

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)

CNPJ (40.011.225/0001-68)

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ (59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025
e relatório do auditor independente**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)

Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("Administradora do Fundo")

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo

quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía cotas de fundo de investimento imobiliário no montante de R\$ 308.508 mil que representavam 92,53% do seu patrimônio líquido. Consideramos o investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário como o principal assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo e devido à materialidade em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria para abordar o risco de existência, titularidade e valorização dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário incluíram, entre outros, a comparação dos preços de ativos com cotações de mercado ou valor patrimonial e recálculo das posições detidas pelo Fundo; revisão das últimas demonstrações financeiras auditadas dos fundos investidos não cotados em mercado; a análise da custódia das cotas de fundos de investimento imobiliário e conciliação da posição de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos, analisando se tais relatórios conferem a propriedade dos ativos ao Fundo. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa nº 5.2 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados para avaliação do valor justo dos investimentos em cotas de fundo de investimento imobiliário, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível

de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações

financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 29 de setembro de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Marília N Soares
Contadora CRC SP-301194/O

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.225/0001-68
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações Financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	11.296	3,39%	3.716	1,50%
De natureza imobiliária					
Ações de companhia abertas	5.2 (c)	5.867	1,76%	6.597	2,66%
Certificados de recebíveis imobiliários	5.2 (a)	11.944	3,58%	1.001	0,40%
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5.2 (b)	308.508	92,53%	240.191	96,73%
Negociação e intermediação de valores		214	0,06%	246	0,10%
Outros valores a receber		34	0,01%	-	0,00%
Outros créditos		43	0,01%	22	0,01%
Total do ativo		337.906	101,35%	251.773	101,39%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	7	2.895	0,87%	3.113	1,25%
Impostos e contribuições a recolher		1	0,00%	44	0,02%
Provisões e contas a pagar	16.2	237	0,07%	252	0,10%
Negociação e intermediação de valores	5.2 (b)	105	0,03%	-	0,00%
Empréstimos de cotas de FII	5.2 (b)	1.257	0,38%	-	0,00%
Instrumentos financeiros derivativos		-	0,00%	51	0,02%
Total do passivo		4.495	1,35%	3.460	1,39%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos integralizadas	8.1	386.417	115,90%	279.700	112,64%
Gastos com colocação de cotas	8.4	(6.499)	-1,95%	(6.267)	-2,52%
Prejuízo acumulados		(46.507)	-13,95%	(25.120)	-10,12%
Total do patrimônio líquido		333.411	100,00%	248.313	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		337.906	101,35%	251.773	101,39%

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.225/0001-68
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Receita de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	574	227
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	455	(32)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(213)	(4)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	(1.490)	9.882
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(21.300)	(16.747)
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)		32.113	22.286
Despesas de empréstimos - cota de fundo de investimento imobiliários (FIIs)		(9)	(44)
Resultado em transações de ações de companhias abertas	5.2 (c)	537	16
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	5.2 (c)	553	(350)
Receitas de dividendos de ações de companhias abertas		363	143
Despesas de IRPJ de ganho de capital de renda variável		(283)	(1.989)
Resultado líquido de atividades imobiliárias		11.300	13.388
Outros ativos financeiros			
Resultado com cotas de fundo de renda fixa		974	1.080
Resultado com títulos de renda fixa		-	277
Operações com derivativos (DI)		20	46
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(195)	(320)
		799	1.083
Receitas (despesas) operacionais			
Taxa de administração	6 e 10	(2.098)	(1.937)
Outras despesas (receitas) operacionais	10	(19)	252
		(2.117)	(1.685)
Lucro líquido do exercício		9.982	12.786
Quantidade de cotas integralizadas	8.1	4.020.635	2.830.000
Lucro líquido por cota integralizada - R\$		2,48	4,52
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		82,92	87,74

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.011.225/0001-68

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

		Cotas de investimentos integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Prejuízo acumulados	Total
	Nota				
Em 30 de junho de 2023		279.700	(6.267)	(9.438)	263.995
Resultado do exercício		-	-	12.788	12.788
Rendimentos apropriados	7	-	-	(28.470)	(28.470)
Em 30 de junho de 2024		279.700	(6.267)	(25.120)	248.313
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	106.717	-	-	106.717
Gastos com colocação de cotas	8.4	-	(232)	-	(232)
Resultado do exercício		-	-	9.982	9.982
Rendimentos apropriados	7	-	-	(31.369)	(31.369)
Em 30 de junho de 2025		386.417	(6.499)	(46.507)	333.411

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.225/0001-68
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		974	1.080
Rendimento de títulos de renda fixa		-	277
Pagamento de taxa de performance		-	(65)
Pagamento de taxa de administração		(2.068)	(1.936)
Outros pagamentos (recebimentos) operacionais		(143)	348
Pagamento (compensação) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(149)	(322)
Caixa líquido das atividades operacionais		(1.386)	(618)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Despesas de empréstimos - cota de fundo		-	(44)
IRRF sobre ganho de capital		(325)	(1.948)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	97.995	7.326
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	(108.784)	(8.528)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	5.2 (a)	131	156
Recebimento de juros e atualização monetária (CRIs)	5.2 (a)	531	236
Aquisição de ações de companhias abertas	5.2 (c)	-	(6.761)
Venda de ações de companhias abertas	5.2 (c)	1.820	16
Recebimento de dividendos de ações de companhias abertas		446	143
Taxas de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs).		(9)	-
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	(61.387)	(157.660)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	46.035	165.739
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	5.2 (b)	9.290	519
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	5.2 (b)	32.113	22.286
Liquidação de empréstimos de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)		-	(2.395)
Operações com derivativos		-	59
Caixa líquido das atividades de investimento		17.856	19.144
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	8.2	22.929	-
Pagamento de gastos com colocação de cotas	8.4	(232)	-
Rendimentos pagos	7	(31.587)	(27.197)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(8.890)	(27.197)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		7.580	(8.671)
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício		3.716	12.387
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício		11.296	3.716

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.011.225/0001-68

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário, administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada. O Fundo foi constituído, sob forma de condomínio fechado, em 10 de fevereiro de 2021, com prazo de duração indeterminado, e teve o início de suas atividades em 3 de maio de 2021.

O objetivo do fundo é aplicar em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, nos seguintes ativos: (i) certificados de recebíveis imobiliários, desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (CRI); (ii) Letras Hipotecárias (LH); (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); (iv) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG); (v) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na instrução CVM no 401, de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FILs; (vii) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FILs e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIL; (ix) ações, debêntures, bônus de subscrição; seus cupons, direitos, recibos de subscrição e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM 472, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme definido a seguir): (x) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIL; e (x) demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025:

SNFF11	Preço de fechamento - exercício corrente	Preço de fechamento - exercício anterior
Julho	88,00	87,96
Agosto	91,05	90,70
Setembro	89,83	90,43
Outubro	81,45	86,69
Novembro	79,00	86,21
Dezembro	75,95	87,11
Janeiro	72,40	85,50
Fevereiro	69,46	84,40
Março	70,95	88,98
Abril	73,14	88,19
Maio	73,39	86,19
Junho	72,48	88,27

2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 29 de setembro de 2025.

