

RELATÓRIO GERENCIAL

ABRIL 2026

DY ANUALIZADO

13,13%

base cota mercado

DISTRIBUIÇÃO/COTA

R\$ 1,00

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 406,65 MM

50 Ativos – LTV 65,72%

ÍNDICE

Resumo Executivo	03
Carta do Gestor	04
Cenário Macro e Imobiliário	10
Resumo da Carteira	11
Carteira de Ativos	13
Informações Contábeis	15
Negociação, Liquidez e Rendimentos	16
Monitoramento dos Ativos	17
Detalhamento dos Ativos	19
AGTs	20
Saiba Mais / FAQ	21

Relatório Gerencial SNCI11 — Abril/2026



RESUMO EXECUTIVO

SUNO (ASSET)

Gestora

Suno Gestora de Recursos LTDA

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.

Início do Fundo

Outubro/2021

Taxa de Performance

N/A

Taxa de Gestão

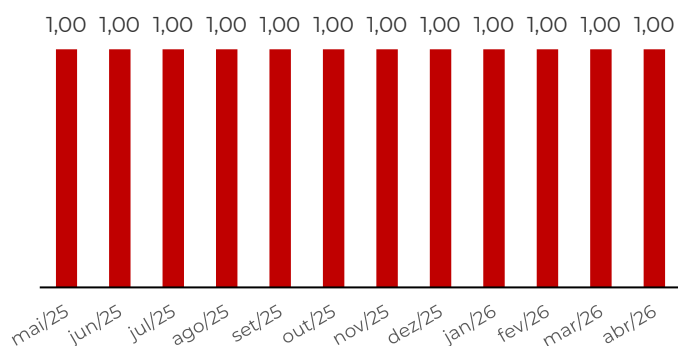
0,70% a.a.

Taxa de Administração

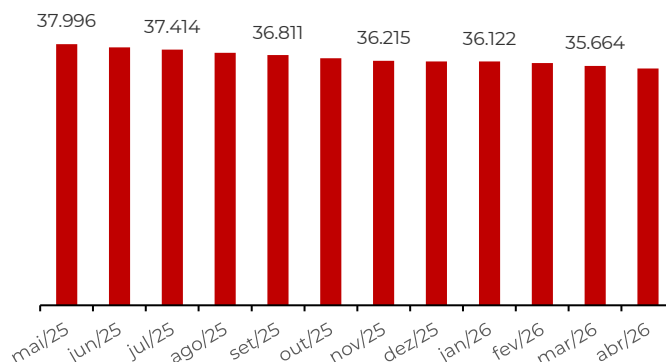
0,15% a.a.

Em abril, o Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota, em linha com o guidance de R\$ 1,00 a R\$ 1,10 para o 2T26. O DY anualizado encerrou em 13,13% sobre cota de mercado, com cota negociada a R\$ 91,40 (0,94x P/VP). O spread de crédito consolidado foi de 3,19%, refletindo a acomodação após o pico de 5,4% no 2S25, ainda em patamar saudável para a estratégia. A alavancagem líquida segue praticamente neutra (-0,12% do PL), com volume de R\$ -0,49 MM em compromissadas. A gestão atuou ativamente nas assembleias de titulares, com destaque para deliberações no CRIs Conceito e Arpoador. O Fundo encerrou o mês com quatro ativos em tratamento especial: CRI AIZ, CRI Vanguarda, CRI RDR e CRI Solar Junior.

Histórico de Distribuições (R\$)



Número de Cotistas



Dividend Yield (anualizado)

13,13%

Ativos na Carteira

50

LTV Médio Ponderado

65,72%

Yield Médio da Carteira

16,80%

Patrimônio Líquido

R\$ 406,65 MM

P/VP

0,94

Valor de Mercado

R\$ 383,88 MM

Lucro Acumulado

R\$ 0,34

Distribuição por cota

R\$ 1,00

Cota de Mercado / Patrimonial

R\$ 91,40 / R\$ 96,82

Caixa no Fechamento

R\$ 19,20 MM

Número de Cotistas

35.382

Cotas disponíveis: 4.200.000

Prezado investidor,

Apresentamos a Carta do Gestor referente ao mês de abril de 2026, com o objetivo de compartilhar um panorama da performance do SNCI11, comentar as movimentações da carteira, perspectivas de alocação futura e atualizar sobre o acompanhamento de ativos e as deliberações da equipe de gestão nas Assembleias Gerais de Titulares (AGTs).

Cenário e Performance

No mês de abril, o SNCI11 apresentou uma rentabilidade ajustada de 2,18%, considerando o preço de fechamento da cota, que encerrou o período em R\$ 91,40. No mês, o SNCI11, novamente, foi capaz de rentabilizar acima da média dos principais pares (1,68%), do IFIX (1,53%) e do IFIX Papel (2,12%). Acreditamos que a performance visualizada nos últimos seis meses segue corrigindo o gap visualizado desde metade de 2025, a partir dos eventos de crédito do Fundo, uma vez que mensalmente o Fundo vem recuperando parte do saldo exposto às operações, conforme demonstrado no Relatório Gerencial, além de atuar com máxima transparência nos prognósticos das operações em curso. Nesses últimos 6 meses, enquanto a performance do Fundo atingiu uma rentabilidade ajustada de 21,26%, o IFIX rendeu 9,36%, o IFIX Papel, 10,07%, e a média dos fundos comparáveis, 10,95%, demonstrando a recuperação do SNCI frente à indústria a partir da consistência da distribuição e melhoria dos níveis de spread a partir da retomada de créditos. Apesar da melhora na precificação do Fundo, seguimos observando com cautela os movimentos de recuperação observados nos CRIs AIZ, Solar, Vanguarda e RDR, sobre os quais falaremos em detalhes mais à frente. A Gestão tem empreendido esforços relevantes na resolução dos eventos de crédito ocorridos nestes CRIs, que hoje somam 6,91% do PL do Fundo. Acreditamos que tais eventos podem explicar parte do descolamento do SNCI frente aos pares de melhor rentabilidade (3º quartil) nos últimos 12 meses (17,12%, frente a 19,06% dos pares mais rentáveis).

Para além disso, a rentabilidade patrimonial, ajustada pelos proventos, teve oscilação negativa de 0,42% no mês, em linha com a média dos fundos pares, que decresceu 0,34%. Com isso, o valor patrimonial por cota após distribuição se situou em R\$ 96,82, abaixo do mês anterior, sobretudo devido à abertura da curva de juros no mês, que refletiu na MTM dos CRIs da carteira, bem como queda dos preços dos FIIs mais representativos da carteira. Nos últimos 24 meses, o SNCI obteve uma performance patrimonial ajustada de 15,82%, levemente abaixo da média dos Fundos Pares (15,87%). Destacamos o fato de que os ativos do Fundo, sobretudo aqueles em situação especial encontram-se devidamente marcados pela Administradora, de forma que esperamos visualizar o crescimento deste valor a partir das medidas de recuperação de crédito atualmente em curso. Dessa forma, o Fundo encerrou o mês com um P/VP de 0,94, maior valor mensal desde agosto de 2024. A liquidez média diária (ADTV) no mês registrou valor de R\$ 411 mil, abaixo média dos últimos 12 meses (R\$ 649 mil).

Distribuição de Rendimentos

Em linha com nossa previsibilidade, o Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota em abril e anunciou uma nova distribuição de R\$ 1,00 por cota para maio, seguindo o guidance publicado. Após a distribuição, o Fundo encerra o período com um resultado acumulado de R\$ 0,34 por cota.

O guidance de distribuição segue fixado entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 por cota para o 2º trimestre de 2026. Entendemos que esse patamar segue saudável para o SNCI11 enquanto se empenha nas medidas de recuperação de crédito dos ativos em situação especial e aguarda a maturação de seus empreendimentos imobiliários, sobretudo os de MZM, Supreme Garden, Bit Barueri e Gafisa Sorocaba. Além disso, reforçamos o caráter middle-risk do Fundo e o viés de linearização dos proventos a título de previsibilidade para nossos investidores. Seguiremos acompanhando de perto os índices de inflação (IPCA/INCC) e de Selic, indexadores dos CRIs do Fundo. Destacamos que, em 29 de abril, o COPOM reduziu a Selic em 0,25 p.p., para 14,50% a.a., seguindo o ciclo de flexibilização monetária. Posicionaremos nossos investidores quanto a eventuais impactos na rentabilidade dos ativos e consequentemente da distribuição do SNCI11.

