

RELATÓRIO GERENCIAL AGOSTO | 2025

**SNFFI1**SUNO FUNDO DE FUNDOS DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**CNPJ**

40.011.225/0001-68

INÍCIO DO FUNDO

MAIO/2021

ADMINISTRADOR

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

PÚBLICO-ALVO

INVESTIDORES EM GERAL

GESTOR

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,73% A.A.

TAXA DE ESCRITURAÇÃO

0,05% A.A.

TAXA DE PERFORMANCE

10% SOBRE O QUE EXCEDER 100% O IFIX

SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O Suno Fundo de Fundos Imobiliários FII aplica em cotas de outros fundos de investimento imobiliário. Tendo como política realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários investidos e proporcionar ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

SUMÁRIO

BULLET POINTS **3**

DESTAQUES DO MÊS **3**

CENÁRIO MACROECONÔMICO **3**

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO **4**

DESEMPENHO PATRIMONIAL **15**

RESULTADO CONTÁBIL **17**

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO **18**

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES **20**

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NO MÊS Erro! Indicador não definido.

BULLET POINTS

R\$ 0,72

Distribuição por cota

R\$ 0,68

Lucro acumulado por cota

12,66%

Dividend Yield Anualizado

12,66%

Dividend Yield LTM

R\$ 68,25

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 81,85

Cota Patrimonial

27.589

Número de cotistas

R\$ 274,40 MM

Valor de Mercado

R\$ 329,08 MM

Patrimônio Líquido

0,83

P/VP

60

Número de FIIs no Portfólio

4.020.635

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

A distribuição referente ao mês de agosto foi de R\$ 0,72/cota, representando um rendimento de - 1,01% no mês, levando em consideração a cota de fechamento do dia 15/09/2025. Ademais, o SNFFI1 finalizou o semestre com **R\$ 0,68/cota de reserva acumulada**.

CENÁRIO MACROECONÔMICO

Entre cortes futuros e credibilidade presente: os dilemas de Fed e Banco Central do Brasil

“Um dos episódios mais graves, nesse período [2010-2011], ocorreu no campo da política monetária. (...) Para surpresa de todos, no entanto, na reunião seguinte, quando o mercado financeiro julgava que o que se seguiria seria uma nova elevação ou, no máximo, uma pausa, o Banco central [do Brasil] reduziu a taxa de juros em 25 pontos-base e anunciou que novas reduções se seguiriam. (...) Infelizmente, acobertado por uma ferramenta que supostamente seria “científica” [modelos econométricos estimados na época], o Banco Central cedeu aos desejos da presidente da República [Dilma Rousseff], com um custo sobre a sua credibilidade no compromisso com a meta de inflação.”
(Affonso Celso Pastore, Caminhos e descaminhos da estabilização)

Cenário Internacional

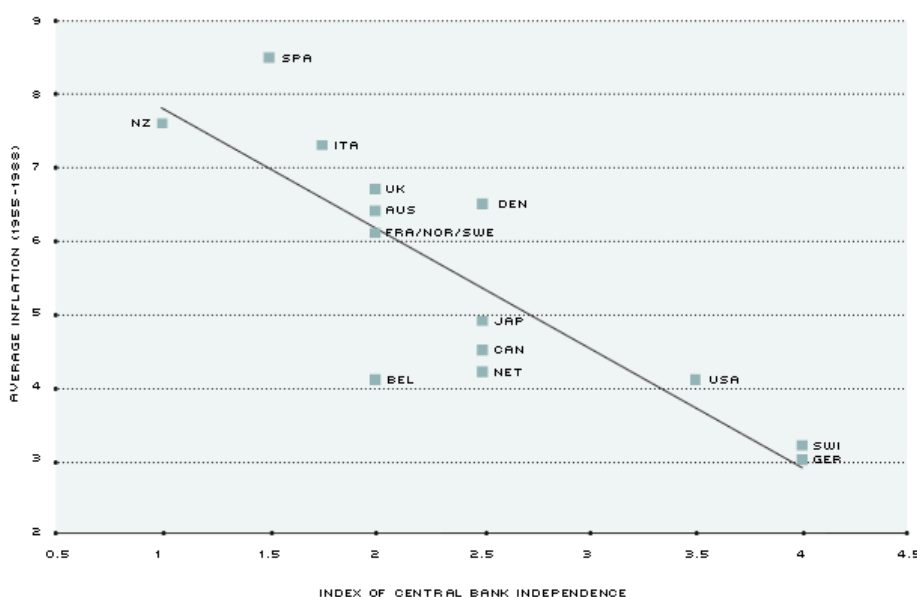
A reflexão do ex-presidente do Banco Central (BC), Affonso Celso Pastore, sobre um episódio recente no Brasil, serve como alerta para os riscos que agora rodam os Estados Unidos. No final de agosto, o atual presidente, Donald Trump, anunciou a demissão da diretora do Federal Reserve, Lisa Cook. Cook afirmou que se mantém no cargo e o caso irá à Justiça.

A medida não representa apenas uma disputa entre Executivo e Fed, mas reacende a discussão sobre a autonomia do banco central, tema já presente quando, meses atrás, também se cogitou a substituição antecipada do atual presidente Jerome Powell durante o seu mandato.

A importância desse debate não é apenas institucional, mas também macroeconômica. A literatura econômica, em especial o artigo de Alesina e Summers (1993), mostra que há uma relação negativa entre independência de bancos centrais e inflação média: países com maior autonomia, como Suíça, Alemanha e Estados Unidos, historicamente registraram taxas inflacionárias mais baixas, enquanto economias com menor grau de independência apresentaram inflação mais elevada – vide o gráfico abaixo.

Outros fatores também tiveram peso no período, como o compromisso com a estabilidade de preços, os ganhos de produtividade, o aumento da concorrência e a maior integração do mercado de trabalho e do comércio com a globalização. Ainda assim, a independência dos bancos centrais foi, sem dúvida, um dos principais elementos para garantir a estabilidade inflacionária ao longo das últimas décadas.

Independência dos Bancos Centrais vs Inflação Média



Fonte: Fed de St. Louis

Preservar a autonomia do Fed, portanto, é um pilar para a manutenção da credibilidade e da estabilidade de preços no longo prazo.

O Nobel em economia, Paul Krugman, destacou recentemente que episódios como a tentativa de demissão de Lisa Cook representam riscos não apenas para o Fed, mas também para a confiança no funcionamento técnico e profissional de toda a estrutura do governo. A mensagem reforça a ideia de que o desgaste institucional pode se refletir em maior incerteza econômica e perda de previsibilidade nas decisões de política monetária.

Caso a Suprema Corte valide a decisão de Trump, aumenta o risco de maior influência do Executivo sobre o colegiado do Fed, já que o Trump passaria a contar com a maioria de diretores de sua indicação. Essa configuração poderia afetar decisões ligadas ao orçamento, ao quadro de pessoal e até a permanência dos 12 presidentes dos Feds regionais. Um arranjo desse tipo reduziria a independência da autoridade monetária, ampliando a volatilidade nos mercados e elevando o prêmio

de risco de longo prazo, como já se observou recentemente com a abertura da curva da parte longa das Treasuries norte-americanas e o enfraquecimento do dólar.

Apesar dessas preocupações, é importante lembrar que o Fed dispõe de proteções institucionais relevantes. Criado em 1913 como órgão independente, seus diretores e presidente só podem ser removidos por “justa causa”, conceito que permanece indefinido, mas que oferece uma barreira legal contra interferências arbitrárias. Essa autonomia foi reforçada em 1935, quando a Suprema Corte estabeleceu que membros de agências reguladoras não poderiam ser demitidos por discordâncias políticas, decisão que consolidou a separação entre Executivo e órgãos técnicos.

