

RELATÓRIO GERENCIAL JAN|2026

**CNPJ**

41.076.710/0001-82

INÍCIO DO FUNDO

AGOSTO/2021

ADMINISTRADOR

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

PÚBLICO-ALVO

INVESTIDORES EM GERAL

GESTOR

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,15% A.A.

TAXA GESTÃO

0,70% A.A.

TAXA DE PERFORMANCE

N/A

SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FII

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

SUMÁRIO

<i>BULLET POINTS</i>	3
DESTAQUES DO MÊS	3
TESE DE INVESTIMENTOS	4
CENÁRIO MACROECONÔMICO	5
CARTA DO GESTOR	13
PERGUNTAS FREQUENTES	19
PERFORMANCE/DESEMPENHO	25
RESULTADO	27
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	29
MONITORAMENTO DOS ATIVOS	37
COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS	40
DETALHAMENTO DOS DEMAIS ATIVOS	47
QUADRO DE DELIBERAÇÕES EM AGTs DOS ATIVOS	56
GLOSSÁRIO	57
FUNDOS SUNO ASSET	59

BULLET POINTS

R\$ 1,00

Distribuição por cota

R\$ 0,20

Lucro acumulado por cota

13,48%

Dividend Yield Anualizado

16,48%

Yield Médio dos Ativos (All In)

R\$ 89,00

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 98,73

Cota Patrimonial

36.122

Número de cotistas

R\$ 414,65 MM

Patrimônio Líquido

R\$ 373,80 MM

Valor de Mercado

0,90

PVP

66,14%

LTV Médio Ponderado

4.200.000

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

Distribuição e Rentabilidade: Em dezembro, o fundo anunciou a distribuição de R\$ 1,00 por cota, em conformidade com o *guidance*, que seguirá entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 por cota para o primeiro trimestre de 2026. O spread de crédito se recuperou para 3,57% no mês com novas alocações e o prosseguimento das ações de recuperação de crédito dos ativos, ainda em execução.

Desempenho e Liquidez: A performance patrimonial do Fundo rentabilizou adequadamente no mês, a 0,57%. A liquidez média diária registrou o valor de R\$ 1.172 mil, segundo maior valor histórico (maior em um movimento de alta), um indicativo positivo da negociabilidade do fundo.

Gestão Ativa do Portfólio: O mês foi marcado por quitações e movimentações de carteira. A gestão realizou pouco mais de R\$ 52MM em compras, R\$ 14,3MM em vendas e contou com R\$ 20,3MM em quitações, movimentos que apresentaremos com mais detalhes na 'Carta do Gestor'. A alavancagem líquida do Fundo se posicionou em 9,59% do PL, e deve ser reduzida dentro do trimestre.

Gestão de Ativos: Em janeiro, a gestão atuou ativamente nas assembleias de titulares, com destaque para as importantes deliberações no CRI Supreme Garden, em movimento final de obras. O fundo encerrou o mês com quatro ativos em tratamento especial: CRI AIZ (aguardando devida quitação dos papéis após AGT de dezembro), 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.**

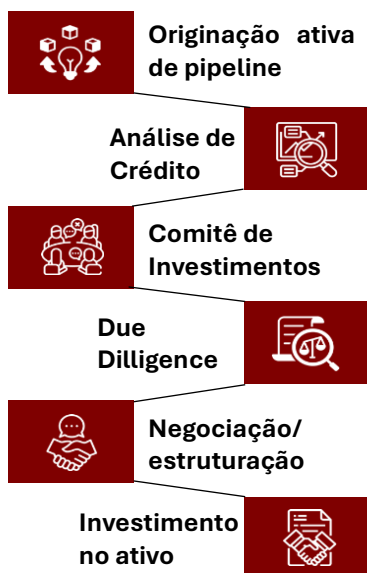
Posicionando como um fundo Middle-Risk

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

	Maior poder de negociação sobre termos e condições das operações
	Participação majoritária no investimento e poder em AGTs
	Customização do ativo de modo a atender a operação do devedor
	Relacionamento com o devedor e possibilidade aberta de reestruturações

CENÁRIO MACROECONÔMICO

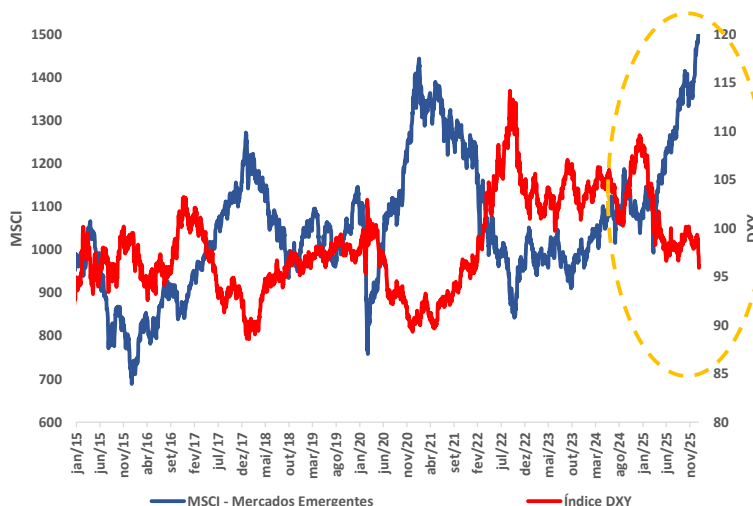
Ibovespa em máximas históricas, política monetária em inflexão e o próximo capítulo do ciclo brasileiro 2026–27

Desempenho dos Mercados e riscos no curto prazo

Janeiro confirmou um movimento que vinha se desenhando desde o fim de 2025: o investidor global voltou a olhar para mercados emergentes com mais apetite e, quando isso ocorre, o Brasil costuma estar no radar.

No gráfico a seguir, observa-se esse padrão: quando o dólar perde força — refletido na queda do índice DXY — a performance relativa dos mercados emergentes tende a melhorar, como evidenciado pelo desempenho bastante positivo do MSCI Emerging Markets. Nos últimos meses, essa correlação negativa tornou-se mais pronunciada.

Índice DXY e Índice MSCI Emergentes



Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

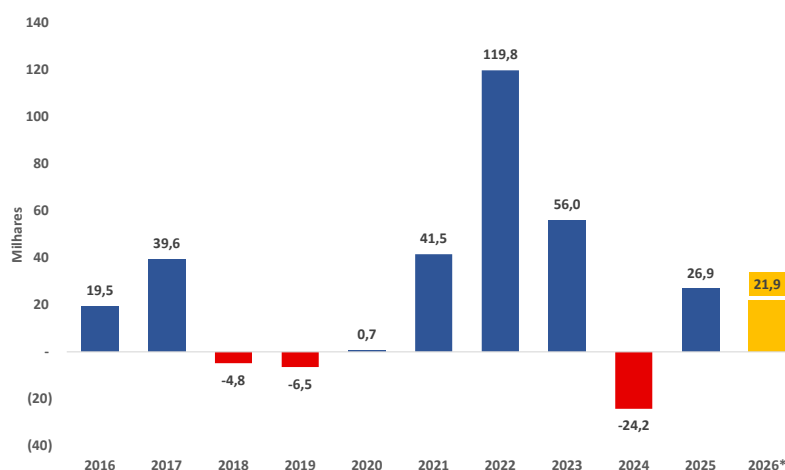
O aumento da busca do mercado global por diversificação geográfica e por ativos como ouro e prata ocorreu por alguns fatores como: i) analistas citam o valuation esticado da bolsa norte-americana; ii) o enfraquecimento do dólar; iii) a redução do “excepcionalismo” dos EUA em meio a ruídos políticos da administração Trump; e iv) um alívio recente das tensões geopolíticas, especialmente após declarações da Casa Branca indicando o não uso de força militar na questão da

Groenlândia e a não imposição de tarifárias a países europeus, após a abertura de diálogo sobre o tema.

No Brasil, esse impulso externo encontrou um pano de fundo doméstico favorável. A consolidação de um “combo Brasil”, resultados corporativos positivos e dados econômicos – comentaremos com mais detalhes adiante - que reforçam a leitura de que a política monetária se aproxima do início do ciclo de flexibilização

A combinação desses fatores globais e domésticos levou o Ibovespa a renovar máximas ao longo do mês, rompendo a marca dos 180 mil pontos e acumulando alta de mais de 10% em 2026. Esse movimento foi impulsionado, principalmente, pela entrada de capital estrangeiro na B3. Os dados acumulados de janeiro até 30/01 indicam uma entrada líquida de R\$ 26,4 bilhões, o equivalente a cerca de 98% do total observado ao longo de todo o ano de 2025 (R\$ 26,9 bilhões), conforme ilustrado na figura abaixo.

Entrada de Capital Estrangeiro na B3 (R\$ Bilhões)



Dados até jan/26 / Fonte: B3 / Elaboração: Suno Asset

No curto prazo, não se pode descartar a ocorrência correções. Ainda assim, mantidas as condições atuais, seguimos avaliando que o início do ciclo de queda de juros no Brasil — e o consequente aumento do apetite por renda variável — pode atuar como um importante gatilho para sustentar o desempenho da bolsa brasileira.

Riscos de curto prazo: Japão e a sucessão no Fed

Apesar do pano de fundo mais favorável, algumas incertezas estão em nosso radar.

O primeiro diz respeito ao Japão. A elevação dos juros em relação aos últimos anos, combinada com uma política fiscal mais expansionista em um país cuja dívida pública supera 200% do PIB, tem pressionado o custo de financiamento da dívida, os títulos de longo prazo e elevado os prêmios exigidos pelos investidores. Dado o papel histórico do Japão como fonte de financiamento barato para operações de carry trade, essa reprecificação pode levar à redução de posições em mercados emergentes, com impactos sobre o câmbio, a curva de juros e o apetite por renda variável.

Além disso, aumenta o risco de realocação de portfólios por parte de investidores japoneses, com migração parcial de títulos norte-americanos para papéis domésticos. Caso esse movimento ganhe escala, pode pressionar os juros nos Estados Unidos e, por esse canal, afetar economias como o Brasil — sobretudo na ponta longa da curva, mais sensível ao prêmio de prazo global e a choques de aversão ao risco.

Em nossa avaliação, trata-se predominantemente de um risco de curto prazo: se a normalização for conduzida de forma ordenada, o mercado tende a absorver o novo equilíbrio; se for malconduzida, pode gerar episódios de volatilidade mais intensa.

O segundo risco diz respeito à escolha do próximo presidente do Federal Reserve e à possibilidade de interferência política na condução da política monetária. Na sexta-feira, 30/01, Trump indicou Kevin Warsh para suceder o atual presidente do Federal Reserve, Jerome Powell. Warsh foi diretor do Fed entre 2006 e 2011 e teve atuação relevante durante a crise financeira de 2008, período em que era visto como um dirigente de perfil mais hawkish (menos propenso a cortes de juros).

Mais recentemente, no entanto, Warsh tem adotado um discurso mais crítico à postura atual do Fed e passou a se mostrar mais favorável a juros mais baixos. Ao longo das próximas semanas, à medida que o processo de confirmação avance no Senado, o mercado deverá buscar sinais mais claros sobre seu posicionamento. Caso se consolide a percepção de influência política sobre a independência do banco central norte-americano, não se pode descartar a ocorrência de movimentos abruptos no dólar e nos juros globais.

Entretanto, em nossa visão, a decisão colegiada do FOMC limita riscos relevantes à credibilidade da autoridade monetária no curto prazo.

Nesse contexto, vale destacar que o Fed manteve os juros no intervalo de 3,50%-3,75% a.a. na quarta-feira (28/01), decisão amplamente esperada. Mesmo assim, o apetite por risco não foi comprometido, e o mercado e nós seguimos precificando dois cortes em 2026.

Ciclo econômico brasileiro 2026-2027

Cenário 2026

Do ponto de vista doméstico, o quadro macroeconômico brasileiro não se alterou de forma relevante em relação ao observado em dezembro. Seguimos diante de uma economia em processo de desaceleração gradual, compatível com os efeitos defasados de uma política monetária ainda restritiva, mas sem sinais de ruptura ou deterioração abrupta da atividade.

Os dados mais recentes continuam apontando para uma moderação do ritmo de crescimento, com perda de tração nos segmentos mais sensíveis às condições financeiras. Ao mesmo tempo, o mercado de trabalho permanece relativamente resiliente: a taxa de desemprego segue em mínimas históricas e a massa salarial permanece elevada, sustentando a demanda e ajudando a explicar por que a desaceleração ocorre de forma mais contida. **Com a incorporação do último dado, divulgado na sexta-feira (30/01), revisamos marginalmente a nossa projeção para taxa de desemprego de 6,2% para 6,0% ao fim deste ano.**

No campo inflacionário, o processo de desinflação segue em curso e, após dados melhores do que projetados, revisamos marginalmente nossa projeção para o IPCA ao final de 2026 de 4,1% para 4,0%.

Entretanto, a composição ainda exige cautela. Embora a inflação cheia tenha recuado e permaneça dentro do intervalo da meta, alguns componentes continuam acima do desejado. O principal foco de atenção segue sendo a inflação de serviços intensivos em mão de obra, que reflete diretamente um mercado de trabalho aquecido. Esses itens seguem rodando acima do limite superior da meta e continuam sendo uma fonte relevante de desconforto para a autoridade monetária.

Por outro lado, fatores importantes têm contribuído para um quadro inflacionário mais benigno no horizonte relevante. O câmbio se apreciou mais do que esperávamos, refletindo a melhora do ambiente externo e o enfraquecimento recente do dólar, o que ajuda a aliviar pressões sobre os preços de bens. Além disso, preços de commodities, de alimentos e de bens industriais têm mostrado comportamento mais favorável, reforçando a leitura de desaceleração gradual da inflação ao longo de 2026.

Nesse contexto, a reunião de janeiro do Copom marcou a consolidação da sinalização para o início do ciclo de queda de juros. A Selic foi mantida em 15,0% a.a., em decisão unânime e esperada, mas o Comitê promoveu uma mudança relevante na comunicação ao indicar que poderá iniciar o ciclo de cortes já na próxima reunião, em linha com nossas projeções.

Em nosso cenário-base, mantemos a expectativa de corte de 0,5 p.p. em março e projetamos uma taxa Selic terminal de 12,50% a.a., desde que não haja a materialização de choques relevantes no ambiente externo ou doméstico.

Abaixo, segue os nossos cenários para a projeção da taxa de juros para as próximas reuniões.

Cenários para a Trajetória da Taxa Selic (% a.a.)

Copom	Cenário Otimista	Cenário Base	Cenário Pessimista
Probabilidade	25%	60%	15%
jan/26	15,00%	15,00%	15,00%
mar/26	14,50%	14,50%	14,75%
abr/26	14,00%	14,00%	14,50%
jun/26	13,50%	13,50%	14,25%
ago/26	13,00%	13,00%	14,00%
set/26	12,50%	12,50%	13,75%
nov/26	12,00%	12,50%	13,50%
dez/26	12,00%	12,50%	13,00%
dez/27	10,25%	10,75%	11,75%

Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Asset

No campo fiscal, apesar de alguma melhora marginal no curto prazo, o diagnóstico estrutural permanece essencialmente o mesmo. Houve revisões positivas nas projeções de resultado primário para 2026, mas o quadro ainda exige cautela — especialmente em um ano eleitoral, quando aumentam os ruídos políticos e demandas por mais gastos. O fiscal, portanto, segue como um importante condicionante da trajetória dos juros, do câmbio e do prêmio de risco ao longo do ano.