Gestão da Carteira e Alavancagem

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

• Compras:

- R\$ 0,54 milhões do CRI LocPay Sênior (Prefixado em 23,87% a.a.), em três integralizações ao longo do mês;
- R\$ 1,82 milhão do CRI AXS III, a uma taxa de IPCA + 11,90%, a partir de compras no mercado secundário;
- R\$ 3,26 milhões do CRI Comporte, a uma taxa de CDI + 3,85% a partir de compras no mercado secundário;
- R\$ 2,00 milhões do CRI Copagril, a uma taxa de IPCA + 11,50%, a partir de compras no mercado secundário;
- R\$ 6,61 milhões do CRI MZM Série 1, a uma taxa de IPCA + 12,95%, de forma a reequilibrar a exposição na operação dentro do SNCI11;
- Montagem de uma compromissada ativa, de R\$ 6 milhões, rendendo 25% prefixados ao ano;

• Vendas:

- Não houve vendas no mês

• Quitações:

- R\$ 8,70 milhões do CRI Primato, pré-pago em 07 de abril frente ao vencimento original em abril de 2032. O CRI fez frente a uma multa de pré-pagamento, componente do resultado de CRIs do mês. Com isso, encerramos a posição no CRI Primato com sucesso, investida desde março de 2022.

Como resultado, o Fundo encerrou o mês com caixa equivalente a 4,02% do PL (R\$ 16,35 milhões), o que posiciona a alavancagem líquida em -0,12% sobre o Patrimônio Líquido, referente a R\$ 0,49 milhões em operações compromissadas ativas, ou seja, com o SNCI como credor líquido.

Perspectivas de Alocação Futura (Pipeline)

Atentos à reciclagem e diversificação do portfólio, o SNCI11 tem hoje algumas expectativas de alocação futura, que podem ou não se concretizar dentro dos prazos e montantes indicados, conforme segue:

• Maio/2026

- Até R\$ 9MM em CRI de aquisição de terreno para incorporação com taxa esperada de IPCA + 12,68%, além de equity kicker, em fase final de estruturação;
- Até R\$ 0,1MM no CRI LocPay Sênior, com taxa prefixada em 23,87% a.a., encerrando as integralizações no ativo;
- Até R\$ 10MM em CRI de término de obras para uma incorporadora de Vila Velha/ES, com taxa esperada de CDI + 6,00%.

• Junho/2026

- Até R\$ 10MM em novo aporte em CRI de término de obras para uma incorporadora de Vila Velha/ES, com taxa esperada de CDI + 6,00%.
- Até R\$ 9MM em novo aporte em CRI de aquisição de terreno para incorporação com taxa esperada de IPCA + 12,68%, além de equity kicker, em fase final de estruturação;

Acompanhamento de Ativos e Deliberações em AGTs

Encerramos o mês de abril com quatro ativos em tratamento especial devido a inadimplências: CRI AIZ, CRI Vanguarda, CRI RDR e CRI Solar Junior. As informações aqui tratadas representam a visibilidade da Gestão até a data de publicação do presente relatório, ou seja, até meados de maio de 2026.

Quanto aos **CRIs Vanguarda**, os papéis foram vencidos após AGT em 18 de agosto de 2025, após serem verificados desvios de vendas realizados pela construtora. Com isso, o CRI está oficialmente em processo de recuperação. Hoje, todas as unidades de ambos os empreendimentos (Jonathan Nunes e Dom Severino), com exceção daquelas devidamente permutadas no início da operação e das quitadas pelos adquirentes formais, já estão em nome da securitizadora. Com isso, eventuais adquirentes terceiros, não adequados à estrutura da operação, devem travar litígios contra a securitizadora, que está preparada para defender o direito fiduciário às unidades dos edifícios. Em relação ao repasse das carteiras, temos que ambos os empreendimentos hoje encontram-se pendentes do Habite-se. O Dom Severino conta com pouco menos de 80% das obras realizadas, e a securitizadora está avaliando junto a outras construtoras locais uma transferência de obra para o término do empreendimento, processo nada simples. Até lá, o canteiro permanecerá fechado. Já no

Jonathan Nunes, o empreendimento está pronto, mas por pendências documentais da Vanguarda Construtora, não foi possível registrar o Habite-se do edifício. A securitizadora já conta com um processo judicial em curso para obtenção do documento – e avaliando a troca do responsável técnico para emissão do Habite-se pelas vias usuais –, uma vez que a Vanguarda já foi retirada da matrícula das unidades, mas a previsão é que isso deve levar ainda alguns meses para ocorrer por esse caminho. Apesar dessa via ainda ser possível, tivemos avanços na cotação de construtoras dispostas a finalizar a obra e emitir o Habite-se de ambos os empreendimentos. Com essa visibilidade, considerando o passivo de obras ainda existente, e recebíveis + estoque compostos na ordem dos R\$ 52 milhões, temos uma expectativa atualizada próxima a 60% do preço de custo. A queda desse indicador se deve basicamente à inserção dos custos de retomada de obras, emissão de habite-se e despesas jurídicas a incorrer na operação. O PU do papel já está devidamente marcado próximo ao valor de custo no Fundo (R\$ 1.061,00). Finalmente, estudam-se medidas contra a Vanguarda Engenharia LTDA pelas ocorrências apontadas pela auditoria. Atualizaremos os investidores quanto aos passos e êxitos da recuperação.

No caso do **CRI AIZ**, tivemos uma Assembleia no dia 24 de dezembro de 2025 para definir a repactuação final da operação. Com isso, os ativos estão novamente adimplentes (embora com carências em curso) e aplicados os haircuts nas séries 301 e 302 a partir da negociação de venda do principal imóvel em garantia. O valor oferecido pelo imóvel foi inferior ao valor de venda forçada do laudo e, considerando o tempo de mais de 12 meses entre o início do processo de venda e o recebimento da proposta, os investidores decidiram aceitar o pactuado, fornecendo um haircut de aproximadamente 20% no CRI 301 (que contava com a garantia da alienação fiduciária dos imóveis) e 48% no CRI 302 (que não contava com garantias reais), sendo que o CRI 301 será integralmente liquidado a partir da venda do imóvel, já considerado o haircut de 20%, e o CRI 302 será alongado por 10 anos, com juros mensais a partir de janeiro de 2027 e uma taxa de CDI + 3,50% a.a., além do acréscimo de parte das garantias reais anteriormente exclusivas da série 301 e ainda não vendidas (aproximadamente R\$ 10MM em valor de mercado). Com isso, esperamos que haja um impacto de R\$ 0,22/cota no resultado caixa do Fundo, apesar de um impacto positivo de R\$ 0,26 no valor patrimonial da cota. Dado o cenário de difícil negociação e mercado para o imóvel, acreditamos que os esforços de repactuação poderão ser compensados com uma alta recuperabilidade, que deve ser materializada ao longo do 2º semestre de 2026. Apesar disso, uma nova AGT foi realizada em 27 de fevereiro dados os atrasos na alienação prevista do imóvel em garantia, aumentando o prazo previsto para a conclusão da operação, e uma outra está agendada para 29 de maio, na qual a companhia atualizará os investidores e um novo prazo para venda dos imóveis deve ser deliberado. Deveremos manter os investidores atualizados quanto a esse andamento e eventuais impactos na recuperabilidade apontada.

Sobre o **CRI RDR**, decidimos não prorrogar o prazo da operação à época do vencimento, uma vez que a obra já estava devidamente concluída, com os CRIs relativos à operação vencendo em 20 de

agosto de 2025. Com isso, privilegiando a transparência ao investidor, o ativo encontra-se atualmente em recuperação e devidamente marcado a preço de custo na cota patrimonial do Fundo, considerando as recuperações já obtidas. Entendemos que, com isso, assumimos uma postura conservadora em relação à recuperabilidade dos créditos. Estamos atuando diariamente em conjunto com a securitizadora e o assessor legal da operação para fortalecer nossas perspectivas de recebimento da carteira (~R\$ 10 milhões) ao longo dos próximos meses, além de atuar na venda das garantias adicionais. Daremos publicidade de qualquer ação tomada desde que entendamos, junto aos assessores legais, que isso não irá prejudicar o Fundo nos trabalhos de recuperação dos créditos. Nessa seara, em março finalizamos uma Assembleia que permitiu a dação em pagamento de parte das unidades do Empreendimento, bem como a repactuação de parte do CRI na forma de dívidas distintas para cada sócio e para a empresa em si. Além disso, a partir da perfeita execução dessas ações, bem como da regularização de pendências do CRI, além da auditoria final da carteira de recebíveis, concederemos um haircut no saldo devedor atualizado dos CRI, medida necessária no âmbito da repactuação do crédito. É importante afirmar que tal haircut não causará novos prejuízos patrimoniais ou caixa ao SNCI (que já marca o ativo a preço de custo), que segue focado nas medidas de recuperação dos créditos. No mês de abril, já obtivemos a recuperação de R\$ 621 mil devidos no ativo, reduzindo o preço de custo para R\$ 18,7 milhões (4,61% do PL do SNCI11). A título de atualização, já temos uma sétima rodada de recuperação prevista para 25 de maio, em que aproximadamente R\$ 150 mil serão amortizados, diminuindo o preço de custo do SNCI na operação para R\$ 18,5 milhões (4,55% do PL do SNCI11). Além disso, estamos em vias de celebrar 3 confissões de dívida que representarão uma novação de parte dos créditos a receber dos CRI, que irão amortizar e repactuar, para recebimento alongado e acordado com os sócios da empresa, o montante de R\$ 13,5 milhões, reduzindo o percentual de default efetivo do SNCI11 na operação para 1,22%. Acreditamos que tal avanço representará um feito essencial na recuperação do crédito, permitindo o retorno à rentabilidade de parte relevante da carteira e redução relevante da inadimplência corrente do Fundo. Em tempo, o ocorrido não irá afetar o patamar de distribuição do Fundo, uma vez que já se tratava de operação com incorporação de juros e consequentemente sem impactos nos recebíveis mensais. Sendo assim, reforçamos o guidance de distribuição entre R\$ 1,00 e R\$ 1,10 por cota para o presente trimestre.