Em mai/25, a própria Suprema Corte reforçou que os membros do Conselho do Fed e do FOMC possuem salvaguardas contra demissões sem justa causa. Ainda assim, o fato de o caso ter sido judicializado mantém abertas as incertezas sobre o futuro da instituição e torna difícil mensurar, neste momento, qual poderia ser a magnitude do impacto sobre os mercados.

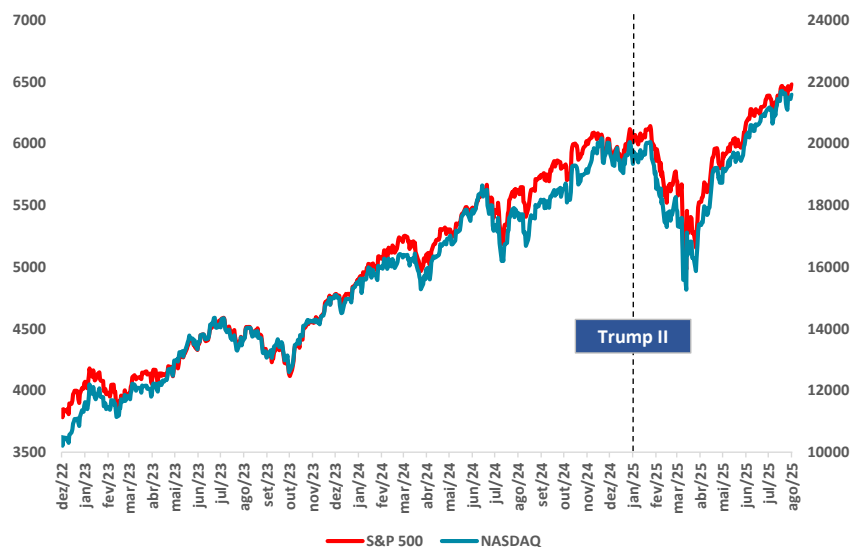
A incerteza permanece até 2026, quando caberá a Trump a escolha do próximo presidente do Fed e se haverá, de fato, algum grau de interferência na condução da política monetária.

Esse debate institucional ocorre em paralelo a um otimismo dos investidores em relação à possíveis cortes de juros nos Estados Unidos em set/25.

No mês passado, as apostas do mercado em relação à queda de juros ganharam força após declarações mais brandas (dovish) de Powell. Ele destacou que, com a política em território restritivo, a evolução do cenário básico e o novo equilíbrio de riscos podem justificar ajustes na postura do banco central.

A combinação entre a expectativa de cortes de juros, bons resultados corporativos — sobretudo das big techs — e de indicadores que reduziram a probabilidade de recessão, levou os principais índices acionários dos EUA a renovarem máximas históricas em agosto, como mostra a figura a seguir.

Desempenho do S&P500 e Nasdaq



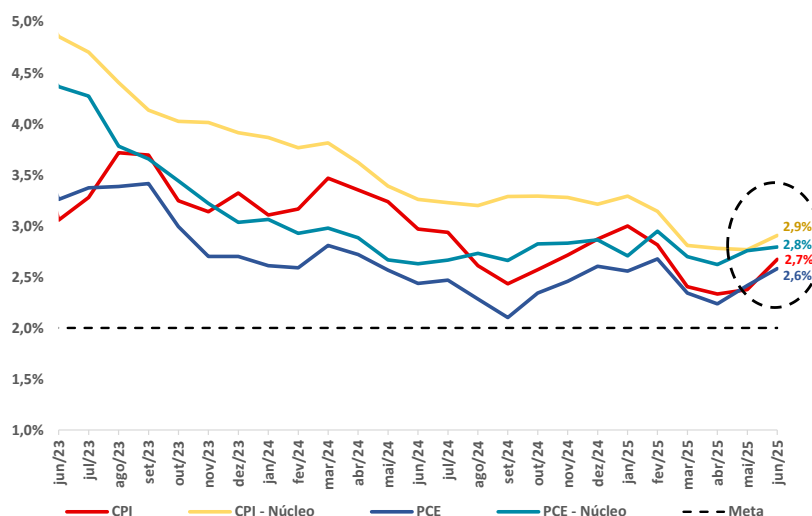
Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

Em nosso cenário, passamos a considerar corte na taxa de juros de 0,25 p.p. em setembro. A depender da evolução do cenário, uma nova queda poderá ocorrer no quarto trimestre de 2025. No entanto, a implementação das novas tarifas de importação limita o espaço para um ciclo mais agressivo de quedas, já que essas medidas tendem a pressionar a inflação.

A boa notícia é que, uma vez iniciado o ciclo de afrouxamento monetário, a bolsa brasileira tende a se beneficiar do maior apetite ao risco dos investidores estrangeiros.

O desafio, contudo, é que a inflação permanece próxima de 3,0% no acumulado em 12 meses — cerca de 50% acima da meta de 2,0% —, como podemos observar no gráfico abaixo. Nos próximos meses, os índices devem refletir com maior intensidade os efeitos das tarifas. Ao mesmo tempo, os últimos dados de mercado de trabalho reforçaram um enfraquecimento do segmento.

Inflação (Var. Anual)



Fonte: BLS / Elaboração: Suno Research

O dilema do Fed é equilibrar o risco de reduzir os juros cedo demais, estimulando a economia antes de garantir a convergência da inflação, com o de esperar mais tempo para avaliar a trajetória inflacionária e, nesse intervalo, intensificar uma desaceleração maior da atividade.

Nesse ambiente e pelas últimas declarações de diretores do Fomc, a reunião de setembro deve revelar novamente divergências no colegiado. Enquanto alguns podem defender cortes imediatos, outros devem preferir apenas sinalizar a possibilidade de ajuste mais à frente.

O problema é que ruídos de comunicação ampliam a volatilidade nos mercados, dificultam a ancoragem das expectativas e tornam mais custosa a calibragem da política monetária. A literatura econômica destaca que, para um banco central, transmitir o plano de voo com clareza e coesão é fundamental para preservar sua credibilidade, assegurar a eficácia da política e impedir que a incerteza institucional — como a discutida no início deste texto — se some às pressões existentes sobre a economia.

Brasil

No Brasil, os efeitos das tarifas impostas pelos EUA foram atenuados pelo programa de contingência do governo, que envolveu R\$ 30 bilhões em crédito para exportadores que dependem do mercado norte-americano. Essas medidas devem limitar a perda de ritmo de crescimento do PIB em até 0,1 p.p.

No entanto, parte dos recursos — cerca de R\$ 9,5 bilhões — foi retirada da meta fiscal, o que fragiliza o arcabouço e reduz a credibilidade fiscal.

No front econômico, a taxa de câmbio real-dólar voltou a se destacar em agosto, acompanhando a trajetória de enfraquecimento global do dólar, cujo índice DXY recuou quase 10% no ano. Além do maior apetite ao risco diante da expectativa de cortes de juros nos Estados Unidos, fatores domésticos também reforçaram a atratividade da moeda brasileira: o elevado diferencial de juros, a bolsa ainda segue barata em dólares e o impacto limitado das tarifas norte-americanas, suavizado pela lista de exceções.

Esses elementos favoreceram a entrada de capital estrangeiro e levaram o câmbio a níveis abaixo de R\$ 5,40. Para o final de 2025, estimamos um dólar a R\$ 5,65.