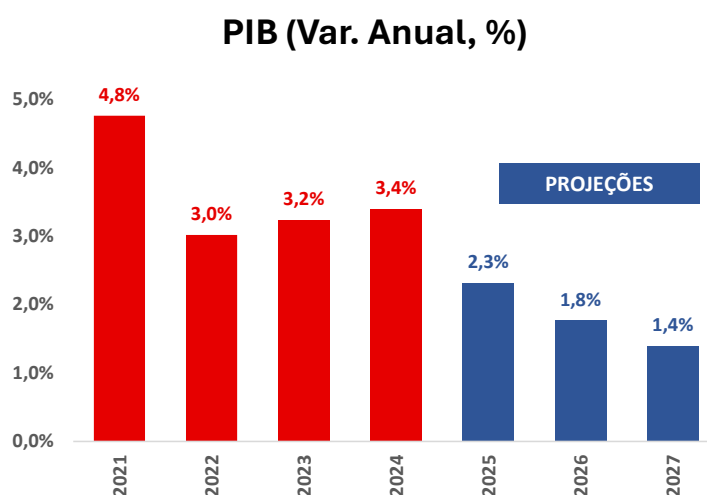
Em síntese, o cenário brasileiro permanece caracterizado por uma transição ordenada: atividade perdendo força de forma gradual, inflação desacelerando, mas ainda com focos de preocupação, política monetária caminhando para a flexibilização e um fiscal que, embora tenha apresentado algum alívio no curto prazo, continua impondo limites ao grau de conforto do cenário prospectivo.

Cenário 2027

Para 2027, nossa avaliação é de um crescimento mais contido da economia brasileira, refletindo a combinação entre menor impulso fiscal e o esgotamento gradual dos vetores que sustentaram a atividade nos últimos anos.

Em nosso cenário, independentemente do resultado das eleições, será necessário algum grau de ajuste das contas públicas a partir de 2027, o que tende a reduzir a expansão dos gastos e, conseqüentemente, diminuir o suporte da política fiscal sobre o PIB. A magnitude desse ajuste deverá variar de acordo com o desenho e a condução da política econômica do próximo governo, mas o movimento de correção é, em nossa avaliação, inevitável.

Além disso, o carregamento estatístico deixado de 2026 para 2027 — o crescimento “herdado” — deverá ser baixo, próximo de 0,3%, limitando um ritmo mais robusto de expansão. **Nesse contexto, projetamos crescimento de 1,4% do PIB em 2027, como podemos observar na imagem a seguir. Em linha com esse cenário, a taxa de desemprego tende a apresentar alguma elevação, alcançando 6,7%.**

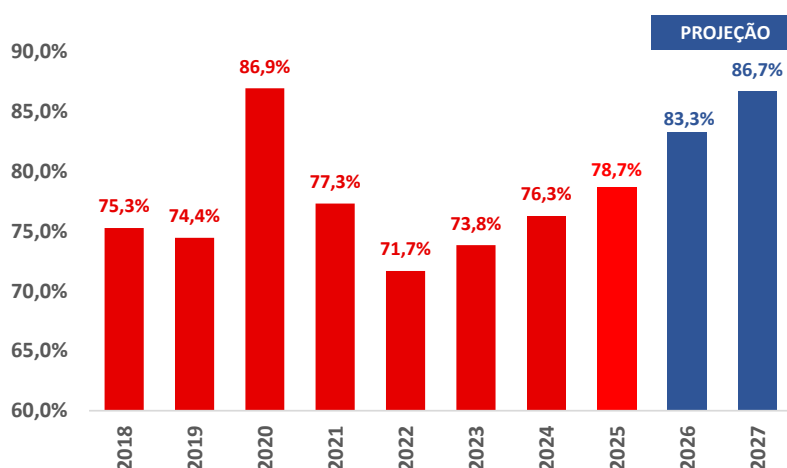


Fonte: IBGE / Elaboração: Suno Asset

No campo fiscal, em nosso cenário-base, projetamos que o governo central registre um déficit primário de 0,3% do PIB em 2027, equivalente a R\$ 48,7 bilhões. No entanto, ao considerar os descontos permitidos para fins de cumprimento da meta estipulada pelo Novo Arcabouço Fiscal— em especial a exclusão do pagamento de precatórios (R\$ 96 bilhões) —, o Executivo conseguiria cumprir com a regra, encerrando o ano com um superávit de 0,3% do PIB, ou R\$ 47,3 bilhões – levemente abaixo do centro da meta de superávit de 0,5% do PIB.

Em nossas estimativas, a dívida bruta (DBGG) deverá continuar em trajetória ascendente, terminando o ano que vem em 86,7% do PIB.

Dívida Bruta do Governo Geral (DBGG, %PIB)



Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Asset

A boa notícia é que, caso essas reformas sejam bem desenhadas, há espaço para um choque positivo de expectativas, com redução do risco-país, compressão dos prêmios de risco dos ativos e melhora do ambiente financeiro, o que pode gerar fôlego adicional para o crescimento e maior ânimo para os mercados, mesmo em um contexto de ajuste fiscal.

No campo inflacionário, a perspectiva é de manutenção de um quadro relativamente comportado, em linha com a desaceleração da economia. **Nossa projeção é de um IPCA de 3,8% em 2027, ainda acima da meta, mas com uma composição mais favorável:** a inflação de serviços, principal foco de preocupação da autoridade monetária, tende a encerrar o ano em torno de 4,0%, refletindo o arrefecimento do mercado de trabalho e a perda de fôlego da demanda.

A combinação entre desaceleração da atividade, menor pressão no mercado de trabalho, inflação mais bem comportada e expectativas mais próximas da meta, abre espaço para a continuidade do ciclo de flexibilização monetária. **Em 2027, projetamos uma taxa Selic terminal de 10,75% a.a.** Essa flexibilização monetária poderá trazer impactos positivos para renda variável.

Por fim, o câmbio volta a se destacar como uma variável sensível neste horizonte. O efeito defasado do calendário eleitoral de 2026, as incertezas fiscais e a redução do diferencial de juros Brasil-EUA ao longo do ciclo de cortes doméstico tendem a manter a moeda sob pressão. **Em nosso cenário, seguimos projetando um câmbio mais depreciado, em torno de R\$ 5,65 ao final de 2027.**

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

Projeções Suno

Brasil - Variáveis Econômicas	2024	2025	2026	2027
PIB (var % a.a. real em volume)	3,4%	2,3%	1,8%	1,4%
PIB Nominal (R\$ Tri)	R\$ 11,779	R\$ 12,566	R\$ 13,300	R\$ 13,998
Taxa de Desemprego (% , fim de período)	6,2%	5,1%	6,0%	6,7%
IPCA (% , a/a, fim de período)	4,8%	4,26%	4,0%	3,8%
IPCA - Administrados (% , a/a, fim de período)	4,7%	5,3%	3,8%	3,5%
IPCA - Livres (% , a/a, fim de período)	4,9%	3,9%	4,1%	3,9%
Taxa Selic (% a.a., fim de período)	12,25%	15,00%	12,50%	10,75%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	6,19	5,50	5,65	5,65
Balança comercial (US\$ bilhões)	74,2	68,3	72,1	75,3
Resultado Primário do Governo Central (% PIB) - meta	-0,09%	-0,1%	-0,1%	0,3%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-0,4%	-0,5%	-0,6%	-0,3%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	76,3%	78,7%	83,3%	86,7%
Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% PIB)	61,3%	65,3%	68,0%	70,9%

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

Gustavo Sung | **Economista-Chefe**

CARTA DO GESTOR

Prezado investidor,

Neste ano que começa, apresentamos a Carta do Gestor referente ao mês de janeiro de 2026, 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 janeiro, o SNCI11 apresentou uma **rentabilidade ajustada de 5,96%**, considerando o preço de fechamento da cota, que encerrou o período em **R\$ 89,00**. No mês, **o SNCI11 foi capaz de superar o IFIX (2,27%) e os principais pares (3,40%)**. Acreditamos que a performance visualizada neste mês e nos dois meses anteriores (14,24% de rentabilidade nos últimos 3 meses) segue corrigindo o *gap* visualizado desde metade de 2025, a partir dos eventos de crédito do Fundo, uma vez que mensalmente o Fundo vem recuperando parte do saldo exposto às operações, conforme demonstrado no Relatório Gerencial, além de atuar com máxima transparência nos prognósticos das operações em curso. Nos últimos 12 meses, a performance do Fundo atinge uma rentabilidade ajustada de **25,84%**, levemente abaixo do IFIX (27,82%), mas acima do IFIX Papel (24,32%) e à média dos fundos comparáveis (25,33%). Apesar da melhora na precificação do Fundo, seguimos observando com cautela os **movimentos de recuperação observados nos CRIs AIZ, Solar, Vanguarda e RDR**, sobre os quais falaremos em detalhes mais à frente. A Gestão tem empreendido esforços relevantes na resolução dos eventos de crédito ocorridos nestes CRIs, que hoje somam 7,30% do PL do Fundo. Acreditamos que tais eventos podem explicar parte do descolamento do SNCI frente aos pares de melhor rentabilidade (3º quartil) nos últimos 12 meses (**25,84%, frente a 31,43% dos pares mais rentáveis**).

Para além disso, a rentabilidade patrimonial, ajustada pelos proventos, teve ganho relevante de **0,57%** no mês, frente a um ganho de 0,64% nos Fundos pares. Com isso, o valor patrimonial por cota após distribuição se elevou para **R\$ 98,73**. Nos últimos 12 meses, o SNCI obteve uma performance patrimonial ajustada de 10,75%, acima da média e da mediana dos Fundos Pares (10,37% e 10,00%, respectivamente). 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 **PVP de 0,90, em recuperação comparado ao**

valor do último fechamento mensal. A liquidez média diária (ADTV) no mês registrou valor de **R\$ 1.172 mil**, segundo maior valor histórico do Fundo (os maiores valores históricos diários foram registrados no mês) e em um movimento de alta da cotação.

Distribuição de Rendimentos

Em linha com nossa previsibilidade, o Fundo distribuiu **R\$ 1,00 por cota** em 23 de janeiro e anunciou uma nova distribuição de **R\$ 1,00 por cota** para fevereiro, seguindo o *guidance* publicado. Após a distribuição, o Fundo encerra o período com um resultado acumulado de **R\$ 0,20 por cota**.

O *guidance* de distribuição segue fixado novamente entre **R\$ 1,00 e R\$ 1,10 por cota para o 1º trimestre de 2026**. Entendemos que esse patamar segue saudável 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. Seguiremos acompanhando de perto os índices de inflação (IPCA/INCC) e de Selic, indexadores dos CRIs do Fundo, a partir das expectativas de redução da taxa nas próximas reuniões do COPOM, sendo certo que posicionaremos nossos investidores quanto a eventuais impactos na rentabilidade dos ativos e conseqüentemente da distribuição do SNCI11.

Gestão da Carteira e Alavancagem

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

- **Compras:**
 - **R\$ 10,67 milhões do CRI AXS III a uma taxa de IPCA + 11,00%, desmontando a compromissada associada ao papel;**
 - R\$ 0,18 milhões do CRI LocPay Sênior (Prefixado em 23,87% a.a.);
 - R\$ 3,19 milhões do CRI OPY, a uma taxa de 10,50%, fora da curva do papel e com considerável deságio (curva de IPCA + 7,3557% a.a.);
 - R\$ 0,6 milhões do CRI MZM, 5ª série (IPCA + 12,95%);
 - R\$ 2,09 milhões do CRI Arpoador, série subordinada (CDI + 12,00%);
 - **R\$ 5,02 milhões do CRI GF6, novo investimento do Fundo, referente a uma operação de loteamento em Imperatriz/MA (IPCA + 15,00%), contando com fortes garantias**

reais e uma Razão de Garantia superior a 200% na partida, sem novas integralizações previstas.

- R\$ 30 milhões em uma operação compromissada de 60 dias, rentabilizando o equivalente a CDI + 1,15% a.a.

- **Vendas:**

- R\$ 8,30 milhões do CRI Esatas (IGPM + 8,00% a.a.), de forma compromissada;
- R\$ 9,07 milhões do CRI Arpoador Sênior (CDI + 4,50% a.a.);
- R\$ 2,89 milhões do SNME11, a um preço médio de R\$ 9,73/cota.

- **Quitações:**

- R\$ 3,12 milhões do CRI Tecnisa, encerrando o investimento após mais de 4 anos no ativo, recomprado antecipadamente em um mês de diferença para o vencimento original;

Como resultado, o Fundo encerrou o mês com **R\$ 33,17 milhões em caixa**, o que posiciona a **alavancagem líquida em 9,59%** 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, bem como reduzir seu custo, 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:

- **Fevereiro/2026**

- Até R\$ 3MM no CRI Bit Barueri Série 4, com taxa de CDI + 5,50%;
- Até R\$ 1,0MM no CRI LocPay Sênior, com taxa prefixada em 23,87% a.a.;

- **Março/2026**

- Até R\$ 3MM no CRI Bit Barueri Série 4, com taxa de CDI + 5,50%;
- Até R\$ 1,5MM no CRI MZM V, com taxa de IPCA + 12,95%, encerrando as integralizações no ativo;
- Até R\$ 1,0MM no CRI LocPay Sênior, com taxa prefixada em 23,87% a.a., encerrando as integralizações no ativo;

- 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;

Acompanhamento de Ativos e Deliberações em AGTs

Encerramos o mês de janeiro 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 fevereiro de 2026.

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. Hoje, todas as unidades de ambos os empreendimentos (Jonathan Nunes e Dom Severino), com exceção daquelas devidamente permutadas no início da operação e das quitadas pelos adquirentes formais, já estão em nome da securitizadora. Com isso, eventuais adquirentes terceiros, não adequados à estrutura da operação, devem travar litígios contra a securitizadora, que está preparada para defender o direito fiduciário às unidades dos edifícios. Em relação ao repasse das carteiras, temos que ambos os empreendimentos hoje encontram-se pendentes do Habite-se. O Dom Severino conta com pouco menos de 80% das obras realizadas, e a securitizadora está avaliando junto a outras construtoras locais uma transferência de obra para o término do empreendimento, processo nada simples. Até lá, o canteiro de obras permanecerá fechado. Já no Jonathan Nunes, o empreendimento está pronto, mas por pendências documentais da Vanguarda Construtora, não foi possível registrar o Habite-se do edifício. A securitizadora já conta com um processo judicial em curso para obtenção do documento, uma vez que a Vanguarda já foi retirada da matrícula das unidades, mas a previsão é que isso deve levar ainda alguns meses para ocorrer por esse caminho. Com o Habite-se do Jonathan Nunes, será possível repassar aproximadamente R\$ 20MM da carteira do empreendimento. Finalmente, estudam-se medidas contra a Vanguarda Engenharia LTDA pelas ocorrências apontadas pela auditoria. Com o cenário atual, temos uma expectativa atualizada próxima a 83% do preço de custo. 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**, tivemos uma Assembleia no dia 24 de dezembro para definir a repactuação final da operação. Com isso, os ativos estão novamente adimplentes (embora com carências em curso) e aplicados os *haircuts* nas séries 301 e 302 a partir da negociação de venda do principal imóvel em garantia. O valor oferecido pelo imóvel foi inferior ao valor de venda força da laudo e, considerando o tempo de mais de 12 meses entre o início do processo de venda e o recebimento da proposta, os

investidores decidiram aceitar o pactuado, fornecendo um *haircut* de aproximadamente 20% no CRI 301 (que contava com a garantia da alienação fiduciária dos imóveis) e 48% no CRI 302 (que não contava com garantias reais), sendo que o CRI 301 será integralmente quitado a partir da venda do imóvel e o CRI 302 será alongado por 10 anos, com juros mensais a partir de janeiro de 2027 e uma taxa de CDI + 3,50% a.a., além do acréscimo de parte das garantias reais anteriormente exclusivas da série 301 e ainda não vendidas (aproximadamente R\$ 10MM em valor de mercado). Com isso, esperamos que haja um impacto de R\$ 0,22/cota no resultado caixa do Fundo, apesar de um impacto positivo de R\$ 0,26 no valor patrimonial da cota. Dado o cenário de difícil negociação e mercado para o imóvel, acreditamos que os esforços de repactuação poderão ser compensados com uma alta recuperabilidade, que deve ser materializada ao longo do 1º semestre de 2026. Apesar disso, uma nova AGT teve de ser convocada para o final de fevereiro dados os atrasos na alienação prevista do imóvel em garantia. Deveremos manter os investidores atualizados quanto a esse andamento e eventuais impactos na recuperabilidade apontada.