Finalmente, quanto ao **CRI Solar**, representativo de 0,1% do PL do SNCI, o CRI teve seu vencimento e inadimplência constatados em 21 de novembro de 2025, com a securitizadora determinando o início dos trabalhos operacionais e jurídicos para a recuperação dos créditos. Ainda estamos colhendo mais informações junto à securitizadora, o agente fiduciário e os investidores majoritários, sendo que, no momento, ainda não é possível estimar uma recuperabilidade precisa, ainda que o relatório de monitoramento da securitizadora estime uma Razão de Garantia superior a 100% considerando carteira e estoque. Ainda assim, o time de Gestão se mantém confiante quanto à resolução do evento de crédito, sabendo que eventuais defaults ou *haircuts* têm baixíssimo potencial de impactar

o SNCII1, dada sua residual posição no ativo.

Em relação às deliberações formais em AGTs, participamos ativamente das seguintes discussões:

- **CRI Conceito:** Aprovamos a repactuação da operação a partir de uma demanda da devedora, de forma a equilibrar os fluxos financeiros objetivando a amortização até a quitação da série 1.
- **CRI Arpoador:** Aprovamos um pleito de liberação de recursos da devedora para pagamento de impostos pós entrega de obra, uma vez que a Razão de Garantia da operação estava consideravelmente acima do mínimo contratual.

Considerações Adicionais

Ao encerrarmos o mês de abril de 2026, o setor imobiliário brasileiro consolidou um quadro favorável à expansão do crédito privado, com ampliação das fontes de funding habitacional, início efetivo do ciclo de afrouxamento monetário e maior espaço para originação de CRIs por gestores independentes — elementos diretamente relevantes para a gestão do SNCII1.

No campo do funding público, o governo federal aprofundou o estímulo ao crédito habitacional, com a alocação de aproximadamente R\$ 20 bilhões do Fundo Social do pré-sal ao Minha Casa Minha Vida e a ampliação do programa federal de reforma residencial, com elevação dos limites de renda e de financiamento. A medida reforça a base de funding subsidiado, amplia o universo de incorporadoras elegíveis ao crédito associativo e tende a sustentar o pipeline de CRIs pulverizados nos próximos trimestres. O cuidado, nesse contexto, segue na modelagem de prazo e fluxo de caixa de operações com dependência relevante de FGTS e do Fundo Social, dada a incerteza sobre a continuidade do desenho atual após o calendário eleitoral de 2026.

No crédito imobiliário tradicional, os dados de abril reforçaram a tendência de maior disponibilidade de funding via FGTS, poupança e instrumentos isentos, ao mesmo tempo em que evidenciaram a forte concentração da carteira no banco público, que segue respondendo por cerca de 70% do estoque. Esse desenho cria ambiente naturalmente construtivo para a originação privada de CRIs, na medida em que players independentes e fundos estruturados ganham espaço para complementar a oferta nos segmentos médio e alto. Em paralelo, a segunda redução consecutiva da Selic pelo Copom, agora a 14,50%, confirma o início do ciclo de afrouxamento monetário e tende a beneficiar tanto o custo de captação das operações quanto o valuation das estruturas já em carteira.

No campo da regulação e dos custos, dois pontos pedem atenção na modelagem de risco. A liminar que suspendeu a emissão de novos alvarás em São Paulo elevou a incerteza regulatória sobre o pipeline de lançamentos na maior praça do país, com potencial impacto sobre cronogramas e sobre o serviço da dívida de operações em fase pré-operacional. Em paralelo, a escassez de grandes terrenos na capital paulista limita o pipeline dos grandes incorporadores e desloca parte do desenvolvimento para retrofit e reposicionamento de ativos, caminho que oferece oportunidades de originação, mas exige avaliação criteriosa de capex, prazos de aprovação e risco de execução, como evidenciado por episódios recentes de assunção de empreendimentos por bancos credores em

CARTA DO GESTOR

SUNO (A S S E T)

projetos relevantes da capital paulista.

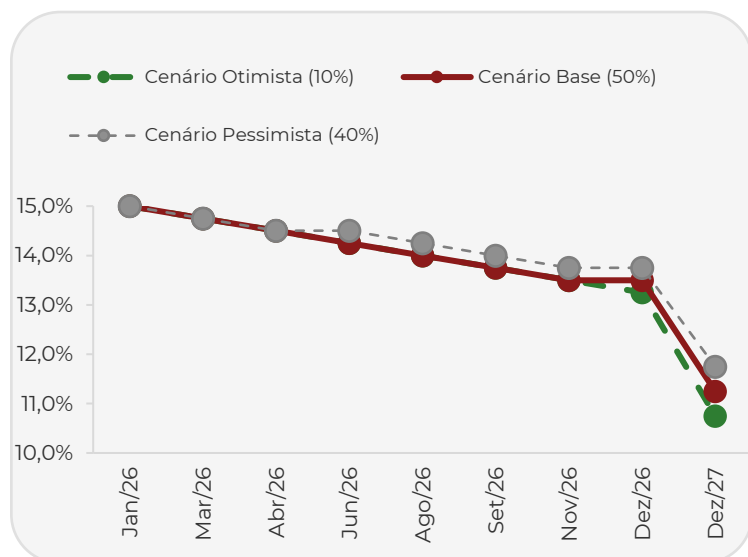
Para o SNCI11, a combinação de funding habitacional reforçado, início do ciclo de queda da Selic, maior espaço para originação privada de CRIs e demanda imobiliária resiliente — refletida na consolidação da Faria Lima como polo corporativo e no bom desempenho operacional do segmento de shoppings — preserva um ambiente favorável à expansão da carteira. A gestão mantém foco na seletividade de crédito, na adequação das garantias reais e no monitoramento ativo do desempenho operacional, comercial e regulatório dos projetos em carteira, com o objetivo de sustentar a qualidade do portfólio e a consistência dos rendimentos aos investidores.

Atenciosamente,

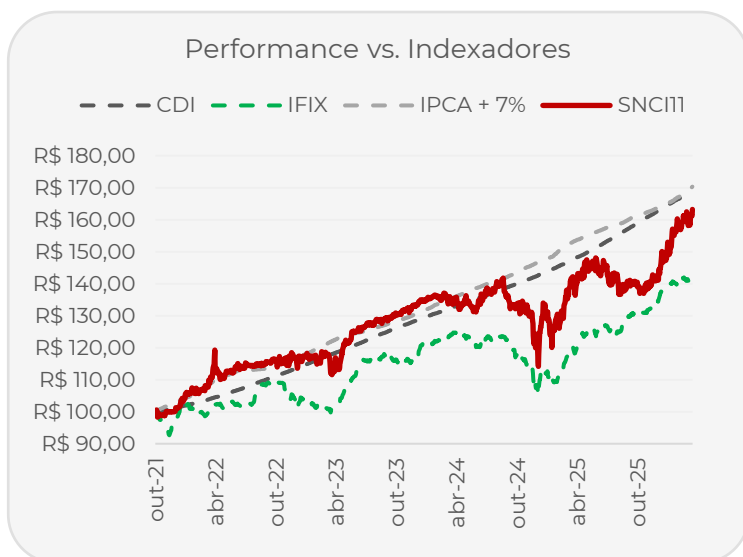
Equipe de Gestão, **SUNO ASSET.**

CENÁRIO MACRO E IMOBILIÁRIO

Selic	14,50%
IPCA (2026e)	4,9%
Câmbio (R\$/USD media do período)	R\$ 5,18
PIB Brasil (2026e)	1,8%
Desemprego (2026e)	5,6%
Dívida Bruta (%PIB)	83,2%



