



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	13
PERFORMANCE/DESEMPENHO	18
RESULTADO.....	20
DADOS SETORIAIS E DE PRODUÇÃO – FAZENDA COLISEU	22
ALOCAÇÕES E MOVIMENTAÇÕES	23
DETALHAMENTO DOS ATIVOS.....	24

BULLET POINTS

R\$ 0,10

Distribuição por cota

R\$ 0,011

Lucro acumulado por cota

12,55%

Dividend Yield Anualizado

8,22%

Yield Médio da Carteira (All In)

R\$ 10,10

Cota Fechamento de Mercado

R\$ 9,92

Cota Patrimonial

8.105

Número de cotistas

R\$ 119,99 MM

Patrimônio Líquido

R\$ 122,11 MM

Valor de Mercado

1,02

P/VP

3

Nº de Fazendas

12.089.907

Número de cotas disponíveis

DESTAQUES DO MÊS

Em dezembro, o **SNFZ11** registrou a **integralização de R\$ 6.416.870,00**, a última tranche dos recursos subscritos no primeiro follow-on do fundo. O recurso foi alocado na primeira parcela das Fazendas adquiridas em 30 de junho de 2025, reduzindo o passivo do fundo.

O fundo manteve a **distribuição mensal de R\$ 0,10 por cota**, o que representa um **dividend yield anualizado de 12,55%**, finalizando 2025 dentro do patamar de distribuição indicado desde o início do segundo semestre.

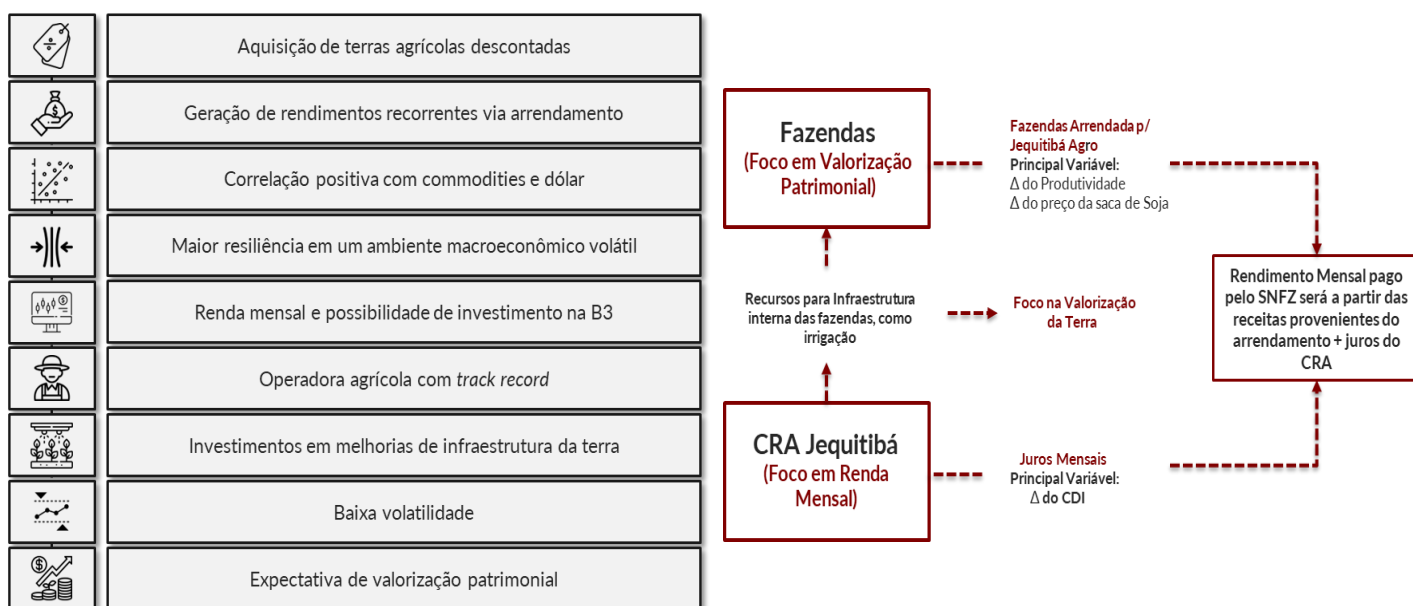
Durante o mês, o **número de cotistas cresceu para 8.105**, renovando o recorde de mês com maior ganho percentual e absoluto de cotistas desde o início do fundo.

Na carta de gestão de dezembro, **trouxemos uma retrospectiva do ano de 2025**, retomando os movimentos do fundo, mostrando a evolução de performance e do portfólio ao longo do ano, a partir dos principais eventos ocorridos no período.

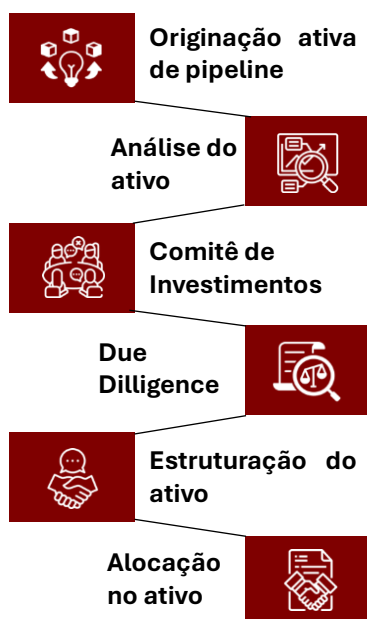
TESE DE INVESTIMENTOS

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

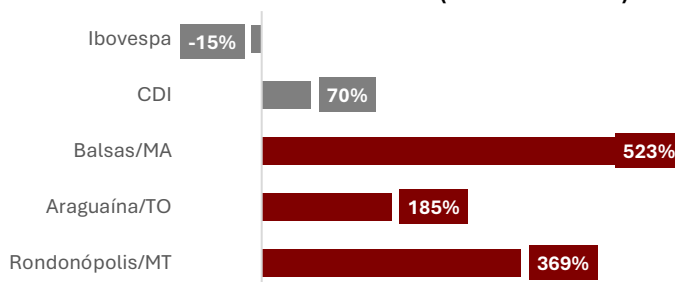


Processo de Investimentos

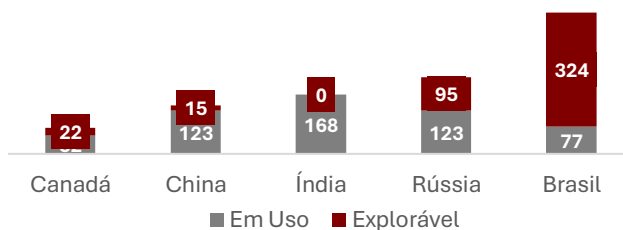


Tese vencedora e resiliente no longo prazo

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



Potencial de Expansão Agrícola (MM ha)



Fonte: S&P global Commodities Insights, IHS Markit

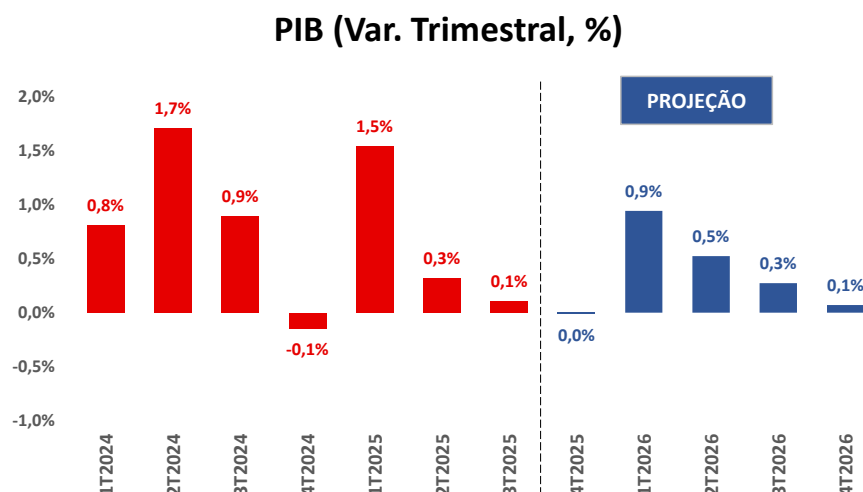
CENÁRIO MACROECONÔMICO

Brasil: Lições de 2025 e Perspectivas para 2026

Retrospectiva

O ano de 2025 começou em um ambiente turbulento, reflexo das frustrações com o pacote fiscal anunciado pelo ministro da Fazenda, Fernando Haddad, e das dúvidas em relação ao novo governo Trump, ambos no fim de 2024. O país iniciou o ano com câmbio elevado, próximo de R\$ 6,20, inflação acelerando e distante da meta de 3%, além de uma política monetária já bastante restritiva. A Selic, que começara 2025 em 13,25% a.a., avançou para 15% a.a. diante da necessidade de conter a persistência inflacionária.