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. Estamos atuando diariamente em conjunto com a securitizadora e o assessor legal da operação para fortalecer nossas perspectivas de recebimento da carteira (~R\$ 13 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 janeiro, já obtivemos a recuperação de R\$ 0,2 milhões devidos no ativo, reduzindo o preço de custo para R\$ 20,8 milhões (5,01% do PL do SNCI11).** A título de atualização, **já temos uma quinta rodada de recuperação prevista para 25 de fevereiro, em que aproximadamente R\$ 1,8 milhões serão amortizados**, diminuindo o preço de custo do SNCI na operação para R\$ 19,0 milhões (4,58% 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 conseqüentemente 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 que o relatório de monitoramento da securitizadora estime uma Razão de Garantia superior a 100% considerando carteira e estoque. 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 Supreme Garden:** Aprovamos a liberação extraordinária de parte do Fundo de Reserva à devedora como reembolso de despesas de alterações de projetos, reforçamos a destinação de recursos ao Fundo de Reserva da operação e postergamos o vencimento da operação em 6 meses devido ao atraso de obras. Seguimos monitorando a operação de perto, que conta com mais 92% de conclusão de obras e deve ser entregue no final do semestre.

Considerações Adicionais

Ao encerrarmos o mês de janeiro de 2026, o setor de construção civil e crédito imobiliário continuou em destaque por uma série de eventos que moldaram o início do ano: construtoras e incorporadoras ampliaram operações apesar de juros elevados, apoiadas por incentivos do *Minha Casa Minha Vida* e a expectativa de contratação de até 1 milhão de moradias em 2026 (segundo entrevista do secretário nacional de Habitação do Ministério das Cidades, Augusto Rabelo ao Valor Econômico), medidas que impulsionaram a demanda residencial e o dinamismo no crédito habitacional. A confiança e as perspectivas industriais também avançaram nas leituras mais recentes (ICST – FGV Ibre no maior patamar desde março de 2025), mesmo com desafios como carga tributária e custos de mão de obra, enquanto indicadores de atividade mostraram sinais igualmente relevantes para a evolução da carteira de crédito. Para o SNCI11, essa combinação de eventos — programas habitacionais robustos, ajustes regulatórios e leituras de confiança mais positivas — reforça a necessidade de uma gestão ativa na originação, estruturação e monitoramento de operações, apontando para oportunidades de geração de valor ajustado ao risco ao longo dos próximos meses.

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 17,59%. 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 7% 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 + 0,94% 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



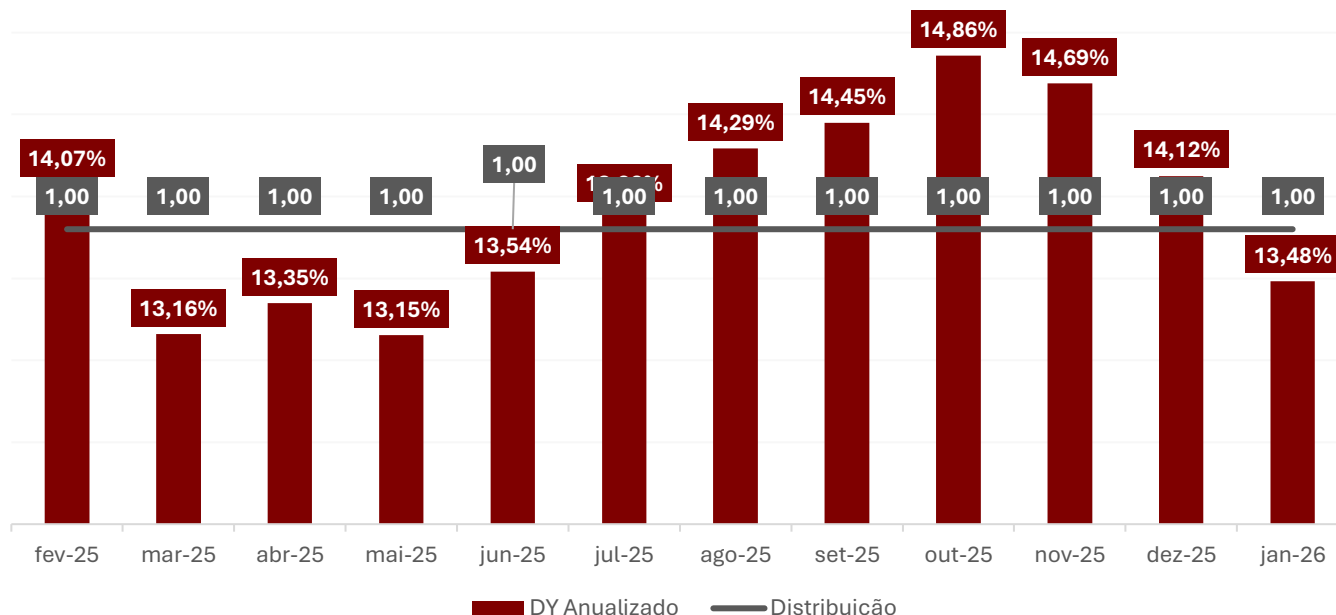
*Considerando um CDI de 14,90% a.a.

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

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





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

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

Fonte: Fundos.net | Elaboração: Suno Asset.

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

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

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

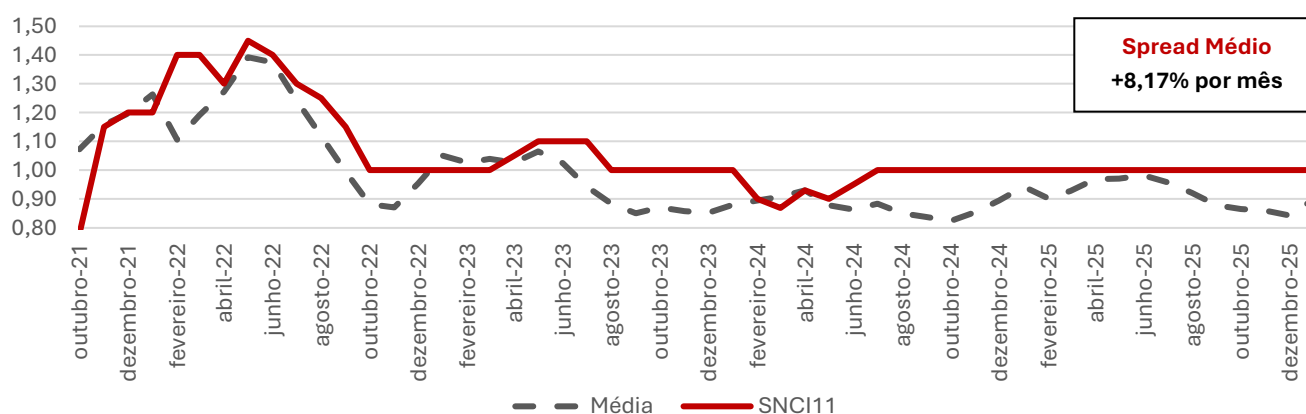
*As porcentagens da taxa de performance são sobre um benchmark específico e não necessariamente o mesmo para cada Fundo.

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

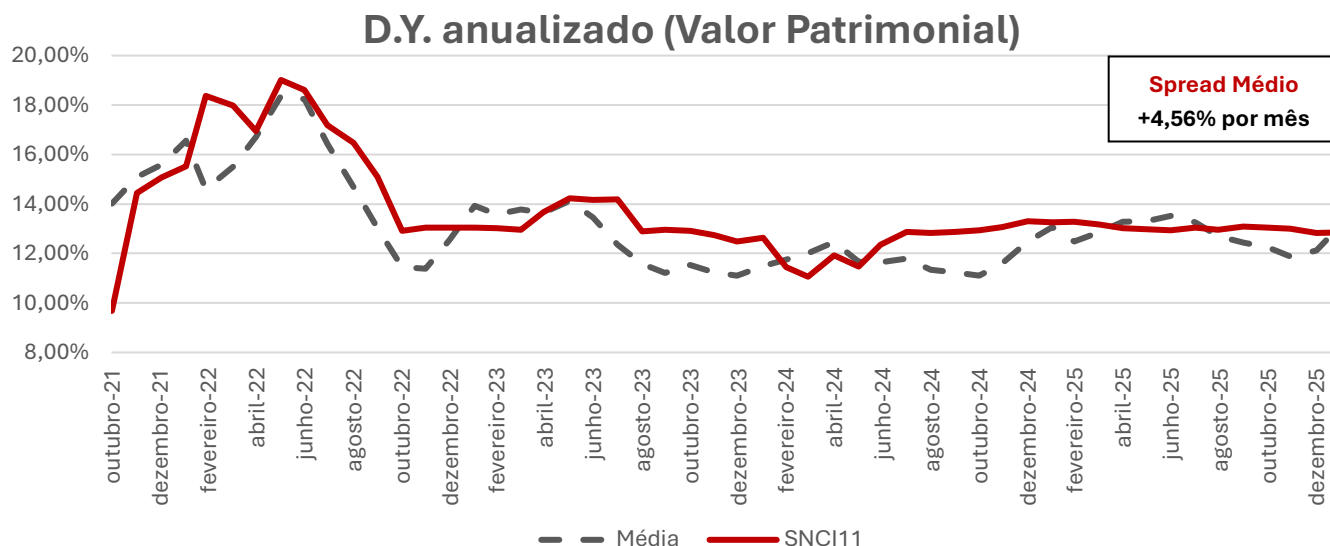
Se o SNCI11 é um Fundo de recebíveis imobiliários, por que ele também investe em cotas de FIs?

Cada fundo, ao fazer suas alocações, busca encontrar uma boa relação entre risco e retorno a partir do que é permitido dentro do seu mandato. **O foco do SNCI é no investimento em CRIs, o que não exclui potenciais investimentos em outros ativos, num percentual menor da carteira, quando a avaliação for de uma boa relação risco/retorno e que possa gerar valor para o fundo, seja na ponta da distribuição, seja na ponta da diversificação, como ocorreu com os últimos investimentos realizados.** Nenhuma decisão de investimento é unânime e se afastar da média da indústria está no DNA da Suno Asset, com claros exemplos, como ao fazermos investimentos naquilo que avaliamos vantajoso e a despeito do movimento normal de mercado, sendo alocações em empresas argentinas através do nosso fundo global ou ações do Banco do Brasil e da Petrobrás durante as eleições em nosso Fundo de Ações. Todos esses investimentos, ao fugir da média de mercado, geraram claros retornos aos nossos investidores. Além disso, uma análise cuidadosa poderá verificar que, no caso do SNCI11, **cerca de 92% do ativo do fundo está direta ou indiretamente exposto a CRIs, ainda que os FIs (desconsiderando posições compromissadas) representem por volta de 11,3% do PL 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 primeiro trimestre de 2026, o **guidance de distribuição do Fundo seguirá entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 por cota.**

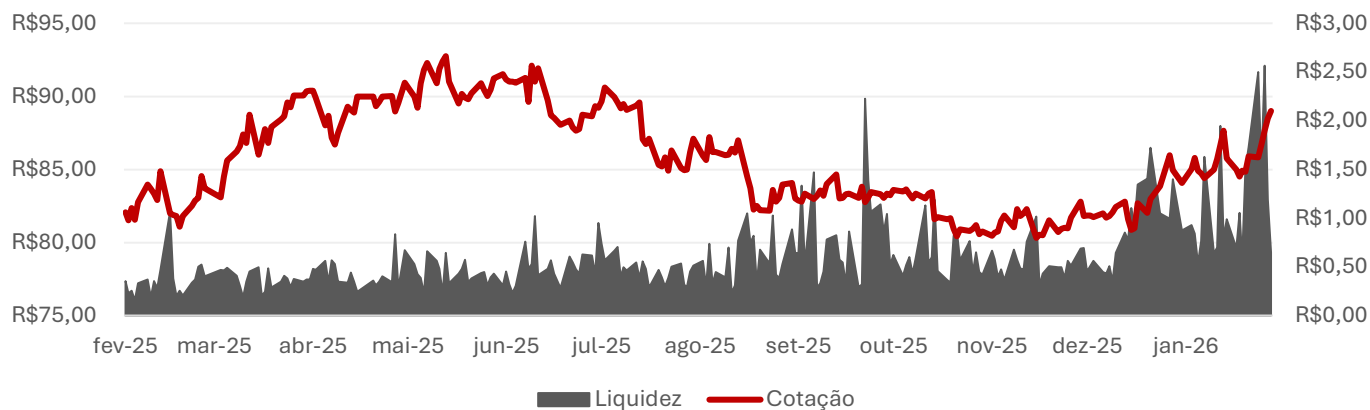
O SNCI11 vai virar “base 10”?

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

Equipe de Gestão, **SUNO ASSET.**

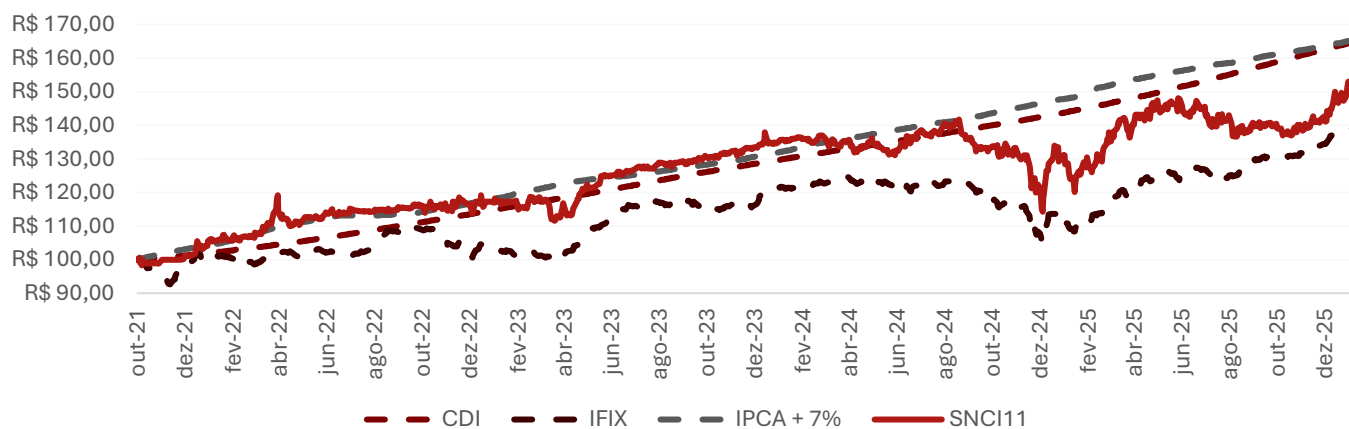
PERFORMANCE/DESEMPENHO

Cotação e Liquidez



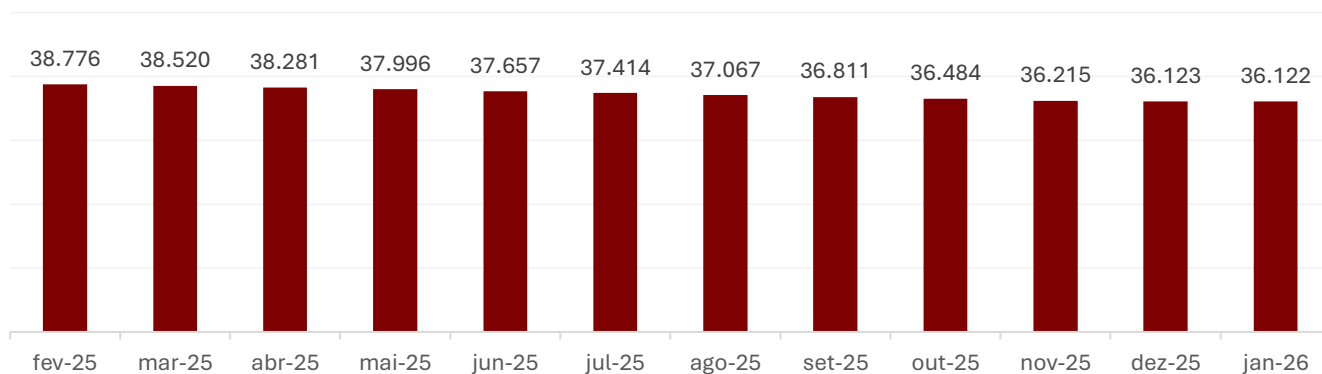
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Performance SNCI x Indexadores