SNCI11 - SUNO ASSET



RESUMO DA CARTEIRA

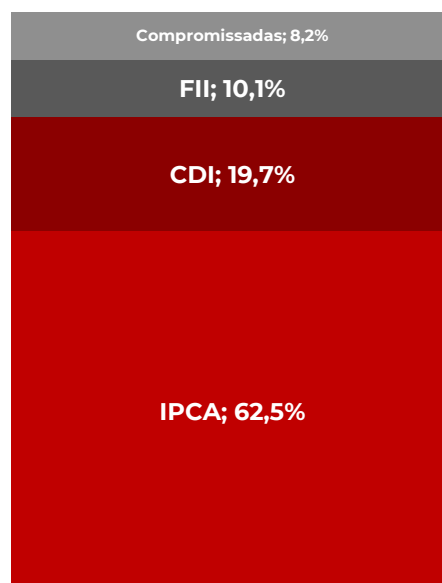
SUNO (ASSET)

Número de Ativos na Carteira 50	Yield Médio FIIs 14,20%	TM CRIs a IPCA+ IPCA + 10,73%
Custo Médio Alavancagem CDI + 0,97%	Yield Médio CRIs (All-In) 17,56%	TM CRIs a IGPM+ IGPM + 7,91%
P/VP 0,94	Alavancagem Líquida -0,12% do PL	TM CRIs a INCC+ INCC + 0,00%
Duration Ponderada Carteira 1,83	Vol. Operações Compromissadas R\$ -0,49 MM	TM CRIs a CDI+ CDI + 5,52%

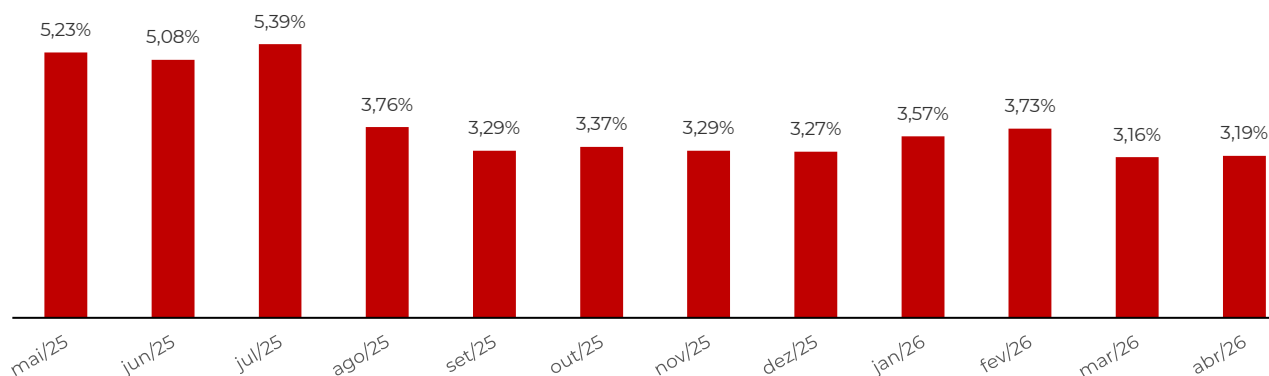
PRINCIPAIS SETORES DA CARTEIRA

Setor	% do PL
Incorporação	48,1%
Energia	13,4%
FIIs	10,1%
Compromissadas	8,2%
Industrial	5,1%
Hospitalar	4,5%
Caixa	4,0%
Loteamento	2,4%
Aviação	2,1%
Outros	2,1%

EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR (% PL)



SPREAD DE CRÉDITO CONSOLIDADO



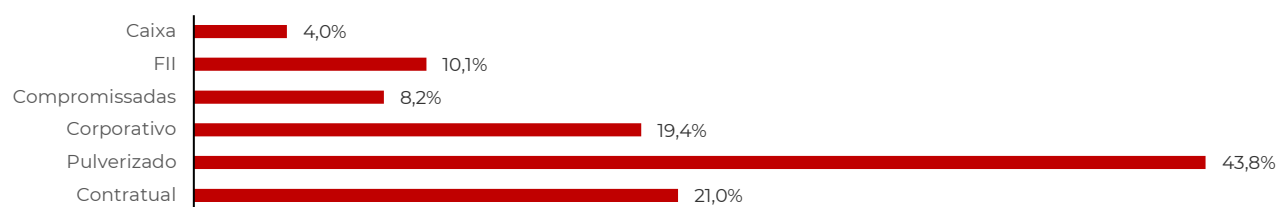
RESUMO DA CARTEIRA

SUNO (ASSET)

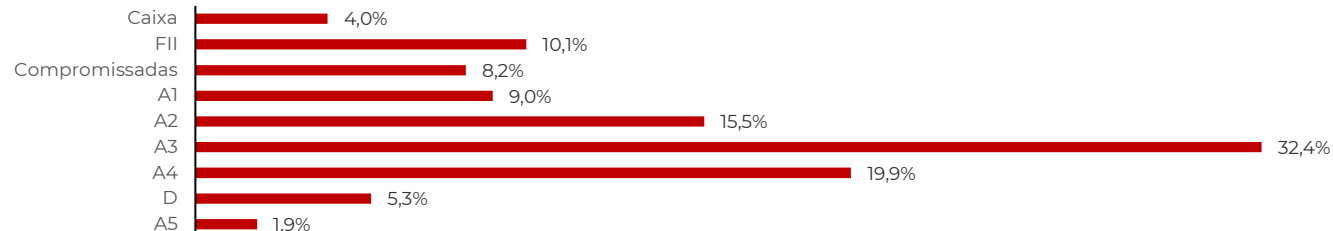
EXPOSIÇÃO POR TIPO DE ATIVO (% do PL)



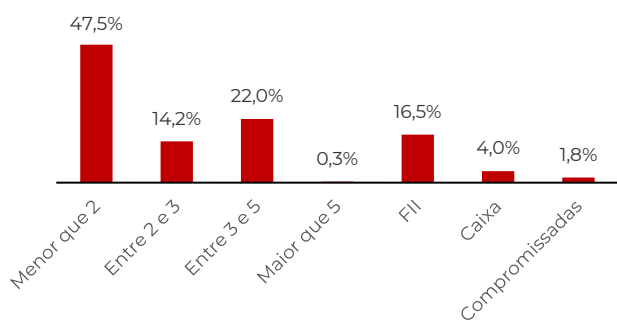
EXPOSIÇÃO POR PERFIL DE RISCO (% do PL)



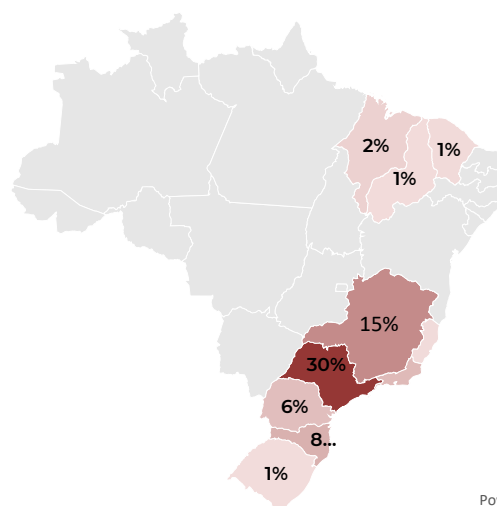
EXPOSIÇÃO POR RATING (% do PL)



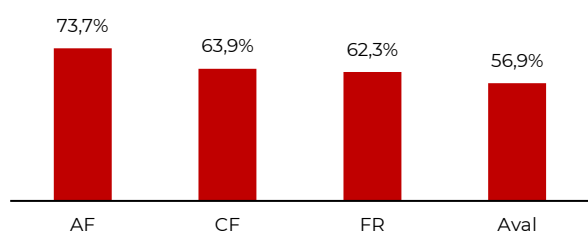
EXPOSIÇÃO POR DURATION (% do PL)



EXPOSIÇÃO POR LOCALIDADE



EXPOSIÇÃO POR CRIs POR GARANTIA (% dos CRIs)



Powered by Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

CARTEIRA DE ATIVOS

SUNO (A S S E T)