Mesmo assim, a economia mostrava resiliência: o mercado de trabalho seguia firme, a massa salarial crescia e o agronegócio mantinha bom desempenho, sustentando o consumo em meio ao aperto financeiro. Com o passar dos meses, porém, os juros altos se tornaram mais evidentes no comportamento da atividade, conduzindo o país para uma desaceleração gradual, exatamente o esperado em um ciclo prolongado de política monetária contracionista. Essa dinâmica é ilustrada no gráfico abaixo.

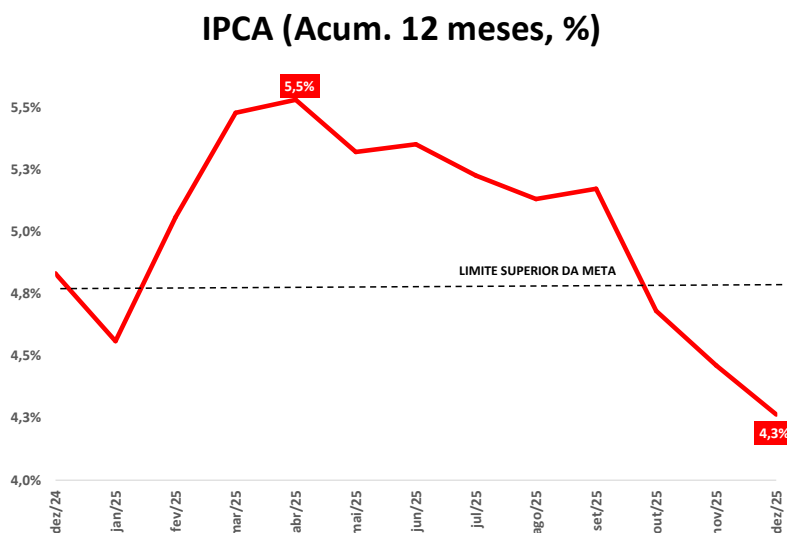


Fonte: IBGE / Elaboração: Suno Asset

Em abril, o IPCA acumulado em doze meses atingiu 5,5%, pressionado pela força dos serviços, pela alta dos alimentos e pelo câmbio depreciado no fim de 2024. Esse número marcou o ponto de inflexão do processo inflacionário, como podemos notar na imagem a seguir. A partir daí, diversos fatores passaram a aliviar os preços: o câmbio se apreciou de forma consistente, as commodities perderam força e os custos industriais e agrícolas recuaram, reduzindo pressões no atacado. Os alimentos

também iniciaram trajetória de desaceleração, favorecidos por maior oferta e condições climáticas mais benignas. Esses elementos reforçaram a desinflação no segundo semestre.

Em 2025, o IPCA encerrou em 4,3%, em linha com as nossas projeções, e como ilustrado a seguir.



Fonte: BLS / Elaboração: Suno Asset

Apesar desse avanço, as medidas subjacentes de inflação, as mais observadas pela autoridade monetária, permaneceram elevadas. Os serviços rodavam próximos ou acima de 6%, sustentados pela firmeza do mercado de trabalho. Núcleos, serviços subjacentes e serviços intensivos em mão de obra ainda estavam acima do intervalo compatível com a meta, o que exigia cautela do Banco Central e mantinha a necessidade de juros elevados. Importante ressaltar que esses itens ainda seguem como fonte de desconforto para a autoridade monetária.

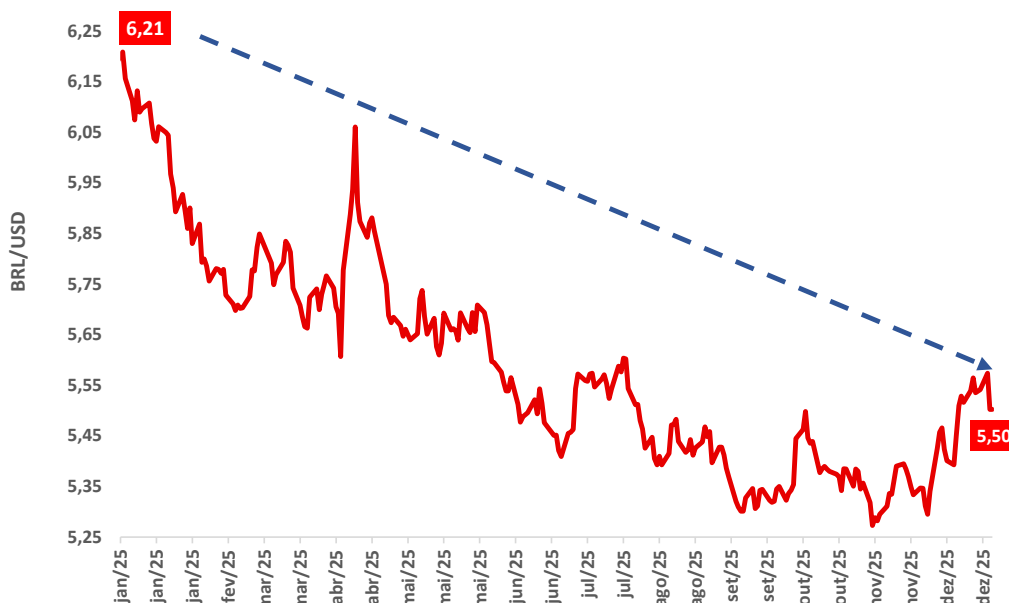
Com a política monetária em patamar bastante restritivo, a atividade econômica perdeu força a partir do segundo semestre. A indústria desacelerou, os serviços diminuía o ritmo e o varejo demonstrou maior cautela. A massa salarial ainda sustentava a demanda, mas sinais de acomodação ficaram mais evidentes com o avanço do ano.

O ambiente externo também influenciou o desempenho da economia brasileira, sobretudo na primeira metade de 2025. Em março, a Casa Branca retomou uma agenda protecionista e, em abril, o Liberation Day impôs tarifa mínima de 10% a todos os parceiros comerciais. Nesse momento, o Brasil estava relativamente bem-posicionado, por estar no grupo de países com a menor alíquota.

A partir de julho, o cenário mudou. Os Estados Unidos anunciaram tarifas de 50% sobre todos os produtos brasileiros que chegavam ao país, surpreendendo o mercado. O dólar subiu, a bolsa caiu e setores dependentes do mercado americano sentiram o impacto imediato. Pouco depois, Washington divulgou uma lista extensa de exceções, reduzindo as tensões. O governo brasileiro também adotou medidas fiscais para auxiliar os setores atingidos, o que mitigou os efeitos sobre o PIB e trouxe algum alívio ao câmbio.

Em setembro, a conjuntura internacional melhorou com o início do ciclo de cortes de juros pelo banco central norte-americano, o que intensificou o enfraquecimento do dólar e contribuiu para um ambiente externo mais favorável. Para o Brasil, esse movimento ampliou o diferencial de juros e ajudou a manter o dólar em torno de R\$ 5,30, como podemos observar no gráfico abaixo. O cenário global mais favorável aumentou o apetite ao risco e estimulou investidores a buscarem mercados emergentes. O Brasil, bem-posicionado, recebeu parte desse fluxo, e o Ibovespa passou a renovar sucessivos recordes.

Taxa de câmbio real-dólar (BRL/USD)



Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Asset

Em novembro, após meses de negociação, o governo brasileiro reabriu os canais diplomáticos com Washington, o que resultou em reduções tarifárias. Os Estados Unidos retiraram a sobretaxa de 40% sobre diversos produtos agrícolas, como carne, café e frutas.

Assim, ao contrário do início do ano, o segundo semestre caminhou com maior previsibilidade rumo a 2026. O balanço final de 2025 revela um período de transição: i) a atividade perdeu força como esperado em um ambiente de juros elevados; ii) a inflação avançou para uma trajetória mais benigna;

o câmbio estabilizou em relação ao início do ano; e iii) as expectativas de inflação mostraram melhora gradual.

Foi um ano turbulento, mas que terminou em condições melhores do que começou. O ano passado se encerrou melhor do que esperávamos, e a perspectiva de início do ciclo de queda dos juros no começo de 2026 representa outra notícia positiva para a economia brasileira.