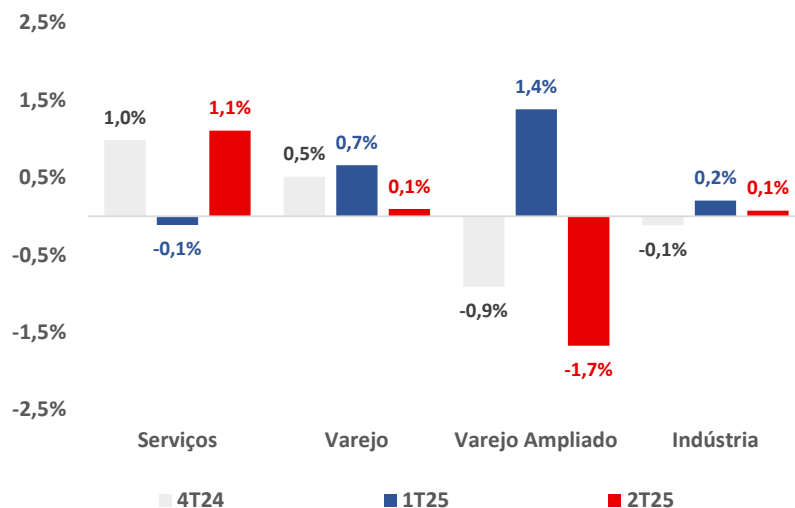
Apesar do cenário benigno no curto prazo, alguns riscos permanecem. A fragilidade fiscal doméstica, o início do ciclo eleitoral em 2026, a possibilidade de estabilidade prolongada nos preços das commodities, as incertezas em torno da política fiscal norte-americana e riscos geopolíticos podem reverter parte da valorização recente, mantendo a taxa de câmbio exposta a episódios de volatilidade.

Na frente fiscal brasileira, dois pontos se destacam:

- Orçamento de 2026 manteve a meta de superávit primário de 0,25% do PIB. Embora essa projeção aponte, em tese, para a continuidade do ajuste, há grande preocupação quanto à sua consistência. As receitas seguem superestimadas, embutindo medidas que ainda dependem do Congresso, algumas com alta probabilidade de frustração, enquanto as despesas parecem subestimadas. É provável que o governo dê maior realismo ao Orçamento ao longo dos relatórios bimestrais do ano que vem e, eventualmente, pode até rever a própria meta de 2026, gerando volatilidade.
- As incertezas em torno da reforma do Imposto de Renda, que amplia a faixa de isenção, diante de possíveis mudanças nas compensações para garantir neutralidade fiscal. O debate sobre como equilibrar renúncia de receita e novas fontes de arrecadação será central no Congresso e tende a influenciar de forma decisiva a percepção de risco fiscal no curto prazo.

Em relação à atividade econômica, os sinais de desaceleração ficaram mais evidentes no segundo trimestre, como podemos observar nos indicadores no gráfico a seguir.

Atividade Econômica – Variação Trimestral (%)



Fonte: IBGE / Elaboração: Suno Asset

O IBC-Br recuou 0,1% em junho, acumulando alta de apenas 0,3% no trimestre ante ao primeiro. O resultado reflete a perda de dinamismo do agro, que havia impulsionado o crescimento no início de 2025, e o enfraquecimento da indústria, pressionada pelos juros elevados e pelo crédito mais caro. A recente perda de tração do varejo e do serviço também confirmam esse movimento: além de uma acomodação natural após o início de ano mais aquecido, os setores têm sentido os efeitos do aperto monetário, das restrições de crédito e do elevado endividamento das famílias.

Ainda assim, a resiliência do mercado de trabalho, os estímulos do governo, o pagamento de precatórios em julho deve mitigar parte dos impactos negativos sobre o consumo e a renda no segundo semestre. A expectativa é de que estes segmentos mantenham certo crescimento, mas em ritmo mais lento, à medida que a desaceleração da economia se torne mais disseminada. Nesse cenário, projetamos um crescimento de 2,3% para 2025.

O arrefecimento, ainda que gradual e heterogêneo, tem relevância para a política monetária: a perda de tração da atividade contribui para o hiato do produto se tornar negativo e reforça as condições para que a inflação caminhe em direção à meta nos próximos anos, ou seja, a dinâmica da economia é positiva para o Banco Central.

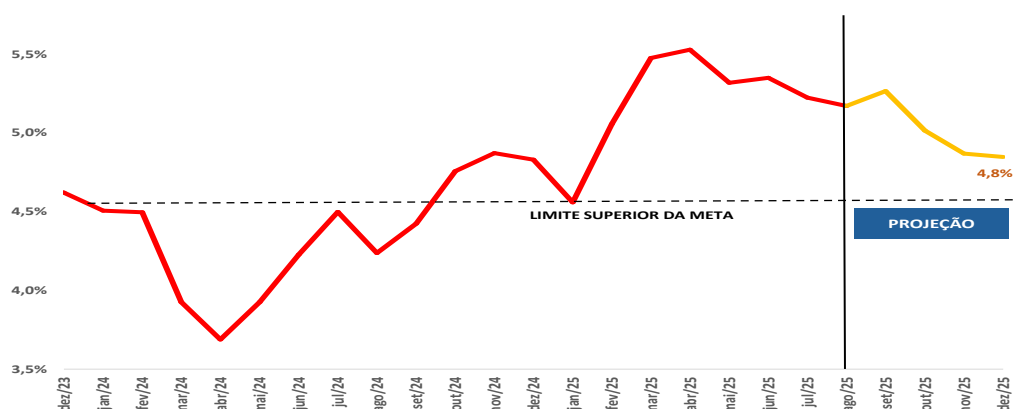
Em relação à inflação, o IPCA-15 de agosto recuou 0,14%, registrando a primeira deflação desde julho de 2023 e o menor resultado desde setembro de 2022. Com isso, a taxa em 12 meses desacelerou de 5,30% para 4,95%.

O resultado foi influenciado principalmente pelos preços administrados, que caíram 0,61%, com destaque para o grupo Habitação, impactado pelo Bônus de Itaipu, que reduziu as contas de energia e compensou a cobrança da bandeira vermelha 2. Alimentação e bebidas também contribuíram, com a terceira queda consecutiva, puxada por preços de alimentos, enquanto Transportes recuou em função da redução das passagens aéreas e da gasolina.

Apesar do alívio, algumas métricas subjacentes apresentaram deterioração na margem. Serviços intensivos em mão de obra, serviços subjacentes, núcleos de inflação e o índice de difusão aceleraram entre julho e agosto, permanecendo em patamares incompatíveis com a meta de 3% e reforçando a preocupação da autoridade monetária. Esse quadro decorre da resiliência do mercado de trabalho, que segue aquecido, com desemprego em mínimas históricas e massa de rendimentos em nível recorde. Projetamos que a taxa de desemprego encerre 2025 entre 5,5% e 6,0%, mantendo a inflação de serviços próxima a 6,0%.

Ainda assim, a tendência geral é de um cenário mais benigno em comparação ao início do ano. A desaceleração recente da inflação resulta da valorização cambial, da estabilidade nos preços das commodities, da queda nos alimentos e da redução dos custos de produção. Em nosso cenário base, projetamos um IPCA de 4,8% e 4,4% para este e o próximo ano, respectivamente – conforme o gráfico abaixo.

IPCA – Var. Anual (%)



Fonte: IBGE / Elaboração: Suno Asset

Outra boa notícia para o Banco Central é que as expectativas de inflação captadas pelo Boletim Focus vêm mostrando avanço contínuo nas últimas semanas, com revisões consecutivas para baixo para 2025, 2026 e 2027.

Essa trajetória reflete o efeito da política de juros elevados e reforça a percepção de que o processo de desinflação está ganhando tração. Embora as projeções ainda estejam acima da meta, a continuidade dessa tendência até o fim do ano reduziria a desancoragem e criaria condições mais favoráveis para que a autoridade monetária avalie, com maior segurança, o início de um ciclo de cortes na Selic.

Para o BC, a flexibilização da política depende da combinação de três fatores: expectativas mais bem ancoradas, hiato do produto negativo e desaceleração consistente das medidas de inflação. Até que todos os elementos estejam presentes, a Selic deve permanecer em 15,0% a.a., provavelmente até o primeiro trimestre de 2026.