3. Resumo das políticas contábeis materiais e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.2 Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

. Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

. Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

. Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros classificados como para negociação são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária

3.3.1 Cotas de fundos imobiliários

a) Negociadas na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3.

b) Não negociados na B3 S.A. - As cotas de fundos de investimento imobiliários são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.011.225/0001-68

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

3.3.2 Empréstimos de cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos cedidas e recebidas em empréstimo são contratadas e valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3. Os direitos e obrigações nas operações de empréstimos de cotas são registrados em contas patrimoniais e os ganhos/perdas referentes aos empréstimos cedidos são reconhecidos no resultado.

Os rendimentos são contabilizados em receita quando as cotas correspondentes são consideradas “ex-direito” na bolsa de valores.

3.3.3 Certificados de recebíveis imobiliários

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, que são calculadas com base em modelos internos baseados em premissas de mercado que incluem taxa de juros futuros, histórico de negociação e o risco de crédito dos emissores. A variação no valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.3.4 Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são registradas pelo custo de aquisição, inclusive corretagens e emolumentos, ajustados pela valorização da cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas na B3 S.A. Os resultados das operações constituídos dos ajustes por variações são reconhecidos diariamente no resultado e estão apresentados na demonstração das evoluções do patrimônio líquido.

3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

• Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

• Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

• Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

3.6 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.7 Aplicações interfinanceiras de liquidez

As aplicações interfinanceiras de liquidez são apresentadas pelo valor de aplicação e ajustadas diariamente, pelo rendimento apurado “pro-rata dia”, em função do prazo da operação e valor de vencimento.

3.8 Títulos públicos federais

São avaliados a mercado, tendo como base indexadores e/ou preços divulgados nos boletins ou publicações especializadas da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).

3.9 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

1) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre “classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

3.10 Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4. Riscos associados ao Fundo

4.1 Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.4 Riscos jurídicos

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.011.225/0001-68
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

4.1.5 Risco de mercado

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.1.6 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

4.1.8 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

4.1.9 Risco de liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

4.2 Gerenciamento de riscos

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FI, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

4.2.1 Risco de crédito

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade.

4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
 - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
 - Mínimo de 100 cotistas;
 - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

4.2.4 Riscos jurídicos

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a segurança jurídica das operações e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

4.2.6 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Comitê de Precificação de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

4.2.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

4.2.8 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.011.225/0001-68
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF Referenciado DI

30/06/2025	30/06/2024
11.296	3.716
11.296	3.716

Estão compostos por cotas do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Tesouro Selic FI RF Referenciado DI é determinada pelo acompanhamento da variação da taxa de juros no mercado interbancário (mensurada pela variação do Depósito Interbancário) com alto grau de correlação; utilizando-se dos instrumentos disponíveis tanto no mercado à vista quanto no mercado de derivativos, de acordo com as restrições previstas na legislação vigente.

5.2 De caráter imobiliário

(a) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	11.944	1.001
(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários (FIIs)	308.508	240.191
(c) Ações de companhia abertas	5.867	6.597
	326.319	247.789

(a) Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)

Certificados de recebíveis imobiliários, classificados como ativos financeiros para negociação, com amortizações mensais de juros, atualização monetária e principal, atualizados mensalmente com taxas efetivas de retorno da operação, apuradas com base nos valores de aquisição e fluxos previstos de amortização de principal e juros. A metodologia utilizada para a marcação a mercado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários existentes na carteira na data base está baseada no Manual de Marcação a Mercado da Administradora e considera as taxas praticadas pelos Market Makers desse tipo de valor mobiliário.

Composição da carteira

As aplicações em certificados de recebíveis imobiliários estão compostas como a seguir:

30/06/2025										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22B0338247	1	N/A	4 / 443	21/02/2022	20/04/2026	IPCA+10,5%	5.550	6.067	5.897
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035343	1 (CCI)	N/A	44 / 1	22/06/2022	26/05/2026	100,00% DI+6,%	2.463	2.507	2.518
BARI SECURITIZADORA S.A.	22H1104501	CCB	N/A	8 / 1	17/08/2022	26/08/2027	100,00% DI+2,3%	7.216	1.386	1.373
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466165	1	N/A	51 / 4	28/09/2022	20/03/2026	IPCA+12,00%	1.000	1.160	1.135
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	22I1466156	1	N/A	51 / 3	28/09/2022	20/03/2026	IPCA+12,00%	900	1.041	1.021
									12.161	11.944

30/06/2024										
Emissor	Ativo	Lastro	Rating de emissão	Classe e Séries	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador e Taxa de juros	Quantidade em carteira (*)	Valor de curva	Valor justo
OPEA SECURITIZADORA S.A.	22F1035343	1 (CCI)	N/A	44*/1* - única	22/06/2022	25/06/2025	CDIE + 5%	1.000	1.005	1.001
									1.005	1.001

As informações sobre os referidos CRI's encontram-se disponíveis nos sites do respectivo emissor: <https://virgo.inc/>

Composição por tipo de lastro e devedor

Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2025
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SPE Sorocaba – Empreendimento Imobiliário Ltda.	a, b, e, g, h	2.518
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Supreme garden empreendimentos Ltda	a, b, e, g, h	5.897
BARI SECURITIZADORA S.A.	Helbor empr. s.a., Toledo ferrari construtora e incorporadora Ltda. e Hesa 146 – investimentos imobiliários Ltda.	b, e, h	1.373
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Gf magnani participações e incorporações Ltda	a, b, e, g, j	1.021
VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	Gf magnani participações e incorporações Ltda	a, b, e, g, j	1.135
			11.944
Emissor	Devedor	Garantia	30/06/2024
OPEA SECURITIZADORA S.A.	SPE Sorocaba – Empreendimento Imobiliário Ltda.	a, b, e, g, h	1.001
			1.001

Legendas

Lastro

(1) - Lastro em Compra e Venda

Regime de Garantias

(a) - Alienação fiduciária de ações
(b) - Alienação fiduciária do imóvel
(c) - Coobrigação
(d) - Subordinação
(e) - Fundo de reserva
(f) - Hipoteca
(g) - Cessão Fiduciária de Recebíveis

(h) - Aval
(i) - Fundo de overcollateral
(j) - Fiança
(k) - Alienação fiduciária de ações
(l) - Fundo de liquidez
(m) - Direito de retrocesso
(n) - Carta fiança

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	8.528
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(7.326)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(4)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	227
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(236)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(32)
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(156)
Saldo em 30 de junho de 2024	1.001
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	108.784
Venda de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(97.995)
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(213)
Receitas de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	574
Recebimento de cupom de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(531)
Resultado em transações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	455
Recebimento de amortizações de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(131)
Saldo em 30 de junho de 2025	11.944

(b) Cotas de fundos de investimento imobiliários

Cotas em Fundos de Investimentos Imobiliários são classificados como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado mensalmente pela variação no valor das cotas dos fundos investidos do último dia útil de cada mês, divulgadas na B3 e para os Fundos que não possuem cotação na B3 o Fundo contabiliza estas aplicações a valor justo por meio do resultado, tendo o seu valor ajustado mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados." (vide nota 3.3).

