

RELATÓRIO GERENCIAL

SETEMBRO 2026

DY ANUALIZADO

14,54%

base cota mercado

DISTRIBUIÇÃO/COTA

R\$ 1,00

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 403,47 MM

54 Ativos – LTV 63,53%

ÍNDICE

Resumo Executivo	03
Carta do Gestor	04
Cenário Macro e Imobiliário	08
Resumo da Carteira	09
Carteira de Ativos	11
Informações Contábeis	13
Negociação, Liquidez e Rendimentos	14
Monitoramento dos Ativos	15
Detalhamento dos Ativos	17
AGTs	18
Saiba Mais / FAQ	19

Relatório Gerencial SNCI11 — Setembro/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

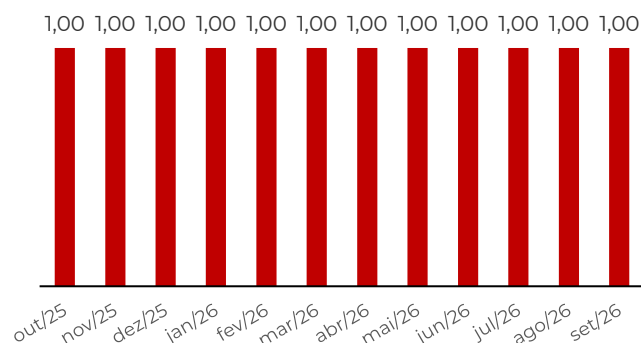
0,70% a.a.

Taxa de Administração

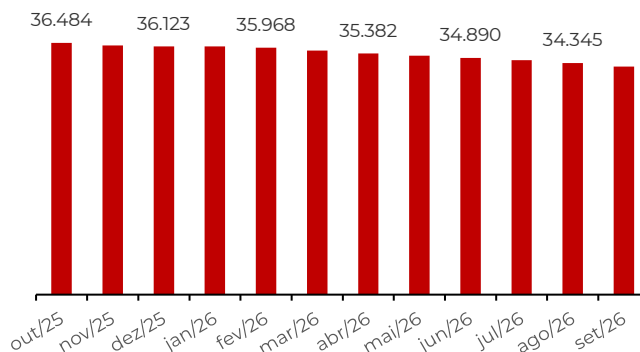
0,15% a.a.

Em setembro, o Fundo distribuiu R\$ 1,00 por cota, em linha com o guidance de R\$ 1,00 a R\$ 1,10 para o 3T26. O DY anualizado encerrou em 14,54% sobre cota de mercado, com cota negociada a R\$ 82,55 (0,86x P/VP). O spread de crédito consolidado foi de 4,46%, acima do mês anterior por uma variação nas curvas consideradas, em patamar saudável. A alavancagem líquida encerrou o mês em 9,74% do PL, com o Fundo como devedor líquido em compromissadas (R\$ 39,31 MM). A gestão atuou ativamente nas assembleias de titulares, com destaque para deliberações nos CRIs Arpoador e Gafisa Sorocaba. 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)

14,54%

Ativos na Carteira

54

LTV Médio Ponderado

63,53%

Yield Médio da Carteira

17,18%

Patrimônio Líquido

R\$ 403,47 MM

P/VP

0,86

Valor de Mercado

R\$ 346,71 MM

Lucro Acumulado

R\$ 0,25

Distribuição por cota

R\$ 1,00

Cota de Mercado / Patrimonial

R\$ 82,55 / R\$ 96,06

Caixa no Fechamento

R\$ 7,13 MM

Número de Cotistas

34.004

Cotas disponíveis: 4.200.000

Carta do Gestor — Setembro/2026

SNCI11 – Suno Recebíveis Imobiliários FII | Informações até meados de outubro de 2026

