI GRAMADO GVI**STATUS: Mensal****Ticker:** 21H0001650**Sector:** Home Equity**Remuneração:** IPCA + 9,50%**LTV:** 25,73%**Localização:** Gramado, RS**% PL SNCI:** 0,40%
Parecer
Atenção

% de Vendas
80,06%

Obra Executada
100,00%

Inadimplência
1,99%

Desenquadramentos
RG: 93,7%
Fundos de Reserva
Enquadrado
Comentário da Gestão

No mês de outubro, o empreendimento apresentou, mais uma vez, saldo levemente negativo de vendas, com 100 frações vendidas e 154 distratadas. Com isso, o percentual vendido agora é de 80,06%. A inadimplência acumulada permanece sob controle, mas a Razão de Garantia teve mais uma queda e está em 93,7%, o que significa dizer que o saldo devedor do CRI é, hoje, superior ao valor presente elegível da carteira. Quando consideramos créditos mais longos e de vencimento superior ao do CRI, a Razão vai para 97,1%. Há, ainda, estoque de R\$233 milhões, o que representa 124% do saldo devedor.

Fontes: Fortesec, Conveste | Elaboração: Suno Asset

CRI ASTIR

STATUS: Mensal

**Ticker:** 21L0285556**Setor:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 10,50%**LTV:** 42,00%**Localização:** Porto Alegre, RS**% PL SNCI:** 0,37%
Parecer
Saudável

% de Vendas
57,89%

Obra Executada
100,00%

Inadimplência
25,22%

Desenquadramentos
RG: 657,3%
Fundos de Despesa e
Reserva Enquadrados
Comentário da Gestão

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

Em setembro, não houve venda nem distrato. Apesar das vendas mais lentas, o estoque é de mais de R\$29MM para um saldo devedor inferior a R\$7MM, dando uma grande margem à operação. As obras já foram finalizadas, com repasses feitos e o CRI deve ser completamente quitado em breve, à medida que o restante da carteira for recebido e novas vendas forem realizadas.

**Até a data de publicação do relatório, ainda não havíamos recebido todas as informações referentes ao mês de outubro.*

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

CRI LOCPAY

STATUS: Mensal

**Ticker:** 25H2417003**Setor:** Recebíveis**Remuneração:** 23,87%**LTV:** N/A**Localização:** Fortaleza, CE**% PL SNCI:** 0,37%
Parecer
Saudável

Prazo Médio
8,42 meses

Operações Ativas
25

Inadimplência
0,00%

Razão de Garantia
113,09%

Taxa Média
4,88% ao mês
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: 2,7%
Fundos de Reserva
Desenquadrado

% de Vendas
81,01%

Inadimplência
1,07%
Comentário da Gestão

No mês de outubro, o saldo de vendas foi positivo em 17 frações, com 162 vendas e 145 distratos, além de 59 contratos quitados. A Razão de Garantia se deteriorou ainda mais, indo para 2,65%, por conta de uma redução no valor presente elegível da carteira. Quando consideramos, créditos de vencimento mais longo, essa Razão de Garantia vai para 107,3%, além de um estoque de R\$203MM. No mês de novembro, foi deliberada, em assembleia, a recompra dos créditos do CRI, que já tinha seu vencimento para o final de novembro. Estamos próximos à operação e buscando entender a recuperabilidade dada a garantia, mas é válido ressaltar que o CRI representa apenas cerca de 0,1% do PL do SNCI.

Ticker: 19K1139245**Setor:** Multipropriedade**Remuneração:** IPCA + 16,64%**LTV:** 67,67%**Localização:** Olímpia, SP**% PL SNCI:** 0,11%

Fontes: Conveste, Harca Engenharia | Elaboração: Suno Asset

DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS

CRI MRV I

**Ticker:** 21D0001232**Setor:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 6,50%**LTV:** N/A**Garantias:** Clean**Vencimento:** Fev/29**% PL SNCI:** 5,48%**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 ITABIRA



Ticker: 23L2160618

Setor: Energia

Remuneração: IPCA + 11,0%

LTV: 95%

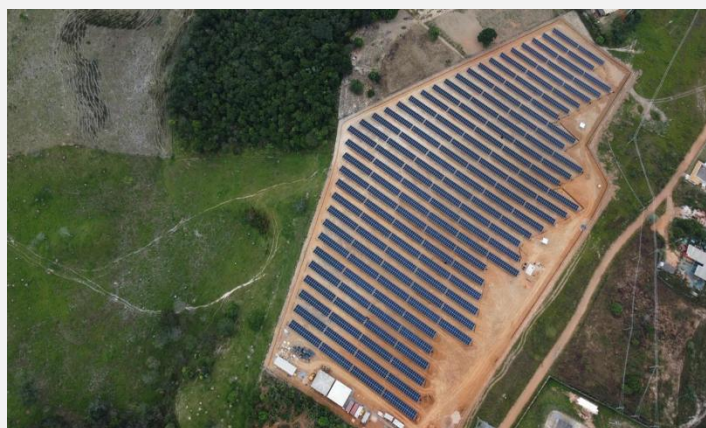
Garantias: AF e CF

Vencimento: Dez/38

% PL SNCI: 4,22%

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

Fontes: Opea, CMU Energia | Elaboração: Suno Asset

CRI OPY



Ticker: 21H0888186

Setor: Hospitalar

Remuneração: IPCA + 10,50%

LTV: 45%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Ago/31

% PL SNCI: 3,75%

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: 3,50%

Descrição da Operação

A operação é lastreada 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: 2,64%

