



SNFZ11

SUNO FAZENDAS FIAGRO IMOBILIÁRIO

CNPJ

53.313.475/0001-02

INÍCIO DO FUNDO

MAIO/2024

ADMINISTRADOR

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

PÚBLICO-ALVO

INVESTIDORES EM GERAL

GESTOR

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,13% A.A.

TAXA DE GESTÃO

0,87% A.A.

TAXA DE PERFORMANCE

20% SOBRE O QUE EXCEDER O BENCHMARK IPCA + YIELD DO ÍNDICE IMA-B

SUNO FAZENDAS FIAGRO IMOBILIÁRIO

O Suno Fazendas Fiagro Imobiliário é um FIAGRO FII criado com o objetivo de investir na cadeia produtiva do agronegócio brasileiro, priorizando o ganho de capital através da valorização de fazendas, bem como da geração de renda por meio do arrendamento dessas terras e da remuneração de operações de crédito, como CRA, CPRs e LCAs.

SUMÁRIO

SUMÁRIO	2
BULLET POINTS	3
DESTAQUES DO MÊS.....	3
TESE DE INVESTIMENTOS	4
CENÁRIO MACROECONÔMICO	5
CARTA DO GESTOR	15
PERFORMANCE/DESEMPENHO	19
RESULTADO.....	21
DADOS SETORIAIS E DE PRODUÇÃO – FAZENDA COLISEU	23
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	24
DETALHAMENTO DOS ATIVOS.....	25

BULLET POINTS

R\$ 0,10

Distribuição por cota

R\$ 0,018

Lucro acumulado por cota

13,00%

Dividend Yield Anualizado

8,44%

Yield Médio da Carteira (All In)

R\$ 9,77

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 10,10

Cota Patrimonial

4.196

Número de cotistas

R\$ 62,63 MM

Patrimônio Líquido

R\$ 60,57 MM

Valor de Mercado

0,97

P/VP

80,00%

LTV Médio Ponderado

6.200.000

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

Em agosto, o fundo apresentou resultado positivo de **R\$ 515.371,04 (R\$ 0,083/cota)**. O desempenho foi impulsionado pelo aumento do preço da soja, que elevou o **valor recebido nos arrendamentos em 9,9%**, demonstrando a correlação direta entre a commodity agrícola e a rentabilidade dos investimentos do fundo.

O fundo expandiu sua base de cotistas em 4,3% durante o mês, **superando a barreira dos 4 mil cotistas**. Este crescimento reflete a confiança crescente do mercado na estratégia de investimento em ativos agrícolas e na capacidade de geração de valor consistente do portfólio.

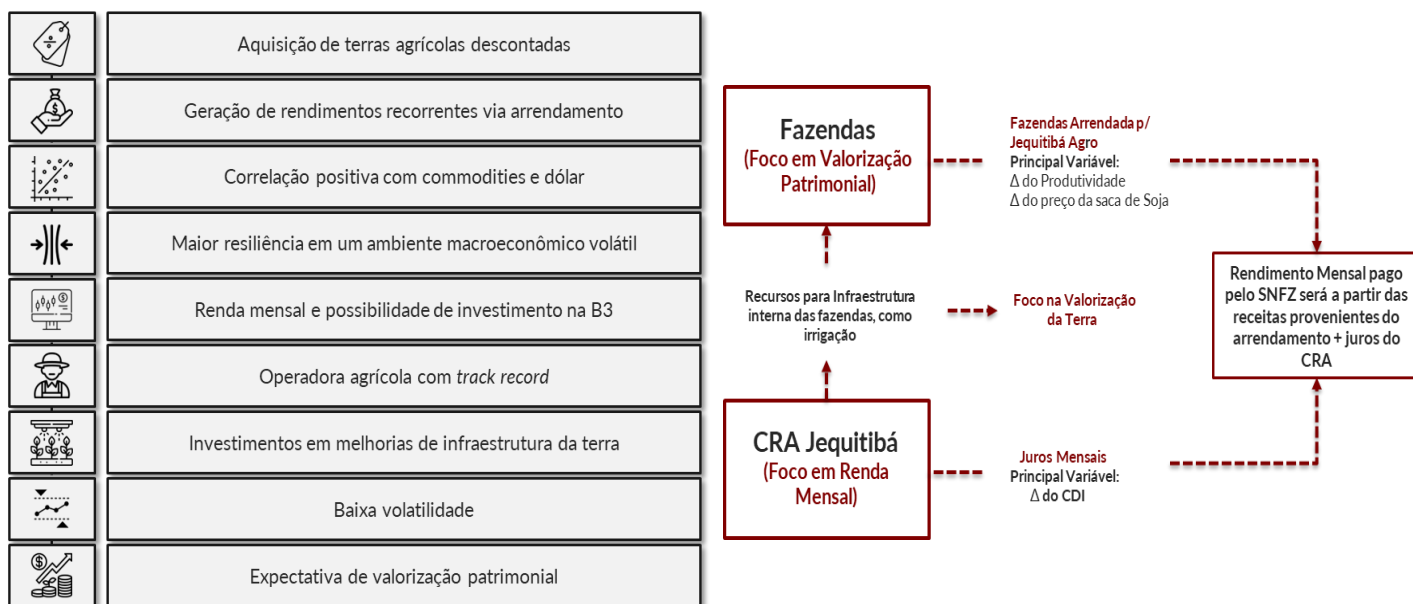
O fundo seguiu seu novo **patamar de distribuição para R\$ 0,10 por cota**, alcançando um **dividend yield de 13,00% a.a.**

Por fim, na carta de gestão deste mês destacamos a importância e benefícios da irrigação por pivô central, apresentando dados técnicos sobre **ganhos de produtividade e atualizações sobre o projeto de implementação desta tecnologia na Fazenda Coliseu**, marco fundamental para maximizar o potencial produtivo do ativo.

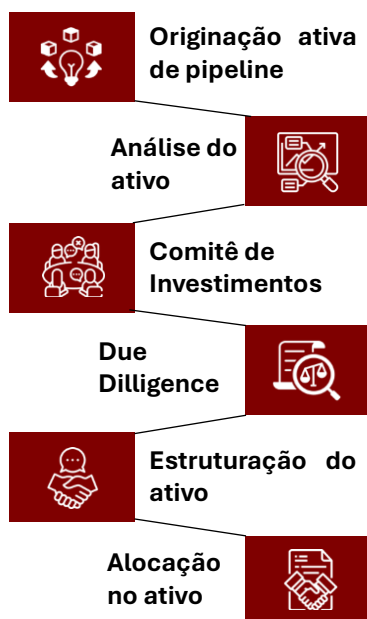
TESE DE INVESTIMENTOS

O SNFZ11 teve sua estrutura pensada para alinhar dois principais fatores: **rendimentos mensais e valorização do patrimônio**. O foco principal da gestão não é o rendimento mensal, mas sim a valorização a longo prazo da terra, proporcionando ganho de capital ao cotista e assim **performar acima do principal benchmark do fundo: o IPCA + Yield IMA-B**. No entanto, a gestão se compromete a manter uma **distribuição previsível e transparente, fundamentada na baixa volatilidade dos ativos que compõem a carteira**.