Destaques do mês

- **Resultado de R\$ 0,79/cota**, abaixo da distribuição de R\$ 1,00/cota; a reserva acumulada recua para R\$ 0,25/cota. Reforçamos o guidance de distribuição de R\$ 1,00 a R\$ 1,10 por cota para o 4T de 2026.
- **Cota a mercado: +2,54%**, ante -0,20% do IFIX; P/VP de 0,86 e cota patrimonial de R\$ 96,06.
- **R\$ 56,7 milhões em compras**, com destaque para o CRI MRV Flex XIV (R\$ 31,0 milhões) e FIIs de CRI (R\$ 21,2 milhões), e **R\$ 10,1 milhões em vendas**.
- **Alavancagem líquida de 9,74% do PL**, com R\$ 46,4 milhões em compromissadas a CDI + 0,97% e caixa de R\$ 7,1 milhões (ver Considerações adicionais).
- **Recuperação no RDR**: 10ª rodada de R\$ 794 mil, acima dos R\$ 700 mil previstos.

Performance

Rentabilidade ajustada	Setembro/2026	12 meses
SNCI11 — cota a mercado	+2,54%	+14,28%
SNCI11 — cota patrimonial	+1,07%	+7,46%
IFIX	-0,20%	+4,62%

A cota a mercado subiu 2,54%, ante queda de 0,20% do IFIX, e o P/VP passou de 0,85 para 0,86, refletindo uma recuperação mais acentuada do SNCI11 frente aos pares. A cota patrimonial subiu R\$ 0,69/cota, para R\$ 96,06: a marcação da carteira somou cerca de R\$ 0,90/cota e compensou o consumo de R\$ 0,21/cota da reserva.

Resultado e distribuição

Resultado do mês	Distribuição set/26	Reserva após distribuição	Distribuição out/26	Guidance 4T26
R\$ 0,79/cota	R\$ 1,00/cota	R\$ 0,25/cota	R\$ 1,00/cota	R\$ 1,00 a 1,10/cota

O resultado de R\$ 3,31 milhões teve R\$ 2,93 milhões de juros de CRIs, R\$ 0,45 milhão de FIIs, R\$ 0,18 milhão de rendimento de caixa, R\$ 0,13 milhão de correção monetária e R\$ 0,08 milhão de lucro em transações. As despesas somaram R\$ 0,48 milhão, com a taxa de administração de volta ao patamar normal e R\$ 52 mil de custo das compromissadas. Com a distribuição de R\$ 1,00/cota, a reserva recua para R\$ 0,25/cota.

Movimentações da carteira

Operação	Tipo	R\$ mm	Taxa / preço	Comentário
CRI MRV Flex XIV (sênior)	Compra	31,01	IPCA + 10,85%	Cessão de carteira performada, prevista no pipeline anterior
CRI BIT Série 5 (sênior)	Compra	3,00	CDI + 5,50%	Nova série sênior aprovada em AGT, prevista no pipeline anterior
CRI LocPay II (sênior)	Compra	1,44	CDI + 5,50%	Novas integralizações da série
FII de CRI (cesta de seis fundos – ver Alocação)	Compra	21,24	P/VP de 0,58 a 0,94	FII de papel negociados com desconto
CRI BIT Série 4	Venda	10,15	CDI + 5,50%	Realocação interna do CRI

Liquidez: caixa de R\$ 7,13 milhões (1,77% do PL) e R\$ 46,44 milhões em compromissadas passivas ao custo de CDI + 0,97%, com alavancagem líquida de 9,74% do PL (R\$ 39,31 milhões). A 10ª rodada de recuperação do CRI RDR devolveu R\$ 794 mil ao Fundo (ver Watchlist).

Pipeline

Operação	Montante	Taxa esperada	Estágio	Previsão
CRI de término de obras, incorporadora de Vila Velha/ES	até R\$ 6 mm	CDI + 6,00%	Em registro de garantias	Outubro/26
CRI corporativo de incorporação imobiliária	até R\$ 3 mm	CDI + 4,90%	Em negociação	Outubro/26
Aportes para término de obras em MZM	até R\$ 5 mm	IPCA + 12,95%	Em deliberação de AGT	Novembro/26
CRI de término de obras, incorporadora de Guaratuba/PR	até R\$ 12 mm	CDI + 6,00%	Em estruturação	Novembro/26

Em setembro, o Fundo executou o pipeline anterior em MRV Flex XIV (R\$ 31,0 milhões, IPCA + 10,85%) e na 5ª série sênior do BIT (R\$ 3,0 milhões). Vila Velha e Guaratuba saem acima da média da carteira em CDI (CDI + 6,00%, ante CDI + 5,52%) e MZM, em IPCA (IPCA + 12,95%, ante IPCA + 10,58%). As operações podem não se concretizar por motivos diversos.