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Composição da carteira

As aplicações em fundos de investimento imobiliário estão compostas como a seguir:

30/06/2025						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Roma Vi Fundo De Investimento Imobiliário RL (a)	Sim	TVM	40.434.077	100,00%	0,98	39.738
Pisa VII Fundo De Investimento Imobiliário RL (a)	Sim	Híbrido	31.513.075	98,22%	1,11	34.863
Fundo De Investimento Imobiliário Rec Logística - RL	Não	Híbrido	434.205	32,54%	71,17	30.909
Fundo De Investimento Imobiliário - FII Rec Recebíveis Imobiliários - RL	Não	TVM	157.872	0,80%	86,00	13.577
Xp Log Fundo De Investimento Imobiliário RL - FII	Não	Híbrido	114.838	0,00%	99,49	11.425
Bluemacaw Logística Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	281.004	6,01%	38,00	10.678
Valora Cri Índice De Preço Fundo De Investimento Imobiliário - FII RL (*)	Não	TVM	116.958	0,99%	81,90	9.579
Vbi Reits Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário - RL	Não	Renda	139.019	1,35%	65,40	9.092
Fundo De Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII RL (*)	Não	TVM	90.133	0,53%	89,30	8.049
Fundo De Investimento Imobiliário Vbi Prime Properties - RL (*)	Não	Renda	99.447	0,37%	76,18	7.576
Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - RL	Não	Renda	86.255	0,58%	85,83	7.403
Invista Brazilian Business Park Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Renda	896.608	2,94%	8,10	7.263
Zagros Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário RL	Não	Híbrido	686.931	7,73%	9,50	6.526
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Properties - FII RL	Não	Renda	128.328	1,05%	50,67	6.502
Ggr Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário - RL	Não	Híbrido	589.996	0,39%	10,09	5.953
Xp Malls Fundo De Investimento Imobiliário FII	Não	Renda	54.095	0,10%	104,15	5.634
Kilima Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos Imobiliários Suno 30 RL	Não	TVM	776.028	1,76%	6,95	5.393
Rb Capital I Fundo De Fundos - RL	Não	Renda	80.631	7,48%	62,98	5.078
Zavit Crédito Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário - RL (a)	Não	TVM	500.000	13,96%	10,10	5.051
Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	478.500	47,39%	11,93	5.707
Fundo De Investimento Imobiliário Vbi Logístico - RL (*)	Não	Renda	44.776	0,28%	102,85	4.605
Fator Verità Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário	Não	TVM	610.278	1,30%	7,10	4.333
Fundo De Investimento Imobiliário Vbi Rendimentos Imobiliários I - RL	Não	TVM	49.256	1,06%	79,00	3.891
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fundo De Investimento Imobiliário - FII RL	Não	TVM	55.133	2,54%	66,08	3.643
Apex Malls Fundo De Investimento Imobiliário RL (*)	Não	Híbrido	35.926	1,27%	101,00	3.629
Fundo De Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários RL (*)	Não	TVM	50.681	0,14%	68,90	3.492
Js Real Estate Multigestão Fundo De Investimento Imobiliário - RL	Não	Híbrido	49.618	0,24%	66,49	3.299
Pátria Renda Urbana - Fundo De Investimento Imobiliário - RL	Não	Renda	24.085	0,10%	124,81	3.006
More Crédito Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário RL (*) (a)	Não	TVM	247.525	3,10%	10,24	2.534
Rb Capital Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - FII - RL	Não	Renda	32.931	6,84%	73,89	2.433
Urcar Prime Renda Fundo De Investimento Imobiliário - FII	Não	Híbrido	60.002	0,51%	40,35	2.421
Galapagos Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário RL (*)	Não	TVM	37.173	2,56%	64,90	2.413
Fundo De Investimento Imobiliário Riza Terrax	Não	Híbrido	23.821	0,13%	94,99	2.263
Fundo De Investimento Imobiliário Succespar Varejo RL (a)	Não	Renda	106.403	1,69%	20,06	2.135
Brm Fundo De Investimento Imobiliário - RL (a)	Não	Renda	22.817	3,83%	91,69	2.092
Open K Ativos E Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	TVM	278.086	1,34%	7,14	1.986
Fundo De Investimento Imobiliário - Devant Fundo De Fundos Imobiliários De RL	Não	TVM	300.000	2,72%	6,22	1.866
CF3 Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	2.000	1,58%	863,66	1.727
Capitânia Securities II Fundo De Investimento Imobiliário RL (*)	Não	TVM	215.850	0,07%	7,47	1.612
Btg Pactual Logística Fundo De Investimento Imobiliário RL (*)	Não	Renda	18.049	0,04%	99,94	1.592
Suno Energias Limpas Fundo De Investimento Imobiliário Is RL	Não	Híbrido	176.530	0,46%	8,47	1.495
Fundo De Investimento Imobiliário Caixa Carteira Imobiliária	Não	TVM	20.000	0,97%	67,71	1.354
Caixa Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário - FII	Não	TVM	20.394	1,29%	63,90	1.303
Btg Pactual Real Estate Hedge Fund FII - Fundo De Investimento Imobiliário RL (*)	Não	Híbrido	146.999	0,07%	8,78	1.291
Rbr Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário RL	Não	TVM	182.296	0,13%	7,01	1.278
Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - FII - RL	Não	TVM	18.882	0,30%	66,34	1.253
Inter Desenvolvimento Fundo De Investimento Imobiliário RL	Não	Desenvolvimento para Renda	11.600	2,59%	102,77	1.198
Rb Capital Desenvolvimento Residencial Iv Fundo De Investimento Imobiliário - FII - RL	Não	Desenvolvimento para Venda	10.543	0,69%	90,45	954
Navi Residencial Fundo De Investimento Imobiliário - RL	Não	Híbrido	105.024	2,28%	8,42	884
Raizz Desenvolvimento II Fundo De Investimento Imobiliário RL (*) (**) (a)	Não	Logística	875	0,84%	939,51	822
Catuaí Vbi Triple A Fundo De Investimento Imobiliário - RL (*)	Não	Híbrido	7.001	0,44%	96,76	677
Iridium Fundo De Investimento Imobiliário RL (*)	Não	Híbrido	9.612	0,50%	68,93	663
Capitânia Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário - RL (*)	Não	Renda	62.494	0,08%	9,69	606
Suno Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário RL (*)	Não	TVM	6.788	0,16%	88,62	602
Xp Selection Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário - FII	Não	TVM	90.261	0,21%	6,14	554
Itaú Total Return Fundo De Investimento Imobiliário RL	Não	Renda	6.655	0,11%	81,44	542
Exes Fundo De Investimento Imobiliário RL (*)	Não	TVM	54.945	0,77%	9,40	516
Cri Integral Brei Fundo De Investimento Imobiliário RL (*)	Não	TVM	5.064	0,53%	58,30	295
Caixa Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário II	Não	TVM	3.643	0,53%	71,91	262
Seqúoia II Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário - RL	Não	Renda	4.073	0,00%	48,81	199
Bb Fundo De Fundos - Fundo De Investimento Imobiliário RL	Não	TVM	3.063	0,08%	63,98	196
Cpv Energia Fundo De Investimento Imobiliário RL	Não	TVM	25.443	2,48%	6,35	162
Fundo De Investimento Imobiliário - Vbi Cri - RL	Não	TVM	1.884	0,02%	84,36	159
Mauá Capital Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário RL (*)	Não	TVM	11.604	0,01%	8,50	99
Hsi Malls Fundo De Investimento Imobiliário De RL	Não	Renda	424	0,00%	85,31	36
Vectis Juros Real Fundo De Investimento Imobiliário RL	Não	TVM	401	0,00%	82,30	33
Trx Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário RL	Não	Renda	318	0,00%	102,65	33
Genial Malls - FII - RL	Não	Híbrido	201	0,00%	101,49	20
Patria Prime Offices - Fundo De Investimento Imobiliário - RL	Não	Renda	117	0,01%	135,00	16
Fator Verita Fundo De Investimento Imobiliario	Não	TVM	120	0,00%	81,59	10
Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário - FII	Não	TVM	88	0,00%	86,79	8
Patria Imobiliário Fof - Fundo De Investimento Imobiliário - RL	Não	TVM	95	0,00%	67,88	6
Hedge Top Fofii 3 Fundo De Investimento Imobiliário	Não	TVM	860	0,00%	5,95	5
Pátria Log - Fundo De Investimento Imobiliário - RL	Não	Renda	20	0,00%	159,23	3
Suno Log Fundo De Investimento Imobiliário - RL	Não	Renda	2.611	0,10%	0,75	2
Af Invest Cri Fundo De Investimento Imobiliário Recebíveis Imobiliários RL (*)	Não	TVM	10	0,00%	92,99	1
Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário - RL	Não	Renda	10	0,00%	103,64	1
Kinea Índices De Preços Fundo De Investimento Imobiliário RL	Não	TVM	10	0,00%	90,99	1
Hectare Ce Fundo De Investimento Imobiliário RL	Não	TVM	30	0,00%	23,33	1
Valora Cri Cdi Fundo De Investimento Imobiliário - FII RL (*)	Não	TVM	17	0,00%	9,66	-
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário RL	Não	TVM	3	0,00%	105,20	-
						308.58