Estrutura SNFZ11 e dinâmica de distribuição

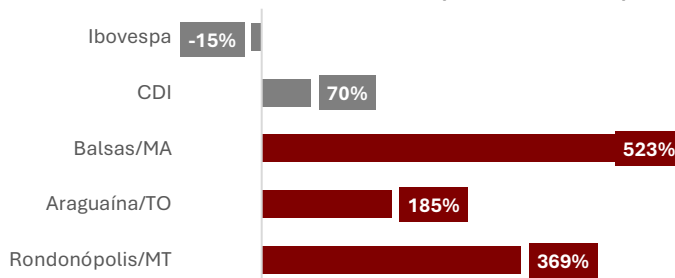


Processo de Investimentos

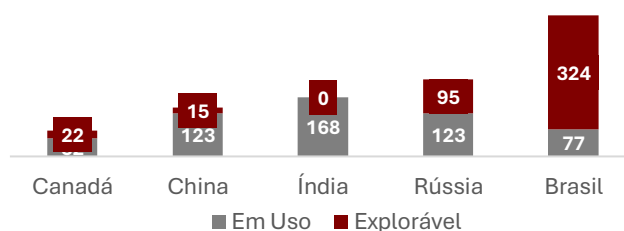


Tese vencedora e resiliente no longo prazo

Ret. Real x Inv. Alternativos (Últimos 15 anos)



Potencial de Expansão Agrícola (MM ha)



Fonte: S&P global Commodities Insights, IHS Markit

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

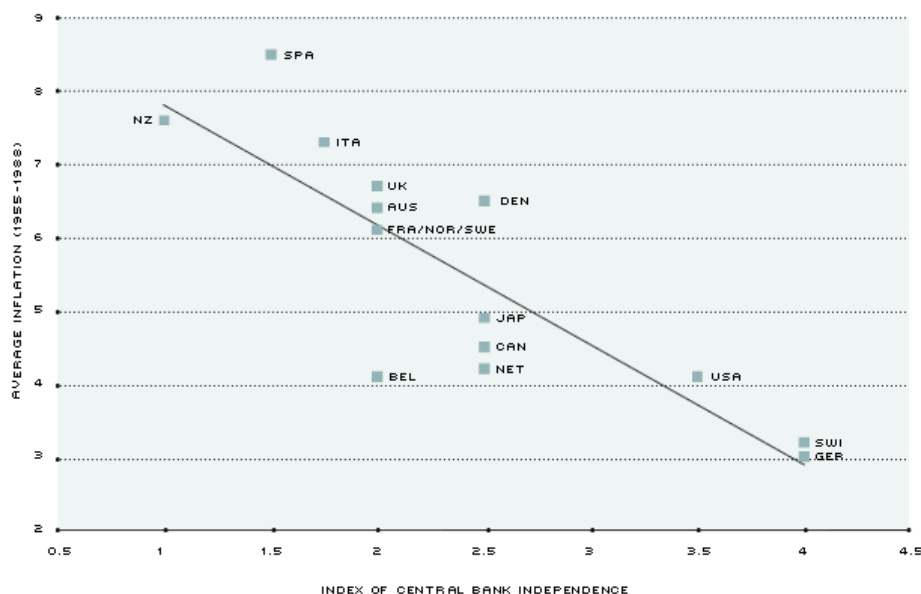
A reflexão do ex-presidente do Banco Central (BC), Affonso Celso Pastore, sobre um episódio recente no Brasil, serve como alerta para os riscos que agora rodam os Estados Unidos. No final de agosto, o atual presidente, Donald Trump, anunciou a demissão da diretora do Federal Reserve, Lisa Cook. Cook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

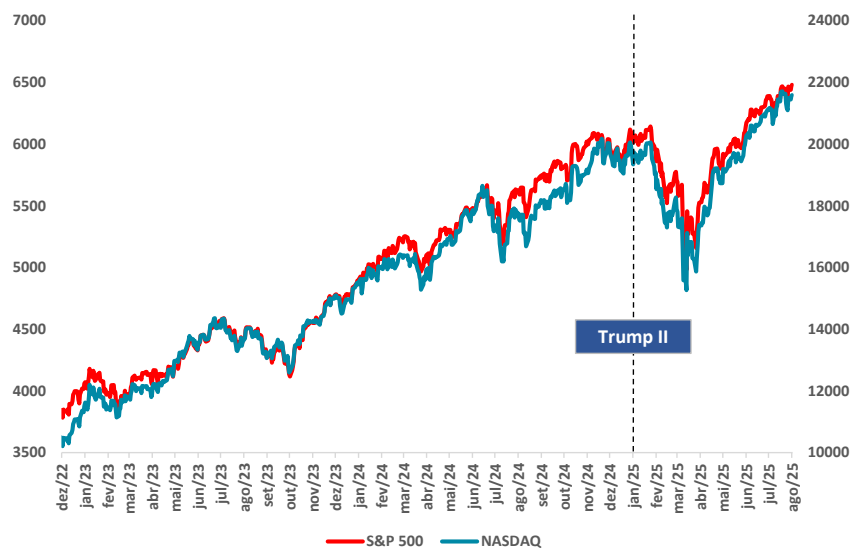
A incerteza permanece até 2026, quando caberá a Trump a escolha do próximo presidente do Fed e se haverá, de fato, algum grau de interferência na condução da política monetária.

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



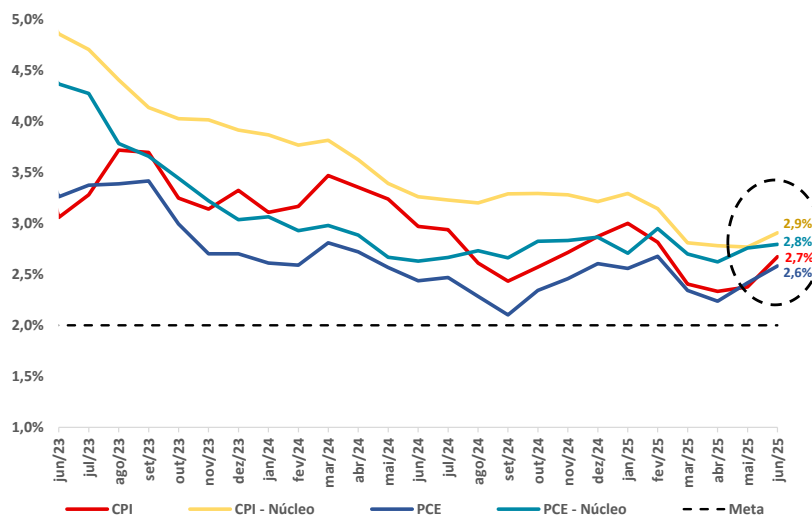
Fonte: Refinitiv / Elaboração: Suno Asset

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.

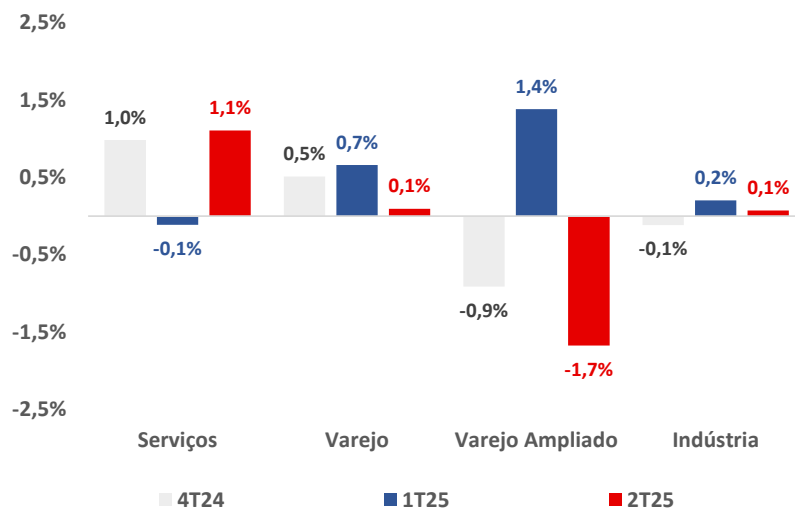
Apesar do cenário benigno no curto prazo, alguns riscos permanecem. A fragilidade fiscal doméstica, o início do ciclo eleitoral em 2026, a possibilidade de estabilidade prolongada nos preços das commodities, as incertezas em torno da política fiscal norte-americana e riscos geopolíticos podem reverter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