Considerações adicionais

Alavancagem. O Fundo encerrou setembro com R\$ 46,4 milhões em compromissadas passivas, ao custo de CDI + 0,97%, e caixa de R\$ 7,1 milhões, o que leva a alavancagem líquida a 9,74% do PL. Os recursos financiaram a entrada no MRV Flex XIV e em FIIs de CRI descontados. O yield médio da carteira, de 17,18%, segue acima do custo das compromissadas (14,65% a.a., com o CDI a 13,65%). Esperamos reduzir a alavancagem com recursos de repasses a serem colhidos em Supreme Garden, Gafisa e Conceito até o final do ano.

Obras em reta final. Supreme Garden, BIT Barueri e Gafisa Sorocaba somam 20,5% do PL. No Gafisa Sorocaba, a AGT de 22/09 afastou o vencimento antecipado por cross-default de operação de terceiro e levou o Fundo de Reserva para o Fundo de Obra, com recomposição até 21/12/2026. O habite-se da operação segue previsto para o final de outubro de 2026. No mês seguinte, esperamos visualizar o Habite-se em Supreme Garden. Bit Barueri e MZM devem ser entregues no início de 2027.

Operação	% do PL	Obra	Vendas	RG atual / limite
CRI Supreme Garden	8,56%	98,2%	73,2%	127,8% / 130%
CRI BIT Barueri	6,07%	79,2%	73,3%	119,8% / 133%
CRI Gafisa Sorocaba	5,89%	95,4%	96,0%	89,1% / 130%

Dispensa de taxa de gestão. A segunda e última parcela de R\$ 150 mil da dispensa de taxa de gestão, que devolve aos cotistas a receita apurada pela Suno S.A. na estruturação do CRI Mahalo, será aplicada em outubro.

Deliberações em AGTs

Ordem do dia completa na seção AGTs do Mês.

Ativo	Data	Deliberação	Voto	Efeito para o SNCIII
CRI Arpoador	17/09/2026	Liberação extraordinária do sobejo à devedora de set a dez/26, até R\$ 918 mil no total (além dos R\$ 200 mil já aprovados), condicionada a índice de cobertura de ao menos 180%	Favorável	Cascata volta ao normal após 21/12/2026
CRI Gafisa Sorocaba	22/09/2026	Afastado o vencimento antecipado por cross-default de operação de terceiro; Fundo de Reserva transferido ao Fundo de Obra, com recomposição até 21/12/2026	Favorável	Mantém o cronograma físico da obra

Watchlist

Ativos com vencimento antecipado, inadimplência ou repactuação com haircut, ordenados por exposição a mercado. Somam 2,80% do PL a mercado.

CRI AIZ (Pesa) — séries longa e curta		Repactuado · venda do Galpão prorrogada para 30/10/2026	
EXPOSIÇÃO 1,43% do PL · série curta em correção na Administradora	MARCAÇÃO Série 301 – 80% do valor estimado de recuperação · Série 302 – marcada a R\$ 0	RECUPERAÇÃO ESPERADA Alta, após haircuts de ~20% e ~48% nas duas séries	PRÓXIMO MARCO Venda do Galpão · até 30/10/2026
O que mudou	Sem AGT no mês. A série curta segue zerada na marcação, com a correção em andamento na Administradora. Iniciou-se o processo de estruturação de um novo CRI para viabilizar a compra do galpão e quitar o CRI existente. O novo CRI será lastreado nos recebíveis de aluguel do galpão e devido por players terceiros. A AIZ ficará fora do perímetro do novo CRI.		
Situação	Repactuação final aprovada na AGT de 24/12/2025, com venda do principal imóvel em garantia abaixo do valor de venda forçada do laudo. A série com alienação fiduciária será liquidada integralmente com a venda, já com haircut de ~20%. A série sem garantia real foi alongada por 10 anos a CDI + 3,50% a.a., com juros mensais a partir de jan/27 e reforço das garantias remanescentes (~R\$ 10 milhões a mercado). Atrasos na venda levaram a três prorrogações do prazo em 2026.		
Efeito no SNCIII	-R\$ 0,22/cota no resultado caixa e +R\$ 0,26/cota no VP (estimados); aporte residual para despesas.		
Próximos passos	Até 30/10/2026: venda do Galpão. Até 60 dias depois: AGT para os novos cronogramas das CCB e dos CRI.		