A economia brasileira entra na segunda metade do ano em um cenário de transição: moderação da atividade, queda da inflação, com expectativas em processo de melhora. Para o Banco Central, o desafio será equilibrar o ganho de credibilidade com o momento adequado de iniciar a flexibilização da política monetária.

Os próximos meses serão decisivos tanto para o Fed quanto para o BC, à medida que dados de atividade, inflação e expectativas definirão o ritmo das próximas decisões.

A perspectiva de corte de juros em 2026 pode atuar como um fator positivo para o mercado acionário doméstico, funcionando como um segundo gatilho de valorização, em conjunto com a esperada queda de juros nos Estados Unidos. Nesse contexto, a preservação da credibilidade institucional seguirá como o principal ativo para orientar expectativas e sustentar a confiança dos mercados.

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

Projeções

Projeções Suno	2023	2024	2025	2026
PIB (var % a.a. real em volume)	3,2%	3,4%	2,3%	1,8%
IPCA (% a/a, fim de período)	4,62%	4,40%	4,8%	4,4%
Taxa Selic (% fim de período)	11,75%	12,25%	15,00%	13,00%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	4,85	6,19	5,65	5,80
Resultado Primário do Governo Central (% PIB) - meta	-2,3%	-0,1%	-0,25%	-0,3%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-2,3%	-0,4%	-0,6%	-0,7%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	74,3%	76,1%	78,9%	83,0%
Balança comercial (US\$ bilhões)	98,8	74,55	60,3	70,0

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

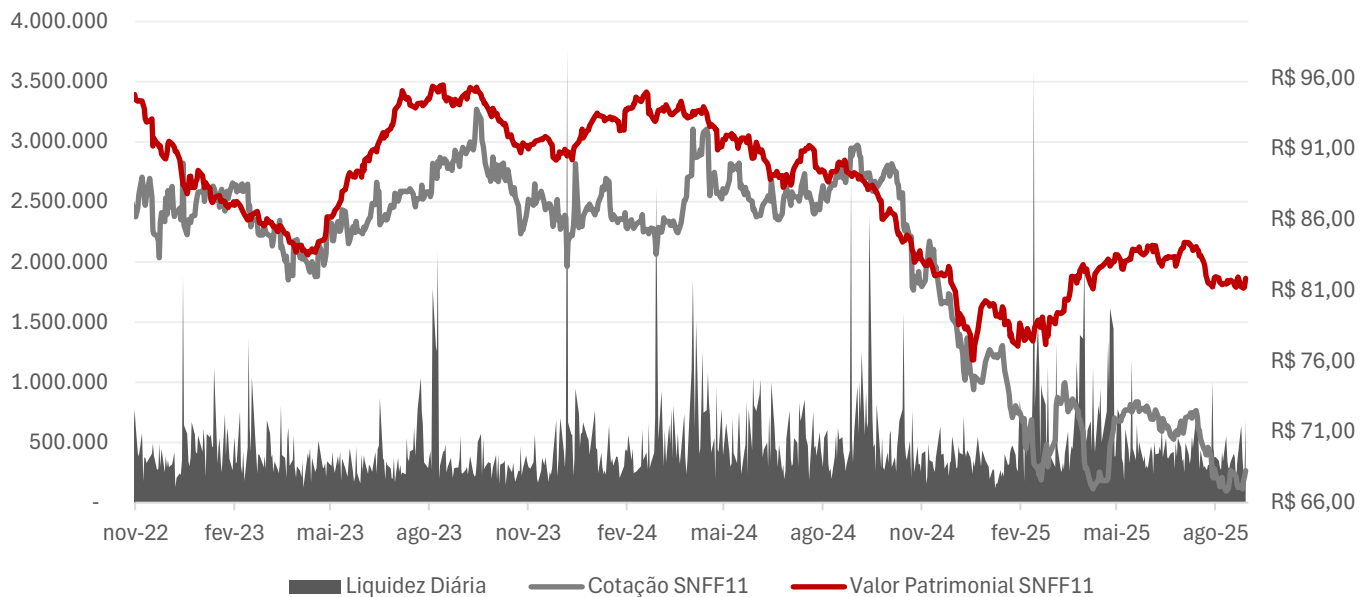
Gustavo Sung | **Economista-Chefe**

DESEMPENHO NO MERCADO SECUNDÁRIO

(COTAÇÃO, LIQUIDEZ)

No mercado secundário, a cota do SNFF11 em agosto teve variação de -0,22%, configurando um retorno total de 0,83% considerando a distribuição de R\$ 0,72 no mês (referente ao mês de julho), e volume diário médio de negociação de R\$ 366 mil. O fundo encerrou o mês com preço de fechamento de R\$ 68,25, frente a um valor patrimonial por cota de R\$ 81,85.

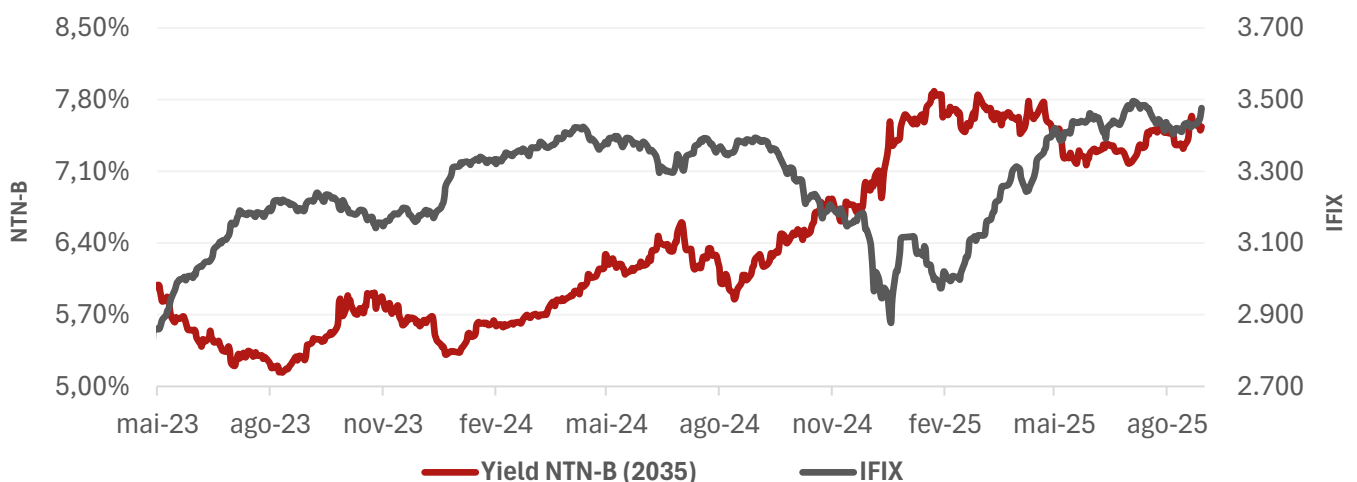
Valor da Cota e Liquidez



Fonte: Suno Asset e Quantum.

Considerando o fechamento do mês de julho, não houve no juro real pago pelo título do tesouro direto indexado ao IPCA com vencimento em 2035, que permaneceu em 7,53% ao final do mês, enquanto o IFIX teve desempenho de 1,16%, reflexo das perspectivas dos agentes de mercado levemente mais otimistas.