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)
CNPJ: 40.011.225/0001-68
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)
Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024
Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

30/06/2024						
Fundo	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de cotas detidas	Percentual das cotas detidas	Valor de cota	Total
Fundo De Investimento Imobiliário - Fil Rec Recebíveis Imobiliários	Não	TVM	157.872	0,60%	85,68	13.526
Fundo De Investimento Imobiliário Succespar Varejo (a)	Não	Híbrido	106.403	1,69%	111,81	11.897
Xp Log Fundo De Investimento Imobiliário - Fil	Não	Logística	116.295	0,39%	99,88	11.616
Valora Cri Índice De Preço Fundo De Investimentos Imobiliário - Fil (*)	Não	TVM	116.958	0,99%	88,24	10.320
Vbi Reits Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário	Não	TVM	139.019	1,35%	73,31	10.192
Ggr Covepi Renda Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Logística	894.045	0,85%	10,84	9.691
Fundo De Investimento Imobiliário Rec Logística	Não	Híbrido	162.633	12,19%	56,89	9.252
Fundo De Investimento Imobiliário - Vbi Prime Properties (*)	Não	Lajes Corporativas	99.447	0,37%	92,26	9.175
Fundo De Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - Fil (*)	Não	TVM	90.133	0,53%	91,00	8.202
Trx Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - Fil	Não	Híbrido	74.230	0,37%	105,20	7.809
Suno Log Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Híbrido	249.390	9,86%	30,80	7.681
Invista Brazilian Business Park Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	Outros	898.587	5,78%	8,51	7.647
Fundo De Investimento Imobiliário Rbr Properties - Fil	Não	Outros	128.408	1,05%	58,48	7.509
Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - Fil	Não	Logística	86.257	0,58%	83,54	7.206
Fundo De Investimento Imobiliário Suno Energias Limpas (*)	Sim	Híbrido	761.416	60,44%	9,17	6.982
Btg Pactual Logística Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Híbrido	66.475	0,15%	99,75	6.631
Kilima Fundo De Investimento Em Cotas De Fundos Imobiliários Suno 30	Não	TVM	776.028	1,76%	8,41	6.526
Xp Malls Fundo De Investimento Imobiliário Fil	Não	Shoppings	54.095	0,10%	112,75	6.099
Fundo De Investimento Imobiliário Rb Capital I Fundo De Fundos	Não	TVM	80.630	7,48%	73,10	5.894
Urca Prime Renda Fundo De Investimento Imobiliário - Fil	Não	Outros	60.002	0,51%	83,38	5.003
Fundo De Investimento Imobiliário - Vbi Logístico (*)	Não	Logística	44.777	0,28%	111,62	4.998
Zavit Crédito Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	TVM	500.000	16,14%	9,96	4.978
Fundo De Investimento Imobiliário - Fator Renda Estruturada (a)	Não	Híbrido	4.990	8,92%	970,95	4.845
Rio Bravo Crédito Imobiliário High Grade Fundo De Investimento Imobiliário	Não	TVM	55.133	2,54%	87,25	4.810
Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	Híbrido	478.500	47,39%	9,67	4.629
Zagros Multiestratégia Fundo De Investimento Imobiliário (*) (a)	Não	Híbrido	398.610	8,58%	10,05	4.004
Pátria Prime Offices - Fil - RL	Não	Lajes Corporativas	11.920	0,68%	309,93	3.694
Fundo De Investimento Imobiliário Apex Malls - Fil (*)	Não	Híbrido	35.926	2,04%	96,37	3.462
Js Real Estate Multigestão - Fil	Não	Híbrido	49.618	0,24%	66,70	3.310
Galapagos Recebíveis Imobiliários - Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	TVM	37.173	2,56%	73,97	2.750
Rb Capital Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário - Fil	Não	TVM	32.931	6,84%	78,17	2.574
Fator Verita Fundo De Investimento Imobiliário	Não	TVM	25.982	0,17%	88,83	2.308
Fundo De Investimento Imobiliário Riza Terrax	Não	Híbrido	23.821	0,13%	94,70	2.256
Fundo De Investimento Imobiliário - Devant Fundo De Fundos Imobiliários	Não	Híbrido	300.000	2,72%	7,51	2.253
Fundo De Investimento Imobiliário Vbi Rendimentos Imobiliários I Fil	Não	TVM	26.368	0,57%	84,95	2.240
Fundo De Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários (*)	Não	TVM	27.161	0,07%	72,23	1.962
Mérito Fundos E Ações Imobiliárias Fil - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	32.144	8,26%	59,74	1.920
Capitânia Securities Ii Fundo De Investimento Imobiliário - Fil (*)	Não	TVM	215.850	0,07%	8,27	1.785
CF3 Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	1.625	1,61%	1.037,05	1.685
Brm Fundo De Investimento Imobiliário (a)	Não	Híbrido	15.816	4,65%	86,50	1.368
Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliario	Não	TVM	18.882	0,30%	67,19	1.269
Navi Residencial Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Híbrido	105.024	2,28%	9,54	1.002
Fundo De Investimento Imobiliário Ourinvest Renda Estruturada	Não	Híbrido	13.084	1,21%	76,51	1.001
Rb Capital Desenvolvimento Residencial Iv Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Residencial	10.543	0,69%	85,00	896
Kinea Índices De Preços Fundo De Investimento Imobiliário - Fil	Não	TVM	7.708	0,01%	96,30	742
Catuaí Vbi Triple A Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Lajes Corporativas	7.001	0,44%	100,00	700