CRI Vanguarda — Jonathan Nunes e Dom Severino

Vencimento antecipado em 18/08/2025 · em recuperação

EXPOSIÇÃO
**0,72% do PL · menos de 4%
da emissão**MARCAÇÃO
A custoRECUPERAÇÃO ESPERADA
Entre 60~70% do custoPRÓXIMO MARCO
**Contratação de construtora
para término e Habite-se****O que mudou**

Sem AGT no mês. O monitoramento de setembro mantém recebíveis de R\$ 47,9 milhões e estoque de R\$ 31,2 milhões.

Situação

Vencimento antecipado após desvio de vendas pela construtora. Todas as unidades, exceto permutas e quitadas, estão em nome da securitizadora. Jonathan Nunes: obra pronta, Habite-se travado por pendências documentais da Vanguarda Engenharia, com ação judicial em curso e possível troca do responsável técnico. Dom Severino: 75% executado, canteiro paralisado até a transferência da obra.

Efeito no SNCII1

Aportes proporcionais à posição, residuais e sem efeito na distribuição. Remarcação do VP será ínfima pela baixa exposição.

Próximos passos

Contratação de construtora para término e Habite-se; aportes conforme cronograma; medidas contra a Vanguarda Engenharia com base na auditoria.

CRI RDR Itu

Vencido em 20/08/2025 · em recuperação, parcialmente novado

EXPOSIÇÃO
**0,56% do PL a mercado no
CRI · custo de ~R\$ 16,0 mm
com as novações**MARCAÇÃO
**A custo, considerando as
recuperações obtidas**RECUPERAÇÃO ESPERADA
**Carteira a VP de R\$ 4,9 mm
+ estoque de R\$ 1,5 mm +
garantias adicionais + R\$
13,5 mm em confissões de
dívida**PRÓXIMO MARCO
**11ª rodada de recuperação
prevista para 25/10 – R\$ 100
mil.****O que mudou**

A 10ª rodada de recuperação somou R\$ 794 mil, acima dos R\$ 700 mil previstos. As confissões de dívida seguem adimplentes. A carteira remanescente soma R\$ 4,9 milhões a VP e o estoque, R\$ 1,5 milhão.

Situação

Obra concluída; optamos por não prorrogar o vencimento. A AGT de março aprovou a dação em pagamento de parte das unidades e a repactuação de parte do CRI em dívidas distintas para cada sócio e para a empresa, com R\$ 13,5 milhões novados em três confissões de dívida. Após a regularização de pendências e a auditoria final da carteira, concederemos haircut sobre o saldo devedor atualizado, sem novo efeito patrimonial ou de caixa, porque o ativo já está marcado a custo.

Efeito no SNCII1

Nenhum na distribuição: a operação já incorporava juros e não gerava receita mensal no resultado.

Próximos passos

Próximos meses: parcelas das confissões de dívida, recebimento da carteira e venda das garantias adicionais. Após a auditoria: haircut formal.

CRI Solar Junior

Vencido e inadimplente desde 21/11/2025

EXPOSIÇÃO
0,09% do PLMARCAÇÃO
70% do custoRECUPERAÇÃO ESPERADA
Ainda não estimávelPRÓXIMO MARCO
**Receber plano jurídico de
execução pela
securitizadora****O que mudou**

Sem evento novo no mês.