Carteira de CRIs e Ativos — Abril/2026

Ativo	Perfil	Cód. CETIP	Setor	Rtg	Idx	Yield MTM	Yield HTM	Dur.	% PL	LTV
CRI SUPREME GARDEN	Pulv.	22B0338247	Incorp.	A4	IPCA	12,64%	10,50%	0,48	7,16%	65%
CRI GAFISA SOROCABA (novo)	Pulv.	25L3104624	Incorp.	A3	CDI	6,00%	6,00%	0,40	6,57%	90%
CRI GS SOUTO	Contr.	21K0732283	Energia	A3	IPCA	10,45%	11,13%	3,37	6,19%	62%
CRI MRV	Corp.	21D0001232	Incorp.	A3	IPCA	10,48%	5,43%	3,59	5,50%	-
CRI OPY HEALTH	Corp.	21H0888186	Hospitalar	A1	IPCA	10,10%	7,36%	2,27	4,46%	45%
CRI ITABIRA	Contr.	23L2160618	Energia	A2	IPCA	11,15%	11,00%	4,32	4,33%	95%
CRI CERATTI MAGNA	Contr.	22E0120555	Industrial	A1	IPCA	11,20%	8,50%	1,00	3,58%	60%
CRI MZM III	Pulv.	22I1466156	Incorp.	A4	IPCA	15,08%	12,95%	0,91	3,23%	70%
CRI BIT Série 4	Pulv.	22J2609555	Incorp.	A3	CDI	5,50%	5,50%	0,47	2,96%	60%
CRI MZM V	Pulv.	22I1466175	Incorp.	A4	IPCA	12,92%	12,95%	0,91	2,95%	70%
CRI AXS 3	Contr.	22K1397969	Energia	A2	IPCA	12,60%	11,15%	4,40	2,90%	-
CRI RDR ITU	Pulv.	21K0660418	Incorp.	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	2,81%	80%
CRI COPAGRIL	Corp.	21F0968888	Agroneg.	A3	IPCA	10,66%	7,24%	2,40	2,76%	53%
CRI MRV II	Corp.	22B0006022	Incorp.	A3	IPCA	10,13%	6,50%	2,16	2,71%	-
CRI MZM II	Pulv.	22I1466133	Incorp.	A4	IPCA	13,97%	12,95%	0,91	2,34%	70%
CRI COMPORTE	Corp.	23I1270600	Transporte	A2	CDI	3,54%	3,80%	1,95	2,16%	60%
CRI LATAM	Contr.	21C0818332	Aviação	A2	IPCA	8,64%	4,50%	2,78	2,09%	45%
CRI BIT Série 3	Pulv.	22J2609554	Incorp.	A3	CDI	6,03%	5,50%	0,47	2,00%	60%
CRI BIT	Pulv.	22J1411295	Incorp.	A3	CDI	5,50%	5,50%	0,47	1,83%	60%
CRI MZM	Pulv.	22I1465810	Incorp.	A4	IPCA	15,08%	12,95%	0,91	1,61%	70%
CRI PESA / AIZ (Longa)	Contr.	21F0568504	Industrial	A5	IPCA	0,00%	7,00%	0,33	1,41%	-
CRI CONCEITO	Pulv.	25J2612796	Loteam.	A2	CDI	6,50%	6,50%	2,59	1,23%	46%
CRI GF6	Pulv.	25G5823976	Loteam.	A2	IPCA	16,11%	15,00%	3,23	1,20%	50%
CRI WIMO IV	Pulv.	22B0914263	Home Eq.	A4	IPCA	10,20%	9,44%	4,33	1,04%	35%
CRI RDR ITU SÉRIE 3	Pulv.	21K0661041	Incorp.	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	1,04%	80%
CRI MITRE 2025	Corp.	25A1810636	Incorp.	A2	CDI	1,99%	3,50%	2,21	0,99%	-

CARTEIRA DE ATIVOS

SUNO (A S S E T)

Carteira de CRIs e Ativos — Abril/2026

Ativo	Perfil	Cód. CETIP	Setor	Rtg	Idx	Yield MTM	Yield HTM	Dur.	% PL	LTV
CRI LOCPAY (SÊNIOR)	Pulv.	25H2417003	Receb.	A3	-	23,52%	23,87%	1,83	0,98%	-
CRI BIT Série 2	Pulv.	22J1411297	Incorp.	A3	CDI	5,50%	5,50%	0,47	0,92%	60%
CRI SUPREME GARDEN 509	Pulv.	25F2808184	Incorp.	A4	IPCA	8,42%	10,50%	0,48	0,78%	65%
CRI RDR ITU SÉRIE 2	Pulv.	21K0660445	Incorp.	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	0,75%	80%
CRI VANGUARDA	Pulv.	22G1233041	Incorp.	D	INCC	0,00%	11,00%	0,00	0,65%	52%
CRI ARPOADOR (SUBORDINADA)	Pulv.	23J2809383	Incorp.	A1	CDI	12,00%	12,00%	1,43	0,55%	43%
CRI WIMO	Pulv.	21H0001650	Home Eq.	A4	IPCA	10,99%	7,00%	4,03	0,39%	29%
CRI ESTOQUE HELBOR	Corp.	22H1104501	Incorp.	A2	CDI	2,71%	2,30%	0,66	0,33%	80%
CRI GRAMADO GVI	Pulv.	21F0950048	Multip.	A5	IPCA	58,29%	9,50%	1,21	0,31%	26%
CRI ESATAS	Contr.	21C0572241	Infraestr.	A1	IGP	7,91%	7,56%	7,07	0,30%	80%
CRI ASTIR	Pulv.	21L0285556	Incorp.	A2	IPCA	12,27%	11,70%	0,56	0,24%	42%
REDE DUQUE (Serie 443)	Corp.	21I0855537	Óleo e Gás	A4	IPCA	12,61%	7,25%	3,23	0,22%	67%
REDE DUQUE (Serie 444)	Corp.	21I0855623	Óleo e Gás	A4	IPCA	12,66%	7,25%	3,22	0,22%	67%
CRI Pesa / AIZ (Curta)	Contr.	21F0569265	Industrial	A5	IPCA	0,00%	5,50%	0,14	0,15%	-
CRI ARPOADOR (SÊNIOR)	Pulv.	23J2266231	Incorp.	A1	CDI	4,50%	4,50%	1,51	0,15%	43%

FIIs	Setor	Qtde.	Cotação	Yield	Yield on Cost	P/V/P	% PL	% Caixa	PM Aquis.
SNME11	Híbrido	3.731.239	R\$ 9,50	13,27%	12,93%	1,00	5,9%	6,0%	R\$ 9,75
INOI	Logística	35.000	R\$ 102,22	9,29%	9,50%	1,01	0,9%	-	R\$ 100,00
TGAR11	Híbrido	164.474	R\$ 88,29	16,85%	12,24%	0,62	1,9%	1,7%	R\$ 121,60
RECD11	Papel	400.000	R\$ 10,00	15,01%	15,01%	1,01	0,7%	7,0%	R\$ 10,00
ZAVC11	Papel	57.972	R\$ 9,38	16,42%	14,88%	0,92	0,1%	9,9%	R\$ 10,35
VRTM11	Híbrido	304.693	R\$ 6,85	15,69%	11,07%	0,78	0,6%	7,1%	R\$ 9,71
Op. Comp.	-	-	-	-	-	-	6,4%	-	-

COMPROMISSADAS	Perfil	Cód. CETIP	Setor	Idx	Yield HTM	Yield Tomado	Vol. (MM)
CRI Esatas Viracopos	Contr.	21C0572241	Infraestr.	IGP	8,00%	8,00%	R\$ 8,00
Rede Duque (Serie 443)	Corp.	21I0855537	Petróleo e Gás	IPCA	7,25%	7,25%	R\$ 5,00
Rede Duque (Serie 444)	Corp.	21I0855623	Petróleo e Gás	IPCA	7,25%	7,25%	R\$ 5,00

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

SUNO (A S S E T)

R\$ 4,89 M

Receita Distribuível

geração no mês

R\$ -0,33 M

Despesas

taxa + custos operacionais

R\$ 4,55 M

Resultado Final

R\$ 1,08/cota

R\$ 1,08

Resultado/Cota

resultado líquido no mês

R\$ 1,00 M

Distribuição

R\$ 4,20 MM total distribuído

R\$ -1,43 M

Mov. Reserva

reserva: R\$ 0,34/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO — ABRIL/2026