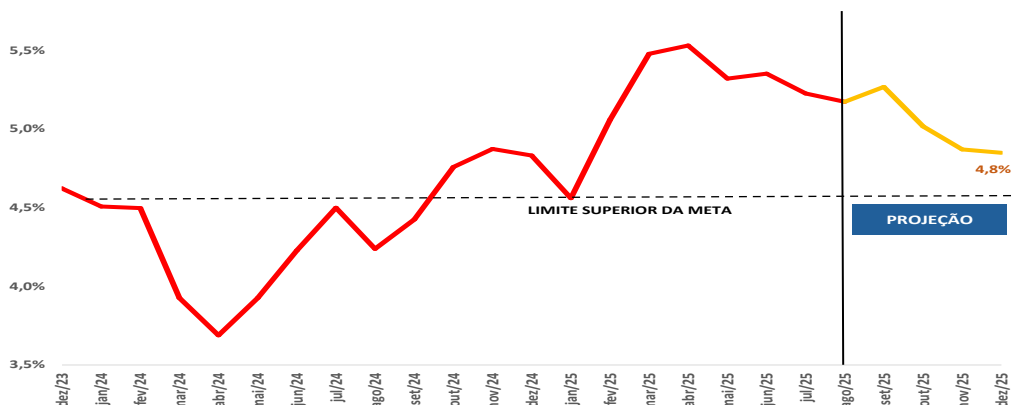
Em relação à inflação, o IPCA-15 de agosto recuou 0,14%, registrando a primeira deflação desde julho de 2023 e o menor resultado desde setembro de 2022. Com isso, a taxa em 12 meses desacelerou de 5,30% para 4,95%.

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**

CARTA DO GESTOR

Prezado investidor,

Na carta de gestão deste mês, abordaremos um dos temas mais estratégicos para o futuro da agricultura brasileira e, conseqüentemente, para a valorização de nossos ativos: o impacto transformador da irrigação por pivô central nas culturas de grãos, com foco especial em soja, milho, sorgo e feijão. Este tema ganha relevância ainda maior quando analisamos o déficit estrutural que o país enfrenta em termos de aproveitamento de seu potencial irrigável.

O Brasil possui uma das maiores fronteiras agrícolas do mundo, mas paradoxalmente, apresenta um dos menores índices de aproveitamento de seu potencial irrigável entre os grandes produtores mundiais. Segundo dados da Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico (ANA) e da Embrapa, o país conta atualmente com 8,5 milhões de hectares irrigados, representando apenas 15,5% do potencial total estimado em 55 milhões de hectares. Esta realidade coloca o Brasil em uma posição única no cenário mundial: somos um dos poucos países com capacidade de triplicar nossa área irrigada de forma sustentável.

Entre os sistemas de irrigação disponíveis, os pivôs centrais consolidaram-se como a tecnologia líder no Brasil, representando atualmente 27% de todos os métodos de irrigação e com projeção de crescimento para 38% nos próximos anos. Os dados mais recentes da Embrapa mostram que a área irrigada por pivôs centrais cresceu de 1,6 milhão de hectares em 2020 para 2,2 milhões de hectares em 2024, representando um crescimento de 37% em quatro anos. Este crescimento acelerado não é coincidência, pois os pivôs centrais oferecem uma combinação de eficiência operacional, controle preciso da irrigação e viabilidade econômica que os tornam ideais para as grandes culturas de grãos brasileiras.

Impactos transformadores na produtividade das principais culturas

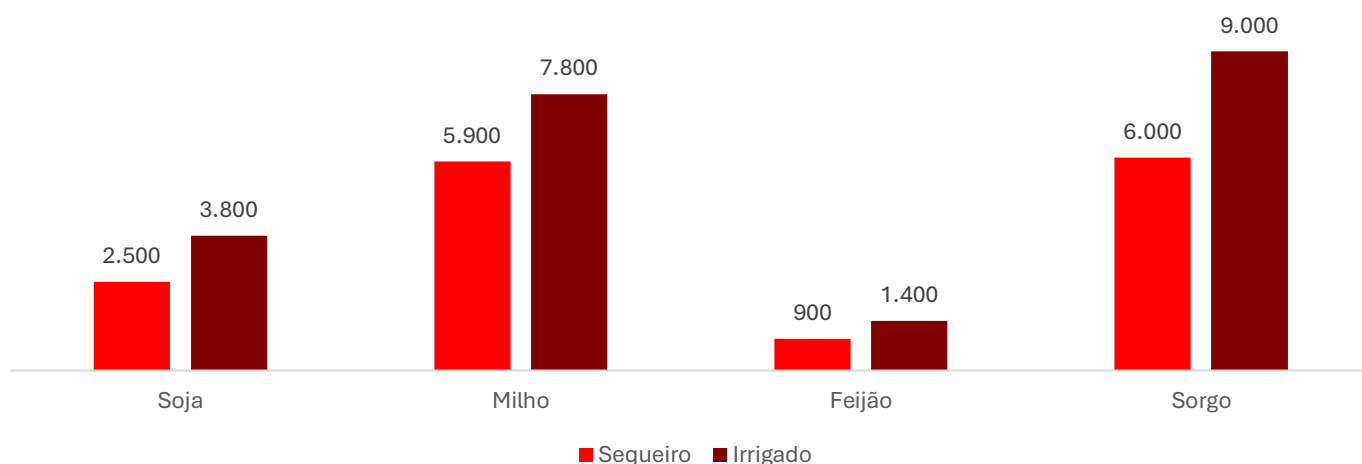
A análise comparativa entre sistemas irrigados por pivô central e agricultura de sequeiro revela diferenças relevantes na produtividade das principais culturas de grãos brasileiras. A soja, principal commodity agrícola brasileira, apresenta ganhos expressivos com a irrigação por pivô central, com produtividade média atingindo 3.800 kg/ha no sistema irrigado, comparado aos 2.500 kg/ha em condições de sequeiro, representando um incremento de 52% na produção. Em casos específicos documentados, como na região de Chapadão do Sul (MS), pesquisadores constataram aumentos

ainda mais significativos, com a soja irrigada atingindo 6.174 kg/ha contra 3.798 kg/ha no sequeiro - um impressionante crescimento de 63%.

O milho, segunda principal cultura de grãos do país, demonstra resposta igualmente expressiva à irrigação, com dados indicando produtividade média de 7.800 kg/ha no sistema irrigado versus 5.900 kg/ha no sequeiro, um ganho de 32%. Em condições otimizadas, como observado no Distrito Federal, o milho irrigado pode atingir 210 sacas por hectare na safra principal e 175 sacas na segunda safra. Para o feijão, cultura estratégica para a segurança alimentar nacional, a irrigação por pivô central representa a diferença entre a viabilidade e inviabilidade econômica do cultivo em muitas regiões, com

produtividade saltando de 900 kg/ha no sequeiro para 1.400 kg/ha no irrigado, um incremento de 56%. O sorgo, cultura de crescente importância como alternativa na diversificação de cultivos, apresenta ganhos de 50% com irrigação, passando de 6.000 kg/ha no sequeiro para 9.000 kg/ha no irrigado.

Produtividade de Grãos: Sequeiro vs Irrigado



Fonte: EMBRAPA, CNA, ESALQ-USP | Elaboração: Suno Asset

Vantagens estratégicas e sustentabilidade econômica

A agricultura de sequeiro no Brasil enfrenta um déficit hídrico médio de 37%, segundo estudos do IBGE e ANA realizados entre 2013 e 2017. Este déficit representa perdas sistemáticas de produtividade e renda, enquanto a irrigação por pivô central previne este risco, proporcionando estabilidade produtiva independente das variações climáticas. Com irrigação, é possível realizar até três safras anuais, maximizando o retorno sobre o investimento fundiário. Esta intensificação é crucial em um cenário de crescente pressão sobre o uso da terra e necessidade de aumentar a produção sem expandir a fronteira agrícola.