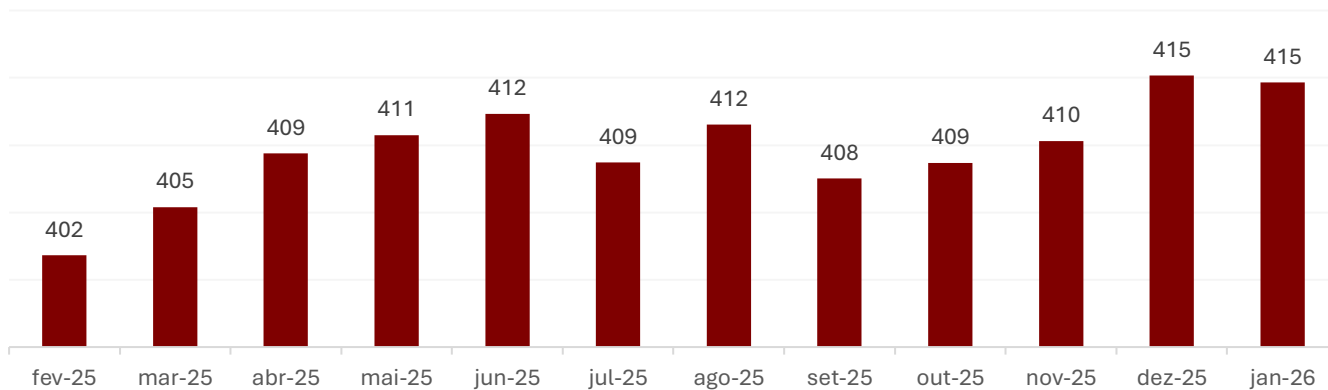
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Número de Cotistas



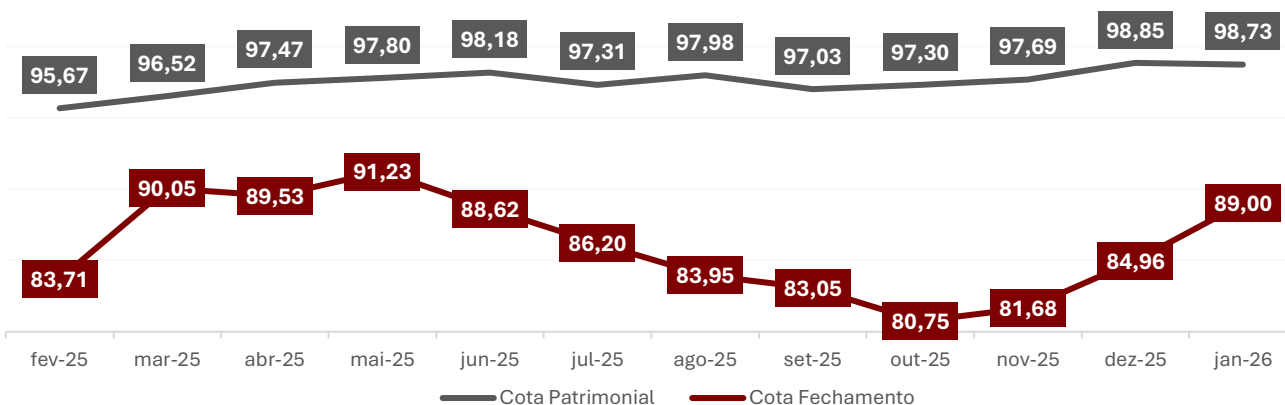
Elaboração: Suno Asset.

Patrimônio Líquido (em R\$ MM)



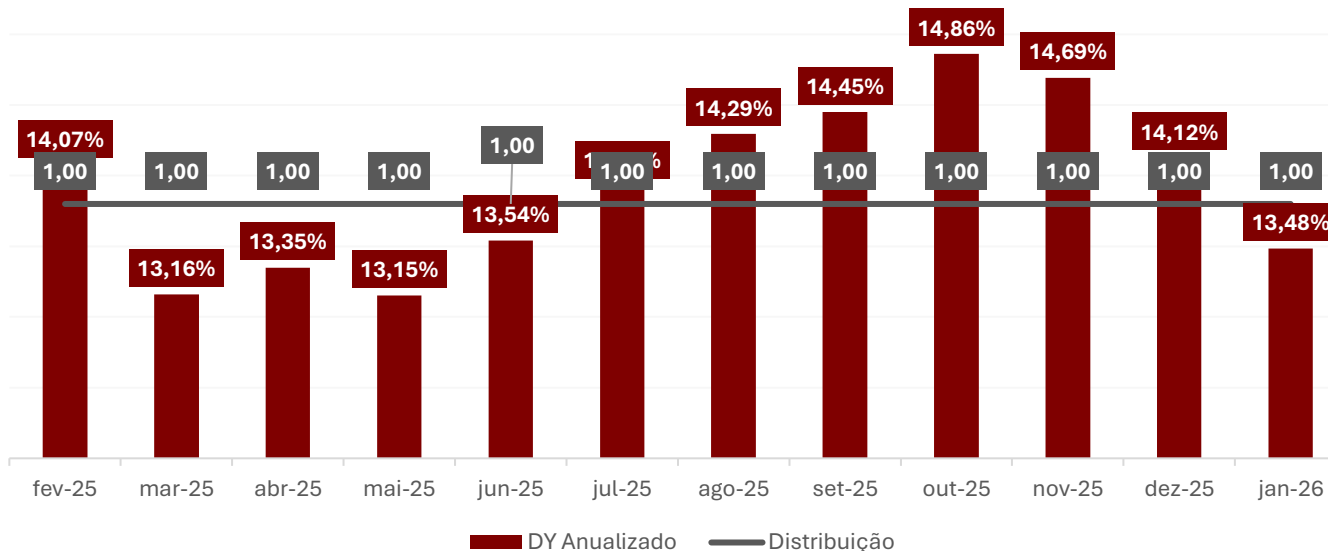
Elaboração: Suno Asset.

Cota Patrimonial x Cota Mercado (em R\$)



Elaboração: Suno Asset.

Distribuição e DY Anualizado



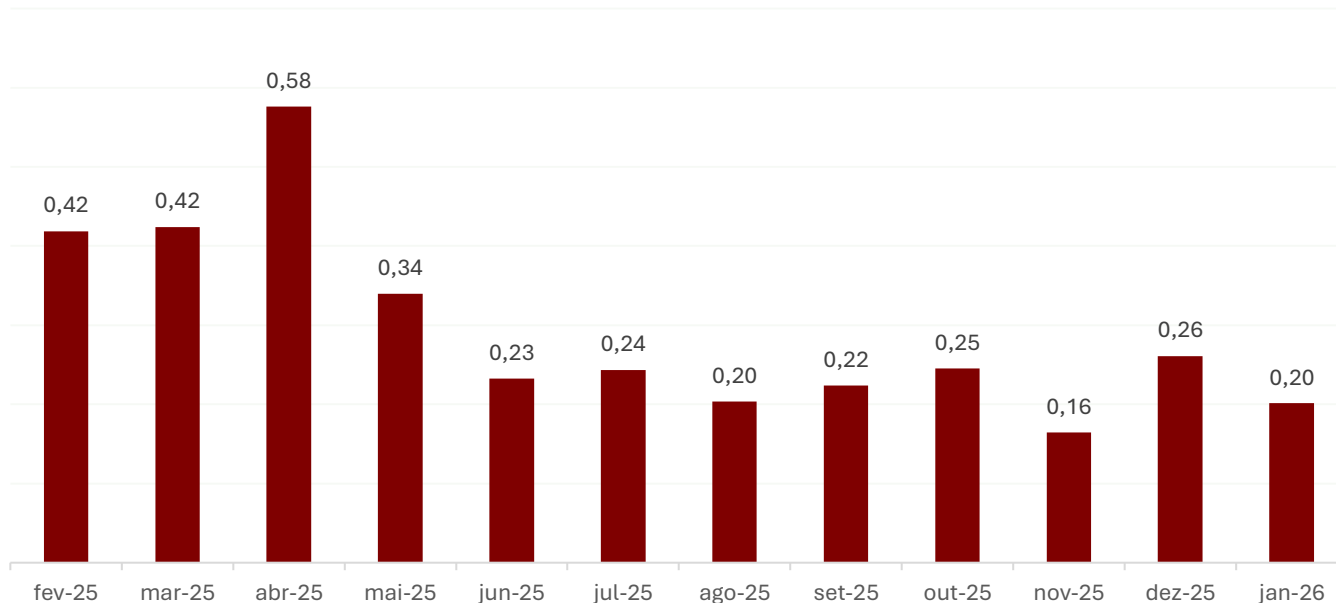
Elaboração: Suno Asset.

RESULTADO

MÊS	NOV/25	DEZ/25	JAN/26	LTM	2026
1. RECEITAS DISTRIBUÍVEIS	R\$ 4.552.825	R\$ 5.676.013	R\$ 4.718.021	R\$ 59.406.023	R\$ 4.718.021
1.A. RENDIMENTO CAIXA	R\$ 374.987	R\$ 338.404	R\$ 394.652	R\$ 2.560.413	R\$ 394.652
1.B. LUCRO EM TRANSAÇÕES	R\$ 1.248.357	R\$ 844.353	R\$ 1.351.867	R\$ 8.071.785	R\$ 1.351.867
1.C. JUROS CRIS	R\$ 2.106.337	R\$ 3.519.652	R\$ 2.058.676	R\$ 32.784.268	R\$ 2.058.676
1.D. CORREÇÃO MONETÁRIA CRIS	R\$ 31.554	R\$ 158.196	R\$ 181.188	R\$ 6.923.865	R\$ 181.188
1.E. RESULTADO FIIS	R\$ 791.591	R\$ 759.394	R\$ 731.640	R\$ 9.009.680	R\$ 731.640
1.G. OUTRAS RECEITAS	R\$ 0	R\$ 56.013	R\$ 0	R\$ 56.013	R\$ 0
2. DESPESAS CAIXA	-R\$ 691.172	-R\$ 1.070.577	-R\$ 768.803	-R\$ 9.031.133	-R\$ 768.803
2.A. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	-R\$ 238.818	-R\$ 236.238	-R\$ 241.151	-R\$ 2.988.573	-R\$ 241.151
2.B. DESPESAS IR	-R\$ 13.993	-R\$ 149.838	-R\$ 82.086	-R\$ 463.842	-R\$ 82.086
2.C. CUSTOS DE ALAVANCAGEM	-R\$ 398.308	-R\$ 571.541	-R\$ 393.816	-R\$ 4.945.436	-R\$ 393.816
2.D. OUTRAS DESPESAS	-R\$ 40.052	-R\$ 112.959	-R\$ 51.750	-R\$ 633.283	-R\$ 51.750
3. RESULTADO DO PERÍODO	R\$ 3.861.654	R\$ 4.605.436	R\$ 3.949.218	R\$ 50.374.890	R\$ 3.949.218
3.A. RESERVA DE LUCRO ANTERIOR	R\$ 1.029.356	R\$ 691.010	R\$ 1.096.447	-	-
4. RESULTADO FINAL	R\$ 4.891.010	R\$ 5.296.447	R\$ 5.045.665	-	-
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\$ 691.010	R\$ 1.096.447	R\$ 845.665	-	-
6.A. RESULTADO ACUMULADO (R\$/COTA) - SNCI11	R\$ 0,16	R\$ 0,26	R\$ 0,20	-	-

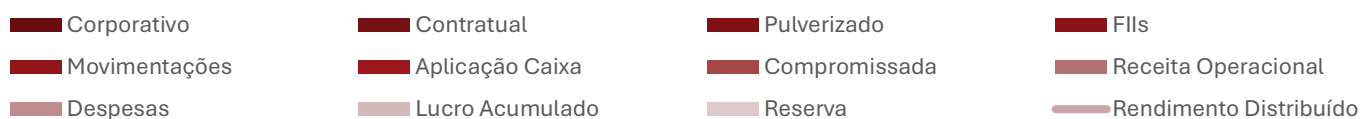
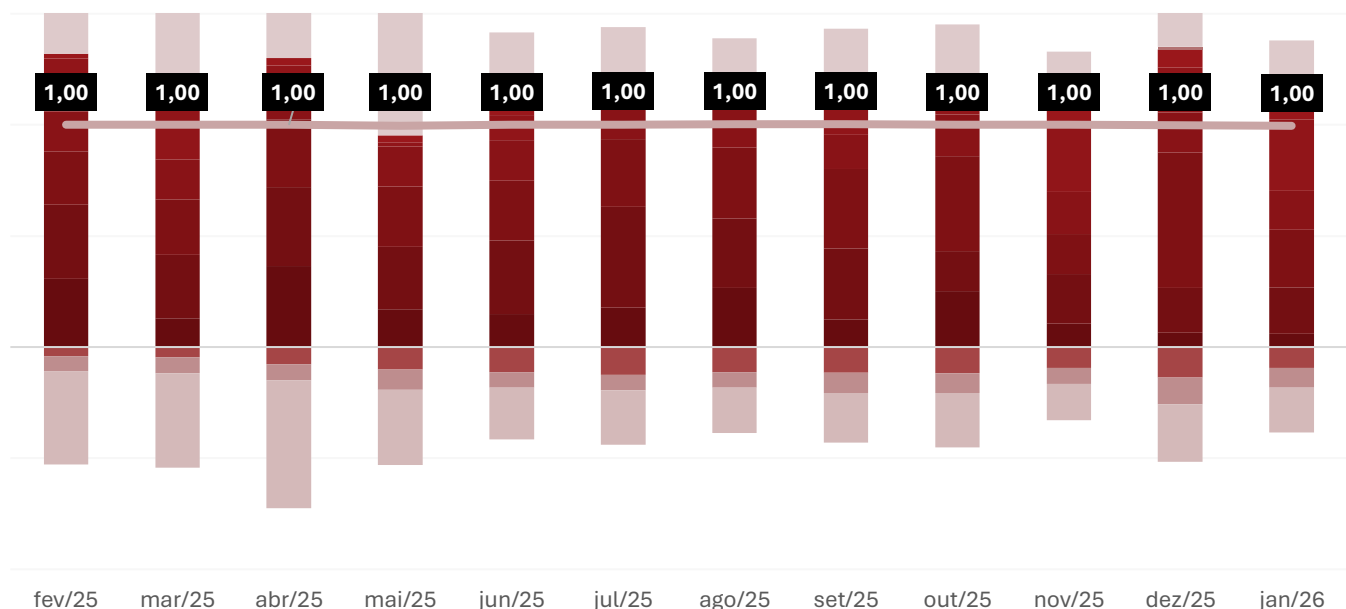
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

Lucro Acumulado (R\$/cota)



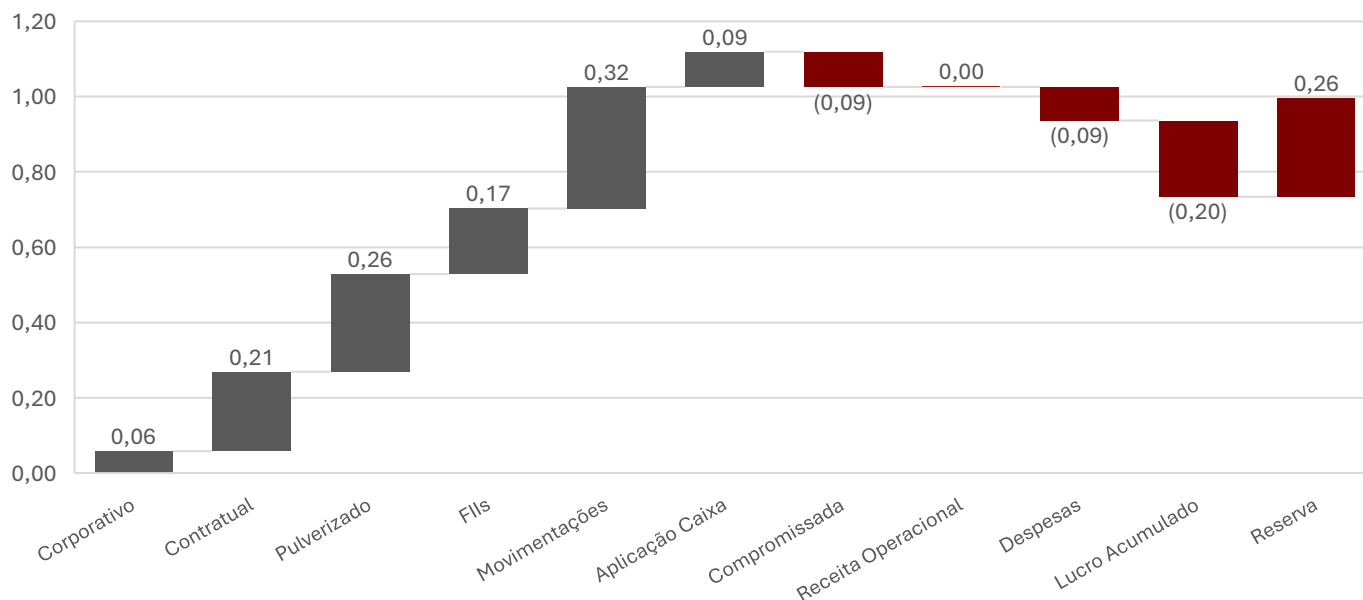
Elaboração: Suno Asset.