O nó fiscal de 2025: um ajuste incompleto

Se a política monetária cumpriu seu papel, o mesmo não pode ser dito da política fiscal. O governo passou boa parte de 2025 buscando elevar a arrecadação como forma de cumprir suas metas, mas avançou pouco no controle das despesas. A tentativa de elevar o IOF simbolizou essa dificuldade: proposta apresentada, recuo, reformulação, derrota política e judicialização no STF. A Medida Provisória (MP) 1.303, criada para compensar a perda de arrecadação daquele projeto, seguiu trajetória semelhante, com revisões sucessivas e rejeição pelo Congresso. O país assistiu, assim, a um ajuste fragmentado, marcado por idas e vindas, sem avanços estruturais.

Ainda assim, as medidas em discussão em Brasília como a taxação de fintechs e bets, o possível aumento da alíquota de importação, o corte de benefícios tributários, a revisão de compensações e ajustes setoriais, além das receitas de leilões do pré-sal, elevaram a probabilidade de cumprimento da meta fiscal de 2026.

O desafio fiscal, no entanto, permanece expressivo, pois o principal problema do Brasil está no gasto obrigatório, não na arrecadação. Com a economia em desaceleração, a receita proveniente da atividade perde fôlego, tendência que deve persistir nos próximos meses. Diante desse cenário, o governo busca receitas extraordinárias para cumprir as metas fiscais e ganhar maior flexibilidade orçamentária, enquanto a proximidade das eleições amplia a pressão por novas despesas.

Aqui cabe uma reflexão fundamental e necessária. Como lembra Affonso Celso Pastore, no livro Caminhos e descaminhos da estabilização (p. 169-170):

“Alesina, Favero e Giavazzi (2019) distinguiram os programas de austeridade praticados com a elevação de impostos dos executados através de cortes de gastos e concluíram que os programas baseados em aumentos de impostos são recessivos no curto e no médios prazos, mas os baseados no corte de gastos têm o efeito oposto: seus custos medidos em termos de perdas de PIB são muito

baixos. Uma segunda diferença é a constatação de que os programas baseados no aumento de impostos resultam no crescimento da relação dívida/PIB, enquanto os baseados no corte de gastos resultam em reduções significativas.”

A citação ajuda a entender por que, apesar de algum alívio no curto prazo, o Brasil precisa resolver os problemas para melhorar o quadro fiscal. A estratégia adotada nos últimos anos, focada em arrecadar mais, tende a gerar resultados piores do que ajustes construídos do lado do gasto.

Por fim, em nosso cenário base, projetamos a relação dívida/PIB em 83% em 2026, alcançando 93% em 2033 caso não haja reformas que reduzam despesas obrigatórias e aumentem a eficiência do gasto. É um quadro que exige vigilância e reforça a necessidade de uma estratégia fiscal crível e consistente.

Perspectivas 2026

Com a desaceleração mais evidente no fim de 2025, entramos em 2026 com a expectativa de um hiato do produto negativo, ou seja, crescimento abaixo do potencial e pressões inflacionárias menores, acompanhadas de um mercado de trabalho menos aquecido. Esse quadro, somado à queda gradual das medidas de inflação e à melhora das expectativas, abre espaço para o início do ciclo de cortes da Selic.

Nossa expectativa é que, em janeiro, o Copom ajuste o comunicado e prepare o terreno para um afrouxamento cauteloso. O Comitê deve sinalizar o início do ciclo em março, quando projetamos o primeiro corte de 0,50 p.p., dando início a um processo gradual e técnico, alinhado à preservação da credibilidade e à convergência sustentável da inflação no horizonte relevante. Mantemos a projeção de Selic em 12,5% a.a. no fim de 2026. Abaixo, apresentamos a tabela com os nossos cenários para 2026.

Cenários para Taxa Selic (% a.a.)

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

Fonte: Banco Central / Elaboração: Suno Asset

Em relação à atividade econômica, esperamos um ritmo moderado. O mercado de trabalho continuará sendo o principal vetor de sustentação da renda, embora já indique sinais de acomodação. Além disso, quatro fatores devem impulsionar o consumo: i) a reforma do IR, com impacto estimado de R\$ 30 bilhões; ii) a expansão do crédito consignado privado, próxima de R\$ 70 bilhões; iii) o pagamento de R\$ 55 bilhões em precatórios; e iv) a continuidade das transferências sociais. Mesmo assim, o crescimento de 2026 tende a ser mais fraco que o de 2025, em linha com um ambiente doméstico de menor tração. Projetamos uma alta de 1,8% para o PIB deste ano.

A inflação deve seguir uma trajetória benigna, embora com riscos. Projetamos IPCA de 4,1% em 2026. Bens industriais e alimentos continuarão contribuindo para o alívio, enquanto os serviços seguirão acima do centro da meta e sensíveis ao comportamento do mercado de trabalho. Há riscos específicos importantes: possíveis reajustes de combustíveis, impactos climáticos sobre energia elétrica e alimentos e estímulos fiscais típicos de ano eleitoral, que podem aumentar a demanda agregada.

No câmbio, esperamos uma maior estabilidade no início de 2026, em um ambiente externo favorável, com dólar estruturalmente mais fraco e diferencial de juros ainda elevado a favor do Brasil. Porém, riscos fiscais, incertezas eleitorais, déficit externo crescente e os cortes da Selic — que reduzem esse diferencial — devem limitar a apreciação e aumentar a volatilidade ao longo do ano. Mantemos a projeção de R\$ 5,65 para o fim de 2026, com os maiores episódios de volatilidade concentrados no segundo semestre, refletindo as incertezas eleitorais.

A política será o principal vetor dessa volatilidade. O paralelo com 2014 é ilustrativo: pesquisas que indicavam alternância de poder impulsionavam a bolsa e derrubavam o dólar; quando o cenário se revertia, a correção ocorria rapidamente. Em 2026, em um ambiente de forte polarização, poderemos observar movimentos semelhantes na bolsa — períodos de otimismo do mercado seguidos de ajustes bruscos conforme as pesquisas forem atualizadas. Em 2025, presenciamos dias semelhantes.

Além disso, como observado globalmente, governos incumbentes têm enfrentado mais dificuldade para se reeleger, o que tende a estimular aumentos de gastos públicos, tanto na esfera federal quanto estadual, ampliando o risco fiscal.

Ainda assim, mesmo diante desses desafios, acreditamos que a bolsa brasileira tende a se beneficiar sobretudo da queda dos juros.

Conclusão

O ano de 2025 mostrou que previsibilidade, coordenação e comunicação são tão importantes quanto as medidas adotadas. O Brasil se beneficiou do ambiente externo mais favorável, da apreciação do câmbio e do processo de desinflação, embora ainda enfrentasse limitações fiscais.

Agora, 2026 se apresenta como uma consolidação da transição iniciada em 2025: juros iniciando um ciclo de queda, inflação mais comportada, crescimento moderado, mas com o quadro fiscal sendo colocado à prova. As atenções se voltam para o cenário político, que tende a gerar volatilidade, especulações e movimentos exagerados de mercado conforme as pesquisas forem divulgadas.

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

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

Projeções Suno Asset

Indicadores	2023	2024	2025	2026
PIB (var % a.a. real em volume)	3,2%	3,4%	2,3%	1,8%
PIB Nominal (R\$ bi)	R\$ 10,943	R\$ 11,779	R\$ 12,576	R\$ 13,322
Taxa de Desemprego (% , fim de período)	7,4%	6,2%	5,6%	6,2%
IPCA (% , a/a, fim de período)	4,6%	4,1%	4,26%	4,1%
IPCA - Administrados (% , a/a, fim de período)	9,1%	4,7%	5,3%	4,0%
IPCA - Livres (% , a/a, fim de período)	3,1%	4,9%	4,0%	4,1%
Taxa Selic (% a.a., fim de período)	11,75%	12,25%	15,0%	12,5%
Taxa de Câmbio (R\$/US\$, fim de período)	4,84	6,19	5,50	5,65
Balança comercial (US\$ bilhões)	98,8	74,6	68,3	68,2
Resultado Primário do Governo Central (% PIB) - meta	-2,30%	-0,09%	-0,02%	-0,16%
Resultado Primário do Governo Central (% PIB)	-2,41%	-0,38%	-0,37%	-0,63%
Dívida Bruta - DBGG (% PIB)	74,3%	76,1%	79,0%	83,3%
Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% PIB)	60,4%	61,3%	65,4%	68,0%

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

Gustavo Sung | **Economista-Chefe**

CARTA DO GESTOR

Prezado investidor,

Nesta carta, o objetivo da gestão é fazer uma **retrospectiva abrangente do ano de 2025, revisitando trimestre a trimestre os principais marcos operacionais e financeiros do SNFZ11**. Em um ano que foi marcado pelo fim da primeira safra completa de soja da Fazenda Coliseu, até novas aquisições e uma oferta que foi responsável por praticamente dobrar o tamanho do fundo, insights valiosos e movimentos relevantes da gestão foram fundamentais para a geração de valor ao investidor, além do aumento da diversificação do fundo e popularização da tese de investimentos em terras agrícolas no país.