Capitânia Shoppings Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Shoppings	62.494	0,10%	10,70	669
Suno Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	TVM	6.823	0,16%	96,19	656
Cpv Energia Fundo De Investimento Imobiliário RL	Não	Outros	40.000	3,90%	10,35	414
Fundo De Investimento Imobiliário De Cri Integral Brei (*)	Não	TVM	5.064	0,53%	72,38	367
Iridium Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	Híbrido	4.584	0,24%	75,97	348
Caixa Rio Bravo Fundo De Fundos De Investimento Imobiliario - Fil	Não	TVM	3.643	0,23%	80,00	291
Raizz Desenvolvimento Ii Fil RL (*) (a)	Não	Logística	244	0,92%	1.002,75	245
Sequóia Iii Renda Imobiliária Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Outros	4.073	0,24%	51,63	210
Fundo De Investimento Imobiliario Industrial Do Brasil	Não	Híbrido	327	0,05%	503,99	165
Mauá Capital Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário (*)	Não	TVM	11.604	0,01%	9,71	113
Valora Cri Cdi Fundo De Investimento Imobiliario - Fil (*)	Não	TVM	9.017	0,01%	10,04	91
Kinea Rendimentos Imobiliarios Fundo De Investimento Imobiliario - Fil	Não	TVM	703	0,00%	106,00	75
Alianza Trust Renda Imobiliaria - Fundo De Investimento Imobiliario (*)	Não	Híbrido	490	0,00%	108,44	53
Hsi Malls Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Shoppings	439	0,00%	97,35	43
Bb Fundo De Fundos - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	TVM	562	0,01%	71,36	40
Vectis Juros Real Fundo De Investimento Imobiliário - Fil	Não	TVM	400	0,00%	92,97	37
Genial Malls Fundo De Investimento Imobiliário	Não	Shoppings	201	0,00%	111,20	22
Af Invest Cri Fundo De Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários (*)	Não	TVM	183	0,00%	97,52	18
Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo De Fundos De Investimento Imobiliário - Fil	Não	TVM	87	0,00%	102,60	9
Pátria Renda Urbana - Fil - RL	Não	Híbrido	62	0,00%	129,64	8
Hedge Top Fofii 3 Fundo De Investimento Imobiliário	Não	TVM	86	0,00%	71,00	6
Fundo De Investimento Imobiliário - Ourinvest Fundo De Fundos	Não	TVM	100	0,01%	60,00	6
Pátria Log - Fdo Inv Imob - RL	Não	Logística	20	0,00%	162,15	3
Hectare Ce - Fundo De Investimento Imobiliário	Não	TVM	30	0,00%	28,89	1
Vinci Shopping Centers Fundo De Investimento Imobiliário - Fil	Não	Shoppings	14	0,00%	116,35	2
						240.191

(*) Fundos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros SA DTVM.ou geridos pelo mesmo gestor do Fundo.
(a) Avaliadas pelo seu respectivo valor patrimonial (com base nas cotações obtidas juntos aos Administradores dos fundos).

Seguem as informações sobre os principais Fundos de Investimento Imobiliário - FIs que compõem a carteira do Fundo:

Roma VI Fundo De Investimento Imobiliário RL

O Roma VI Fundo de Investimento Imobiliário RL ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo iniciou suas operações em 2025 com registro junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 57.350.504/0001-59. Seu objetivo principal é a aquisição de ativos imobiliários e financeiros relacionados ao setor imobiliário, visando a geração de renda e valorização patrimonial para seus cotistas. A política de investimento contempla a possibilidade de alocação em imóveis físicos, cotas de outros fundos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e demais ativos permitidos pela regulamentação vigente.

A gestão da carteira é realizada pela Suno Gestora de Recursos Ltda. e a administração do Fundo é conduzida pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., também registrada junto à CVM, responsável pelos serviços de administração fiduciária, escrituração e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido pela regulamentação da CVM, e suas cotas são distribuídas em mercado regulamentado, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes.

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.011.225/0001-68

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Pisa Vii Fundo De Investimento Imobiliário RL

O Pisa VII Fundo de Investimento Imobiliário RL ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo foi registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 59.030.677/0001-15, tendo iniciado suas operações em 2025. Seu objetivo é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas por meio da aquisição e gestão de ativos imobiliários e financeiros relacionados ao setor imobiliário, incluindo imóveis físicos, cotas de outros fundos de investimento, certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) e demais ativos permitidos pela regulamentação aplicável.

A gestão da carteira é realizada pela Suno Gestora de Recursos Ltda., e a administração fiduciária do Fundo é conduzida pela ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., responsável pelos serviços de escrituração, controle e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido pela regulamentação da CVM, e suas cotas são distribuídas em mercado regulamentado, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes.