Resultado SNCI11 (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

Resultado Mensal Detalhado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 414,65 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

48

Número de ativos na carteira

IPCA + 11,86%* | 1,96 | R\$ 259,19MM

TM CRIs a IPCA + *Duration* + Posição Financeira

CDI + 5,95% | 1,00 | R\$ 69,27MM

TM CRIs a CDI + *Duration* + Posição Financeira

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

TM CRIs a INCC + *Duration* + Posição Financeira

IGPM + 7,87% | 7,19 | R\$ 1,30MM

TM CRIs a IGPM + *Duration* + Posição Financeira

R\$ 39,75MM (9,59% do PL)

Volume líquido em operações compromissadas

CDI + 0,94%

Custo médio ponderado da alavancagem

R\$ 33,17MM (8,00% do PL)

Caixa no Fechamento

17,33%*

Yield médio ponderado da carteira de CRIs

14,75%

Yield médio ponderado da carteira de Flls

1,76

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	15,72%	10,50%	0,22	R\$ 30,18	7,28%	65%	Mensal
CRI GS SOUTO	Contratual	21K0732283	Energia	A3	IPCA	10,24%	11,00%	3,46	R\$ 25,50	6,15%	62%	Mensal
CRI GAFISA SOROCABA (NOVO)	Pulverizado	25L3104624	Incorporação	A3	CDI	6,00%	6,00%	0,65	R\$ 25,49	6,15%	90%	Mensal
CRI MRV	Corporativo	21D0001232	Incorporação	A4	IPCA	9,36%	5,43%	3,75	R\$ 23,02	5,55%	-	Semestral
CRI OPY HEALTH	Corporativo	21H0888186	Hospitalar	A1	IPCA	9,96%	7,66%	2,39	R\$ 18,50	4,46%	45%	Mensal
CRI ITABIRA	Contratual	23L2160618	Energia	A2	IPCA	10,98%	11,00%	4,39	R\$ 17,50	4,22%	95%	Mensal
CRI CERATTI MAGNA	Contratual	22E0120555	Industrial	A1	IPCA	11,59%	8,50%	1,21	R\$ 14,42	3,48%	60%	Mensal
CRI MZM III	Pulverizado	22I1466156	Incorporação	A4	IPCA	19,26%	12,95%	0,13	R\$ 12,67	3,06%	70%	Bullet
CRI RDR ITU	Pulverizado	21K0660418	Incorporação	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	R\$ 12,65	3,05%	80%	Bullet
CRI MZM II	Pulverizado	22I1466133	Incorporação	A4	IPCA	18,11%	12,95%	0,13	R\$ 12,08	2,91%	70%	Bullet
CRI AXS	Contratual	22C0987445	Energia	A2	IPCA	12,67%	10,14%	2,60	R\$ 11,95	2,88%	-	Mensal
CRI MRV II	Corporativo	22B0006022	Incorporação	A4	IPCA	9,33%	6,50%	2,33	R\$ 11,09	2,67%	-	Semestral
CRI MZM V	Pulverizado	22I1466175	Incorporação	A4	IPCA	18,57%	12,95%	0,13	R\$ 10,99	2,65%	70%	Bullet
CRI AXS 3	Contratual	22K1397969	Energia	A2	IPCA	12,43%	11,00%	4,50	R\$ 10,03	2,42%	-	Mensal
CRI LATAM	Contratual	21C0818332	Aviação	A2	IPCA	8,45%	4,50%	2,88	R\$ 8,71	2,10%	45%	Mensal
CRI BIT	Pulverizado	22J1411295	Incorporação	A3	CDI	5,50%	5,50%	0,69	R\$ 8,64	2,08%	60%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 3	Pulverizado	22J2609554	Incorporação	A3	CDI	6,03%	5,00%	0,69	R\$ 8,11	1,96%	60%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 4	Pulverizado	22J2609555	Incorporação	A3	CDI	5,50%	5,50%	0,69	R\$ 7,03	1,69%	60%	Mensal
CRI MZM	Pulverizado	22I14665810	Incorporação	A4	IPCA	19,26%	12,95%	0,13	R\$ 6,35	1,53%	70%	Bullet
CRI PESA / AIZ (LONGA)	Contratual	21F0568504	Industrial	A5	IPCA	2369,96%	7,00%	0,33	R\$ 5,75	1,39%	-	Mensal
CRI COMPORTE	Corporativo	23I1270600	Transporte	A2	CDI	4,40%	3,80%	2,05	R\$ 5,73	1,38%	60%	Mensal
CRI CONCEITO	Pulverizado	25J2612796	Loteamento	A2	CDI	6,50%	6,50%	2,75	R\$ 5,02	1,21%	46%	Mensal

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Rating	Index	Yield MTM	Yield HTM	Duration (anos)	Volume SNCI	% PL	LTV	Pgto. de juros
CRI GF6	Pulverizado	25G5823976	Loteamento	A2	IPCA	15,88%	15,00%	3,34	R\$ 4,89	1,18%	50%	Mensal
CRI RDR ITU SÉRIE 3	Pulverizado	21K0661041	Incorporação	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	R\$ 4,76	1,15%	80%	Bullet
CRI WIMO IV	Pulverizado	22B0914263	Home Equity	A4	IPCA	10,02%	9,44%	4,41	R\$ 4,68	1,13%	35%	Mensal
CRI BIT SÉRIE 2	Pulverizado	22J1411297	Incorporação	A3	CDI	5,50%	5,50%	0,69	R\$ 3,76	0,91%	60%	Mensal
CRI RDR ITU SÉRIE 2	Pulverizado	21K0660445	Incorporação	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	R\$ 3,44	0,83%	80%	Bullet
CRI SUPREME GARDEN 509	Pulverizado	25F2808184	Incorporação	A4	IPCA	11,39%	10,50%	0,22	R\$ 3,24	0,78%	65%	Mensal
CRI ARPOADOR (SUBORDINADA)	Pulverizado	23J2809383	Incorporação	A1	CDI	12,00%	12,00%	1,60	R\$ 3,14	0,76%	43%	Mensal
CRI VANGUARDA	Pulverizado	22G1233041	Incorporação	D	INCC	0,00%	11,00%	0,00	R\$ 2,65	0,64%	52%	Mensal
CRI LOCPAY (SÊNIOR)	Pulverizado	25H2417003	Recebíveis	A4	PRÉ	22,36%	23,87%	1,99	R\$ 1,82	0,44%	-	Mensal
CRI WIMO	Pulverizado	21H0001650	Home Equity	A4	IPCA	10,79%	7,00%	4,11	R\$ 1,68	0,41%	29%	Mensal
CRI ESTOQUE HELBOR	Corporativo	22H1104501	Incorporação	A3	CDI	2,71%	2,30%	0,77	R\$ 1,51	0,36%	80%	Mensal
CRI GRAMADO GVI	Pulverizado	21F0950048	Multipropriedade	A5	IPCA	58,29%	9,50%	1,26	R\$ 1,34	0,32%	26%	Mensal
CRI ESATAS	Contratual	21C0572241	Infraestrutura	A1	IGPM	7,87%	7,56%	7,19	R\$ 1,30	0,31%	80%	Mensal
CRI ASTIR	Pulverizado	21L0285556	Incorporação	A2	IPCA	13,09%	11,70%	0,79	R\$ 0,96	0,23%	42%	Mensal
REDE DUQUE (SERIE 443)	Corporativo	21I0855537	Óleo e Gás	A4	IPCA	12,43%	7,25%	3,32	R\$ 0,91	0,22%	67%	Mensal
REDE DUQUE (SERIE 444)	Corporativo	21I0855623	Óleo e Gás	A4	IPCA	12,48%	7,25%	3,31	R\$ 0,90	0,22%	67%	Mensal
CRI ARPOADOR (SÊNIOR)	Pulverizado	23J2266231	Incorporação	A1	CDI	4,50%	4,50%	1,71	R\$ 0,84	0,20%	43%	Mensal
CRI PESA / AIZ (CURTA)	Contratual	21F0569265	Industrial	A5	IPCA	28316,36%	5,50%	0,18	R\$ 0,60	0,15%	-	Mensal
CRI SOLAR JUNIOR	Pulverizado	19K1139245	Multipropriedade	D	IPCA	0,00%	16,64%	0,00	R\$ 0,41	0,10%	68%	Mensal

CARTEIRA DE FIIs

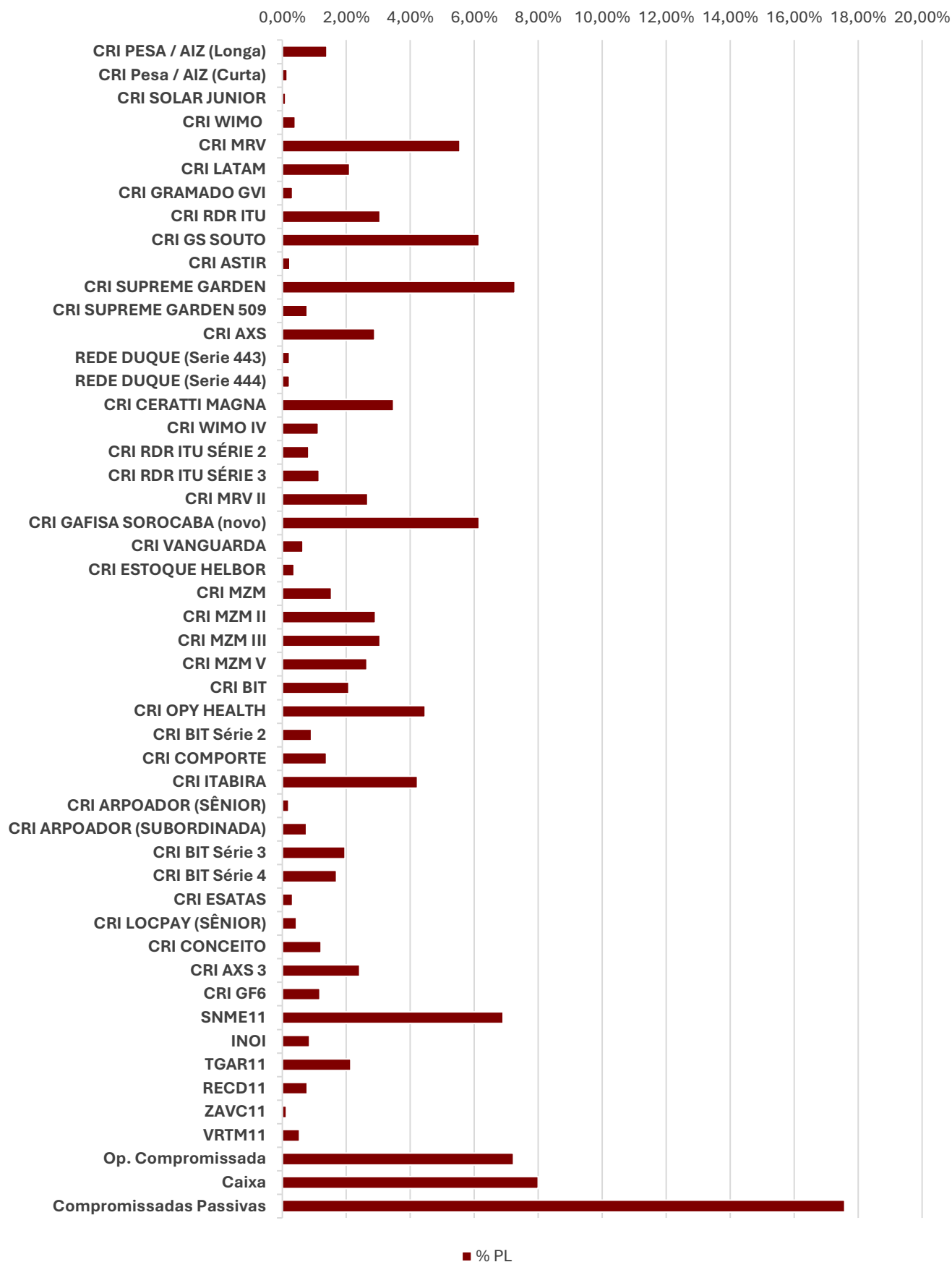
Identificação	CNPJ	Setor	Qtde. Cotas	Cotação	Yield	Yield on Cost	P/VP	Vol SNCI	% PL	% de Caixa	Preço Médio de Aquisição
SNME11	52.227.760/0001-30	Híbrido	2.990.076	R\$ 9,58	15,25%	14,97%	1,00	R\$ 28,63	6,91%	3,96%	R\$ 9,75
TGAR11	25.032.881/0001-53	Híbrido	113.562	R\$ 78,25	15,08%	9,70%	0,69	R\$ 8,89	2,14%	0,09%	R\$ 121,60
INOI	35.689.733/0001-60	Logística	35.000	R\$ 100,85	-	-	1,00	R\$ 3,53	0,85%	-	R\$ 100,00
RECD11	53.260.548/0001-37	Papel	400.000	R\$ 8,01	14,74%	11,81%	1,00	R\$ 3,20	0,77%	2,73%	R\$ 10,00
VRTM11	51.870.412/0001-13	Híbrido	304.693	R\$ 7,27	14,86%	11,12%	0,77	R\$ 2,22	0,53%	4,75%	R\$ 9,71
ZAVC11	52.101.897/0001-43	Papel	57.972	R\$ 8,89	17,44%	14,98%	1,00	R\$ 0,52	0,12%	17,77%	R\$ 10,35
OP. COMP.	-	-	-	-	-	-	-	R\$29,98	7,23%	-	-

ATIVOS EM OPERAÇÕES COMPROMISSADAS

Identificação	Perfil de risco	Código CETIP	Setor	Index	Yield HTM	Yield tomado	Volume (MM)
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 ESATAS VIRACOPOS	Contratual	21C0572241	Infraestrutura	IGPM	8,00%	8,00%	R\$ 8,00
CRI PLAENGE (SÉRIE 2)	Corporativo	22E1314511	Incorporação	IPCA	7,80%	7,80%	R\$ 5,50
REDE DUQUE (SERIE 443)	Corporativo	21I0855537	Petróleo e Gás	IPCA	7,25%	7,25%	R\$ 5,00
REDE DUQUE (SERIE 444)	Corporativo	21I0855623	Petróleo e Gás	IPCA	7,25%	7,25%	R\$ 5,00
CRI PLAENGE (SÉRIE 1)	Corporativo	22E1313951	Incorporação	IPCA	7,80%	7,80%	R\$ 1,50

Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES



■ % PL

Elaboração: Suno Asset.