Yield NTN-B (2035) / IFIX

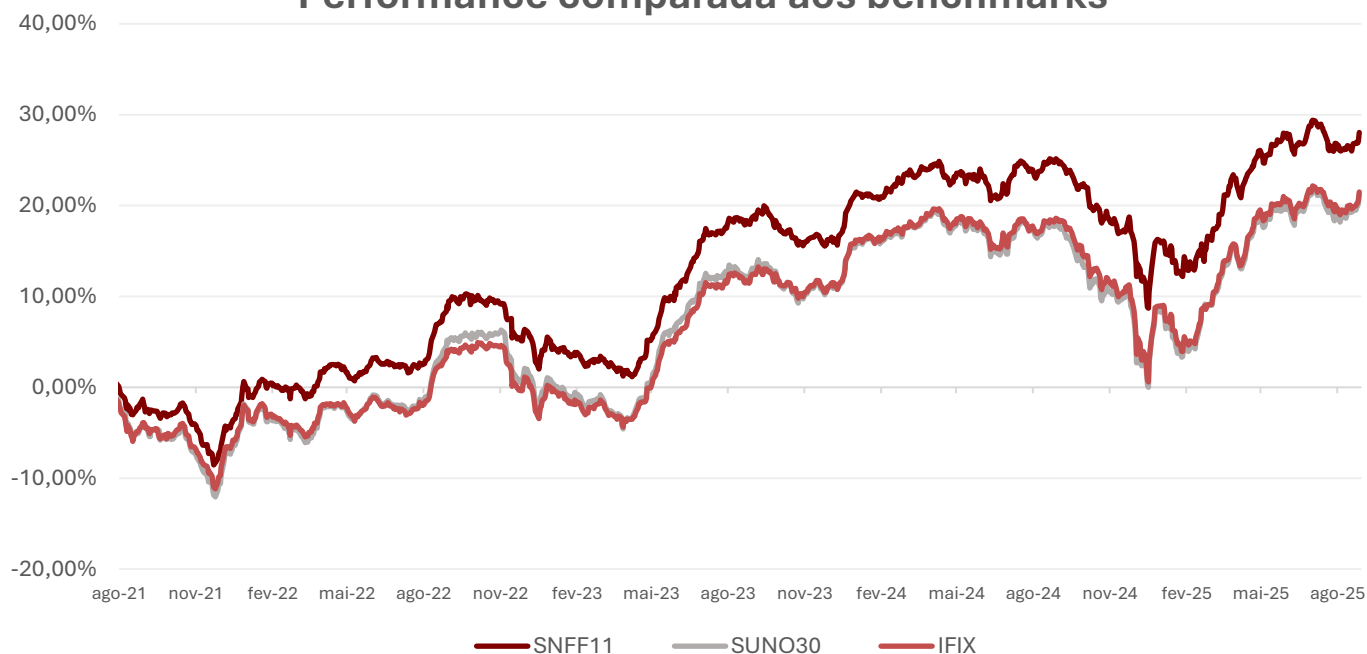


Fonte: Suno Asset e Quantum

DESEMPENHO PATRIMONIAL

(PERFORMANCE, ALPHA, UPSIDE POTENCIAL)

Performance comparada aos benchmarks



Fonte: Suno Asset e Quantum.

No mês de agosto, foi observada uma variação no IFIX de +1,16%, enquanto o SNFF11 teve retorno patrimonial total de +0,94% no período. O fundo encerrou o mês com *alpha* de 6,54% desde o seu início em maio de 2021, equivalente a 130% do IFIX.

O resultado patrimonial foi impactado principalmente pela variação positiva do preço do portfólio investido, em linha com a variação do IFIX no mês de agosto.

É válido pontuar que aproximadamente 9% da carteira do fundo é composta por fundos de desenvolvimento que atuam nos segmentos logístico, corporativo, residencial e hoteleiro. Esses investimentos possuem, por natureza, fluxos de caixa no formato de “Curva J”, caracterizados por grandes desembolsos iniciais e fluxos positivos em um período de tempo mais longo, além de não apresentarem liquidez relevante. Por conta disso, considerando a dinâmica do produto, é razoável esperar que, no curto prazo, essa parcela da carteira esteja sujeita a retornos patrimoniais inferiores em relação aos demais ativos líquidos da carteira.

Retorno Acumulado desde o início:

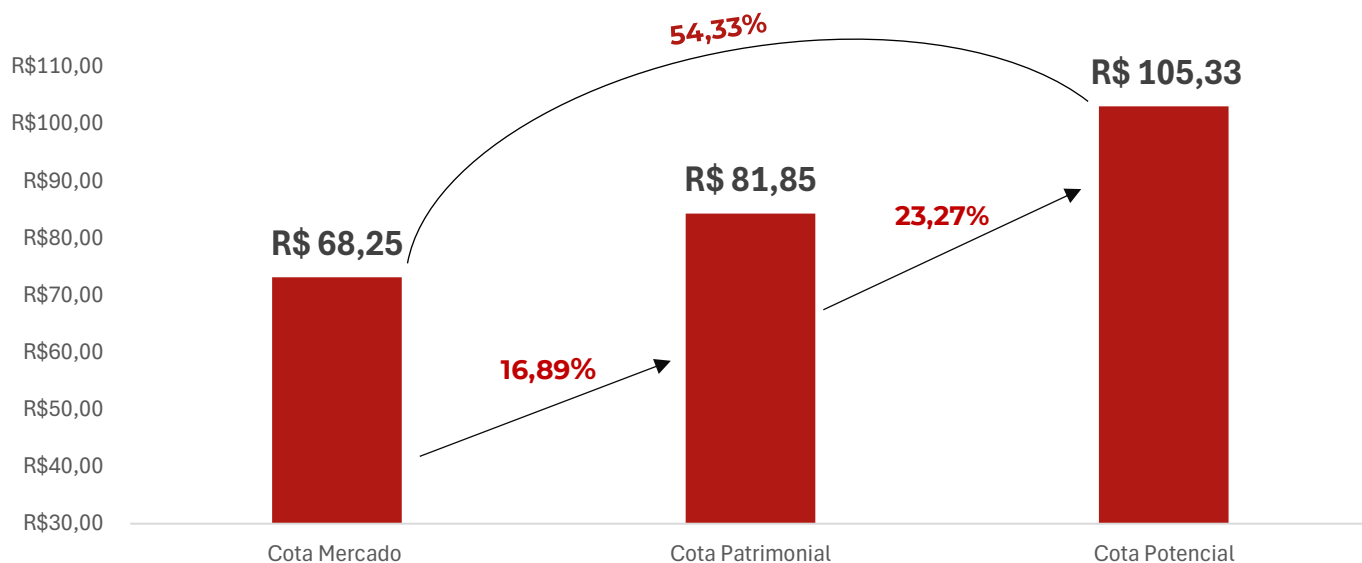
	SNFF11	IFIX	ALFA
2021	0,63%	-1,97%	2,60%
2022	5,53%	0,21%	5,32%
2023	20,48%	15,74%	4,74%
2024	16,29%	8,92%	7,37%
1T25	23,41%	15,80%	7,62%
MAI-25	27,98%	21,00%	6,98%
JUN-25	28,74%	21,76%	6,98%
JUL-25	26,85%	20,10%	6,74%
AGO-25	28,05%	21,50%	6,54%

Alpha (SNFF11 x IFIX)

Elaboração: Suno Asset.

A cota potencial estimada do Fundo no final do mês de agosto é de R\$ 105,33, sendo considerado para o cálculo o valor patrimonial contábil dos ativos investidos pelo fundo ao final do mês. O valor da cota potencial pode ser utilizado para gerar maior visibilidade sobre o real valor intrínseco do portfólio frente ao valor da cota patrimonial divulgada, diariamente impactada pela marcação a mercado dos ativos investidos. A partir do valor da cota potencial, infere-se um desconto implícito de 35,20% e potencial upside de 54,33% considerando o preço de fechamento em 29/08 de R\$ 68,25.