1T25 – Entrega da primeira safra da Coliseu

O ano começou com a entrega do que se prometeu no IPO: a primeira safra cheia da Fazenda Coliseu. A soja no sequeiro produziu 68,51 sc/ha, bem acima da base contratual de 60 sc/ha usada para calcular o arrendamento, o que significou mais receita para o fundo e, principalmente, a comprovação prática da tese agronômica da região. A produtividade, em uma safra que foi excelente no cenário macro, mas também acima da média da região e do estado, foi um ato comprobatório da qualificação e boas práticas do operador agrícola dentro do ativo do fundo.

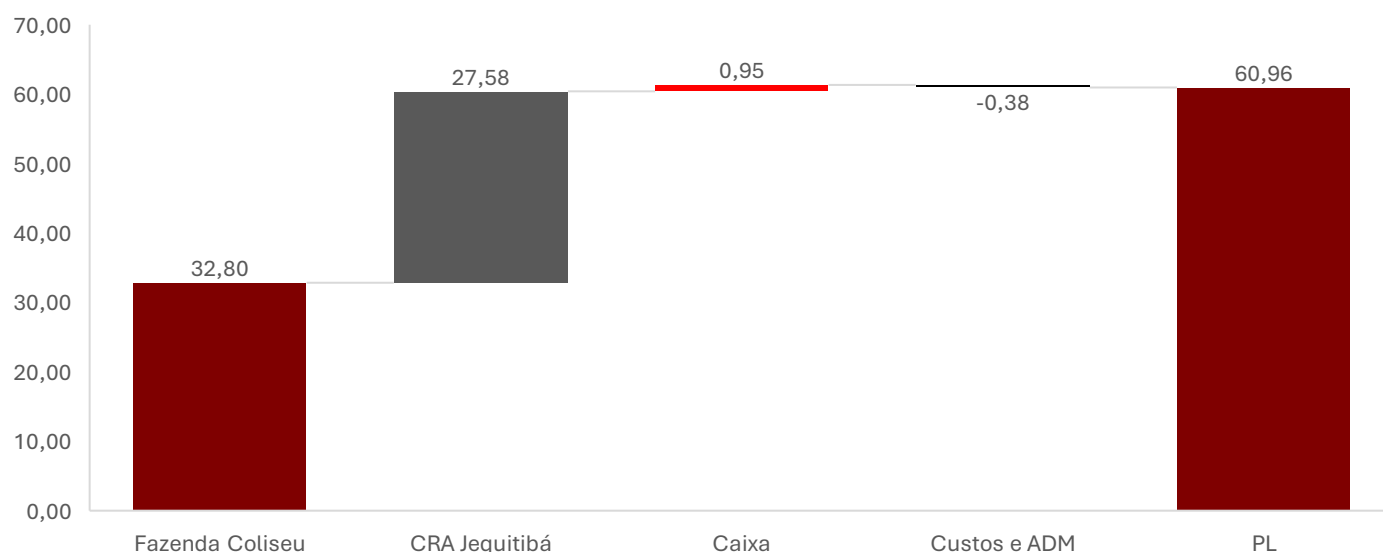
Com isso, o arrendamento teve uma parcela de reajuste relevante que rendeu uma boa composição de reserva no período, além de seguir recebendo com 100% de adimplência todos os valores devidos ao longo do período pelo operador, a Jequitibá Agro, parceira do fundo que foi responsável também pelo manejo agrícola da Fazenda Coliseu.

Do ponto de vista de resultados, o 1T25 ainda refletia uma carteira mais embrionária: **Coliseu + CRA Jequitibá + caixa**. O CRA continuou sendo a principal fonte de receita distribuível, com juros em CDI + spread e Selic subindo em direção a 15% ao ano, enquanto a terra contribuía via arrendamento indexado à soja.

Para o cotista, isso se traduziu em estabilidade: o fundo manteve a distribuição em R\$ 0,065 por cota, dentro do *guidance* para o primeiro semestre, com *dividend yield* anualizado na faixa de 8–9% ao ano, ao mesmo tempo em que o lucro acumulado por cota seguia crescendo acima do que era distribuído.

Nesse trimestre, o foco foi mostrar que a “prova de conceito” da Coliseu estava dada: safra cheia, produtividade acima da base contratual, projeto de irrigação e energia avançando (outorgas de água aprovadas, concessão de energia liberada) e um pipeline de novas terras na mesma região de Gaúcha do Norte, onde ainda existe um desconto relevante de preço por hectare frente a praças mais maduras do Mato Grosso.

Estrutura SNFZ11 – 1T25



2T25 – Aquisição das duas novas fazendas e mudança de patamar de rendimento

O ponto de inflexão do ano aconteceu no fim do segundo trimestre. Em 30 de junho, o fundo assinou os contratos de compra e venda das Fazendas Triângulo da Gaúcha e Xavante, ambas em Gaúcha do Norte, somando 816,4 ha de área total, sendo 571,35 ha produtivos, replicando exatamente o modelo bem-sucedido da Coliseu (buy to lease com a mesma operadora).

Esses ativos foram precificados em 543.533 sc de soja, ou 665,76 sc/ha, com seller finance em 10 anos: esse movimento, com parcelas anuais, permitiu uma alavancagem para o fundo que a partir do recebimento do arrendamento integral, faz com que o *yield* proveniente dos arrendamentos seja mais elevados nos primeiros anos, resultando em uma maior distribuição de rendimentos.

Esse “descasamento positivo” de caixa é o coração da mudança de patamar de rendimentos. Em junho, o fundo já recebeu o arrendamento integral dos novos hectares (R\$ 70.269,86, equivalentes a R\$ 0,011/cota), somado ao arrendamento da Coliseu e aos juros do CRA em um ambiente de Selic a

15% ao ano. Nos meses seguintes, iniciaram o pagamento dos arrendamentos das novas fazendas, e refletiu no resultado mais robusto do fundo.

Ao mesmo tempo, a estrutura de capital permaneceu muito confortável: o SNFZ tinha então um CRA de aproximadamente R\$ 28,4 milhões, valor suficiente para cobrir cerca de cinco parcelas anuais das novas fazendas, o que deu segurança para elevar a distribuição para R\$ 0,10 por cota sem abrir mão de reserva de lucros.

3T25 – Consolidação do novo patamar e disciplina na alocação

No terceiro trimestre, o fundo teve tempo de provar que R\$ 0,10 não era um “pico”, e sim um patamar sustentável em 2025. Em julho, o SNFZ já registrou o maior resultado de sua história, com R\$ 0,089 de resultado por cota, o que em conjunto com a reserva administrada desde o início do fundo, permitiu o aumento do patamar de distribuição.

Esse desempenho foi puxado por três motores que o cotista deve visualizar com clareza:

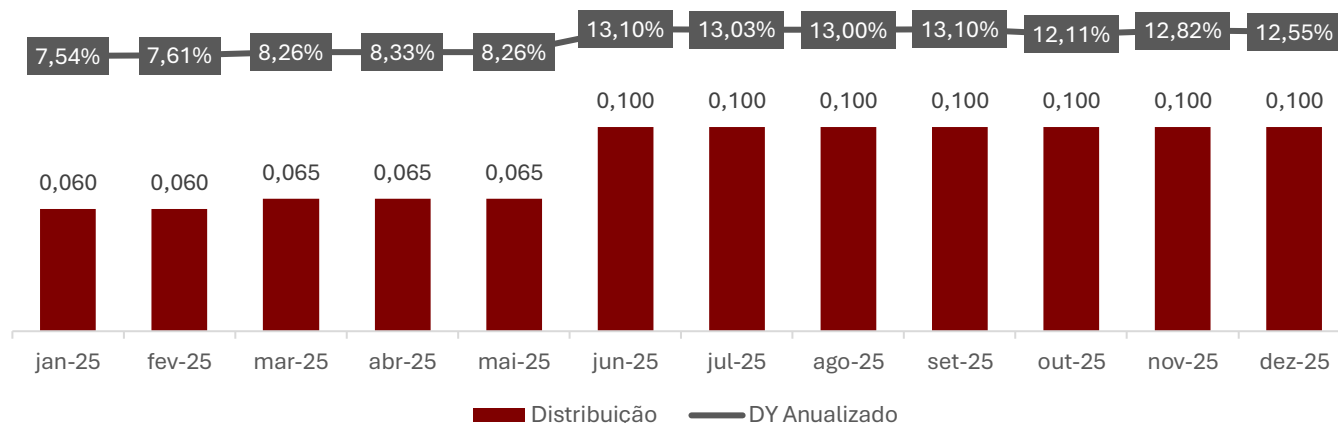
- Mais área de terra gerando arrendamento (Coliseu + Triângulo da Gaúcha + Xavante);
- Selic alta elevando os juros recebidos do CRA Jequitibá.