A garantia hídrica permite a introdução de culturas de maior valor agregado que seriam inviáveis em condições de sequeiro, como tomate, batata, cenoura, cebola e até mesmo trigo no Cerrado brasileiro. Sistemas modernos de pivô central, equipados com tecnologias de precisão, apresentam eficiência no uso da água superior a 85%, muito acima dos métodos tradicionais de irrigação por sulcos ou aspersão convencional. Estudos econômicos realizados pela Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz (ESALQ-USP) demonstram que a implantação de sistemas de irrigação por pivô central apresenta viabilidade econômica robusta para as principais culturas de grãos, com Taxa Interna de Retorno superior a 200%, relação benefício/custo de 2,10 e período de retorno do capital de apenas 2 anos.

Desafios estruturais e oportunidades de crescimento

Apesar dos benefícios comprovados, o Brasil enfrenta sérios obstáculos para expansão da agricultura irrigada. Estudos da Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA) revelam que a demanda por energia na agricultura irrigada deve crescer 42,9% até 2040, passando dos atuais 3,5 para 5 gigawatts. No entanto, a infraestrutura elétrica rural apresenta déficits significativos em todas as regiões com concentração de agricultura irrigada. Para atender esta demanda, será necessário crescimento anual da rede elétrica entre 5% e 7%, o que representa um desafio logístico e financeiro considerável.

O processo de obtenção de outorgas de uso da água e licenciamentos ambientais é frequentemente demorado e complexo, dificultando a implementação de projetos de irrigação. Atualmente, apenas 14% das terras brasileiras são irrigadas, com forte concentração nos estados de Minas Gerais, Bahia, Rio Grande do Sul e São Paulo. A expansão da irrigação por pivô central no Cerrado apresenta crescimento de 15% desde 2022, atingindo 2,2 milhões de hectares, concentrada principalmente no Centro-Oeste (45% do potencial efetivo), Sul (31%) e Sudeste (19%).

Contrariamente ao senso comum, a irrigação moderna contribui para a sustentabilidade hídrica quando bem planejada. Sistemas de pivô central com tecnologias de precisão permitem uso eficiente da água através da aplicação apenas nas quantidades necessárias, apresentando uma redução de perdas por evaporação e percolação, e monitoramento em tempo real para ajuste das lâminas conforme as necessidades das culturas.

Atualização da Fazenda Coliseu: Projeto de infraestrutura elétrica iniciado

No mês de agosto, foi realizado o pagamento do início da obra interna da rede elétrica na Fazenda Coliseu, representando o cumprimento do último requisito necessário para a instalação da rede trifásica. Este marco é fundamental para viabilizar a instalação dos sistemas de pivô central e, conseqüentemente, garantir que as próximas safras sejam irrigadas. Esta conquista posiciona a Fazenda Coliseu na vanguarda da agricultura tecnificada, permitindo que nossos investidores se beneficiem diretamente dos ganhos de produtividade e estabilidade que a irrigação proporciona.

Com a infraestrutura elétrica assegurada, estimamos que a produtividade das culturas possa aumentar entre 30% e 50%, alinhada aos dados apresentados nesta carta. A implementação dos pivôs centrais na Fazenda Coliseu não apenas elevará a produtividade, mas também reduzirá significativamente os riscos climáticos e permitirá diversificação de cultivos, maximizando o retorno sobre o investimento ao longo do ano, e refletindo no valor recebido no arrendamento da fazenda.

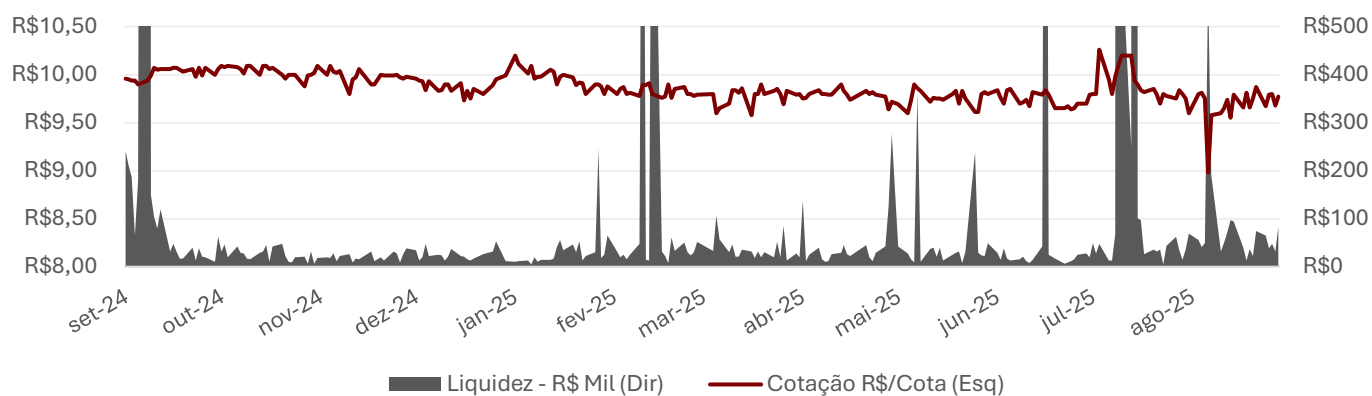
A cada mês, novas atualizações sobre este projeto e novas práticas exercidas nas fazendas serão objeto de assunto da carta de gestão, **mantendo nossos investidores sempre informados sobre os avanços que impactam diretamente a valorização dos ativos investidos no fundo.**



Materiais para obra - Fazenda Coliseu | Fonte: Jequitibá Agro

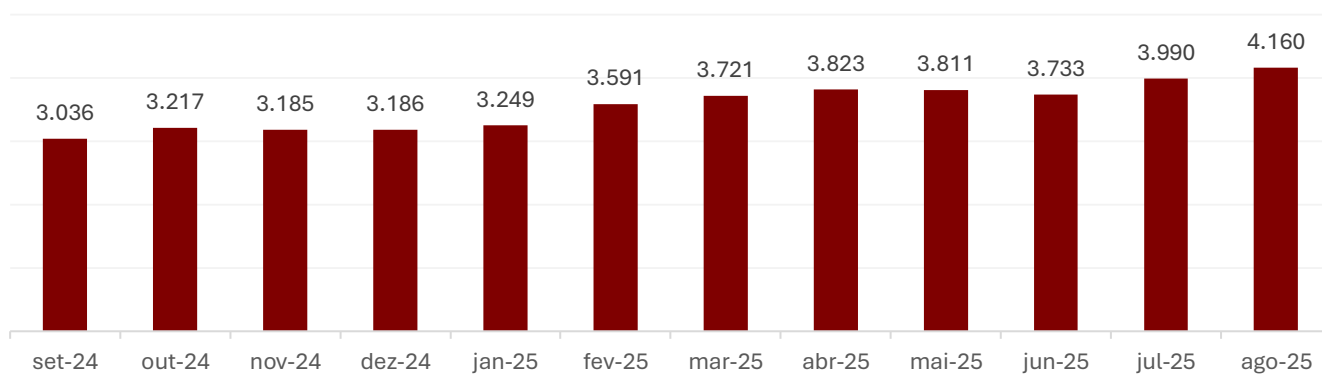
PERFORMANCE/DESEMPENHO

Cotação e Liquidez



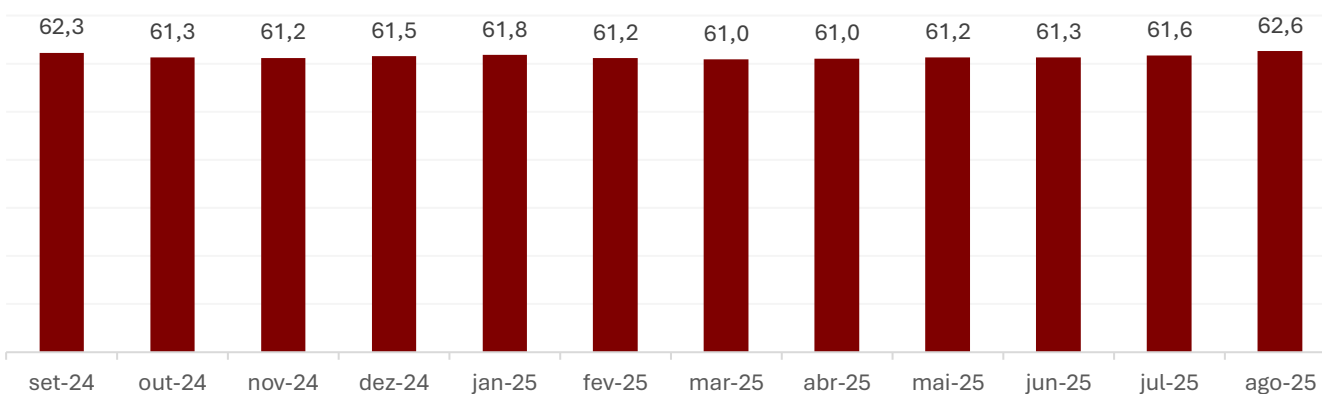
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Número de Cotistas