Fundo De Investimento Imobiliário Rec Logística - RL

O REC Logística Fundo de Investimento Imobiliário – RL ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado. O Fundo foi registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 37.112.793/0001-42, constituído em 04 de maio de 2020 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 10 de setembro de 2020, data de início das atividades. O objetivo do Fundo é ter como objetivo investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, em imóveis prontos, terrenos ou imóveis em construção, destinados à exploração de atividades logísticas, de armazenamento, distribuição, comerciais ou industriais ("Imóveis alvo") e, complementarmente, em direitos reais sobre imóveis alvo, que sejam geradores de renda. Além do investimento em Imóveis alvo e direitos reais sobre os imóveis alvo, o Fundo poderá adquirir (i) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre imóveis alvo; (ii) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em imóveis alvo ou direitos reais sobre imóveis alvo; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários que tenham como política de investimento aplicações em imóveis ou direitos reais sobre imóveis; (iv) certificados de recebíveis imobiliários cuja emissão ou negociação tenha sido objeto de distribuição pública ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação aplicável; ou (v) outros valores mobiliários desde que tenham sido emitidos por emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (em conjunto com os Imóveis alvo, os "ativos alvo"), respeitadas as demais exigências e disposições relativas à política de investimentos contidas no regulamento.

A gestão da carteira é realizada pela REC Gestão de Recursos Ltda., e a administração fiduciária do Fundo é conduzida pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., responsável pelos serviços de escrituração, controle e relacionamento com os cotistas.

O público-alvo do Fundo, é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Fundo De Investimento Imobiliário - FII Rec Recebíveis Imobiliários - RL

O Fundo de Investimento Imobiliário – FII REC Recebíveis Imobiliários – RL ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e foi registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 28.152.272/0001-26, tendo iniciado suas operações em outubro de 2017. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas e geração de renda por meio da aquisição e gestão ativa de ativos de renda fixa de natureza imobiliária, com predominância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), além de outros ativos permitidos pela regulamentação vigente.

A gestão da carteira é realizada pela REC Gestão de Recursos S.A., e a administração fiduciária do Fundo é conduzida pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., responsável pelos serviços de escrituração, controle e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado, sob o código RECR11, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes conforme definidos pela CVM.

Xp Log Fundo De Investimento Imobiliário RL - FII

O XP LOG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII ("Fundo") foi constituído em 18 de outubro de 2016 e iniciou suas atividades em 28 de maio de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado e destina-se a receber aplicações de investidores em geral. O Fundo foi registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 26.502.794/0001-85. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas e geração de renda por meio da aquisição e exploração de empreendimentos imobiliários voltados ao setor logístico, incluindo galpões industriais, centros de distribuição e ativos correlatos, bem como a realização de investimentos em ativos financeiros ligados ao mercado imobiliário, conforme permitido pela regulamentação aplicável.

A gestão da carteira é realizada pela XP Asset Management, instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários. A administração fiduciária do Fundo é conduzida pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., responsável pelos serviços de escrituração, controle e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado sob o código XPLG11, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes conforme definidos pela CVM.

Bluemacaw Logística Fundo De Investimento Imobiliário

O Bluemacaw Logística Fundo de Investimento Imobiliário foi constituído em 24 de julho de 2019 e iniciou suas atividades em 21 de outubro de 2020, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. O Fundo foi registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 34.081.637/0001-71. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas e geração de renda por meio da aquisição, exploração e gestão ativa de empreendimentos imobiliários voltados ao setor logístico e industrial, com foco em ativos localizados em regiões estratégicas do território nacional, especialmente no Sudeste.

A gestão da carteira é realizada pela Bluemacaw Gestão de Investimentos Ltda., e a administração fiduciária do Fundo é conduzida pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., responsável pelos serviços de escrituração, controle e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado sob o código BLMG11, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes conforme definidos pela CVM.

Valora Cri Índice De Preço Fundo De Investimento Imobiliário - FII RL

O Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário – FII RL ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela legislação vigente e regulamentado pela Resolução CVM nº 175/2022. O Fundo foi registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 34.197.811/0001-46, tendo sido constituído em 02 de janeiro de 2020 e iniciado suas operações em 17 de março de 2020. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas e geração de renda por meio do investimento preponderante em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), conforme critérios de elegibilidade definidos em sua política de investimento. O benchmark de rentabilidade está vinculado a índices de inflação, refletindo a natureza indexada dos ativos que compõem a carteira.

A gestão da carteira é realizada pela Valora Gestão de Investimentos Ltda., instituição devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários. A administração fiduciária do Fundo é conduzida pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, responsável pelos serviços de escrituração, controle e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado sob o código VGIP11, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes conforme definidos pela CVM.

Vbi Reits Multiestrategia Fundo De Investimento Imobiliario - RL

O VBI REITS Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário – RL ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela legislação vigente e regulamentado pela Resolução CVM nº 175/2022. O Fundo foi registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 35.507.457/0001-71, tendo sido constituído em 31 de outubro de 2019 e iniciado suas operações em 04 de fevereiro de 2020. Objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, visando o ganho de capital, objetivando, primordialmente, o investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliário e, complementarmente, nos seguintes ativos: ações ou cotas de sociedade de propósito imobiliário, cotas de FIP e/ou FIDCs permitidas aos FIIs, CRIs, LCIs, letras hipotecárias, letras imobiliárias garantidas, certificados de potencial adicional de construção.

A gestão da carteira é realizada pela Pátria – VBI Securities Ltda., e a administração fiduciária do Fundo é conduzida pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., responsável pelos serviços de escrituração, controle e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado sob o código RVBI11, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes conforme definidos pela CVM.

Fundo De Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII RL

O Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII RL ("Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela legislação vigente e regulamentado pela Resolução CVM nº 175/2022. O Fundo foi registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 23.648.935/0001-84, tendo iniciado suas operações em 23 de setembro de 2016 e tendo sido transformado em Fundo de Investimento Imobiliário em 21 de agosto de 2019. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas e geração de renda por meio da aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com predominância em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), além de outros ativos permitidos pela regulamentação aplicável, como cotas de fundos de investimento e títulos de renda fixa vinculados ao setor imobiliário.

A gestão da carteira é realizada pela Mauá Capital Real Estate, e a administração fiduciária do Fundo é conduzida pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, responsável pelos serviços de escrituração, controle e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado sob o código MCCI11, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes conforme definidos pela CVM.