Julho também marcou a abertura do primeiro follow-on, destinado a investidores profissionais, com potencial de emissão de até 6,2 milhões de novas cotas a R\$ 9,94, o que poderia praticamente dobrar o tamanho do fundo se totalmente integralizado. Na comunicação, a gestão reforçou que a nova captação serviria para acelerar a expansão em terras agrícolas de mesma tese (Gaúcha do Norte e região), mantendo a filosofia de comprar bem, com estrutura de pagamento casada com a capacidade de geração de caixa dos ativos do fundo.

Operacionalmente, o trimestre também serviu para preparar a próxima safra: concluíram-se curvas de nível em 100% da área cultivável, ajuste de maquinário e posicionamento de insumos, deixando as áreas prontas para um novo ciclo de soja-verão e segunda safra (milho/sorgo), com auditoria agrícola independente acompanhando o processo (RHD Agro).

Nesse período, o *guidance* de distribuição para o trimestre foi reafirmado no patamar de R\$ 0,10, com transparência sobre a origem da geração de caixa e preservação do equilíbrio entre renda distribuída e valorização da terra no longo prazo.

Distribuição e DY Anualizado (%)



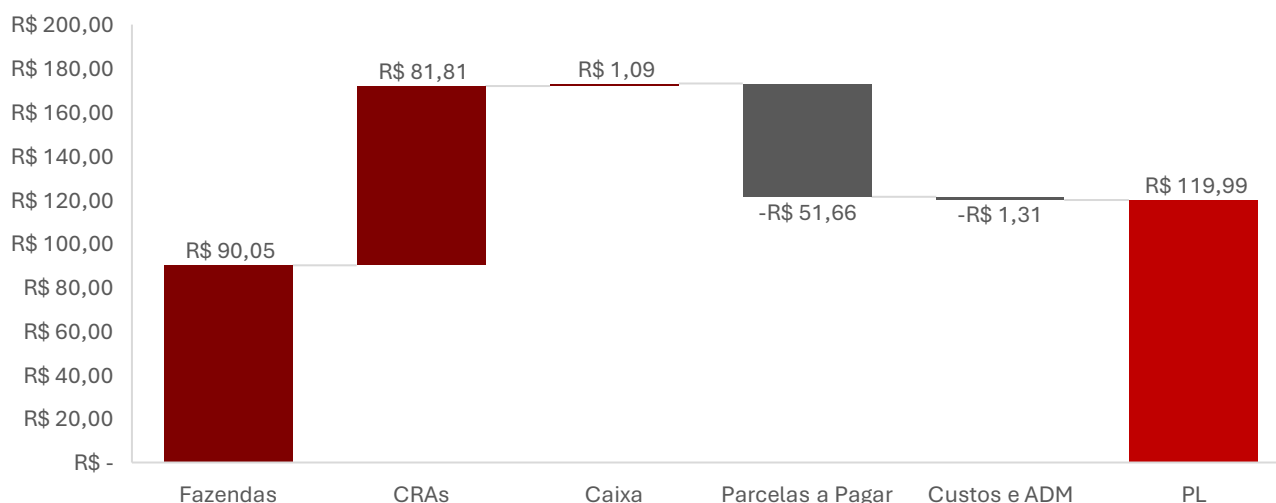
4T25 – Conclusão da oferta, CRA Jequitibá e primeira parcela das fazendas

Na reta final do ano, o SNFZ entrou em uma nova fase de maturidade: maior base de cotistas, maior liquidez em bolsa e uma carteira mais diversificada em número de propriedades, mas ainda concentrada em uma mesma tese de valor: Gaúcha do Norte e seus vetores logísticos e de infraestrutura de irrigação.

Em outubro, o fundo já voltou a ser negociado com prêmio em relação ao valor patrimonial (P/VP acima de 1,0), reflexo da percepção de qualidade dos ativos, do histórico de cumprimento de *guidance* e da capacidade de entregar *yield* de 12–13% ao ano em um portfólio de baixa volatilidade.

A conclusão da oferta permitiu consolidar a aquisição do CRA Jequitibá, amarrando ainda mais a relação entre terra e crédito: o CRA tem como lastro operações com clientes da própria operadora agrícola, que possui contrapartes de boa qualidade creditícia e amarras que permitem uma boa capacidade de pagamento e previsibilidade nos pagamentos da operação.

Ao mesmo tempo, foi realizado o pagamento da primeira parcela das fazendas Triângulo e Xavante, já dentro do cronograma de 10 anos, garantindo a adimplência contratual do fundo frente às contas a pagar do fundo, reduzindo seu passivo. Além disso, com o novo CRA, o fundo possui uma posição em ativos financeiros, que já permite uma maior liquidez frente as futuras parcelas das fazendas, que deverão ser pagas apenas a partir do final de 2026/2027.

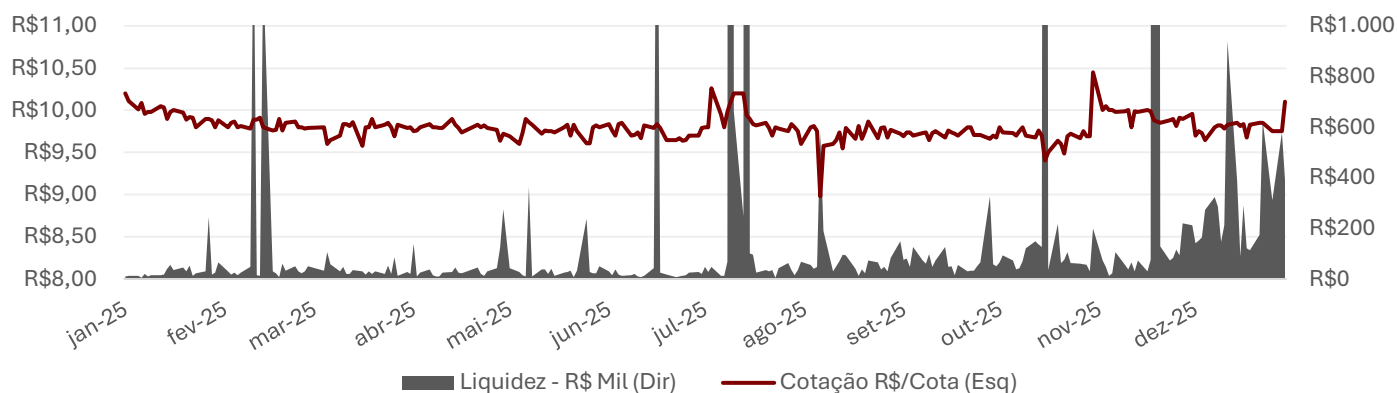
Estrutura Atual - Dez/25 SNFZ11

Encerramos esta carta com a convicção de que **2026 se desenha como um ano de perspectivas positivas para o SNFZ11**, apoiado na combinação entre portfólio imobiliário já consolidado e um pilar de crédito agro gerando renda recorrente. A gestão seguirá cumprindo rigorosamente seu dever fiduciário, analisando com disciplina cada oportunidade de investimento, calibrando risco e retorno e implementando as melhores estratégias para preservar e ampliar o valor do patrimônio do fundo em benefício de todos os cotistas.