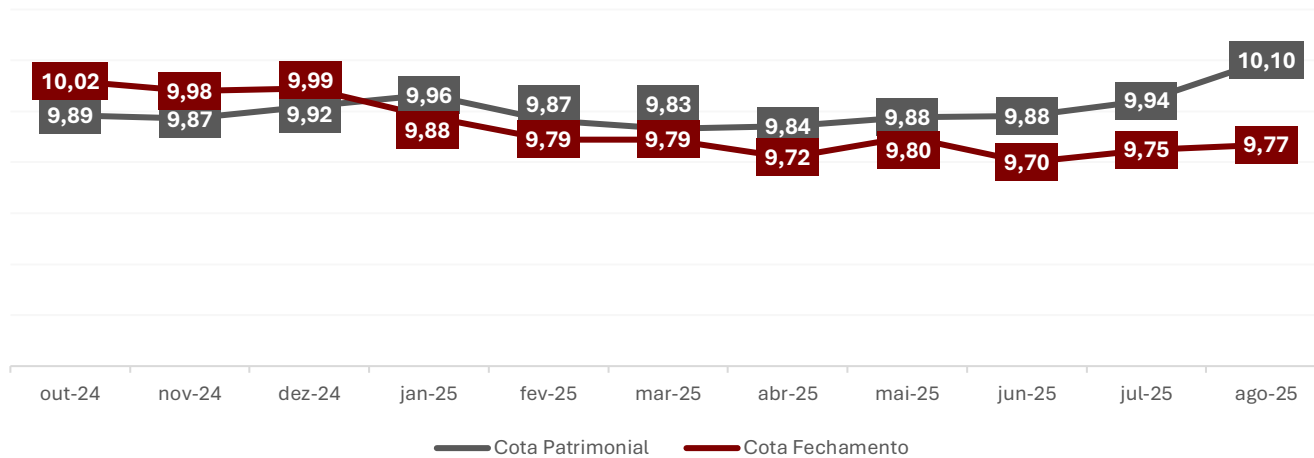
Elaboração: Suno Asset.

Patrimônio Líquido (em R\$ MM)



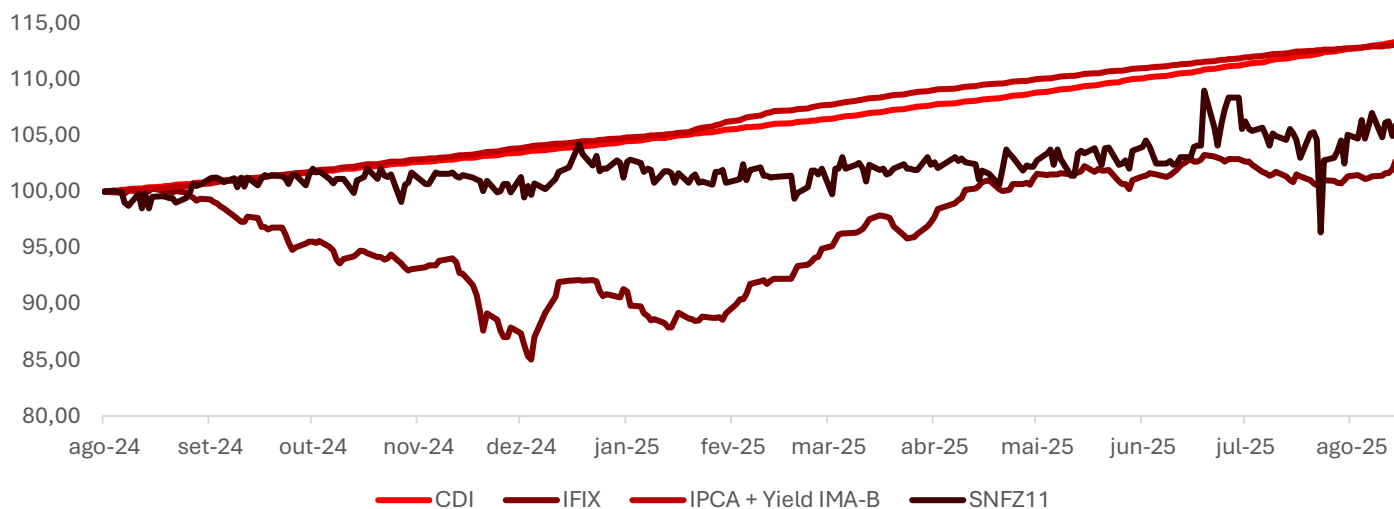
Elaboração: Suno Asset

Cota Patrimonial x Cota Mercado (em R\$)

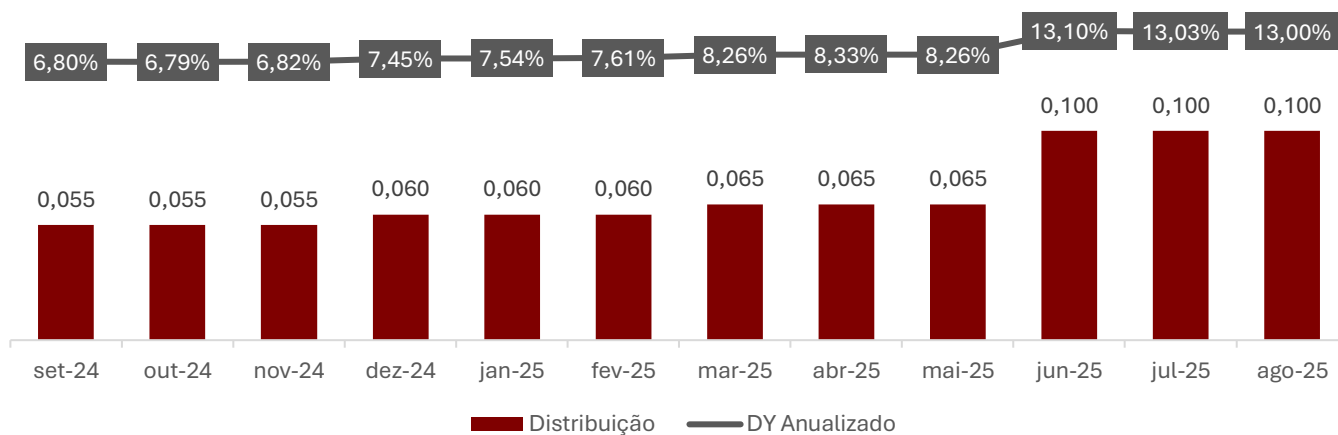


Elaboração: Suno Asset.