	FEV/26	MAR/26	ABR/26	R\$/Cota (M0)	LTM
RECEITAS DISTRIBUÍVEIS	R\$ 4.528.289	R\$ 5.332.896	R\$ 5.183.949	R\$ 1,234	R\$ 58.721.634
Rendimento Caixa	R\$ 279.926	R\$ 271.395	R\$ 198.329	R\$ 0,047	R\$ 2.988.339
Lucro em Transações	R\$ 797.003	R\$ 2.147.707	R\$ 418.050	R\$ 0,100	R\$ 9.083.095
Juros CRIs	R\$ 2.396.277	R\$ 1.953.921	R\$ 3.122.004	R\$ 0,743	R\$ 31.976.050
Correção Monetária CRIs	R\$ 403.215	R\$ 228.274	R\$ 708.249	R\$ 0,169	R\$ 5.745.744
Resultado FIIs	R\$ 739.400	R\$ 731.598	R\$ 737.317	R\$ 0,176	R\$ 8.959.927
Operações Compromissadas					
Outras Receitas					-R\$ 31.519
DESPESAS CAIXA	-R\$ 715.159	-R\$ 517.785	-R\$ 629.405	-R\$ 0,150	-R\$ 9.313.721
Taxa de Administração	-R\$ 253.415	-R\$ 264.101	-R\$ 266.666	-R\$ 0,063	-R\$ 3.031.160
Despesas IR	-R\$ 118.246	-R\$ 114.493	-R\$ 12.115	-R\$ 0,003	-R\$ 649.382
Custos de Alavancagem	-R\$ 272.266	-R\$ 64.072	-R\$ 295.671	-R\$ 0,070	-R\$ 4.883.170
Outras Despesas	-R\$ 71.232	-R\$ 75.119	-R\$ 54.953	-R\$ 0,013	-R\$ 750.009
RESULTADO DO PERÍODO	R\$ 3.813.130	R\$ 4.815.111	R\$ 4.554.544	R\$ 1,084	R\$ 49.407.913
Reserva de Lucro Anterior	R\$ 845.665	R\$ 458.795	R\$ 1.073.906	R\$ 0,256	
RESULTADO FINAL	R\$ 4.658.795	R\$ 5.273.906	R\$ 5.628.450	R\$ 1,340	
Número de Cotas	4.200.000	4.200.000	4.200.000		
DISTRIBUIÇÃO	R\$ 4.200.000	R\$ 4.200.000	R\$ 4.200.000		
Rendimento (R\$/Cota)	R\$ 1,00	R\$ 1,00	R\$ 1,00		
Resultado Acum. (R\$/Cota)	R\$ 0,109	R\$ 0,256	R\$ 0,340		

NEGOCIAÇÃO, LIQUIDEZ E RENDIMENTOS

SUNO (A S S E T)

R\$ 4,47 MM \$

Volume Mensal

406 mil

Média Diária



35.382

Cotistas



R\$ 91,40 \$

Cota Mercado

R\$ 96,82 P

Cota Patrimonial



0,94x

P/VP



R\$ 1,00

Distribuição/Cota
distribuição abr/26

13,95%

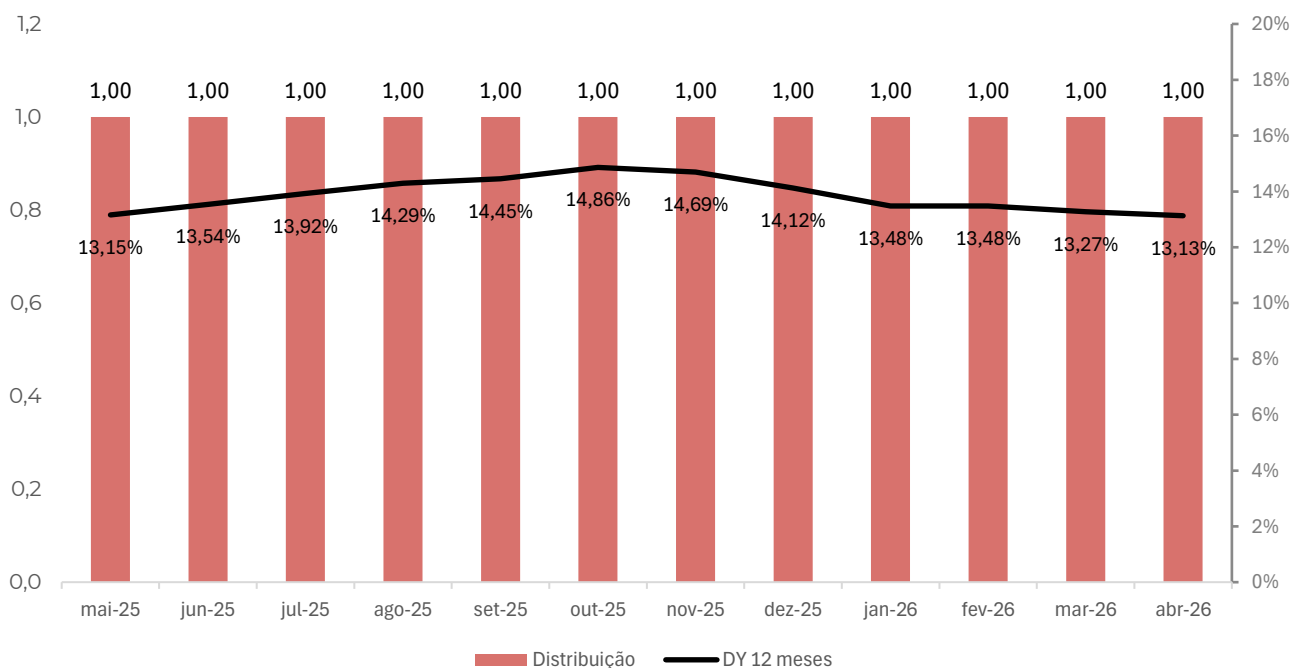
DY Anualizado
base cota mercado

13,13%

DY 12 Meses
base cota mercado

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

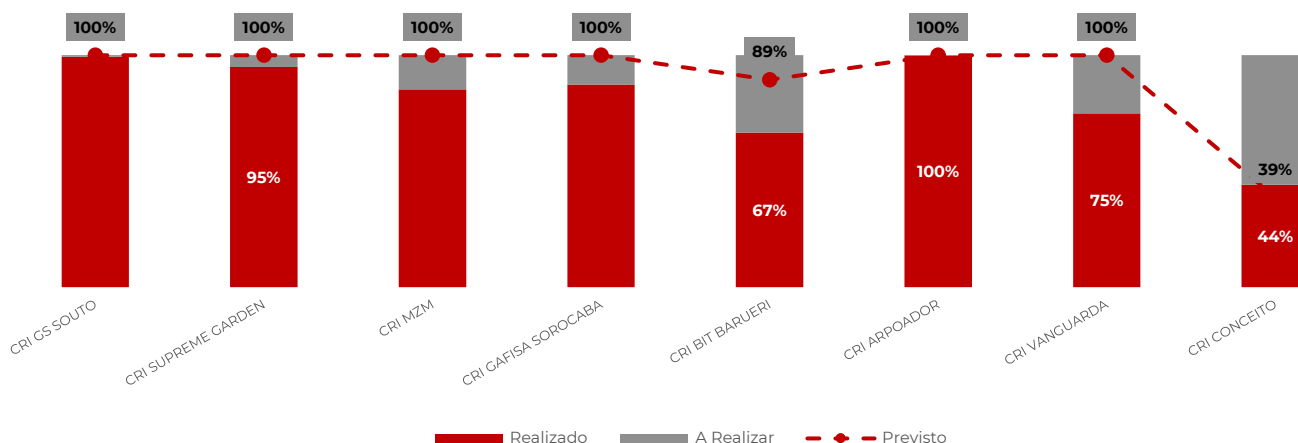
Gestão ativa em CRIs imobiliários e diversificação da carteira sustentam consistência na distribuição e geração de valor.