Situação

A securitizadora conduz as medidas operacionais e jurídicas de recuperação. Seguimos levantando informações com a securitizadora, o agente fiduciário e os investidores majoritários.

Efeito no SNCII1

Extremamente residual, dada a baixíssima exposição.

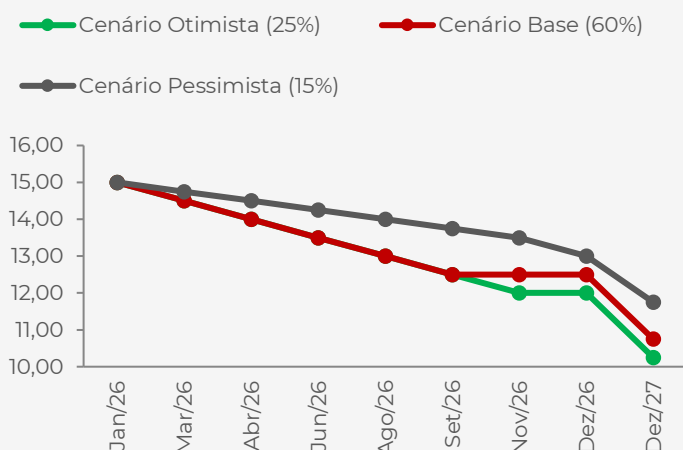
Equipe de Gestão, **SUNO ASSET**

CENÁRIO MACRO E IMOBILIÁRIO

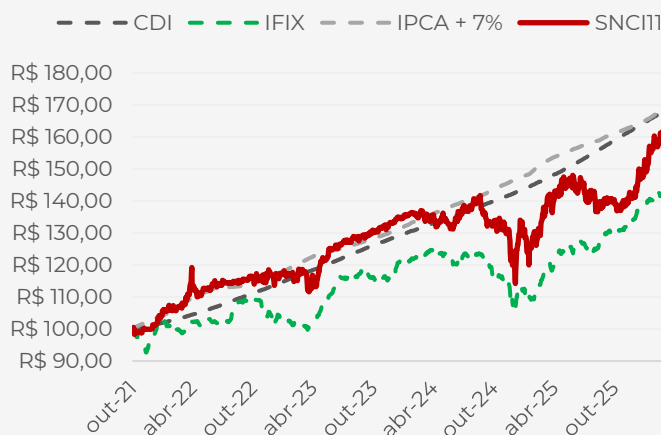
SUNO (ASSET)

Selic	13,75%
IPCA (2026e)	4,58%
Câmbio (R\$/USD)	R\$ 5,18
PIB Brasil (2026e)	1,8%
Desemprego (2026e)	5,3%
Dívida Bruta (%PIB)	82,9%

Cenários de SELIC



Performance vs. Indexadores



RESUMO DA CARTEIRA

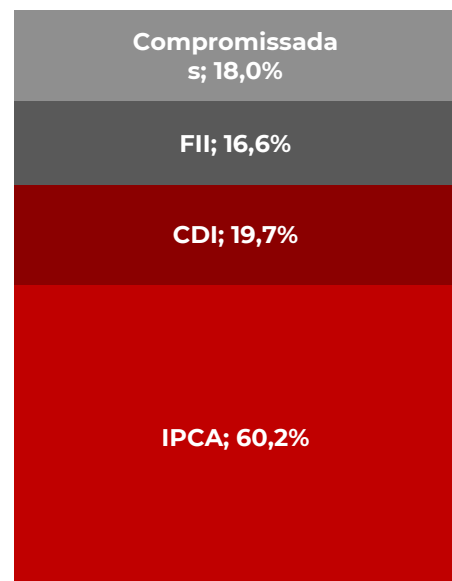
SUNO (ASSET)