Performance SNFZ11 x Indexadores



Distribuição e DY Anualizado (%)



Elaboração: Suno Asset

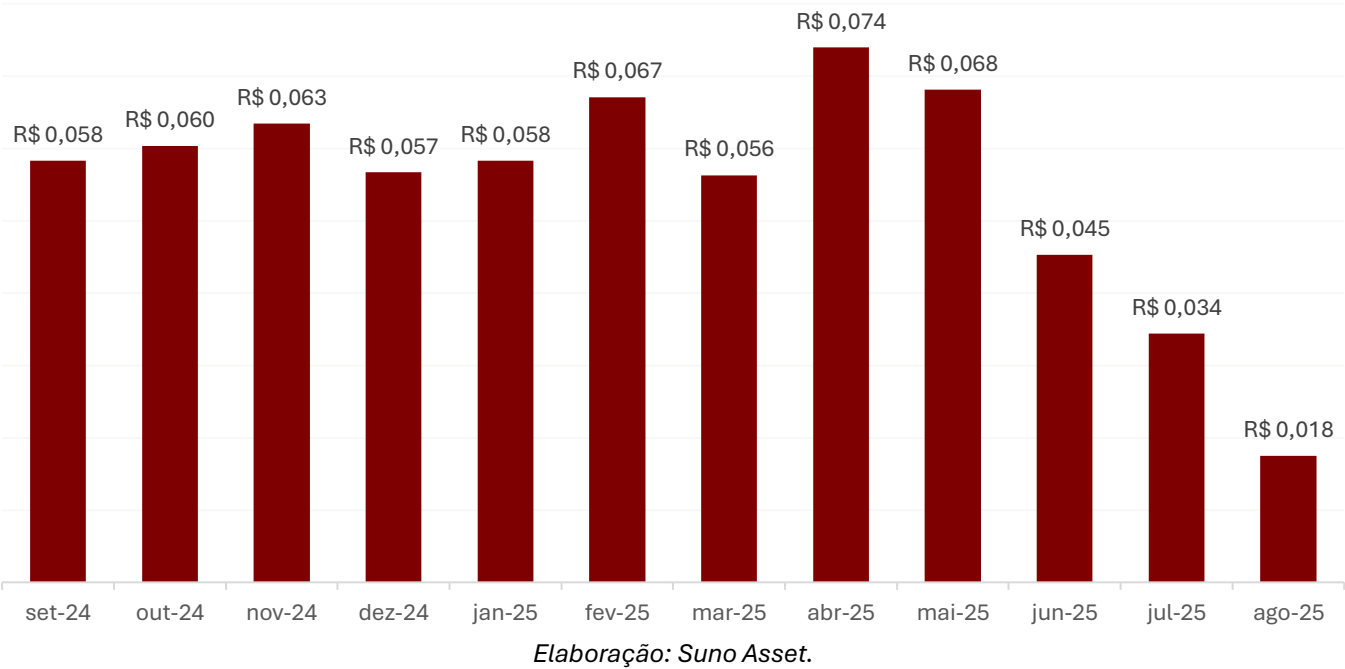
RESULTADO

MÊS	JUN/25	JUL/25	JUL/25	LTM	2025
1. Receita distribuível	R\$ 568.406,90	R\$ 616.169,16	R\$ 610.491,09	R\$ 5.701.893,02	R\$ 4.089.682,98
1.a. Juros + Correção Monetária (CRA)	R\$ 419.620,58	R\$ 423.862,40	R\$ 465.656,85	R\$ 4.544.836,96	R\$ 3.200.507,51
1.b. Arrendamento	R\$ 130.622,01	R\$ 130.488,18	R\$ 134.966,22	R\$ 995.905,71	R\$ 756.380,68
1.c. Aplicação caixa	R\$ 9.605,86	R\$ 11.859,64	R\$ 9.868,02	R\$ 102.632,96	R\$ 74.277,40
1.d. Movimentação de ativos	R\$ 8.558,45	R\$ 49.958,94	R\$ 0,00	R\$ 58.517,39	R\$ 58.517,39
1.e. Resultado Outros Ativos	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1.f. Operações Compromissada	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
1.g. Outras Receitas Operacionais	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
2. Despesas	-R\$ 90.167,72	-R\$ 63.649,48	-R\$ 95.120,05	-R\$ 805.183,33	-R\$ 567.631,20
2.a. Despesas do Fundo	-R\$ 58.409,37	-R\$ 59.028,12	-R\$ 65.120,05	-R\$ 698.244,39	-R\$ 465.841,24
2.b. Despesas não recorrentes	-R\$ 31.758,35	-R\$ 4.621,36	-R\$ 30.000,00	-R\$ 106.938,94	-R\$ 101.789,96
3. Reserva de lucros	R\$ 422.539,19	R\$ 280.778,37	R\$ 213.298,05	N/A	N/A
4. (=) Resultado final**	R\$ 900.778,37	R\$ 833.298,05	R\$ 728.669,09	N/A	N/A
4.a. Resultado Não Distribuído	R\$ 280.778,37	R\$ 213.298,05	R\$ 108.586,06	N/A	N/A
4.b. Resultado Não Distribuído/Cota	R\$ 0,045	R\$ 0,034	R\$ 0,018	N/A	N/A
5. (=) RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 620.000,00	R\$ 620.000,00	R\$ 620.000,00	R\$ 5.208.000,00	R\$ 3.813.000,00
5.a. Pró-Rata – SNFZ11	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 83,03	R\$ 83,03	R\$ 83,03
5.b. Distribuição – SNFZ11 (R\$/Cota)	R\$ 0,100	R\$ 0,100	R\$ 0,100	0,84	0,615
5.c. Rendimento/Cota (R\$/cota) - SNFZ11	R\$ 0,077	R\$ 0,089	R\$ 0,083	R\$ 0,790	R\$ 0,568

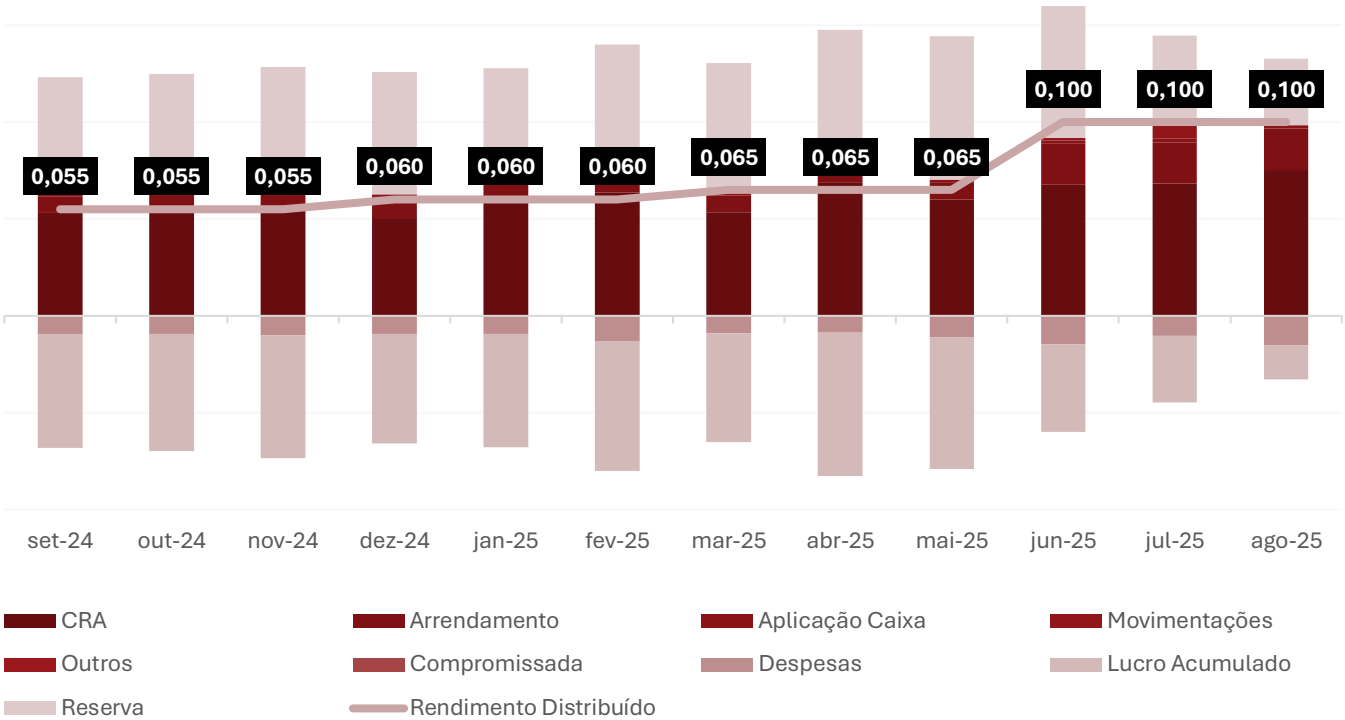
****Considera-se como resultado final a soma das linhas (1) “Receitas”, (2) “Despesas” e (3) “Reserva de Lucros”.**

Fonte: Singulare | Elaboração: Suno Asset.