Upside Potencial



RESULTADO CONTÁBIL

Em agosto, o Fundo contou com resultado distribuível de R\$ 0,97 por cota e provisionamento de R\$ 0,72 por cota, distribuídos no dia 25/09/2025. O SNFF11 conta ainda, ao final do mês, com reserva acumulada para distribuição futura de aproximadamente R\$ 0,68 por cota.

A receita proveniente dos rendimentos dos FIs investidos foi de aproximadamente R\$ 2,6 milhões. Em relação às negociações do mês, foi apurado um ganho de capital de aproximadamente R\$ 1 milhão para o SNFF11, conforme movimentações descritas na seção de Alocações e Movimentações. A estratégia de ações contribuiu com aproximadamente R\$ 40 mil, advindos dos dividendos distribuídos pelas ações investidas. Os rendimentos referentes ao caixa do fundo, originados pela renda fixa, contribuíram com R\$ 318 mil.

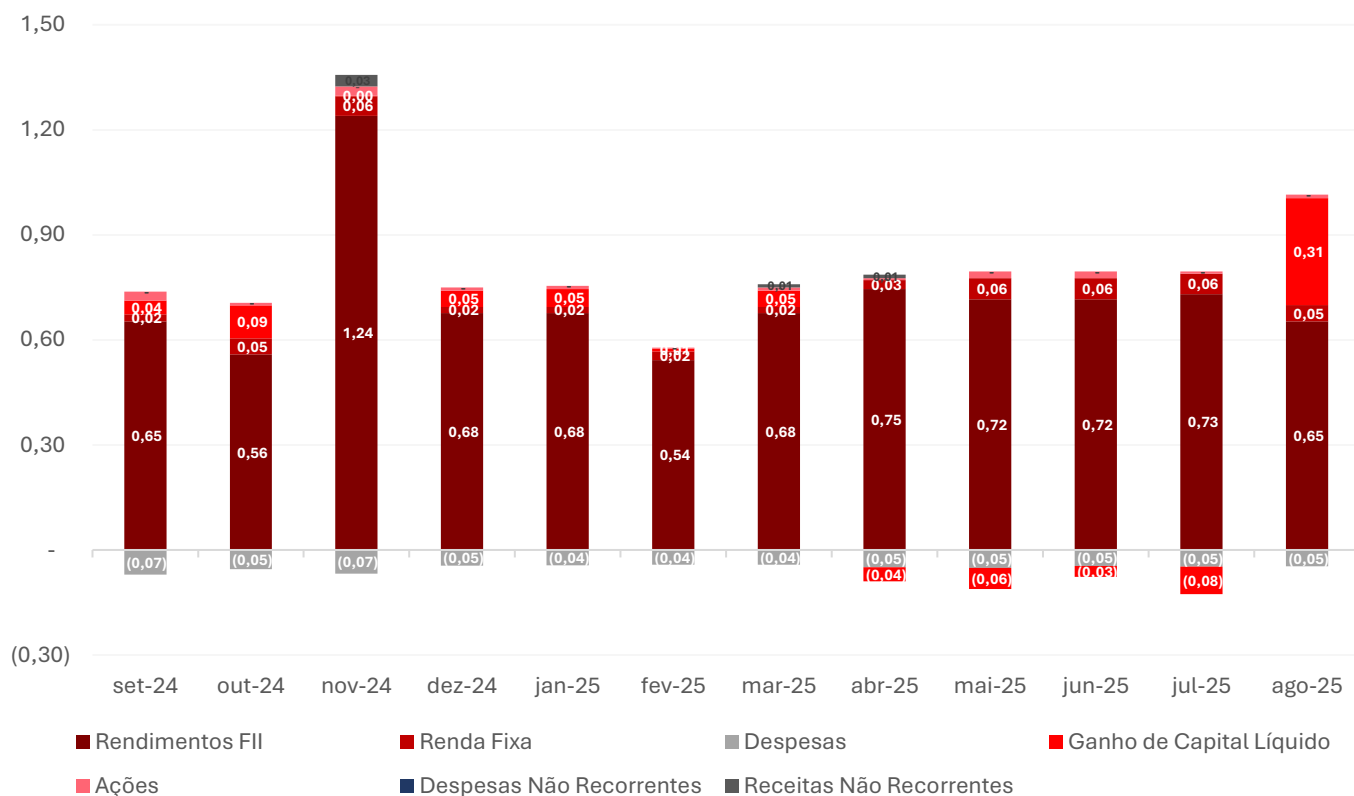
A demonstração do resultado do exercício encontra-se na próxima página.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO

MÊS	FEV-25	MAR-25	ABR-25	MAI-25	JUN-25	JUL-25	AGO-25
1. RECEITA	2.326	3.014	2.959	2.943	2.935	2.880	4.080
1.a. Rendimentos de Cotas de FII	2.181	2.719	2.998	2.879	2.860	2.937	2.625
1.b. Ganho de Capital	33	207	-163	-228	-145	-317	1.228
1.c. IR Ganho de Capital (-)	0	-17	0	0	0	0	0
1.d. Ações	12	35	22	76	11	24	40
1.d. Renda Fixa Líquido	99	70	102	242	208	235	187
1.f. Receitas Operacionais	-	-	-	-	-	-	-
2. DESPESAS	-178	-175	-197	-207	-203	-199	-199
2.a. Taxa de Administração	-168	-169	-190	-183	-192	-189	-187
2.b. Despesas com Aluguel de Cotas	-	-	-	-	-	-	-
2.c. Despesas Operacionais	-10	-6	-7	-23	-10	-9,7	-11
2.d. Outras Despesas	-	-	-	-	-1	-	-
2.e. Taxa de Performance	-	-	-	-	-	-	-
4. (=) RESULTADO	2.148	2.839	2.762	2.736	2.731	2.680	3.881
4.a. Resultado / Cota	0,54	0,71	0,69	0,68	0,68	0,67	0,97
4.b. Distribuição / Cota	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
4.c. Reserva Acumulada	0,62	0,61	0,57	0,53	0,49	0,43	0,68

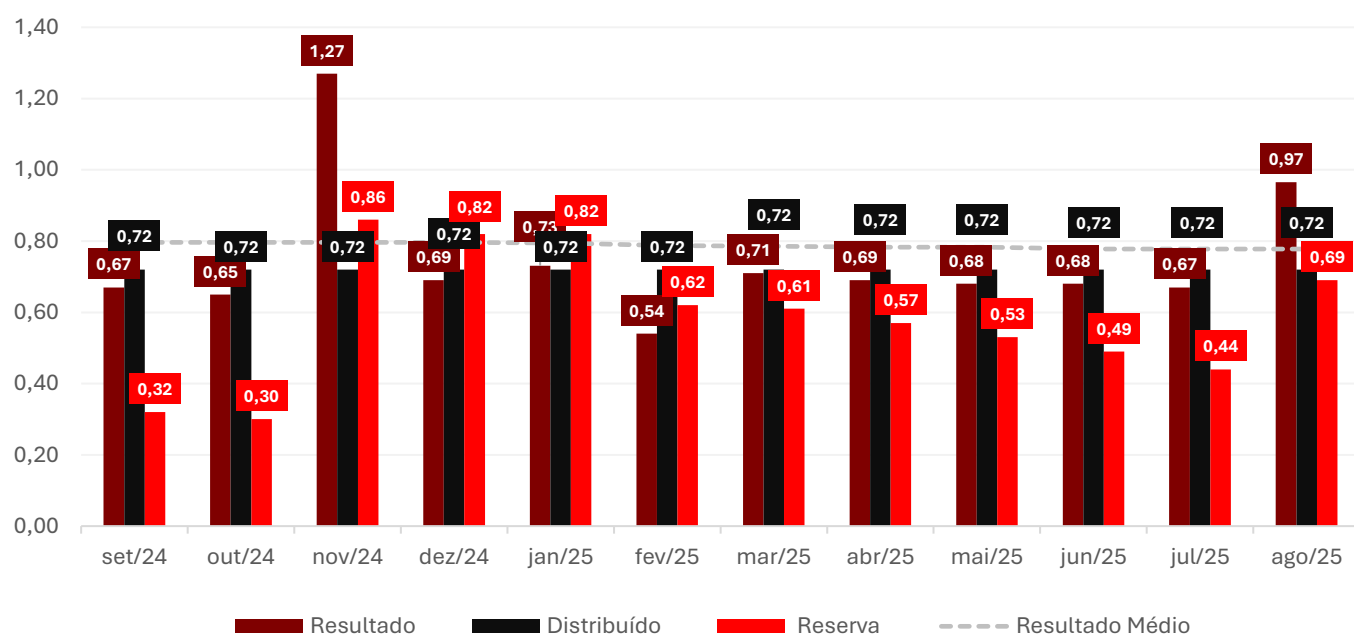
Fonte: BTG | Elaboração: Suno Asset.