Número de Ativos na Carteira 54	Yield Médio FIIs 14,83%	TM CRIs a IPCA+ IPCA + 10,58%
Custo Médio Alavancagem CDI + 0,97%	Yield Médio CRIs (All-In) 17,96%	TM CRIs a IGPM+ IGPM + 7,94%
P/VP 0,86	Alavancagem Líquida 9,74% do PL	TM CRIs a INCC+ INCC + 0,00%
Duration Ponderada Carteira 1,60	Vol. Operações Compromissadas R\$ 39,31 MM	TM CRIs a CDI+ CDI + 5,52%

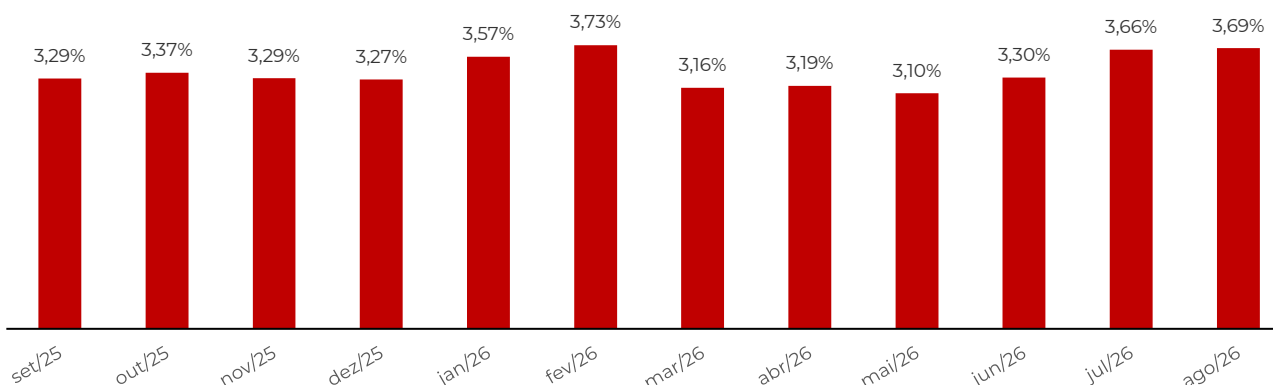
PRINCIPAIS SETORES DA CARTEIRA

Setor	% do PL
Incorporação	50,7%
Energia	10,7%
FIIs	16,6%
Compromissadas	18,0%
Industrial	6,2%
Hospitalar	4,4%
Caixa	1,8%
Loteamento	2,4%
Aviação	2,0%
Outros	-12,7%

EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR (% PL)



SPREAD DE CRÉDITO CONSOLIDADO



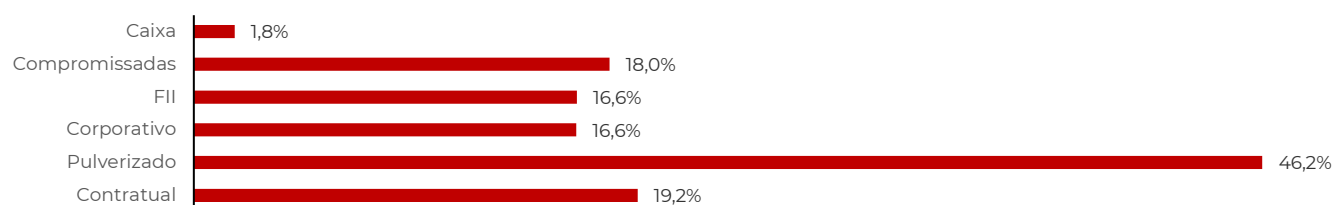
RESUMO DA CARTEIRA

SUNO (ASSET)

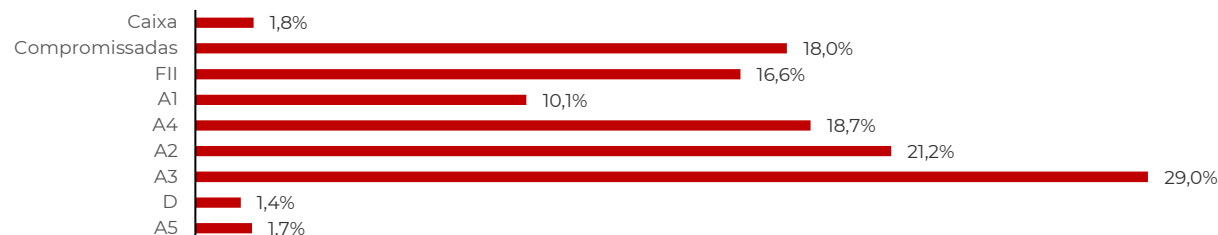
EXPOSIÇÃO POR TIPO DE ATIVO (% do PL)