Equipe de Gestão, **SUNO ASSET.**

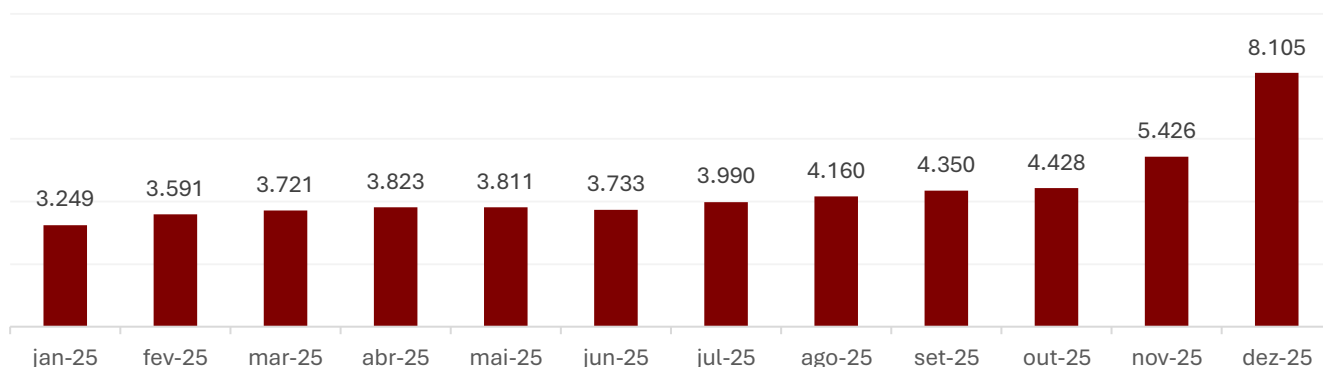
PERFORMANCE/DESEMPENHO

Cotação e Liquidez



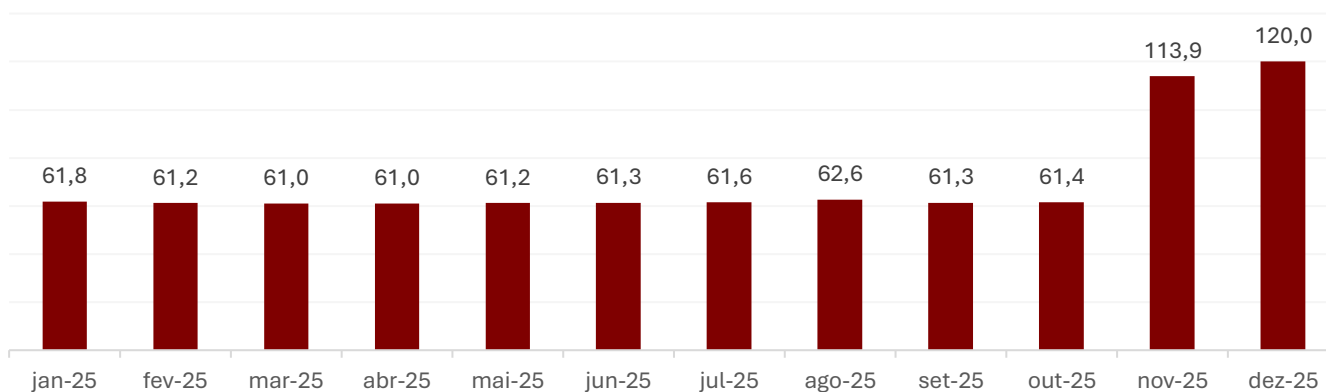
Fonte: Quantum | Elaboração: Suno Asset.

Número de Cotistas



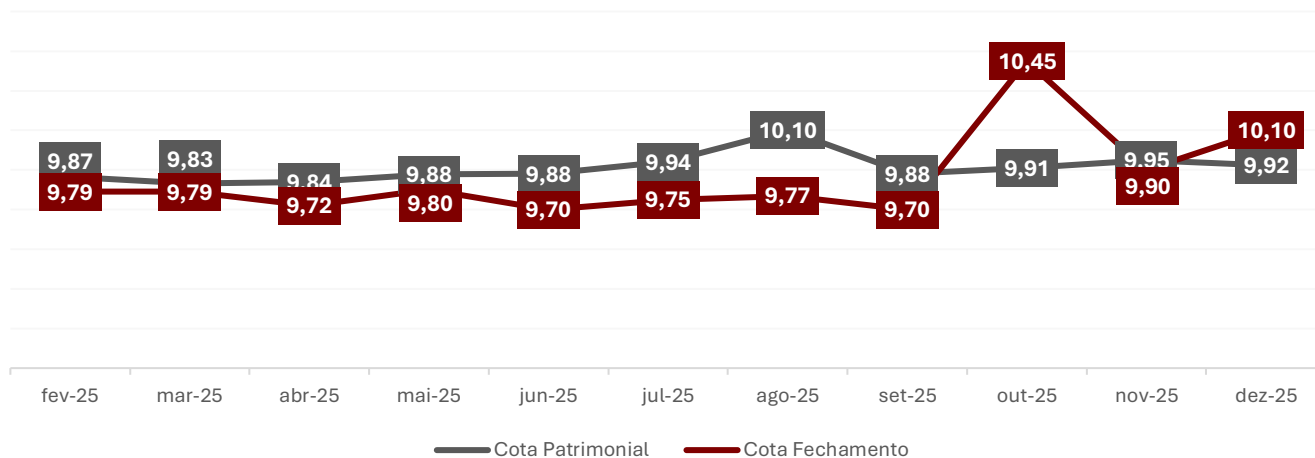
Elaboração: Suno Asset

Patrimônio Líquido (em R\$ MM)



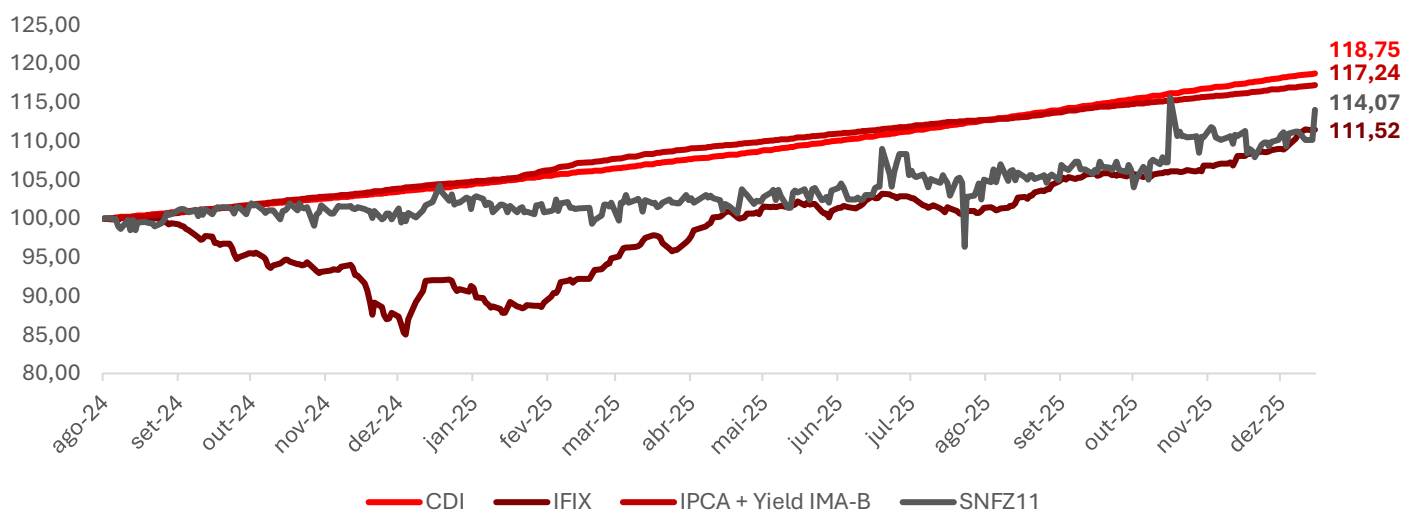
Elaboração: Suno Asset

Cota Patrimonial x Cota Mercado (em R\$)

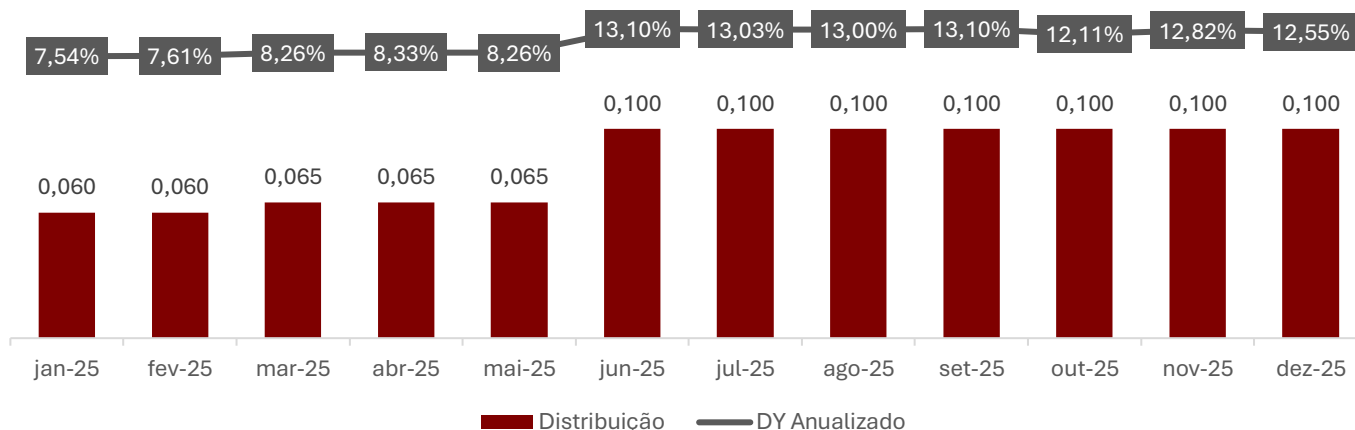


Elaboração: Suno Asset.