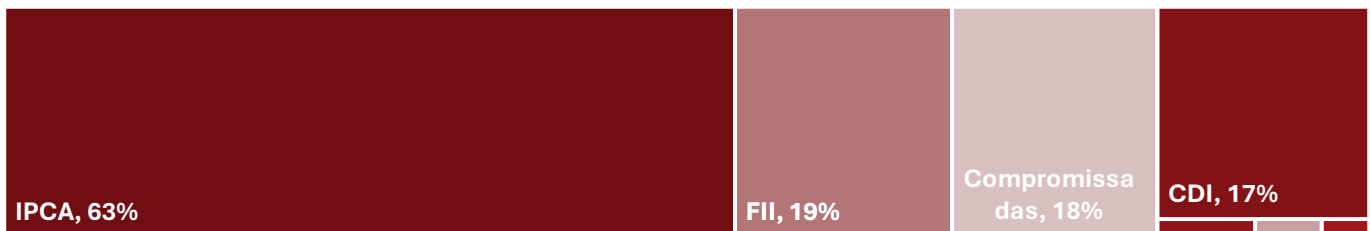
Exposição por Tipo de Ativo



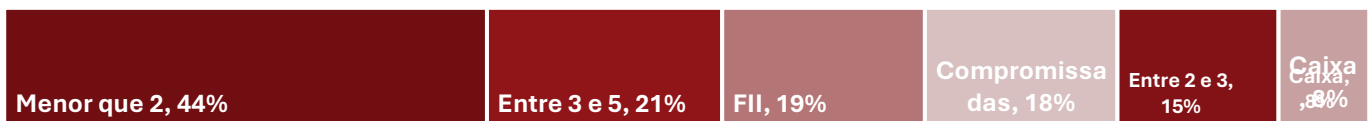
Exposição dos CRIs por Garantia



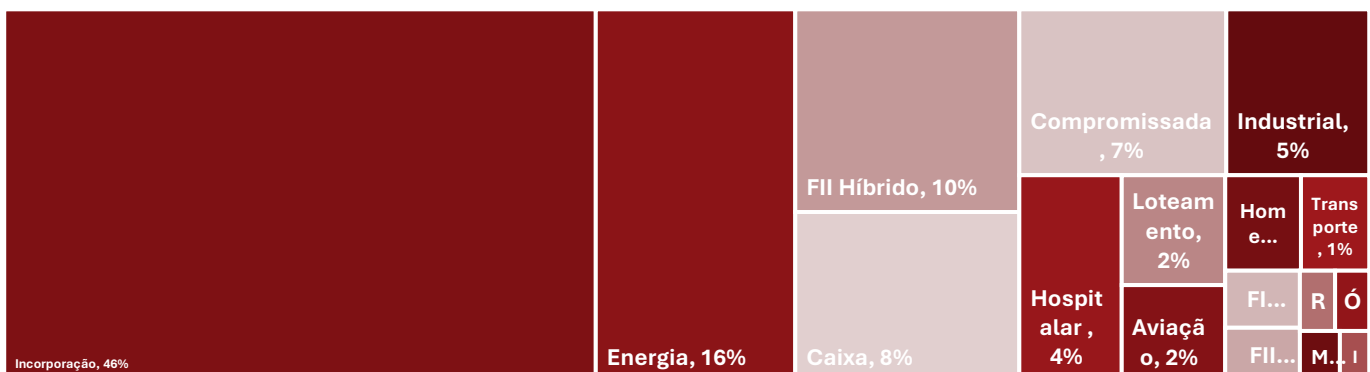
Exposição por Indexador



Exposição por Duration (em anos)

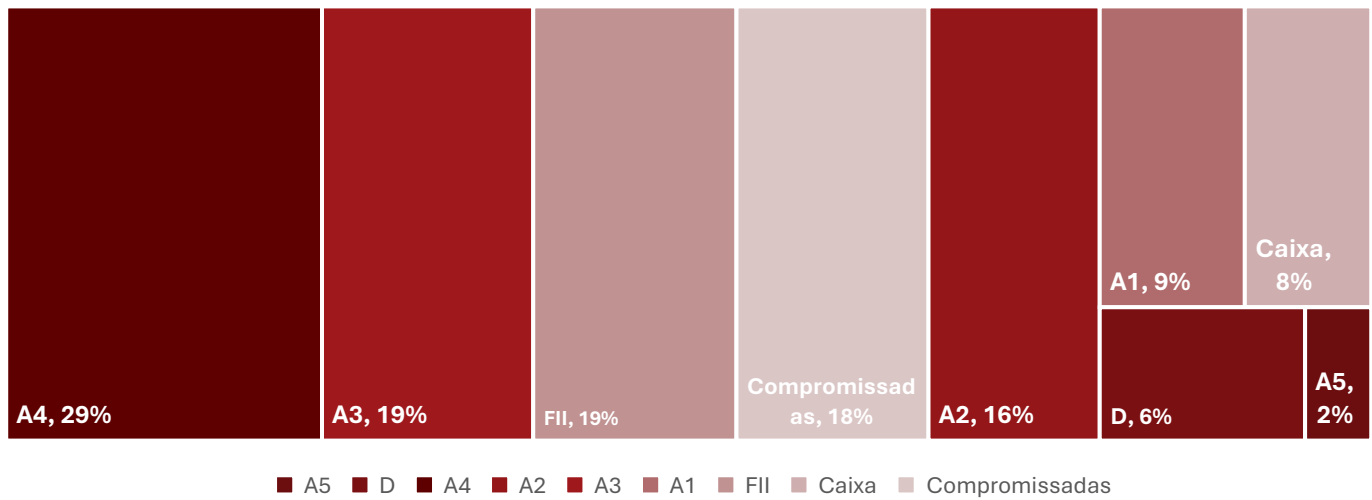


Exposição por Setor

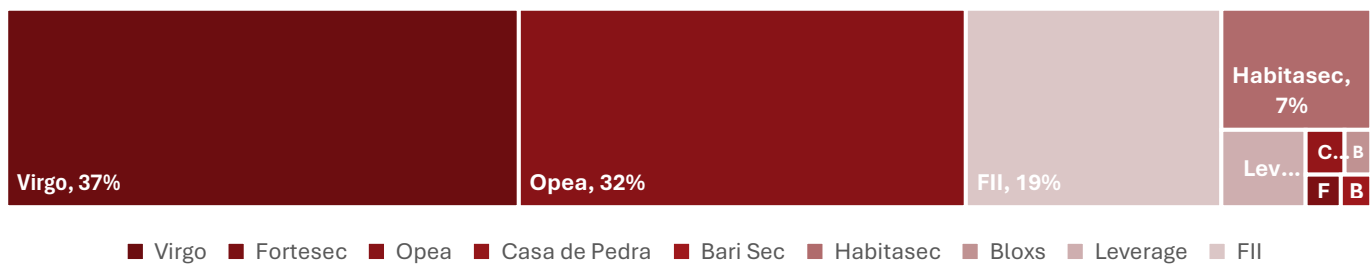


- Industrial
- Multipropriedade
- Home Equity
- Incorporação
- Aviação
- Energia
- Óleo e Gás
- Hospitalar
- Transporte
- Infraestrutura
- Recebíveis
- Loteamento
- FII Híbrido
- FII Logística
- FII Papel
- Compromissada
- Caixa

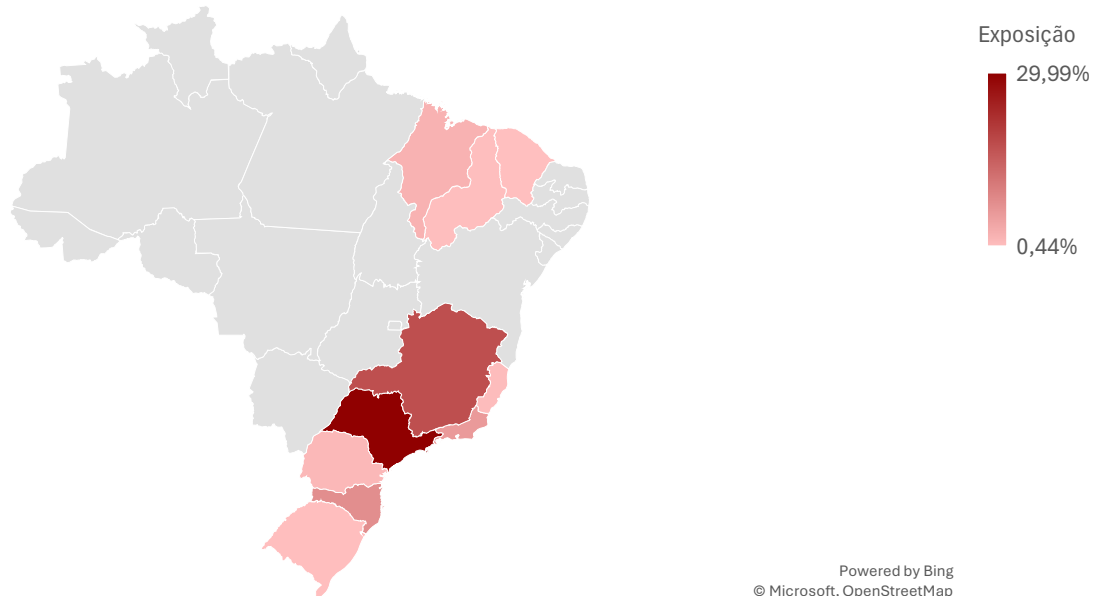
Exposição por Rating



Exposição por Securitizadora

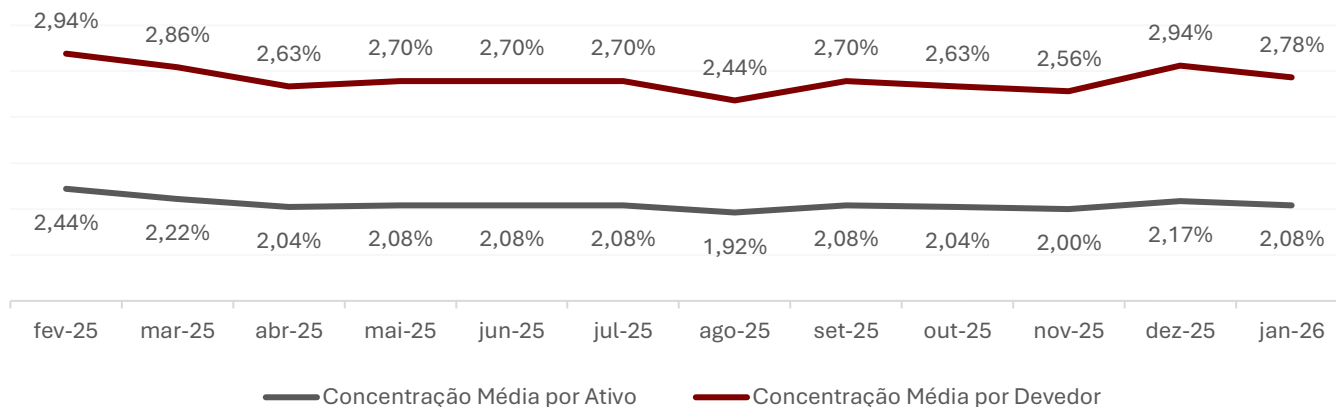


Exposição por Localização



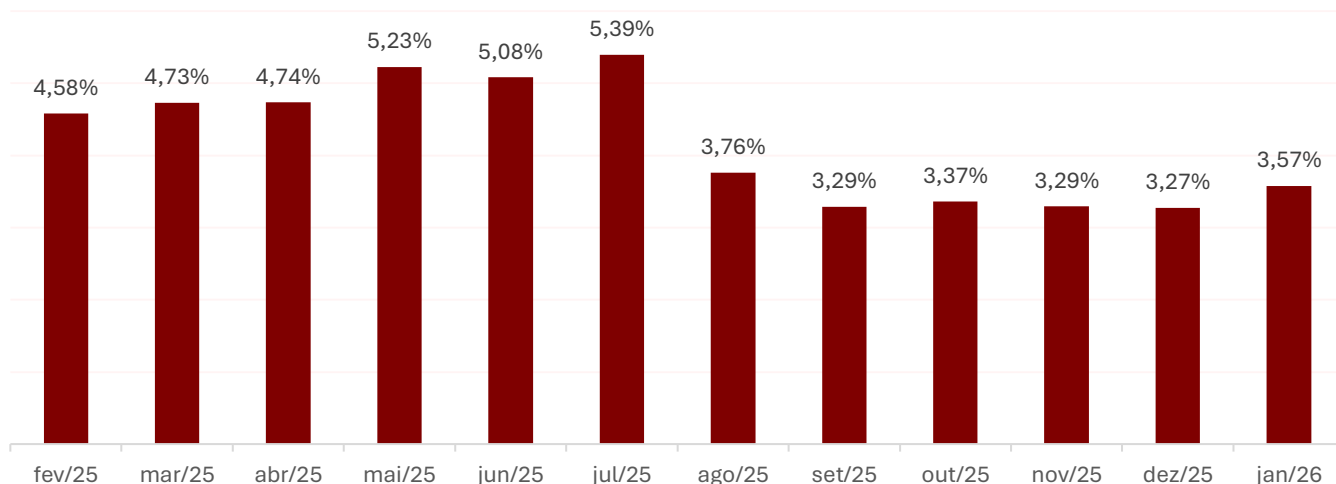
Elaboração: Suno Asset.

Concentração Média do SNCI11



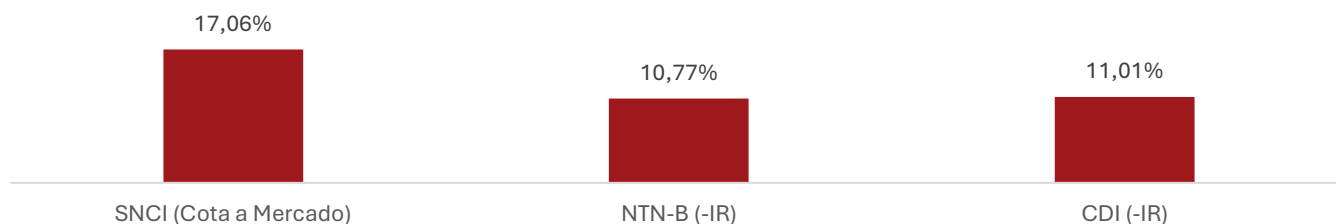
Elaboração: Suno Asset.