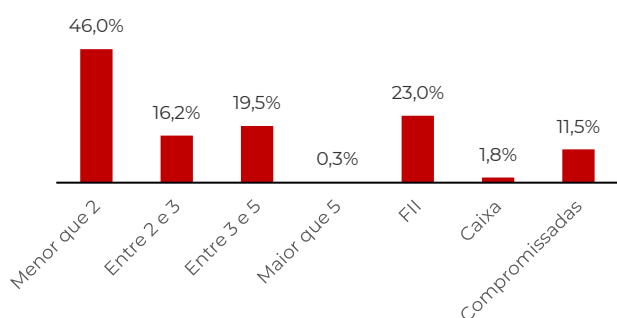
EXPOSIÇÃO POR PERFIL DE RISCO (% do PL)



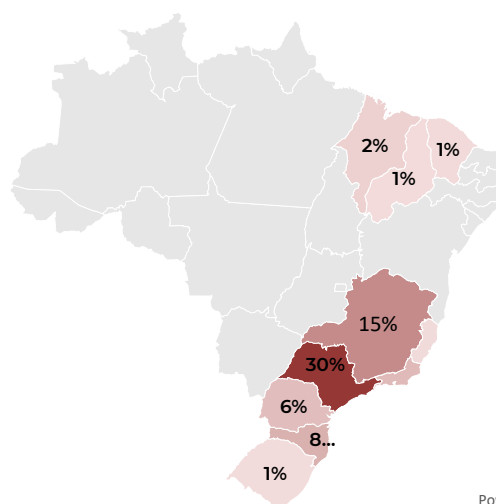
EXPOSIÇÃO POR RATING (% do PL)



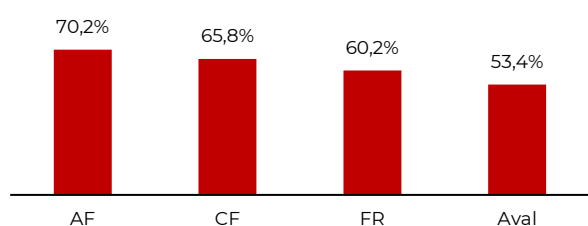
EXPOSIÇÃO POR DURATION (% do PL)



EXPOSIÇÃO POR LOCALIDADE



EXPOSIÇÃO POR CRIs POR GARANTIA (% dos CRIs)



CARTEIRA DE ATIVOS

SUNO (A S S E T)