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.011.225/0001-68
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

Fundo De Investimento Imobiliário Vbi Prime Properties - RL

O VBI Prime Properties Fundo de Investimento Imobiliário – RL (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela legislação vigente e regulamentado pela Resolução CVM nº 175/2022. O Fundo foi registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 35.652.102/0001-76, tendo sido constituído em 04 de março de 2020 e iniciado suas operações em 22 de julho de 2020. O objetivo do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital, a serem obtidos mediante investimento de, no mínimo, 2/3 do seu patrimônio líquido (i) diretamente em imóveis com certificado(s) de conclusão de obra (Habite-se ou equivalente) total ou parcial, direitos reais sobre imóveis relacionados e/ou destinados ao segmento corporativo ou comercial (“Imóveis Alvo”), por meio de aquisição para posterior alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, inclusive bens e direitos a eles relacionados; e (ii) indiretamente nos Imóveis Alvo mediante a aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades de propósito específico, cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs e que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo; (b) cotas de FII, que invistam, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo, de forma direta ou de forma indireta; e (c) cotas de Fundos de Investimento em Participações, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs e que invistam em SPE que tenha por objeto investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) do seu patrimônio líquido em Imóveis Alvo.

A gestão da carteira é realizada pela Pátria – VBI Asset Management Ltda., e a administração fiduciária do Fundo é conduzida pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, responsável pelos serviços de escrituração, controle e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado sob o código PVB111, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes conforme definidos pela CVM.

Vinci Logística Fundo De Investimento Imobiliário - RL

O Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – RL (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela legislação vigente e regulamentado pela Resolução CVM nº 175/2022. O Fundo foi registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 24.853.044/0001-22, tendo iniciado suas operações em 18 de dezembro de 2018. O objetivo do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização de suas cotas e geração de renda por meio da aquisição, exploração e gestão de empreendimentos imobiliários voltados ao setor logístico, tais como galpões industriais, centros de distribuição e ativos correlatos, localizados em regiões estratégicas do território nacional.

A gestão da carteira é realizada pela Vinci Gestora de Recursos Ltda., e a administração fiduciária do Fundo é conduzida pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., responsável pelos serviços de escrituração, controle e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores em geral, com cotas negociadas em mercado regulamentado sob o código VILG11, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes conforme definidos pela CVM.

Invista Brazilian Business Park Fundo De Investimento Imobiliário

O Invista Brazilian Business Park Fundo de Investimento Imobiliário – FII RL (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pela legislação vigente e regulamentado pela Resolução CVM nº 175/2022. O Fundo foi registrado junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob o CNPJ nº 52.551.605/0001-74, tendo sido constituído em 17 de outubro de 2023 e iniciado suas operações em 28 de maio de 2024. O Fundo tem como objetivo de investimento a obtenção de renda e ganho de capital mediante a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário ou a exploração de um ou mais Empreendimentos Imobiliários por meio da incorporação, construção ou aquisição de Ativos Imobiliários, incluindo Imóveis para posterior alienação.

A gestão da carteira é realizada pela Invista Capital, e a administração fiduciária do Fundo é conduzida pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., responsável pelos serviços de escrituração, controle e relacionamento com os cotistas.

O Fundo é destinado a investidores qualificados, conforme definido pela regulamentação da CVM, e suas cotas são negociadas em mercado regulamentado sob o código IBBP11, respeitando os critérios de elegibilidade e qualificação dos participantes.

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2024	256.667
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	156.835
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(519)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FIIs) (i)	(165.927)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	9.882
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(16.747)
Saldo em 30 de junho de 2024	240.191
Aquisição de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	61.387
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(9.290)
Venda de cotas de fundos imobiliários (FIIs) (i)	(46.035)
Resultado em transações de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	(1.490)
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(21.300)
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário (FIIs)	1.257
Aporte por ativos (Nota 8.2)	83.788
Saldo em 30 de junho de 2025	308.508

Compreendem os rendimentos a receber proveniente de cotas de fundos imobiliários

Saldo em 30 de junho de 2023	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	22.286
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(22.286)
Saldo em 30 de junho de 2024	-
Rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	32.113
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos imobiliários (FIIs)	(32.113)
Saldo em 30 de junho de 2025	-

(c) Ações de companhias abertas

As ações de companhias abertas são classificadas como ativos financeiros para negociação e são inicialmente registradas ao custo de aquisição, tendo o seu valor ajustado pela variação de cada dia, divulgada na B3, independente do volume de ações negociadas.

30/06/2025						
Companhias	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	Total
Allos S.A.	Não	Shopping	134.700	0,02%	22,72	3.060
EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	Não	Construtora	87.500	0,04%	13,92	1.218
Iguatemi S.A.	Não	Shopping	64.000	0,01%	23,19	1.484
Trisul S.A.	Não	Construtora	14.462	0,01%	7,20	104
						5.867

30/06/2024						
Companhias	Existência de controle	Tipo de ativo investido	Quantidade de ações detidas	% da ações detidas	Valor da ação	Total
Allos S.A.	Não	Shopping	134.700	0,02%	21,12	2.845
EZTEC Empreendimentos e Participações S.A.	Não	Construtora	87.500	0,04%	12,94	1.132
Iguatemi S.A.	Não	Shopping	64.000	0,01%	20,58	1.317
Trisul S.A.	Não	Construtora	268.600	0,14%	4,85	1.303
						6.597

Movimentação do exercício

Saldo em 30 de junho de 2023	186
Aquisição de ações de companhias abertas	6.761
Venda de ações de companhias abertas	(16)
Resultado em transações de ações de companhias abertas	16
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	(350)
Saldo em 30 de junho de 2024	6.597
Venda de ações de companhias abertas	(1.820)
Resultado em transações de ações de companhias abertas	537
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	553
Saldo em 30 de junho de 2025	5.867

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.011.225/0001-68
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

6. Encargos, taxa de administração e performance

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	2.098	1.937
	2.098	1.937

A Administradora recebe uma taxa de administração equivalente a 0,73% ao ano, à razão de 1/12, aplicado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (Base de Cálculo da Taxa de Administração), observado (a) o valor mínimo mensal de R\$10, atualizado anualmente pela variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (b) o valor de até 0,05% ao ano a incidir sobre a base de cálculo da taxa de administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$5 ao ano, atualizado anualmente segundo a variação do IGPM, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM. A taxa de administração engloba os serviços de gestão, administração e escrituração de cotas.

A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além da taxa de gestão, é devida pelo Fundo uma taxa de performance correspondente a 10% do que exceder 100% da variação do IFIX, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente até o dia 15 do primeiro mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor, a partir do dia em que ocorrer a primeira integralização de cotas, a ser calculada de acordo com fórmula descrita no regulamento do Fundo.