Performance SNFZ11 x Indexadores



Distribuição e DY Anualizado (%)



Elaboração: Suno Asset

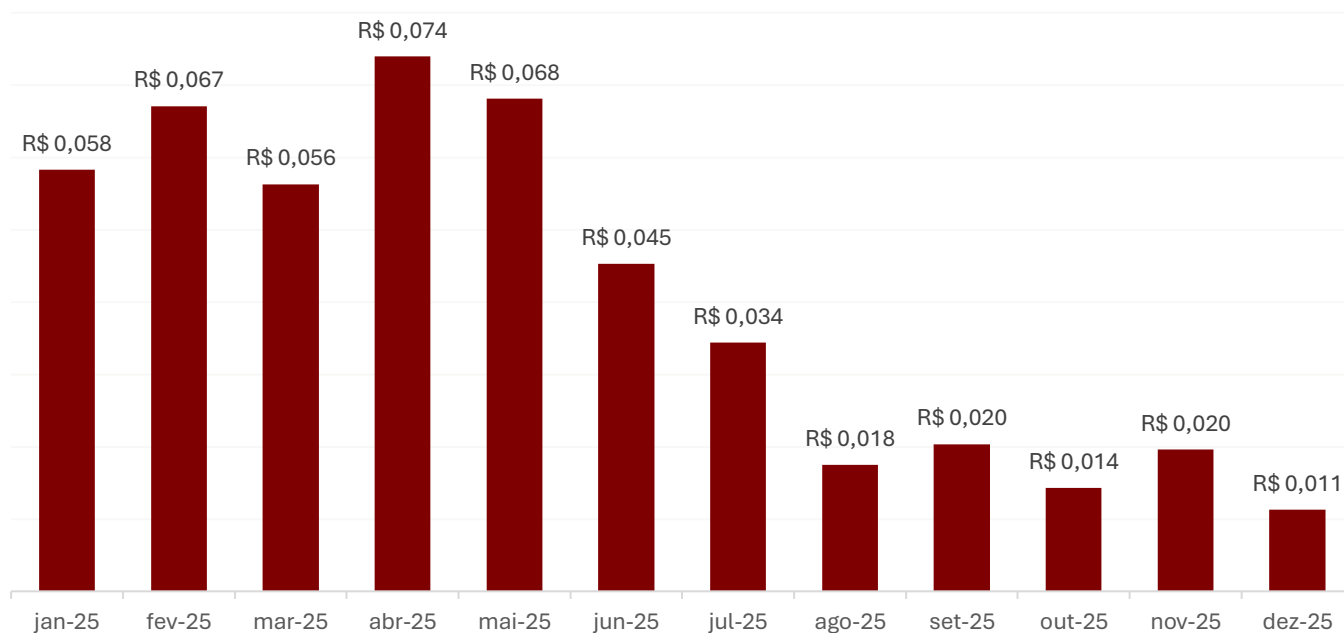
RESULTADO

MÊS	OUT/25	NOV/25	DEZ/25	LTM	2025
1. Receita distribuível	R\$ 653.214,74	R\$ 1.353.741,96	R\$ 1.222.976,25	R\$ 8.008.966,81	R\$ 8.008.966,81
1.a. Juros + Correção Monetária (CRA)	R\$ 445.251,31	R\$ 1.257.915,11	R\$ 1.074.908,28	R\$ 6.403.442,64	R\$ 6.403.442,64
1.b. Arrendamento	R\$ 144.764,09	R\$ 88.649,03	R\$ 135.611,01	R\$ 1.269.763,44	R\$ 1.269.763,44
1.c. Aplicação caixa	R\$ 9.912,30	R\$ 7.177,82	R\$ 12.456,96	R\$ 115.187,80	R\$ 115.187,80
1.d. Movimentação de ativos	R\$ 53.287,04	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 220.572,93	R\$ 220.572,93
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\$ 70.329,70	-R\$ 73.114,98	-R\$ 151.582,58	-R\$ 914.130,76	-R\$ 914.130,76
2.a. Despesas do Fundo	-R\$ 63.782,62	-R\$ 65.682,06	-R\$ 91.240,38	-R\$ 748.155,70	-R\$ 748.155,70
2.b. Despesas não recorrentes	-R\$ 6.547,08	-R\$ 7.432,92	-R\$ 60.342,20	-R\$ 165.975,06	-R\$ 165.975,06
3. Reserva de lucros	R\$ 126.220,43	R\$ 88.861,28	R\$ 224.666,26	N/A	N/A
4. (=) Resultado final**	R\$ 709.105,48	R\$ 1.369.488,26	R\$ 1.296.059,93	N/A	N/A
4.a. Resultado Não Distribuído	R\$ 88.861,28	R\$ 224.666,26	R\$ 129.420,57	N/A	N/A
4.b. Resultado Não Distribuído/Cota	R\$ 0,014	R\$ 0,020	R\$ 0,011	N/A	N/A
5. (=) RENDIMENTO DISTRIBUÍDO	R\$ 620.000,00	R\$ 1.144.822,00	R\$ 1.144.822,00	R\$ 7.342.644,00	R\$ 7.342.644,00
5.a. Pró-Rata – SNFZ11	R\$ 244,20	R\$ 0,00	R\$ 21.817,36	R\$ 22.388,79	R\$ 22.388,79
5.b. Distribuição – SNFZ11 (R\$/Cota)	R\$ 0,100	R\$ 0,100	R\$ 0,100	1,015	1,015
5.c. Rendimento/Cota (R\$/cota) - SNFZ11	R\$ 0,094	R\$ 0,112	R\$ 0,094	R\$ 0,970	R\$ 0,970

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

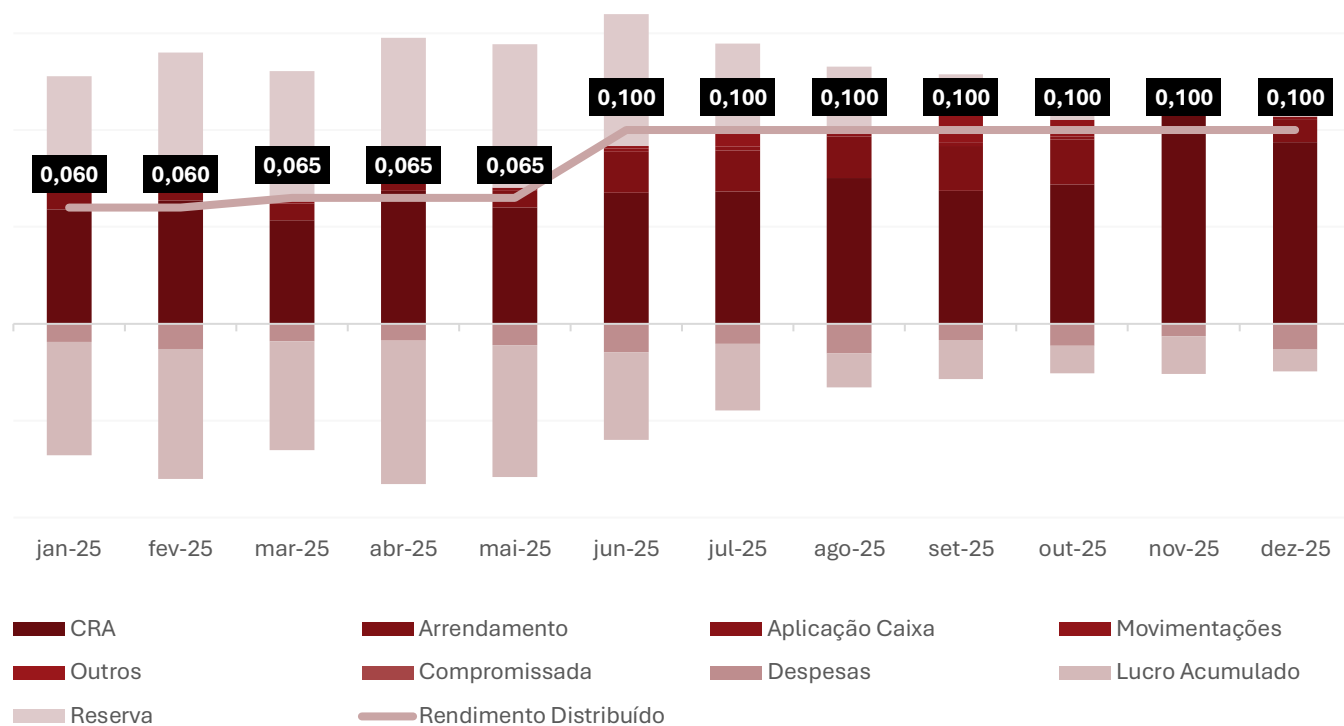
Fonte: Singulare | Elaboração: Suno Asset.