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

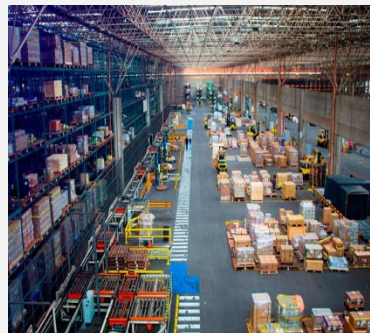
Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI ESATAS

ESATAS Viracopos

Ticker: 21C0572241**Setor:** Infraestrutura**Remuneração:** IGPM + 8,00%**LTV:** 80%**Garantias:** AF, CF e FR**Vencimento:** Ago/36**% PL SNCI:** 2,39%**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:** 2,15%**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 160ª, a qual possui uma subordinação referente a 20% da série 161ª.

Ativo	Centro de Manutenção
Tipo de Contrato	BTS
Prazo de Contrato	Jul/32
Aluguel Total Garantido	R\$ 294.661.9590,00
Área Terreno (m²)	65.080,00
Área Construída (m²)	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:** 1,60%**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

Fontes: Opea | Elaboração: Suno Asset

CRI COMPORTE

**Ticker:** 2311270600**Setor:** Transporte**Remuneração:** CDI + 3,85%**LTV:** 60,00%**Garantias:** AF, FR e Aval**Vencimento:** Set/30**% PL SNCI:** 1,43%**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: 1,40%

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 WIMO IV

STATUS: Mensal

Parecer
Atenção
Ticker: 22B0914263

Setor: Home Equity

Remuneração: IPCA + 8,00%

LTV: 35,00%

Localização: Diversos

% PL SNCI: 1,20%

**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 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:** 0,67%**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
Localização:
 Rio Grande do Sul

Fontes: Opea | Elaboração: Suno Asset

CRI WIMO II

Status: Mensal


Parecer
Atenção
Ticker: 21H0001650

Sector: 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%
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.

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

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI ESTOQUE HELBOR


Ticker: 22H1104501

Sector: Incorporação

Remuneração: IPCA + 8,86%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Ago/27

% PL SNCI: 0,41%

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 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 Gafisa	06/11/2025	(i) Aprovar a retificação da Ata da Assembleia Especial de Titulares realizada em 17 de outubro de 2025, especificamente para incluir o novo Cronograma de Pagamentos da CCB no Anexo II, que estava incompleto. (ii) Ratificar todas as deliberações tomadas nas Assembleias Especiais de Titulares realizadas em 24 de setembro de 2025 e em 17 de outubro de 2025.	Favorável Ratificar as decisões da AGT anterior
CRI Bit	12/11/2025	(i) Não declarar o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e o resgate dos CRI devido ao não envio do balancete relativo ao trimestre findo em outubro de 2025, concedendo prazo de 30 dias para o envio. (ii) Não declarar o vencimento antecipado devido ao não envio da declaração de não ocorrência de evento de vencimento antecipado relativa ao semestre findo em outubro de 2025. (iii) Conceder prazo de 30 dias corridos para o enquadramento do LTV (Loan-to-Value). (iv) Ratificar a utilização de R\$ 879.745,86 do Fundo de Liquidez em 30 de outubro de 2025 para pagamento de obras, definindo que a recomposição ocorrerá com os recursos da integralização da 4ª Série, dispensando o prazo de 15 dias para aporte. (v) Não declarar o vencimento antecipado devido ao desenquadramento do Fundo de Despesas em outubro de 2025 (valor de R\$ 23.103,56) e aprovar a concessão de prazo para o aporte e reenquadramento.	Favorável a todas Deliberações para permitir a reabertura da 4ª série da operação e medidas de aumento das garantias do CRI.
CRI Arpoador	19/11/2025	A alteração da Cascata de Pagamentos prevista na Cláusula 4.11 do Termo de Securitização, exclusivamente para a PMT a ser paga em 20 e 21 de novembro de 2025, de forma que os recursos excedentes originalmente destinados à Amortização Antecipada Compulsória dos CRI sejam destinados ao Fundo de Obras desta emissão, de modo que o saldo disponível em conta após o pagamento integral dos Juros Remuneratórios acumulados dos CRI Seniores e CRI Subordinados componha o referido Fundo de Obras, permanecendo estabelecido que, após o período mencionado, a operação voltará a observar o racional de pagamentos definido no Termo de Securitização.	Favorável Fornecer uma última liquidez à operação antes do movimento de quitação.

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 multiestatégia 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, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

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

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