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo dever distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período podera, a critério da Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no dia 25, ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25, do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação pode ser pago no dia 25, ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no dia 25, dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação do Gestor. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência pode ser, a critério do Gestor e da Administradora, investido em Aplicações Financeiras para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	9.982	12.788
Receitas com dividendos	(35)	-
Valores a receber		(398)
Ajuste de distribuição com certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	(43)	9
Ajuste ao valor justo de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs)	213	4
Ajuste ao valor justo de cotas de fundos imobiliários (Flits)	21.300	16.747
Ajuste ao valor justo de ações de companhias abertas	(553)	350
Despesas operacionais não pagas	249	1
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	31.113	29.501
Reversão/ retenção de rendimentos - até 5%	256	(1.031)
(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo	256	(1.031)

Rendimentos declarados

Rendimentos (a distribuir)	(2.895)	(3.113)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	3.113	1.840
Rendimentos líquidos pagos no exercício	31.587	27.197
Rendimentos médios pagos por cota (valores expressos em reais)	7,86	9,61
% do resultado do exercício declarados (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,82%	96,51%
Diferença entre lucro base caixa e rendimentos declarados	256	(1.031)

8. Patrimônio Líquido

8.1 Cotas integralizadas

Cotas de investimentos subscritas e integralizadas

30/06/2025		30/06/2024	
R\$	Quantidade	R\$	Quantidade
386.417	4.020.635	279.700	2.830.000
386.417	4.020.635	279.700	2.830.000
	96,11		98,83

Valor por cota (valor expresso em reais)

8.2 Emissão de novas cotas

A assembleia geral de cotistas do Fundo pode deliberar, sobre novas emissões de cotas pelo Fundo, devendo aprovar os seus termos e condições. Caso o Gestor entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora pode deliberar por realizar novas emissões das cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, nem de alteração do Regulamento, até um montante de R\$ 10.000.000.

A segunda emissão de cotas integralizou o total de R\$ 29.700, com valor unitário de R\$ 90 (oitenta e nove reais e setenta e dois centavos, totalizando 330 cotas.

A terceira emissão de cotas integralizou o total de R\$ 106.717, com valor unitário de R\$ 89,63 (oitenta e nove reais e sessenta e três centavos) totalizando 1.190.635 cotas, sendo um total de R\$ 83.788 aportado através de cotas de fundos de investimentos imobiliários e R\$ 22.929 aportado diretamente no caixa do Fundo.

8.3 Amortização de cotas

De acordo com o regulamento vigente, O Fundo poderá amortizar suas cotas mediante (i) comunicação da Administradora aos cotistas, após recomendação nesse sentido pelo Gestor; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

8.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	30/06/2024
Gastos com colocação de cotas	6.499	6.267
	6.499	6.267

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no montante de R\$232.

8.5 Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Para sua constituição ou reposição, é procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral, conforme regulamento do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não constituiu reserva de contingência.

9. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro líquido do exercício	9.982	12.788
Patrimônio líquido inicial	248.313	263.995
Adições/deduções		
Cotas de investimentos integralizadas	106.717	-
Gastos com colocação de cotas	(232)	-
	106.485	-
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	2,81%	4,84%

(*) Apurado considerando-se o lucro prejuízo sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário)

CNPJ: 40.011.225/0001-68
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais, exceto quando mencionado o contrário

10. Encargos debitados ao Fundo

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de administração	2.098	0,71%	1.937	0,74%
Taxa de performance	-	0,00%	-	0,00%
Outras (receitas)/despesas operacionais	19	0,01%	(252)	-0,10%
	2.117	0,72%	1.685	0,65%
		294.069		260.438

Patrimônio líquido médio do exercício

11. Tributação

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

12. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

13. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria e escrituração do Fundo são prestados pela própria Administradora e o serviço de custódia das cotas do Fundo é prestado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

14. Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas 5.1, 5.2, 6, 10 e 13.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2025			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	11.944	-	11.944
Cotas de fundo de renda fixa	-	11.296	-	11.296
Cotas de fundos de investimento imobiliário	221.273	87.235	-	308.508
Ações de companhia abertas	5.867	-	-	5.867
Total do ativo	227.140	110.475	-	337.615
Ativos	30/06/2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Certificados de recebíveis imobiliários	-	1.001	-	1.001
Cotas de fundo de renda fixa	-	3.716	-	3.716
Cotas de fundos de investimento imobiliário	218.385	21.806	-	240.191
Ações de companhia abertas	6.597	-	-	6.597
Total do ativo	218.385	26.523	-	251.505

16. Outras informações

16.1 Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 30 de junho de 2025, contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S/S Ltda, somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

16.2 Provisões e contas a pagar:

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de performance	-	160
Auditoria	40	-
Taxa de administração	189	-
Diversos	8	92
	237	252

16.3 A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16.4 Em 11 de junho de 2025 a Adminstradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o regulamento do Fundo ao que dispõe a parte geral e o Anexo Normativo nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução nº 175"). Em decorrência dessa alteração e da instituição da responsabilidade dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de "Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário" para "Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", o presente Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução nº 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trarão as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao presente instrumento, que entrarão em vigor a partir do fechamento 11 de junho de 2025.

16.5 Em 01 de julho de 2025 a Adminstradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para retificar o Regulamento do Fundo aprovado no "Ato da Administradora do Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário", celebrado em 11 de junho de 2025 ("Ato de Adaptação"). Tal retificação se faz necessária em razão de erro material, que resultou na alteração indevida do seguinte item, sem a devida deliberação dos Cotistas: (a) Ajuste do inciso (iv) do item 4.12 do Anexo I ao Regulamento do Fundo.

16.6 Em decorrência do Comunicado ao Mercado publicado em 25/08/2025 pela Virgo Companhia de Securitização, a Administradora informa que vem acompanhando de forma diligente os ativos emitidos pela referida companhia, reforçando seu compromisso com a transparência, a governança e o monitoramento contínuo dos ativos. Desde o surgimento dos questionamentos acerca da atuação da Virgo, foram adotadas medidas adicionais de supervisão sobre os CRIs em carteira, com foco na preservação dos interesses dos cotistas e na estrita observância às normas regulatórias aplicáveis. Cumpre destacar que o Fundo em questão não possui ativos diretamente envolvidos nas operações mencionadas nas notícias recentes. Os CRIs atualmente mantidos em carteira permanecem adimplentes, e até o momento, não foi identificado qualquer impacto material sobre a rentabilidade ou a liquidez do Fundo. A Administradora permanece atenta aos desdobramentos regulatórios e operacionais, mantendo interlocução ativa com os gestores, auditores e demais agentes do mercado, com o objetivo de assegurar a adequada precificação dos ativos e a proteção integral dos cotistas.

17. Eventos subsequentes
- 17.1 Após 30 de junho de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Vanessa Oliveira

Contadora

CRC: 1SP307815

Gustavo Piersanti

Diretor

CPF: 016.697.087-56

* * *