Lucro Acumulado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

Resultado SNFZ11



Elaboração: Suno Asset.

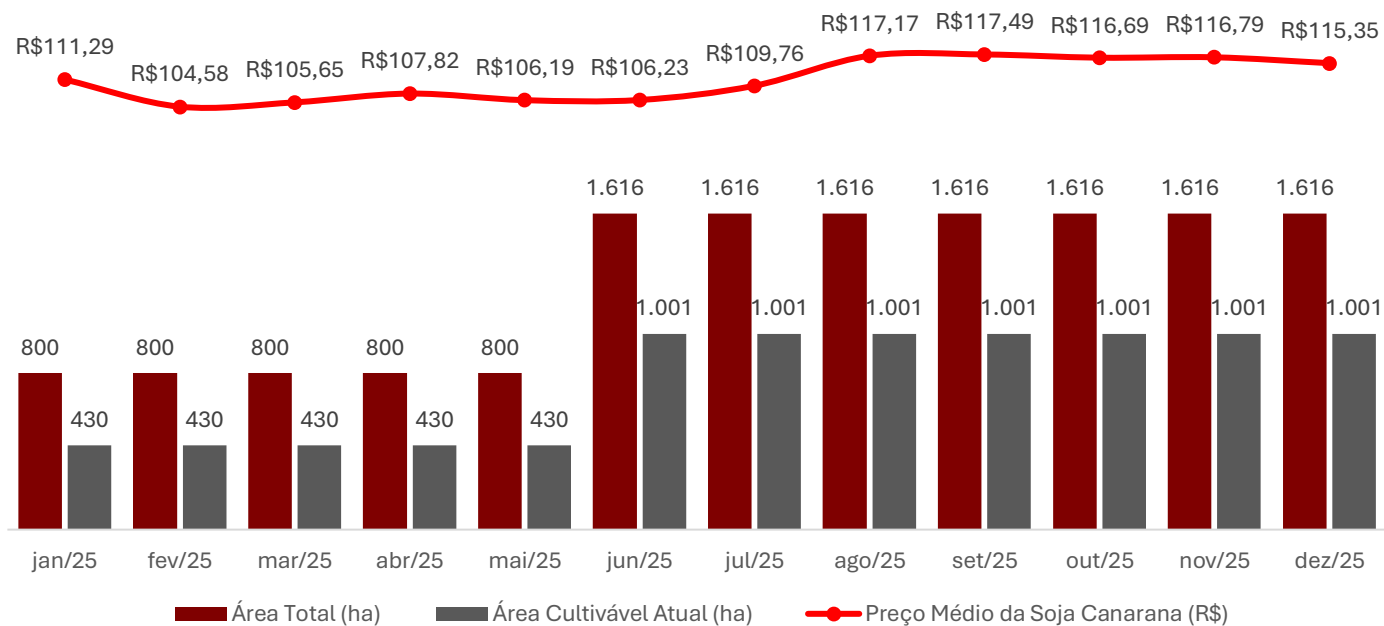
Resultado Mensal Detalhado (R\$/cota)



Elaboração: Suno Asset.

DADOS SETORIAIS E DE PRODUÇÃO – FAZENDA COLISEU

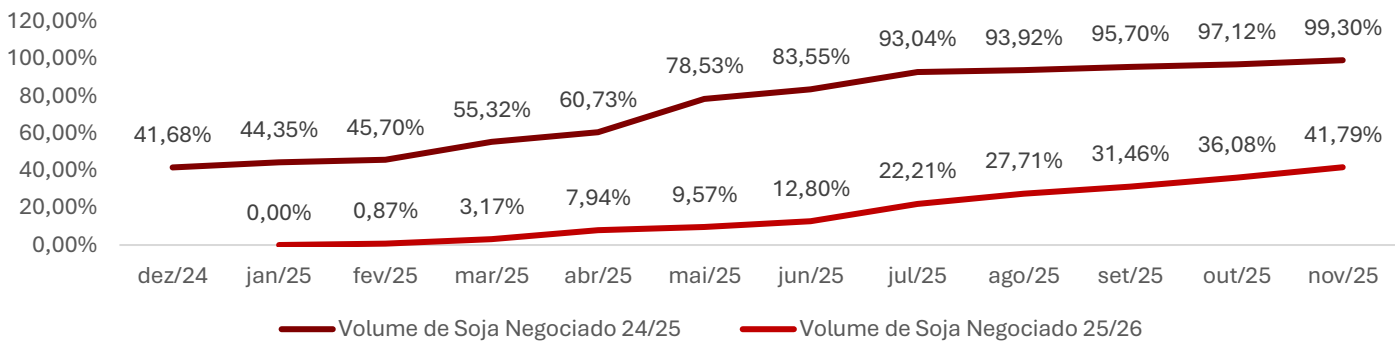
Preço da Soja - Canarana e Área Total SNFZ11



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\$ 119,99 MM
Patrimônio Líquido do Fundo

6
Número de ativos na carteira

R\$ 90,05 MM (75,05% do PL)
Posição Financeira em imóveis

CDI + 3,45% | 5,21 | R\$ 81,01 MM
Yield Médio CRAs | Duration | Posição Financeira

R\$ 1,10 MM (0,91% do PL)
Caixa no Fechamento

R\$ 51.66 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	27,22%	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	16,89%	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	31,00%	Mensal

ALOCAÇÃO EM CRAs

Id	Série	Código CETIP	Devedor	Rating	Index	Yield	Duration	Vol SNFZ	% PL	LTV	Rendimentos
CRA JEQUITIBÁ	Sênior	CRA024005V7	Jequitibá Agro	A2	CDI	3,00%	5,65	R\$ 23,20	19,42%	69%	Mensal
CRA JEQUITIBÁ	Subordinada	CRA024005V8	Jequitibá Agro	A3	CDI	8,00%	4,63	R\$ 5,80	4,96%	69%	Mensal
CRA PULV JEQUITIBÁ	Única	CRA025008YL	Pulverizado	A2	CDI	3,15	5,07	R\$ 52,00	43,81%	-	Mensal

Elaboração: Suno Asset.

Exposição por Tipo de Ativo

Imóveis, 75%

CRA, 68%

Elaboração: Suno Asset

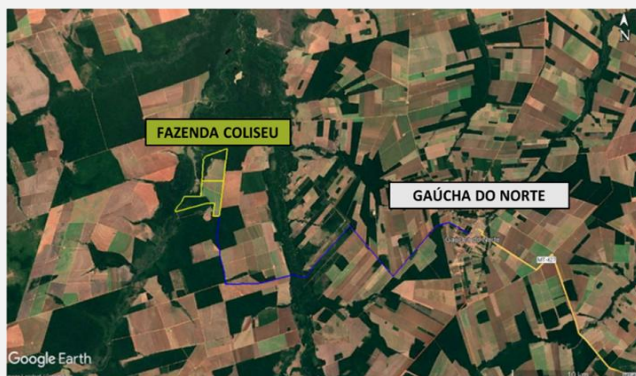
DETALHAMENTO DOS ATIVOS

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

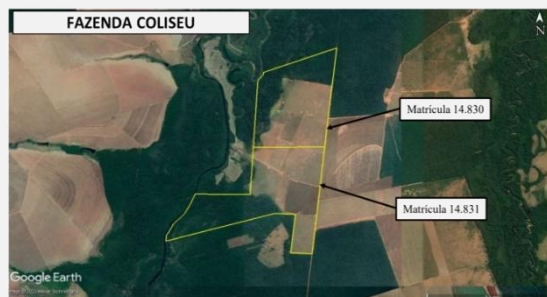
FAZENDA COLISEU

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.



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



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



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



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



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



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



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



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



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

**Aviso/Disclaimer:**

“Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, 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.”