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 passivas. Estas atuam como redutoras do PL na razão do haircut negociado para cada uma, hoje, por volta de 50%, mas são demonstradas nos gráficos a nível de transparência.**

MONITORAMENTO DOS ATIVOS

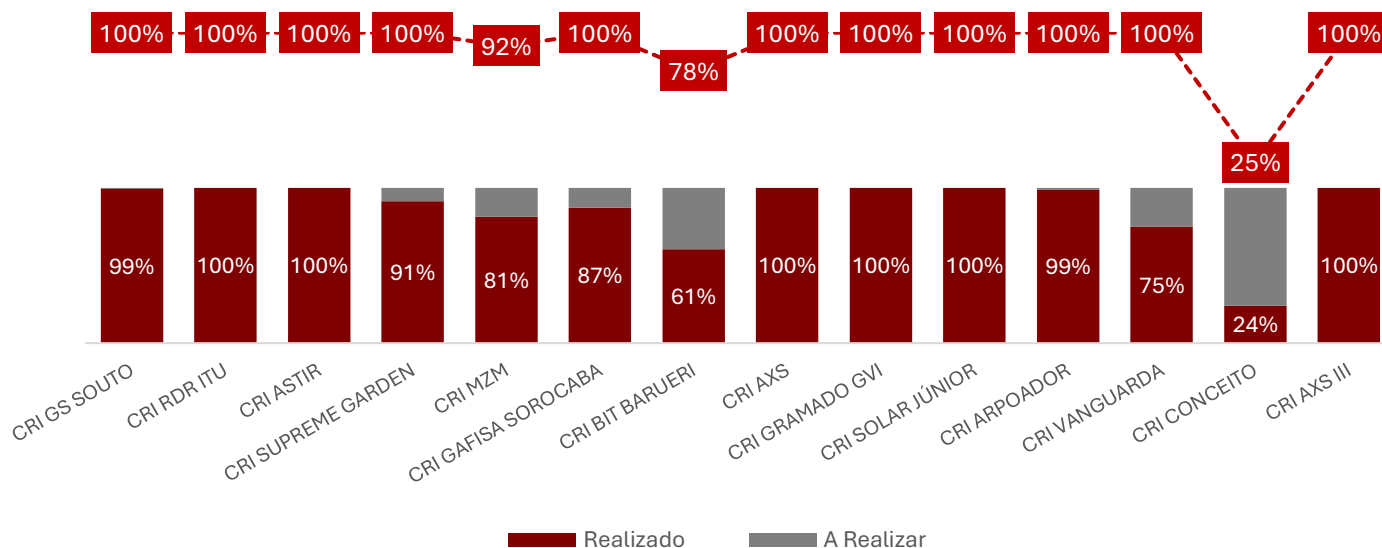
ENQUADRAMENTO DOS FUNDOS DAS OPERAÇÕES

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

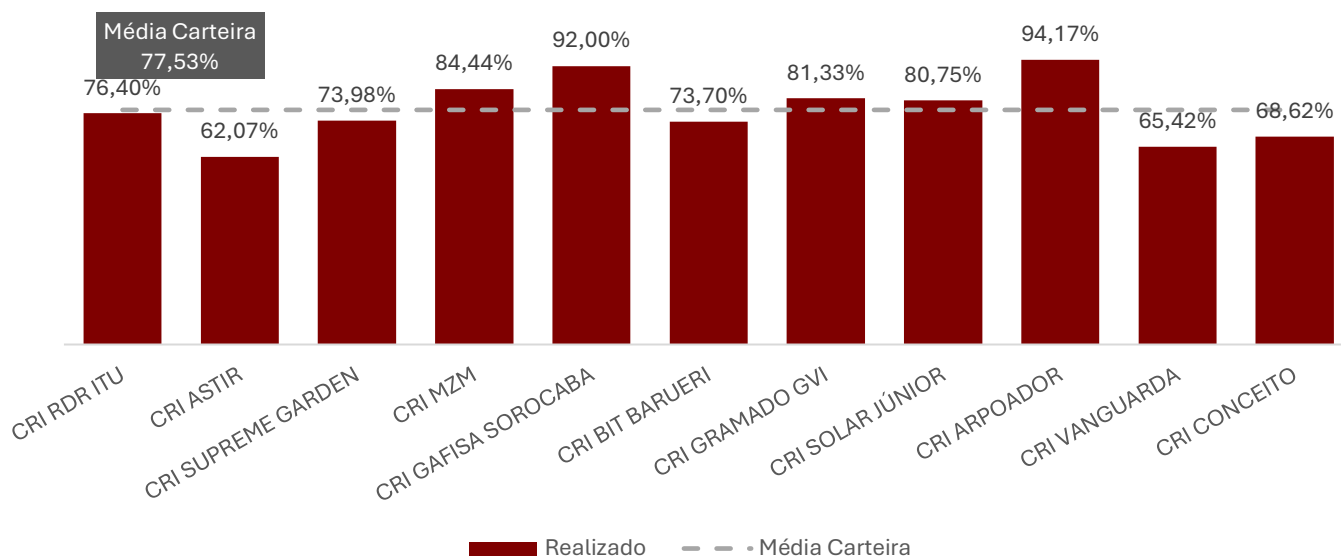
Nota da Gestão:

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

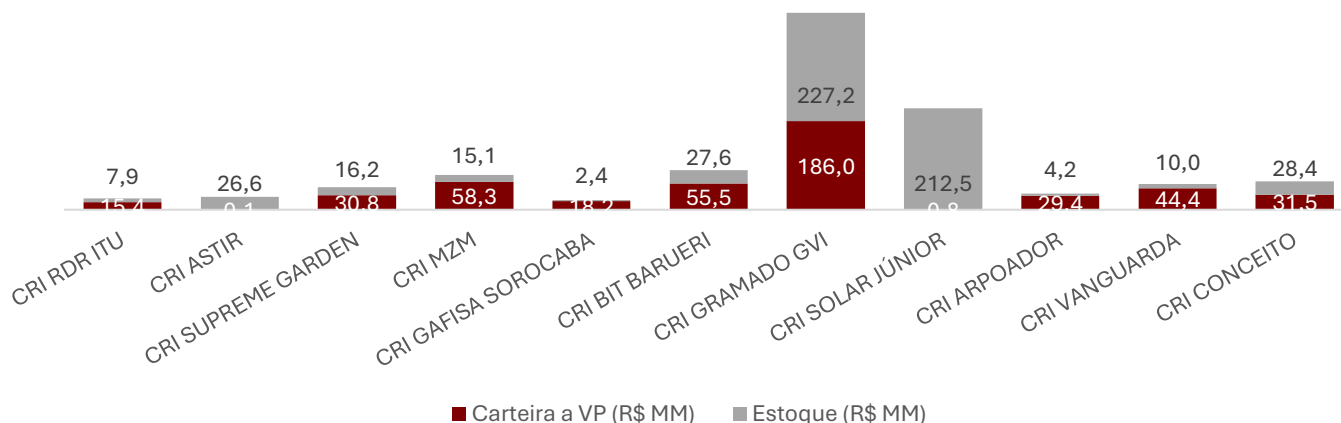
EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA

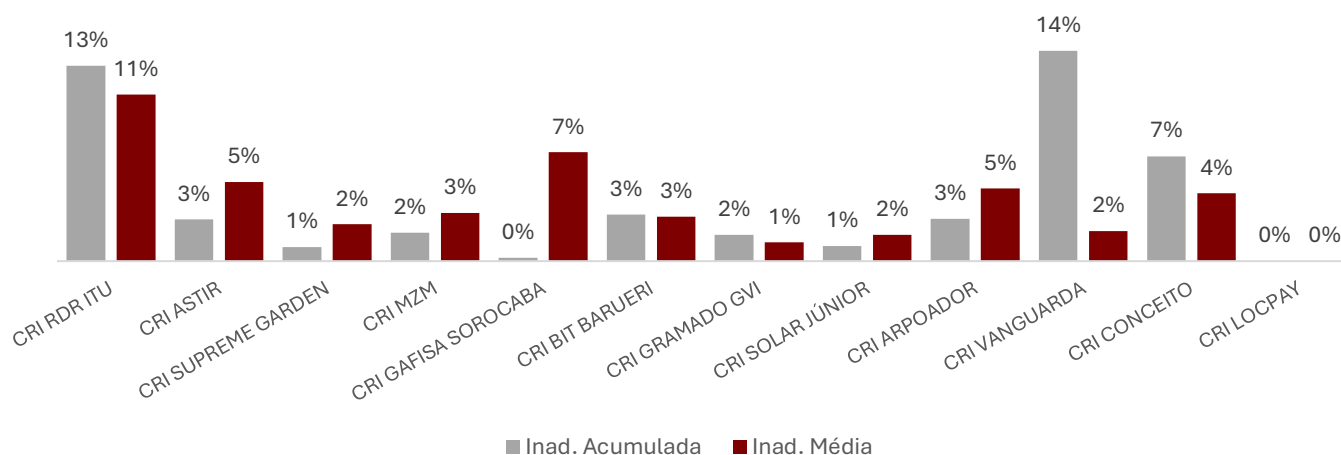


CARTEIRA A VP E ESTOQUE

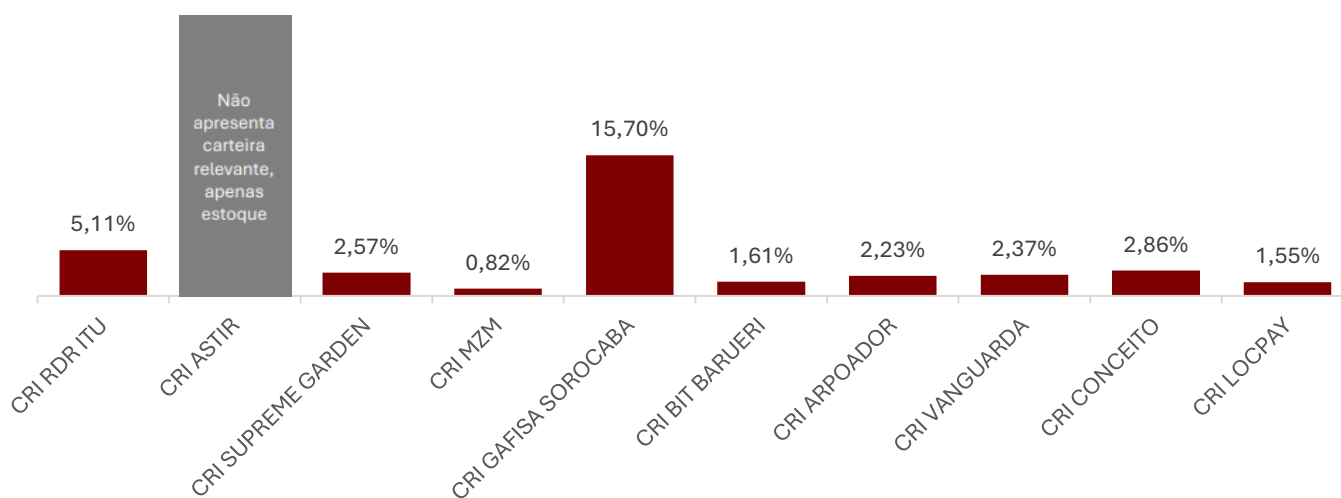


Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

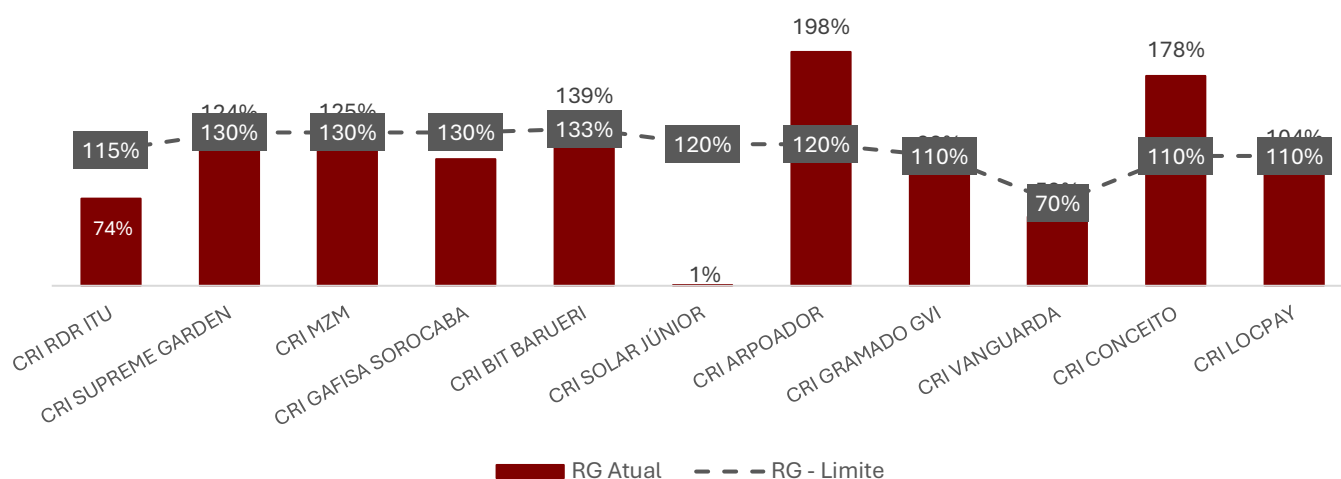
INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



CONCENTRAÇÃO MÁXIMA DA CARTEIRA



RAZÃO DE GARANTIA



Fonte: Servicers e Securitizadoras | Elaboração: Suno Asset

COMENTÁRIOS SOBRE OS ATIVOS

CRI MZM

STATUS: Mensal

Parecer
Saudável

Obra Executada
81,34%

Desenquadramentos
RG: 125,1%
Fundos de Obras e Reserva Enquadrados

% de Vendas
84,44%

Inadimplência
1,83%

Comentário da Gestão

No mês de dezembro, o saldo de vendas ficou zerado, mas houve 2 vendas e 2 distratos, com as vendas sendo feitas em um preço superior ao valor dos distratos. As obras, embora atrasadas, avançaram bem ao longo de dezembro, em 4,1%, e esperamos que o ritmo continue bom ao longo dos próximos meses, de maneira que a obra seja finalizada ainda no primeiro semestre do ano. A Razão de Garantia ainda está abaixo de 130%, que é o valor mínimo, mas estamos em processo de diligência para a adição de uma nova garantia, que fará a Razão reenquadrar. Com isso, continuamos confiantes na saúde do CRI e acompanhando de perto todos os avanços.

Ticker: 2211465810

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 12,95%

LTV: 70,00%

Localização: São Bernardo do Campo, Sp

% PL SNCI: 10,00%

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

CRI SUPREME GARDEN

STATUS: Mensal

Parecer
Saudável

Obra Executada
91,34%

Desenquadramentos
RG: 124,4%
Fundos de Reserva Desenquadrado

% de Vendas
73,98%

Inadimplência
0,89%

Comentário da Gestão:

Em dezembro, não houve vendas ou distratos na operação, que segue com comercialização em 74%. A inadimplência segue em 0,89%. Hoje há um Saldo Devedor de R\$ 33,5MM, frente a garantias contratuais de pelo menos 41,8MM. Com isso, a Razão de Garantia está posicionada em 125%, levemente abaixo do limite contratual de 130%. As obras seguem avançando com algum atraso em relação ao previsto, com 91% de conclusão, devendo se encerrar no segundo trimestre de 2026. Seguiremos monitorando os avanços no período.

Ticker: 22B0338247

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 10,50%

LTV: 65,00%

Localização: Itajaí, SC

% PL SNCI: 8,06%

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

CRI BIT

STATUS: Mensal

**Ticker:** 22J1411295**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 5,50%**LTV:** 60,00%**Localização:** Barueri, SP**% PL SNCI:** 6,64%
Parecer
Atenção

% de Vendas
73,70%

Obra Executada
60,58%

Inadimplência
2,99%

Desenquadramentos
RG: 138,9%
Fundos de Obras
Desenquadrado
Comentário da Gestão

Em dezembro, o empreendimento registrou 4 vendas líquidas (5 vendas e 1 distrato). As obras avançaram pouco mais de 2% no mês, a 60,58%, mas 69,46% considerando a medição paga e estocada em obras. A inadimplência segue controlada na casa dos 3%, enquanto a razão de garantia teve leve desenquadramento a partir de uma grande integralização da 4ª e última série da operação (139,1%), apesar de ainda bem composta. 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 julho/26.

Fonte: Habitasec, Neo | Elaboração: Suno Asset

CRI GS SOUTO

STATUS: Mensal

**Ticker:** 21K0732283**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 11,00%**LTV:** 62%**Localização:** Minas Gerais**% PL SNME:** 6,15%
Parecer
Atenção

Data	CGHs	Avanço Físico	Conexão
dez/25	Nova União II	100%	-
dez/25	Alto Furnas II	100%	jan/25
dez/25	Raul Soares	97,2%	out/25
dez/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 dezembro, a operação seguiu com performance abaixo do esperado. É importante lembrar que o devedor tem interesse de quitar a dívida antecipadamente, o que foi aprovado em assembleia e deve acontecer ao longo do mês de março.