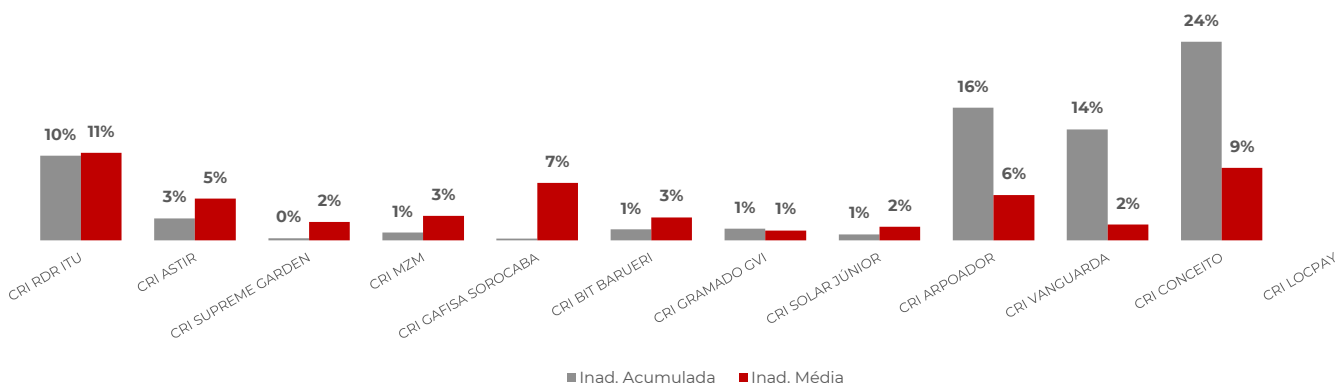
MONITORAMENTO DOS ATIVOS

SUNO (ASSET)

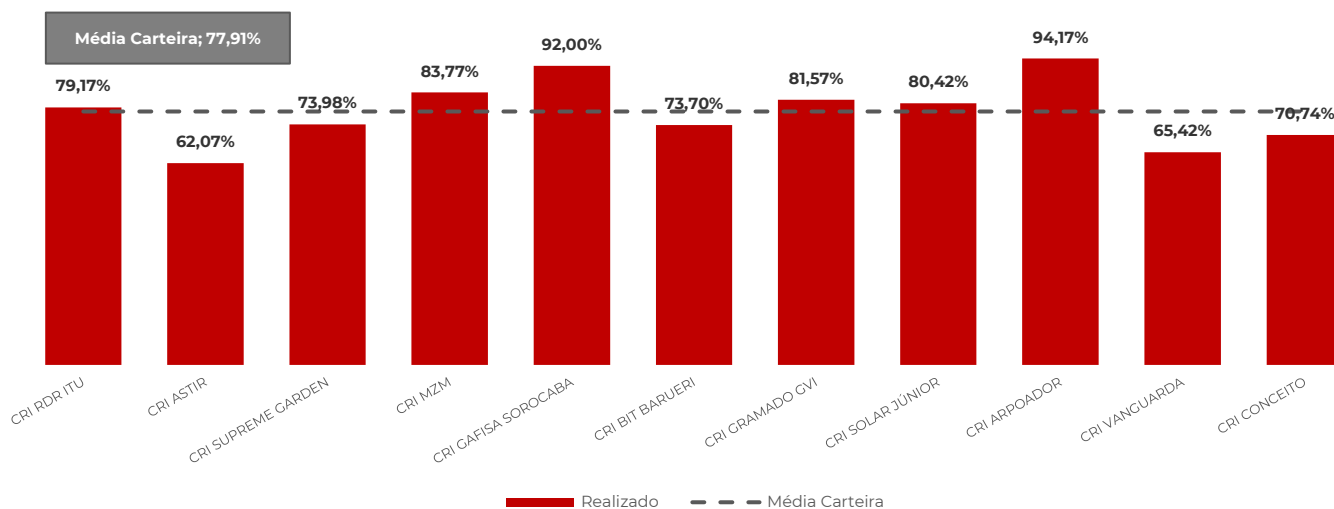
EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



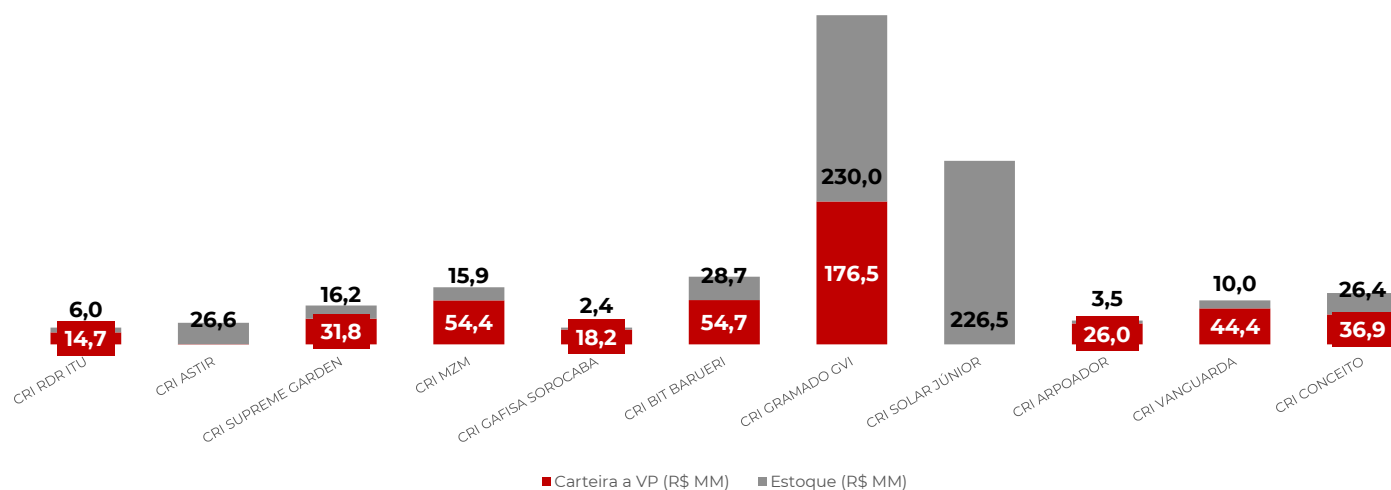
NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA



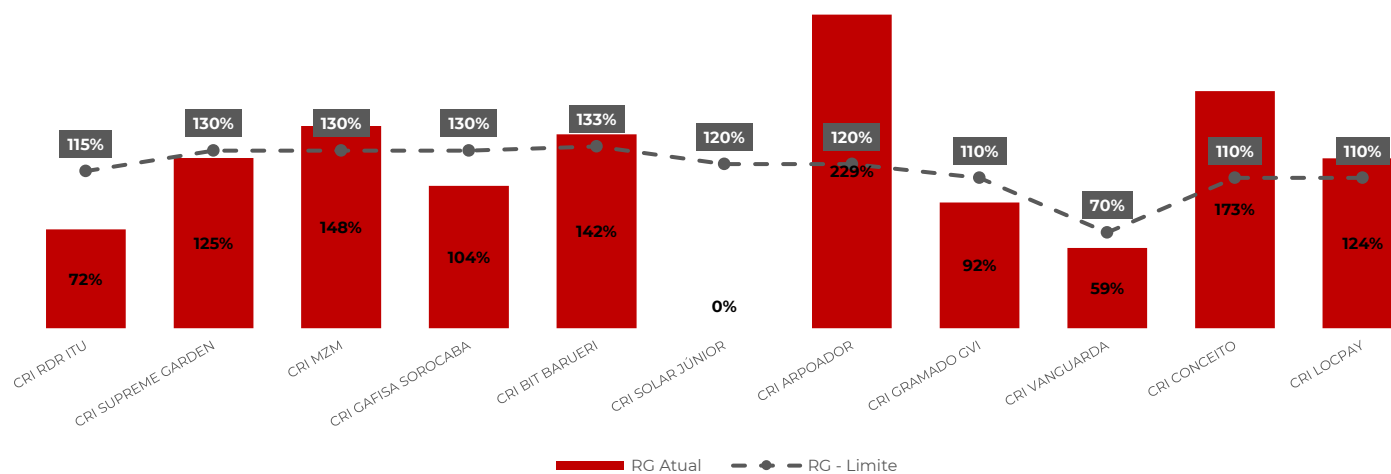
MONITORAMENTO DOS ATIVOS

SUNO (A S S E T)