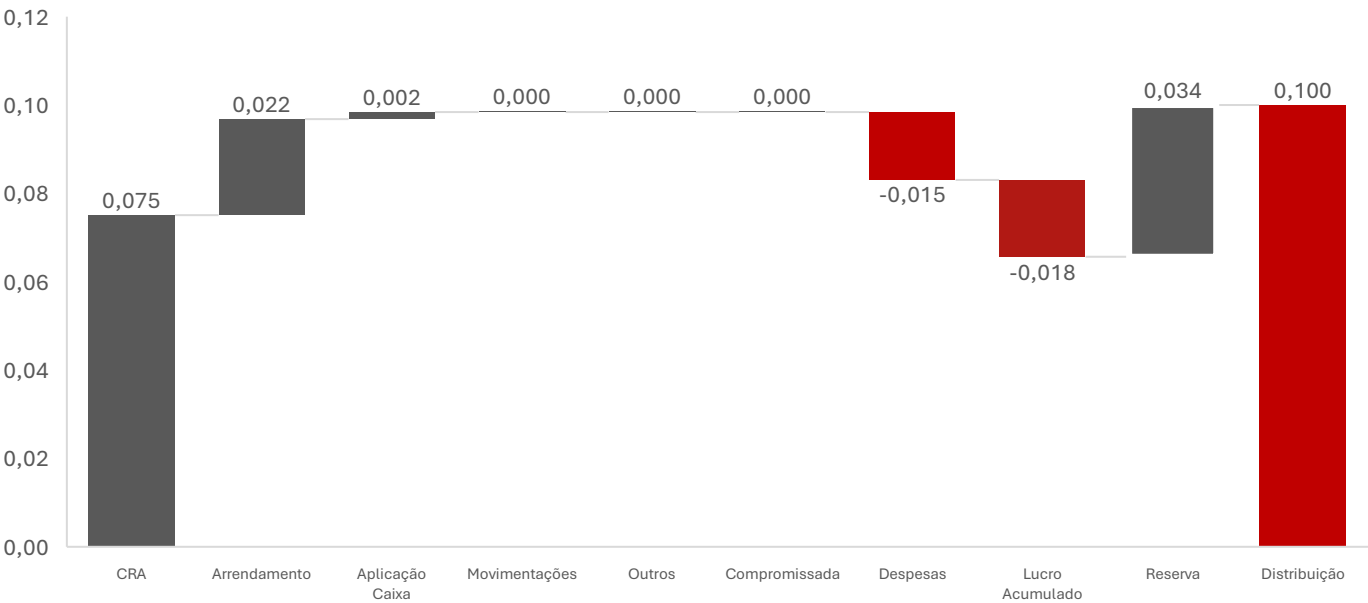
Lucro Acumulado (R\$/cota)



Resultado SNFZ11



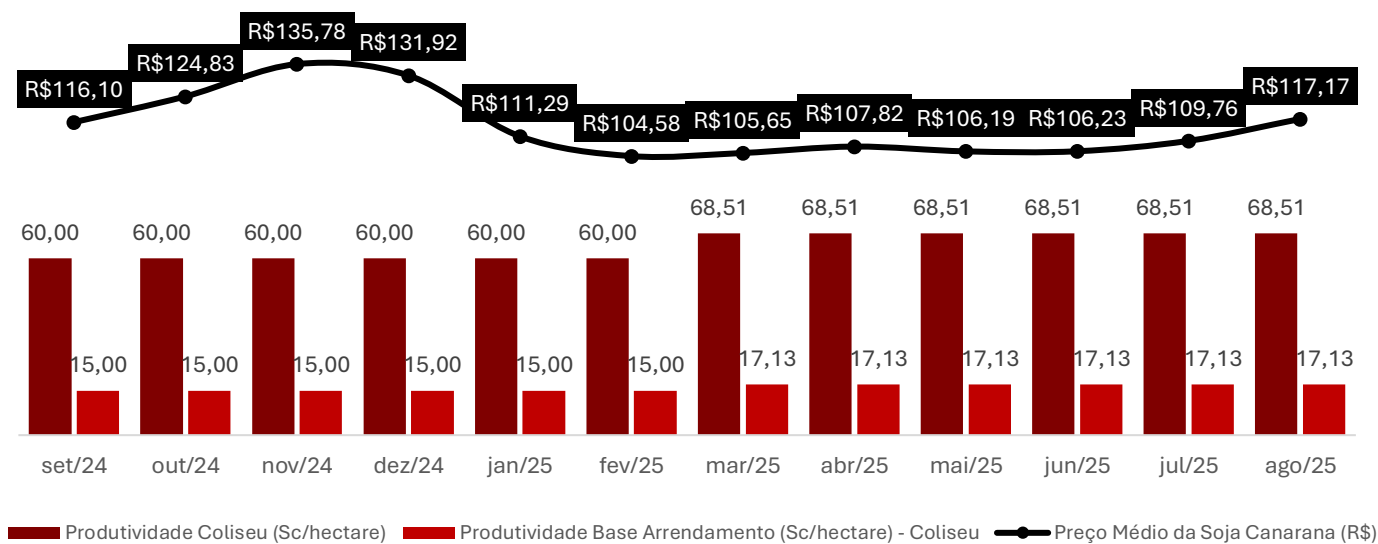
Resultado Mensal Detalhado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

DADOS SETORIAIS E DE PRODUÇÃO – FAZENDA COLISEU

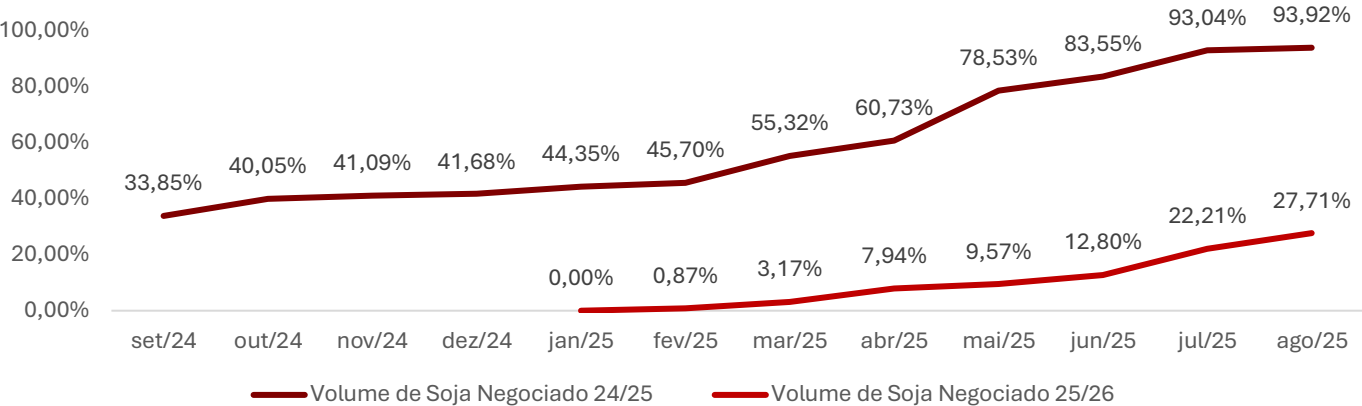
Preço da Soja - Canarana e Produtividade Fazenda Coliseu



Fonte: IMEA | Elaboração: Suno Asset.