Fonte: GS Souto Eng. | Elaboração: Suno Asset

CRI GAFISA WE SOROCABA**STATUS: Mensal****Ticker:** 25L3104624**Setor:** Incorporação**Remuneração:** CDI + 6,00%**LTV:** 45,00%**Localização:** Rio de Janeiro, RJ**% PL SNCI:** 6,15%
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 novembro, não foram realizadas novas vendas na operação, que tem apenas mais 2 unidades de estoque. A previsão de entrega foi atualizada para a abril/26, após reavaliação de obra, um valor de aproximadamente R\$ 6MM a serem aportados na obra. A companhia segue em uma posição de baixa liquidez, mas tem, aos poucos retomado as obras de seus empreendimentos via captações. A obra segue com 87,34%, paralisada desde julho/25. 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. O time de Gestão está em contato constante com a diretoria da Gafisa S.A. para reperfilar o CRI atual e pensar alternativas de liquidez para entrega do empreendimento.

Fonte: Opea, Capital Finance | Elaboração: Suno Asset

CRI RDR ITU**STATUS: Mensal****Ticker:** 21K0660418**Setor:** Incorporação**Remuneração:** IPCA + 12,00%**LTV:** 80,00%**Localização:** Itu, SP**% PL SNCI:** 5,03%
Parecer
Atenção

% de Vendas
76,40%

Obra Executada
100,0%

Inadimplência
12,55%

Desenquadramentos
RG: 73,8%
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 dezembro, foram amortizados R\$ 1,51M do CRI, reduzindo o custo do SNCI para R\$ 21,02MM (~5,1% do PL), há aproximadamente R\$ 12,4MM de saldo de carteira a receber, além de quase R\$ 8MM no estoque do empreendimento. Há ainda R\$ 0,2MM na Conta Centralizadora da operação, que será amortizado no mês subsequente. Hoje, considerando somente esses valores para as garantias da operação, temos uma projeção de recuperação de 99,1% em relação ao preço de custo atual.

Fonte: Neo, Engebank | 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%

Ticker: 22C0987445

Setor: Energia

Remuneração: IPCA + 9,00%

LTV: N/A

Localização: Diversos

% PL SNCI: 2,88%

Comentário da Gestão

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

Em dezembro, a geração e o faturamento seguiram em linha com os últimos meses. O Índice de Cobertura de Serviço da Dívida, como consequência, seguiu em patamar próximo a 1,5, indicando uma boa margem para a operação. O faturamento vem sendo suficiente para pagamento das PMTs, sem necessidade de aportes adicionais pela companhia. 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, dado que tal UFV ainda vem operando bem abaixo do seu potencial. Diante disso, consideramos a operação saudável.

Fonte: Opea, AXS | Elaboração: Suno Asset

CRI ARPOADOR

STATUS: Mensal


Parecer
Saudável

Obra Executada
99,11%

Desenquadramentos
RG: 197,8%

% de Vendas
94,17%

Inadimplência
2,71%
Fundos de Despesas e Obras Enquadrado
Comentário da Gestão

Em dezembro, o empreendimento avançou 0,77%, alcançando 99,11% de execução. Com o empreendimento praticamente integralmente vendido e finalizado e razão de garantia próxima a 200%, a operação permanece saudável e próxima de ser concluída. Esperamos observar o habitante em janeiro de 2026, com maiores amortizações a partir de fevereiro de 2026.

Ticker: 23J2266231 | 23J2809383

Setor: Incorporação

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

LTV: 43,00%

Localização: Vila Velha, ES

% PL SNCI: 0,96%

Fontes: Opea, Monitori, OGFI | 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:** 1,21%
Parecer
Saudável

Obra Executada
24,13%

Desenquadramentos
RG: 177,9%
Fundos enquadrados

% de Vendas
68,62%

Inadimplência
6,75%
Comentário da Gestão

Algumas informações de carteira e obras não foram atualizadas pela devedora e, por isso, não constam aqui. O CRI segue com seus Fundos e RG devidamente compostos.

Fontes: Conceito, Leverage Securitizadora | Elaboração: Suno Asset

CRI GF6**STATUS: Mensal****Ticker:** 25G5823976**Setor:** Loteamento**Remuneração:** IPCA + 15,00%**LTV:** 50%**Localização:** Imperatriz, MA**% PL SNCI:** 1,21%

Em breve informações atualizadas.

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:** 0,64%
Parecer
Atenção

Obra Executada
75,01%

Desenquadramentos
RG: 58,7%
Fundos de Obras
Enquadrado

% de Vendas
65,42%

Inadimplência
13,53%
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, outubro e novembro, a securitizadora empreendeu esforços para realizar a alienação dos imóveis em seu favor, tanto a nível de estoque, quanto de carteira, processo que foi devidamente finalizado. 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), mas com dificuldade na retomada de obras pela ausência de construtoras interessadas no projeto. 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 processo é complexo, dada a praça de Teresina com poucas empresas disponíveis para o serviço, bem como a existência de ações de supostos permutantes, que não estavam corretamente associados às unidades, fruto 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 85% do custo. Um ponto positivo é que todas as unidades não quitadas devidamente no âmbito dos CRI já estão registradas em nome da securitizadora, o que fortalece a posição de recuperabilidade do estoque eventualmente alvo de litígio. Seguiremos atualizando os investidores quanto a esse panorama.

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

CRI LOCPAY**STATUS: Mensal**
Parecer
Saudável

Operações Ativas
43

Razão de Garantia
124,3%

Prazo Médio
8,42 meses

Inadimplência
0,00%

Taxa Média
4,95% ao mês
Comentário da Gestão

No mês de dezembro, o CRI finalizou o período com 64 operações ativas, com uma taxa de antecipação média de 4,24% ao mês e prazo médio das operações em pouco mais de 9 meses. O CRI segue sem inadimplências e com sua razão de garantia e pulverização em composição, sendo esperado que esses índices deverão ser otimizados ao longo dos próximos meses.

Ticker: 25H2417003**Sector:** Recebíveis**Remuneração:** 23,87%**LTV:** N/A**Localização:** Fortaleza, CE**% PL SNCI:** 0,44%

Fontes: LocPay, Blox Securitizadora | Elaboração: Suno Asset

CRI GRAMADO GVI**STATUS: Mensal****Ticker:** 21H0001650**Setor:** Home Equity**Remuneração:** IPCA + 9,50%**LTV:** 25,73%**Localização:** Gramado, RS**% PL SNCI:** 0,32%
Parecer
Atenção

% de Vendas
81,33%

Obra Executada
100,00%

Inadimplência
1,69%

Desenquadramentos
RG: 98,3%
Fundos de Reserva
Enquadrado
Comentário da Gestão

Em dezembro, o empreendimento teve mais um mês positivo de vendas, com 311 frações vendidas e 212 distratadas (saldo de 99 frações), além de 68 quitadas. Isso levou o empreendimento a 81,33% de percentual vendido e elevou a carteira da operação, que tem agora R\$186 milhões a valor presente. Isso fez com que a Razão de Garantia subisse de 94,3% para 98,3%, e a Razão de Garantia considerando créditos mais longos e de vencimento superior ao CRI de 98,8% para 105,42%. Há, também, um estoque de R\$227 milhões.

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:** 0,23%
Parecer
Saudável

% de Vendas
62,07%

Obra Executada
100,00%

Inadimplência
2,67%

Desenquadramentos
RG: 2141,0%
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 dezembro, não houve nenhuma venda no empreendimento, restando ainda 22 unidades em estoque. O saldo devedor já foi fortemente amortizado e segue sendo reduzido significativamente à medida que novas vendas são feitas. A operação tem muita margem e é saudável, devendo ser 100% quitada com a realização de mais algumas vendas.

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

CRI SOLAR JR

STATUS: Mensal


Parecer
Atenção

Obra Executada
100,00%

Desenquadramentos
RG: 0,6%
Fundos de Reserva
Desenquadrado

% de Vendas
80,75%

Inadimplência
0,97%
Ticker: 19K1139245**Setor:** Multipropriedade**Remuneração:** IPCA + 16,64%**LTV:** 67,67%**Localização:** Olímpia, SP**% PL SNCI:** 0,10%**Comentário da Gestão**

Em dezembro, o saldo de vendas foi negativo em 34 unidades, com 203 frações vendidas e 237 distratadas. A Razão de Garantia continua muito abaixo do necessário, em 0,59%. Se considerássemos créditos de vencimento mais longo, a Razão iria para 101,28%, além de um estoque de mais de R\$212 milhões. Conforme comentamos em outros relatórios, em 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.

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:** 5,55%**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 OPY



Ticker: 21H0888186

Setor: Hospitalar

Remuneração: IPCA + 10,50%

LTV: 45%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Ago/31

% PL SNCI: 4,46%

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 ITABIRA



Ticker: 23L2160618

Setor: Energia

Remuneração: IPCA + 11,0%

LTV: 95%

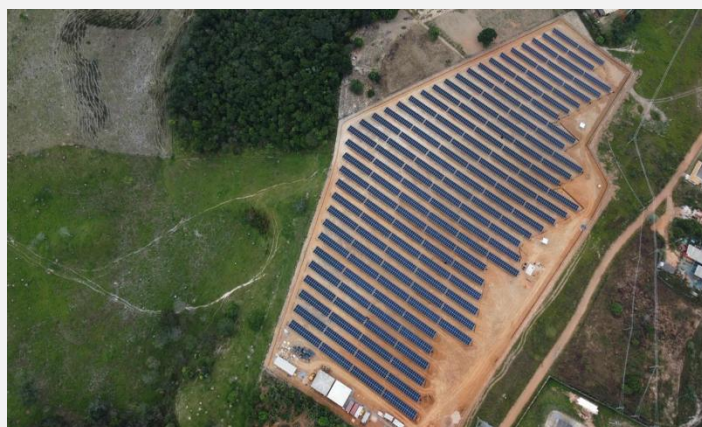
Garantias: AF e CF

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 CERATTI MAGNA



Ticker: 22E0120555

Setor: Galpão Logístico

Remuneração: IPCA + 8,5%

LTV: 60,00%

Garantias: AF, CF e FR

Vencimento: Mai/27

% PL SNCI: 3,48%

Descrição da Operação

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



Localização:
São Paulo

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI MRV II



Ticker: 22B0006022

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 6,50%

LTV: N/A

Garantias: Clean

Vencimento: Fev/29

% PL SNCI: 2,67%

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 AXS III

STATUS: Mensal


Parecer
Saudável

PR Médio
77,57%

UFV	Avanço Físico	Conexão	% Comercializada
Três Corações II	100%	Conectada	157%
Campina Verde I	95%	Previsto Ago/24	0%
Guaxupé	100%	Conectada	75%
Três Pontas	100%	Previsto Mai/24	28%
Campo Verde I	100%	Conectada	87%
Prata II	95%	Previsto Ago/24	0%
Nuporanga	100%	Conectada	99%

Ticker: 22K1397969**Setor:** Energia**Remuneração:** IPCA + 11,00%**LTV:** N/A**Localização:** Diversos**% PL SNCI:** 2,42%**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 dezembro, o faturamento veio em linha com meses anteriores e o Índice de Serviço de Cobertura da Dívida foi de 1,55, patamar próximo aos meses anteriores e que é considerado saudável pela Gestão. A UFV Prata II foi conectada recentemente e vem melhorando a geração, mas ainda com potencial de contribuir mais e aumentar a margem da operação. Com isso, consideramos a operação saudável.

Fonte: Opea, AXS | Elaboração: Suno Asset

CRI LATAM

**Ticker:** 21C0818332**Setor:** Aviação**Remuneração:** IPCA + 5,73%**LTV:** 45%**Garantias:** AF e CF**Vencimento:** Ago/32**% PL SNCI:** 2,10%**Descrição da Operação**

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

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


Localização:
 São Paulo

Fontes: Opea | Elaboração: Suno Asset

CRI PESA/AIZ (LONGA)

Ticker: 21F0568504

Setor: Industrial

Remuneração: IPCA + 7,00%

Garantias: AF, CF e Aval

Vencimento: Set/31

% PL SNCI: 1,39%

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 COMPORTE

Ticker: 23I1270600

Setor: Transporte

Remuneração: CDI + 3,85%

LTV: 60,00%

Garantias: AF, FR e Aval

Vencimento: Set/30

% PL SNCI: 1,38%

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 WIMO IV

STATUS: Mensal



Parecer
Atenção

Ticker: 22B0914263

Setor: Home Equity

Remuneração: IPCA + 8,00%

LTV: 35,00%

Localização: Diversos

% PL SNCI: 1,13%

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DE FUNDOS



Inadimplência
75,00%

Índice de cobertura 1

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

Índice de cobertura 2

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

Descrição da Operação

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

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI WIMO II

Status: Mensal



Parecer
Atenção

Ticker: 21H0001650

Setor: Home Equity

Remuneração: IPCA + 7,00%

LTV: N/A

Localização: Diversos

% PL SNCI: 0,41%

RAZÃO DE GARANTIA E COMPOSIÇÃO DE FUNDOS



Inadimplência
72,38%

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

Descrição da Operação

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

Fontes: Virgo | Elaboração: Suno Asset

CRI ESTOQUE HELBOR



Ticker: 22H1104501

Setor: Incorporação

Remuneração: IPCA + 8,86%

Garantias: AF e CF

Vencimento: Ago/27

% PL SNCI: 0,36%

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 ESATAS

ESATAS Viracopos

Ticker: 21C0572241

Setor: Infraestrutura

Remuneração: IGPM + 8,00%

LTV: 80%

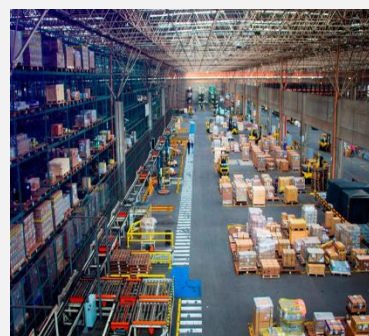
Garantias: AF, CF e FR

Vencimento: Ago/36

% PL SNCI: 0,31%

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 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 Supreme Garden	07/01/2026	<p>(i) Ratificar a liberação extraordinária de R\$ 248.545,45 do Fundo de Obras para a Devedora, realizada em 18 de novembro de 2025.</p> <p>(ii) Sustar o vencimento antecipado da Nota Comercial e dos CRI devido ao desenquadramento do Fundo de Despesa desde agosto de 2025, concedendo prazo de 60 dias para recomposição.</p> <p>(iii) Não declarar o vencimento antecipado pela falta de envio dos comprovantes de notificação da cessão fiduciária, concedendo prazo de 60 dias para regularização.</p> <p>(iv) Não declarar o vencimento antecipado pelo recebimento indevido de R\$ 22.500,00 (referente à unidade 1.602) em conta diversa da Conta Centralizadora e o não repasse dos recursos.</p> <p>(v) Dispensar o repasse do valor citado no item (iv), abatendo-o da liberação extraordinária do Fundo de Juros, sem encargos moratórios.</p> <p>(vi) Alterar a Data de Vencimento da Nota Comercial para 16 de outubro de 2026 e dos CRI para 20 de outubro de 2026.</p> <p>(vii) Alterar o Cronograma de Pagamentos da Nota Comercial e as Tabelas de Amortização dos CRI conforme o Anexo II.</p> <p>(viii) Aprovar a liberação extraordinária de R\$ 68.429,21 do Fundo de Juros (resultando em R\$ 48.929,21 líquidos após o desconto do item v) para reembolsar despesas de projetos.</p> <p>(ix) Suspender a amortização extraordinária até a emissão do habite-se (prevista para março de 2026), direcionando os recursos para recompor o Fundo de Juros.</p> <p>(x) Alterar a regra de liberação do Fundo de Obras para um critério proporcional baseado no saldo remanescente e no percentual de obra pendente.</p> <p>(xi) Contratar assessor legal, com custo de até R\$ 15.000,00 (pago pelo Fundo de Despesas), para formalizar os aditamentos necessários em até 60 dias.</p>	<p>Favorável a todas</p> <p>Fortalecer a liquidez da obra no momento final e reforçar o Fundo de Juros até a quitação.</p>

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 FII's componentes do IFIX Papel que contam com um ADTV superior a R\$ 500 mil.

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

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

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

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

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

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

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

Elaboração: Suno Asset

CONHEÇA TODOS OS NOSSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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