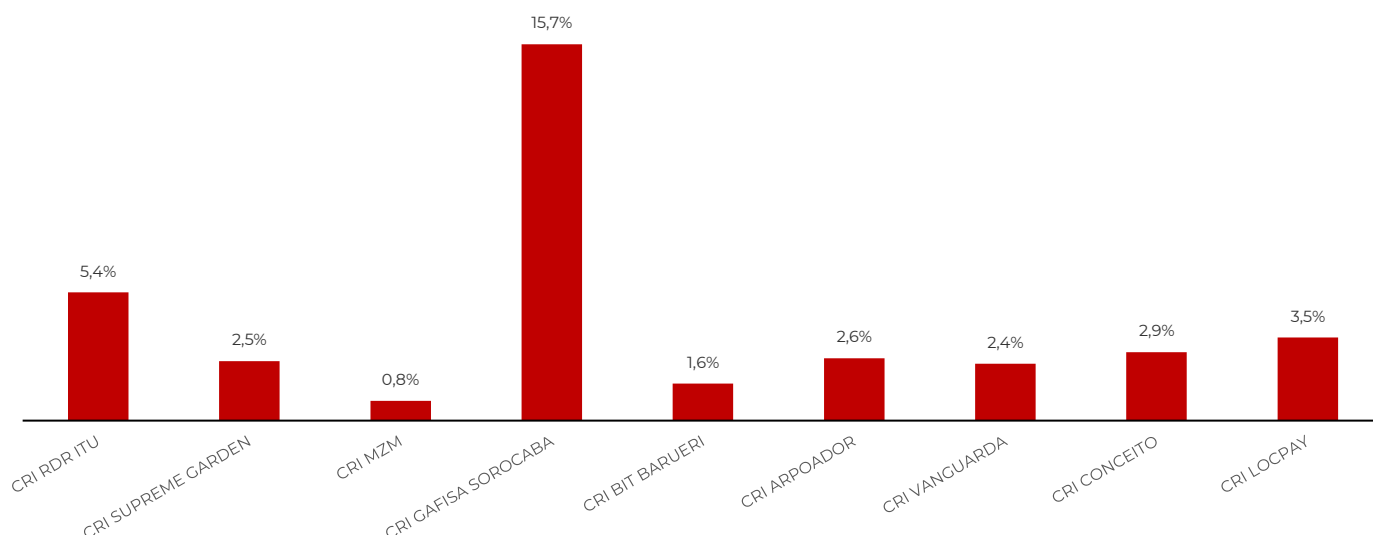
CARTEIRA A VP E ESTOQUE



STATUS RAZÃO DE GARANTIA



CONCENTRAÇÃO MÁXIMA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

SUNO (A S S E T)

Detalhamento das operações da carteira (>2% do PL)

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento
CRI MZM	SP	Incorporação residencial em São Bernardo do Campo. Múltiplas séries (I-V). IPCA + 12,95%. Obra em fase final.	AF, CF e FR	Jun/26
CRI Supreme Garden	SC	Incorporação em Itajaí. IPCA + 10,50%. Obra 93% concluída, 74% vendas.	AF, CF e FR	Jun/26
CRI BIT	SP	Incorporação em Barueri. CDI + 5,50%. Séries I-IV. Obra 66%, vendas 75%.	AF, CF e FR	Jul/26
CRI Gafisa Sorocaba	RJ	Incorporação Gafisa WE. CDI + 6,00%. Obra 87%, vendas 92%.	AF, CF e FR	Set/26
CRI LATAM	SP	Aviação – Centro manutenção LATAM Guarulhos. IPCA + 5,73%. BTS atípico.	AF e CF	Ago/32
CRI GS Souto	MG	Energia – 4 CGHs de geração distribuída. IPCA + 11,00%. Quitação prevista.	AF e CF	Abr/26
CRI MRV I	Div.	Corporativo MRV. IPCA + 6,50%. Lastreado em debêntures.	Clean	Fev/29
CRI RDR Itu	SP	Incorporação em Itu. IPCA + 12,00%. Obra 100%. Em recuperação de crédito.	AF	Vencido*
CRI OPY Health	MG	Hospitalar – ONM Health (Opy). IPCA + 10,50%. PPPs hospitalares.	AF e CF	Ago/31
CRI Itabira	MG	Energia – UFV Itabira (solar). IPCA + 11,00%. Operacional.	AF e CF	Dez/38
CRI Ceratti Magna	SP	Galpão logístico em Vinhedo. IPCA + 8,50%. Contratos Magna e Ceratti.	AF, CF e FR	Mai/27
CRI AXS	Div.	Energia – AXS EnergyTech. IPCA + 9,00%. Usinas solares GD.	AF e FR	Set/28
CRI MRV II	Div.	Corporativo MRV. IPCA + 6,50%. 2ª série, debêntures.	Clean	Fev/29
CRI AXS III	Div.	Energia – AXS EnergyTech. IPCA + 11,00%. Série III.	AF e FR	Jul/30
CRI Copagril	PR	Corporativo – Agronegócio Cooperativa. IPCA + 6,50%	AF e FR	Jun/31
CRI Comporte	SP	Corporativo – Transporte paulistano. CDI + 3,50%	AF e FR	Set/30
Fundo Imobiliário				
TGAR11	-	FII híbrido TG Auro. DY anualizado 14,38%.	-	-
SNME11	-	FII híbrido gerido pela Suno Asset. DY anualizado 14,14%.	-	-

Ativo	Data	Ordem do dia	Deliberação
CRI Conceito	06/04/2026	(i) Conceder um prazo adicional de 90 dias para a verificação da cura de inadimplementos notificados às Devedoras em janeiro de 2026, ressaltando que essa concessão não configura waiver ou novação da dívida. (ii) Ratificar a liberação já efetuada de R\$ 100.000,00 do Fundo de Obras para a finalização das unidades remanescentes do Empreendimento Quintas. (iii) Alterar a Cascata de Pagamentos, criando regras e prioridades distintas de distribuição para os recursos provenientes dos Direitos Creditórios do Empreendimento Quintas e do Empreendimento Garden. (iv) Destinar os recursos do Fundo de Obras de maneira integral e controlada exclusivamente para o Empreendimento Quintas até sua conclusão, suspendendo qualquer destinação ao Empreendimento Garden nesse meio-tempo. (v) Estabelecer que a Securitizadora controlará os recursos nas Contas Arrecadadoras para fins de aplicação na nova Cascata, após o Agente de Monitoramento identificar a origem dos pagamentos. (vi) Suspender a liberação de recursos das Notas Comerciais (Garden) até que as Notas Comerciais (Quintas) sejam quitadas, o habite-se do projeto Quintas seja emitido e as demais séries de CRI sejam integralizadas. (vii) Autorizar o contato direto com os devedores finais dos Direitos Creditórios para confirmação de saldos e validação de pagamentos, em conformidade com a LGPD. (viii) Autorizar a assinatura dos documentos e aditamentos necessários para implementar essas deliberações.	Favorável a todas Necessárias no âmbito de repactuação dos CRI para amortização da série 1 - Quintas.
CRI Arpoador	29/04/2026	(i) Aprovar a liberação de R\$ 450.000,00 da Conta do Patrimônio Separado (apurados em abril/2026) para a Devedora. Em caso de insuficiência, autoriza-se o uso de recursos arrecadados nos meses subsequentes para cobrir as cascatas de pagamento de maio a outubro de 2026. (ii) Suspender temporariamente a Cascata de Pagamentos original e adotar uma Cascata de Pagamentos Temporária exclusivamente para o período de maio a outubro de 2026. Essa alteração está condicionada à manutenção de um Índice de Cobertura mínimo de 180% em cada data de verificação. Caso o índice não seja atingido, ou após o fim do período, a cascata original volta a vigorar.	Favorável a ambas. Atendemos a um pleito de liberação de recursos da devedora para pagamento de impostos pós entrega de obra, uma vez que a Razão de Garantia da operação estava consideravelmente acima do mínimo contratual.



SAIBA MAIS



[IG SUNO ASSET](#)



[YT SUNO ASSET](#)



[SNCIT1 - SITE SUNO ASSET](#)



FAQ

O que é o SNCIT1?

FII de Crédito Imobiliário (CRI) da Suno Asset que investe em recebíveis imobiliários, com foco em incorporação, loteamento, home equity e energia, buscando retorno e diversificação.

Qual é o objetivo do fundo?

Gerar renda mensal previsível e pouco volátil, com investimentos diversificados em CRIs — incorporação residencial, loteamentos, energia e crédito corporativo.

Há tributação sobre os rendimentos?

Para pessoa física, os rendimentos distribuídos são isentos de IR, conforme a legislação dos FIIs (Lei 8.668/93).

Qual é o perfil de risco?

Moderado (middle-risk), com 42 CRIs diversificados, rating ponderado A3, LTV médio de 65,72% e gestão ativa com monitoramento contínuo dos créditos e garantias reais.

Onde acessar relatórios e informações oficiais?

No site da Suno Asset → suno.com.br/asset/fundos/sncit1

Onde o fundo investe?

Principalmente em CRIs (≈60% IPCA, ≈20% CDI), FIIs (≈11%), operações compromissadas e caixa, diversificando entre incorporação, energia e hospitalar.

As cotas têm liquidez?

Sim. Negociadas na B3 (SNCIT1), com volume médio de R\$ 0,41 MM/dia e mais de 35,4 mil cotistas.

Como funciona a distribuição?

Pagamentos mensais. Em abr/26: R\$ 1,00/cota, DY anualizado de 13,13%. Guidance: R\$ 1,00 a R\$ 1,10 no 1T26.

O que significa P/VP?

Preço de mercado / valor patrimonial. SNCIT1 negocia a 0,94x, com ~6% de desconto sobre o VP.

Como é feita a gestão dos ativos?

Originação ativa no mercado imobiliário, análise rigorosa de crédito e monitoramento contínuo das garantias reais e obras.