Resultado por fonte



Elaboração: Suno Asset.

Distribuição



Elaboração: Suno Asset.

ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

Durante o mês de agosto, o Fundo alienou a totalidade das cotas de **RRCI11** e **RFOF11** através de uma operação estruturada, totalizando cerca de **R\$ 8,9 milhões**, aproximadamente **19,6% superior ao valor de fechamento** das cotas no final do mês de julho de 2025. No mês corrente, setembro de 2025, o SNFF11 realizou uma operação similar com uma das suas maiores posições do book de FIs, alienando o referido ativo por um valor cerca de **40% superior ao preço de fechamento** do mês de agosto. Mais detalhes, incluindo o resultado e impacto patrimonial positivo serão compartilhados no próximo relatório gerencial.

Ainda durante o mês de agosto, o SNFF11 aportou uma cesta de ativos na 2ª emissão de cotas do TRXY11, equivalente a aproximadamente **R\$ 20 milhões**. Por conta do aporte, é estimado um efeito positivo mensal de aproximadamente **R\$ 0,015 a 0,035 por cota**, haja vista que a renda mensal dos ativos aportados é inferior a renda recorrente estimada do TRXY11. O ativo adquirido é o *Hedge Fund* da TRX, gestora com mais de 15 anos de experiência no mercado imobiliário, que tem como objetivo expor o portfólio em diversas classes de ativos, como FIDC, CRI, FI, Ações e SPEs/Permutas. Em relação à última classe, o fundo no mês corrente iniciou o investimento em um FI estruturado com o objetivo de adquirir três terrenos no Jardins para futura incorporação residencial de alto padrão, com **TIR estimada de 21% a.a.** e exposição de até 20% do portfólio. Ademais, o fundo iniciou suas atividades em uma conjuntura macroeconômica bastante atrativa em relação ao valuation dos ativos e projetos investidos, aumentando o potencial de valorização patrimonial e ganho de capital futuro.

As operações realizadas no mês de agosto resultaram em **R\$ 0,27/cota** a título de ganho de capital.

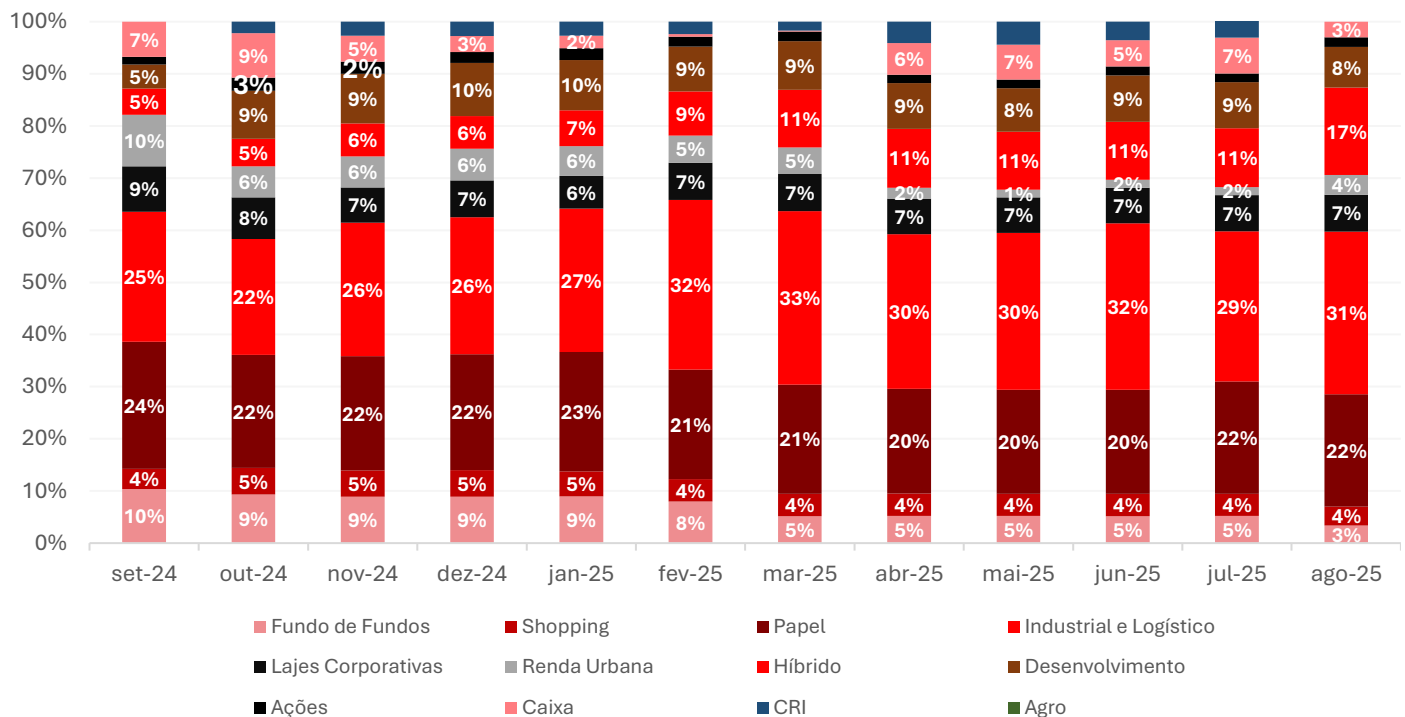
Durante o mês, o SNFF11 realizou um aporte de **R\$ 3,5 milhões** na cota subordinada do FI INOI11, fundo do segmento de logística com prazo de duração de quatro anos, voltado à aquisição e posterior alienação de dois galpões de alto padrão desenvolvidos pela LOG. O primeiro ativo está localizado em Hortolândia/SP, no raio de 100 km da capital paulista, região que apresenta taxa de vacância física de aproximadamente 9,78%. Trata-se de um imóvel do tipo *cross-docking*, com pé-direito de 12 m, piso com capacidade de 6 t/m², ABL de 53.697,96 m² e atualmente ocupado por 8 locatários. O valor de locação vigente encontra-se 12,4% abaixo do preço pedido médio da região. O segundo ativo situa-se em São José dos Pinhais/PR, região metropolitana de Curitiba, que apresenta taxa de vacância física de aproximadamente 1,37%. O galpão possui pé-direito de 12 m, piso com capacidade de 6 t/m², ABL de 41.117,87 m² e encontra-se 100% locado a um único inquilino. O valor de locação atual está 32,1% abaixo do preço pedido da região. Considerando premissas conservadoras de desinvestimento e o reajuste gradual dos valores de locação para patamares mais próximos ao mercado, estima-se uma **TIR de 22,0% a.a.** para a cota subordinada. Diferentemente de operações semelhantes, espera-se que este investimento distribua rendimentos recorrentes já nos dois primeiros anos do período de investimento.