*O preço da Soja leva em consideração o praticado no município de Canarana, vizinho a Gaúcha do Norte, por falta de dados a respeito do preço praticado em Gaúcha do Norte. Os dados de comercialização são referentes à macrorregião Nordeste do MT.

Comercialização de Soja na Região



ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES

R\$ 62,63 MM

Patrimônio Líquido do Fundo

5

Número de ativos na carteira

R\$ 90,05 MM (143,79% do PL)

Posição Financeira em imóveis

CDI + 4,00% | 5,32 | R\$ 28,99 MM

Yield Médio CRAs | Duration | Posição Financeira

R\$ 0,89 MM (1,41% do PL)

Caixa no Fechamento

R\$ 57.47 MM

Valor total das parcelas a pagar dos imóveis

ALOCAÇÃO EM IMÓVEIS

Fazenda	Cidade	Tipo De Contrato	Arrendatária	Hectare Útil	Arrendamento	Preço Mín.	Data de Vcto.	Vol SNFZ	% PL	Pgto. Arrendamento
COLISEU	Gaúcha do Norte - MT	Buy to Lease	Jequitibá Agro	449 ha	25% da produção da Soja/ha	15 sc/ha	05/2039	R\$ 32,80	52,38%	Mensal
TRIÂNGULO DA GAÚCHA	Gaúcha do Norte - MT	Buy to Lease	Jequitibá Agro	201 ha	25% da produção da Soja/ha	15 sc/ha	06/2040	R\$ 20,27	32,36%	Mensal
XAVANTE	Gaúcha do Norte - MT	Buy to Lease	Jequitibá Agro	370 ha	25% da produção da Soja/ha	15 sc/ha	06/2040	R\$ 37,20	59,40%	Mensal

ALOCAÇÃO EM CRAs

Id	Série	Código CETIP	Devedor	Rating	Index	Yield	Duration	Vol SNFZ	% PL	LTV	Rendimentos
CRA JEQUITIBÁ	Sênior	CRA024005V7	Jequitibá Agro	A3	CDI	3,00%	5,55	R\$ 23,20	37,63%	69%	Mensal
CRA JEQUITIBÁ	Subordinada	CRA024005V8	Jequitibá Agro	A3	CDI	8,00%	4,73	R\$ 5,80	9,41%	69%	Mensal

Elaboração: Suno Asset.

Exposição por Tipo de Ativo

Imóveis, 144%

CRA, 47%

Elaboração: Suno Asset

*Quanto a terra valorizaria para atingir o Valor de Mercado, segundo Laudo de Avaliação.

DETALHAMENTO DOS ATIVOS

CRA JEQUITIBÁ



Tickers: CRA024005V7 | CRA024005V8

Volume SNFZ: R\$ 22,75 MM (Série Sr.) | R\$ 5,69 MM (Série Sub.)

Remuneração Global: CDI + 4% (CDI + 3% Série Sr | CDI + 8% Série Sub)

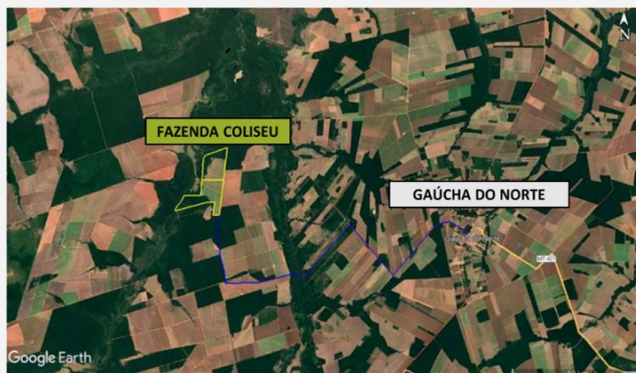
LTV: 80%

Garantias: AF de FIAGROs high-grade

Vencimento: Maio/39

Descrição da Operação

Os recursos desse CRA foram destinados para o devedor, enquanto produtor rural, principalmente para o investimento em um novo sistema de irrigação que será implantado na Fazenda Coliseu, possibilitando a implantação de 449 ha de efetivo plantio, sob responsabilidade da Jequitibá Agro. O CRA conta com a garantia de AF de Cotas de FIAGROs high-grade com valor de 148% do SD.



Localização:
Mato Grosso

Fonte: Valora Engenharia, Virgo | Elaboração: Suno Asset

FAZENDA COLISEU

FAZENDA COLISEU

Nome: Fazenda Coliseu

Valor Total de Liquidação: R\$ 32,14 MM

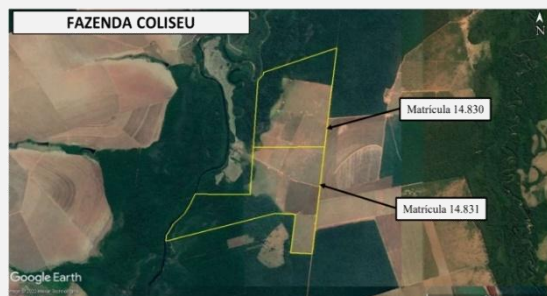
Perfil Contrato: Buy to Lease

Arrendamento: 25% da Produção de Soja sc/ha, c/ mínimo de 15 sc/ha

Pagamento: Mensal

Descrição do Ativo

O fundo é detentor da Fazenda Coliseu, localizada no município de Gaúcha do Norte, estado de Mato Grosso. Trata-se de uma propriedade com mais de 800 hectares, dos quais 448,96 hectares são destinados a culturas anuais, com isso, 67,63% são utilizados para lavouras, enquanto o restante possui vegetação nativa.



Localização:
Mato Grosso

FAZENDA TRIÂNGULO DA GAÚCHA

FAZENDA TRIÂNGULO

Nome: Fazenda Triângulo da Gaúcha

Valor Total (Sacas): 191.700,5 |
R\$ 20,27 MM (10 parcelas anuais)

Perfil Contrato: *Buy to Lease*

Arrendamento: 25% da Produção de
Soja sc/ha, c/ mínimo de 15 sc/ha

Pagamento: Mensal

Descrição do Ativo

O fundo é detentor da Fazenda Triângulo da Gaúcha, localizada no município de Gaúcha do Norte, estado de Mato Grosso. Trata-se de uma propriedade com 375,13 hectares, dos quais 201 hectares são destinados a culturas anuais.



Localização:
Mato Grosso

FAZENDA XAVANTE

FAZENDA XAVANTE

Nome: Fazenda Xavante

Valor Total (Sacas): 351.832,5 |
R\$ 37.198 MM (10 parcelas anuais)

Perfil Contrato: *Buy to Lease*

Arrendamento: 25% da Produção de
Soja sc/ha, c/ mínimo de 15 sc/ha

Pagamento: Mensal

Descrição do Ativo

O fundo é detentor da Fazenda Xavante, localizada no município de Gaúcha do Norte, estado de Mato Grosso. Trata-se de uma propriedade com 471,28 hectares, dos quais 370,35 hectares são destinados a culturas anuais.



Localização:
Mato Grosso

CONHEÇA TODOS OS NOSSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO



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



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



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



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



Fundo de Papel de risco moderado. Sua principal característica é entregar retornos consistentes aos cotistas, com rendimentos comparados a fundos de alto 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 Previdência Privada que investe em ações, com exposição muito similar ao SUNO FIC FIA. Conta com os benefícios tributários de uma Previdência, investindo em ações.



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



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

LIVE MENSAL

Mensalmente temos uma live mensal para você enviar suas dúvidas a respeito do nosso fundo para serem respondidas no canal da Suno Asset no Youtube.

**Não deixe de nos acompanhar nas
redes sociais!**



**Aviso/Disclaimer:**

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

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

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