Cabe destacar que algumas posições do portfólio de desenvolvimento e/ou fundos estruturados no formato “Curva J”, voltados para ganho de capital, encontram-se atualmente em fase de desinvestimento, como o CFII11, investido pelo SNFF11 no final de 2022. Desde o aporte, o ativo já devolveu 50,8% do capital investido por meio de rendimentos e amortizações. Estima-se que o saldo

remanescente seja distribuído 18,2% no 2S25, 78,0% em 2026 e 3,7% em 2027, o que representa uma **TIR de 23,0% a.a.** e um **MOIC de 1,62x**.

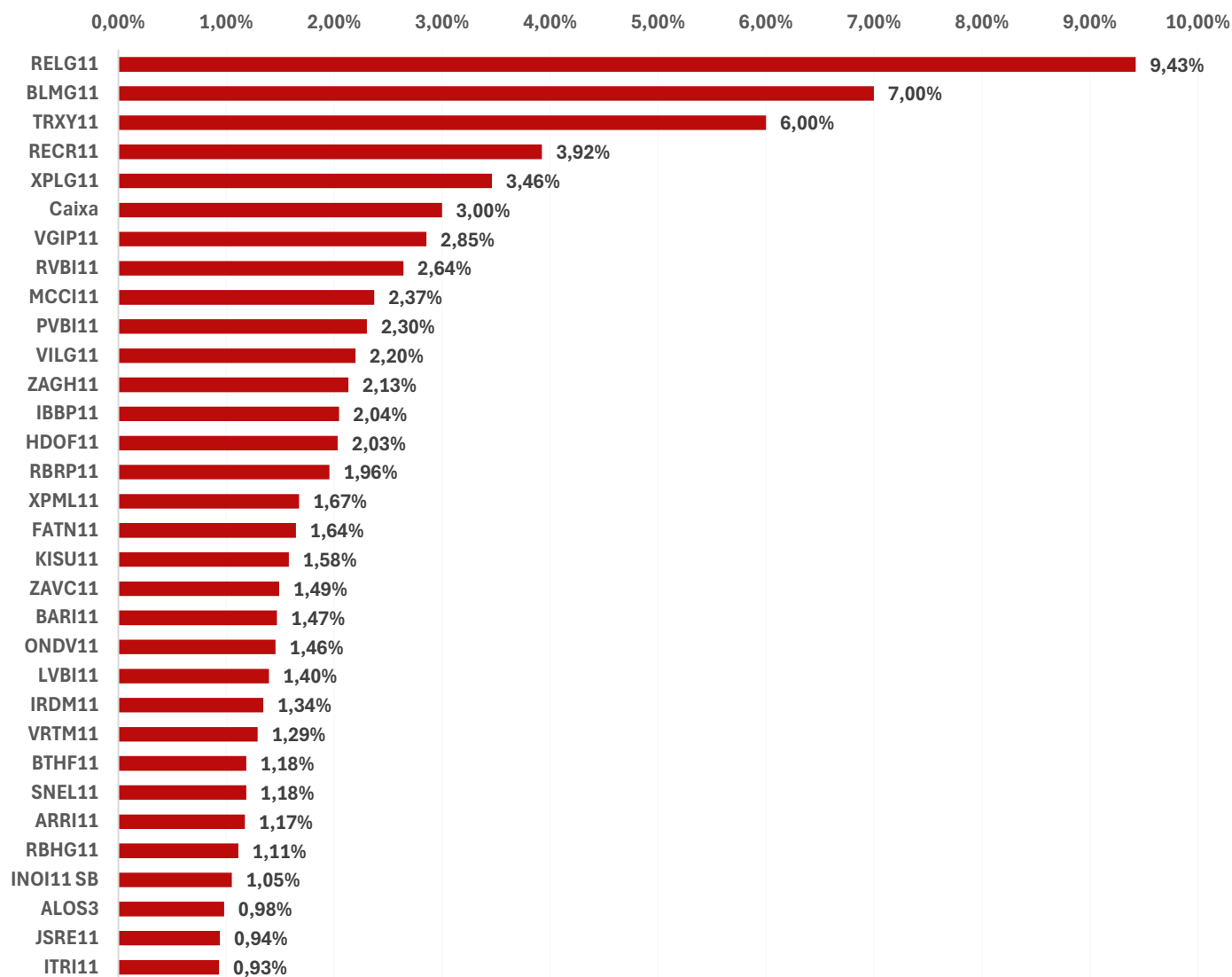
Por fim, ainda do lado das aquisições, o Fundo realizou aporte de **R\$ 3,8 milhões** na 4ª emissão de cotas do SNEL11, pelo valor de R\$ 8,32/cota, aproximadamente 3,00% abaixo do atual preço de tela. É válido ressaltar que o último investimento relevante no SNEL11 resultou em uma TIR de **35,83% a.a.** para o SNFF11, considerando as alienações no mercado secundário e os rendimentos recebidos ao longo do tempo, conforme detalhado no relatório gerencial do mês de outubro de 2024.

Alocação por classe de ativo

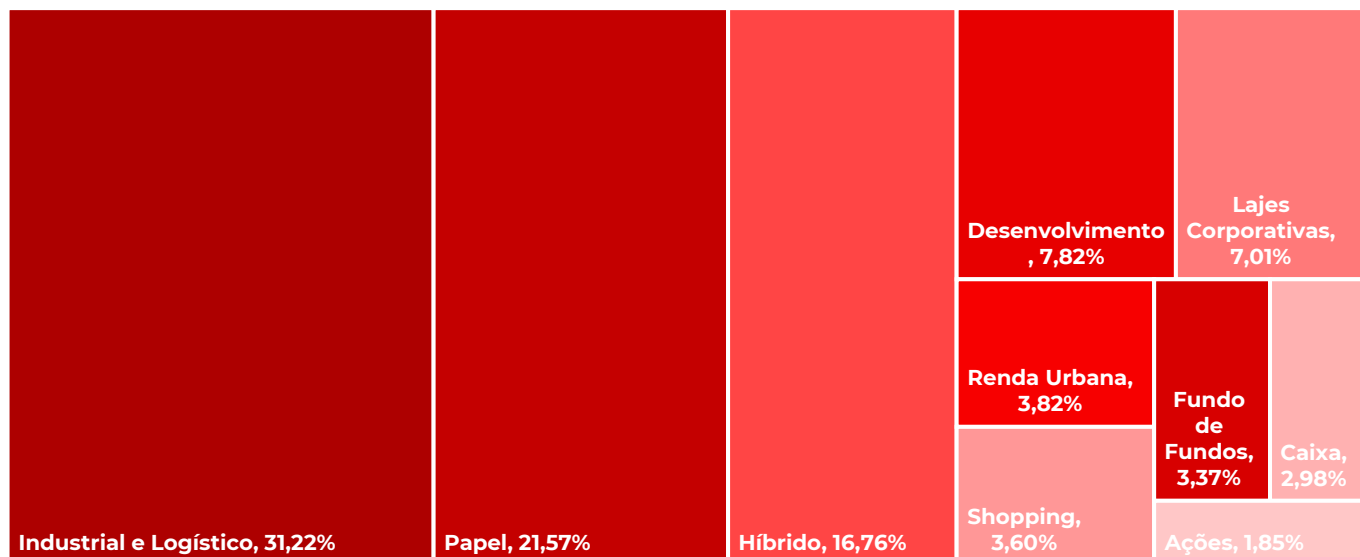


Elaboração: Suno Asset.

% do Ativo



% do Ativos



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.



SNFFT1

SUNO FUNDO DE FUNDOS DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Aviso/Disclaimer:

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

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