Carteira de CRIs e Ativos — Setembro/2026

Ativo	Perfil	Cód. CETIP	Setor	Rtg	Idx	Yield MTM	Yield HTM	Dur.	% PL	LTV
CRI SUPREME GARDEN	Pulv.	22B0338247	Incorp.	A4	IPCA	10,50%	10,50%	0,06	7,73%	65%
CRI MRV Flex XIV	Pulv.	26F2538567	Incorp.	A2	IPCA	11,00%	10,85%	2,44	7,62%	80%
CRI GS SOUTO	Contr.	21K0732283	Energia	A3	IPCA	9,78%	11,13%	3,24	6,21%	62%
CRI GAFISA SOROCABA (novo)	Pulv.	25L3104624	Incorp.	A3	CDI	6,00%	6,00%	0,20	5,89%	90%
CRI MRV	Corp.	21D0001232	Incorp.	A3	IPCA	11,74%	5,43%	3,15	5,69%	-
CRI CERATTI MAGNA	Contr.	22E0120555	Industrial	A1	IPCA	8,54%	9,40%	0,62	4,75%	60%
CRI ITABIRA	Contr.	23L2160618	Energia	A2	IPCA	11,00%	11,00%	4,24	4,50%	95%
CRI OPY HEALTH	Corp.	21H0888186	Hospitalar	A1	IPCA	9,54%	7,36%	0,23	4,41%	45%
CRI OLIVEIRA	Pulv.	26E4609469	Incorp.	A4	IPCA	11,71%	12,68%	2,32	4,14%	-
CRI MRV II	Corp.	22B0006022	Incorp.	A3	IPCA	12,61%	6,50%	1,79	2,67%	-
CRI MZM III	Pulv.	22I1466156	Incorp.	A4	IPCA	11,76%	12,95%	0,48	2,25%	70%
CRI BIT Série 3	Pulv.	22J2609554	Incorp.	A3	CDI	6,03%	5,50%	0,06	2,05%	60%
CRI LATAM	Contr.	21C0818332	Aviação	A2	IPCA	8,26%	4,50%	2,62	2,04%	45%
CRI COMPORTE	Corp.	23I1270600	Transporte	A2	CDI	3,54%	3,80%	1,80	2,02%	60%
CRI MZM	Pulv.	22I1465810	Incorp.	A4	IPCA	11,76%	12,95%	0,48	1,77%	70%
CRI BIT	Pulv.	22J1411295	Incorp.	A3	CDI	6,01%	5,50%	0,06	1,62%	60%
CRI MZM II	Pulv.	22I1466133	Incorp.	A4	IPCA	10,69%	12,95%	0,48	1,55%	70%
CRI PESA / AIZ (Longa)	Contr.	21F0568504	Industrial	A5	IPCA	0,00%	7,00%	0,34	1,43%	-
CRI LOCPAY II (SÊNIOR)	Pulv.	26F4020125	Receb.	A3	CDI	5,50%	5,50%	3,09	1,42%	-
CRI GF6	Pulv.	25G5823976	Loteam.	A2	IPCA	14,44%	15,00%	3,14	1,25%	50%
CRI MAHALO	Pulv.	26D0059264	Incorp.	A2	CDI	6,00%	6,00%	2,69	1,22%	75%
CRI CONCEITO	Pulv.	25J2612796	Loteam.	A2	CDI	6,50%	6,50%	2,37	1,18%	46%
CRI LOCPAY (SÊNIOR)	Pulv.	25H2417003	Receb.	A3	Pré	23,37%	23,87%	1,56	1,01%	-
CRI MITRE 2025	Corp.	25A1810636	Incorp.	A2	CDI	1,99%	3,50%	1,92	1,00%	-
CRI BIT Série 2	Pulv.	22J1411297	Incorp.	A3	CDI	5,50%	5,50%	0,06	0,93%	60%
CRI SUPREME GARDEN 509	Pulv.	25F2808184	Incorp.	A4	IPCA	10,50%	10,50%	0,06	0,83%	65%

CARTEIRA DE ATIVOS

SUNO (ASSET)

Carteira de CRIs e Ativos — Setembro/2026

Ativo	Perfil	Cód. CETIP	Setor	Rtg	Idx	Yield MTM	Yield HTM	Dur.	% PL	LTV
CRI BIT Série 5	Pulv.	26H5593131	Incorp.	A3	CDI	5,77%	5,50%	0,54	0,74%	60%
CRI BIT Série 4	Pulv.	22J2609555	Incorp.	A3	CDI	5,50%	5,50%	0,06	0,72%	60%
CRI VANGUARDA	Pulv.	22G1233041	Incorp.	D	INCC	0,00%	11,00%	0,00	0,72%	52%
CRI RDR ITU	Pulv.	21K0660418	Incorp.	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	0,53%	80%
CRI ARPOADOR (SUBORDINADA)	Pulv.	23J2809383	Incorp.	A1	CDI	12,00%	12,00%	1,14	0,34%	43%
CRI ESTOQUE HELBOR	Corp.	22H1104501	Incorp.	A2	CDI	2,71%	2,30%	0,51	0,33%	80%
CRI GRAMADO GVI	Pulv.	21F0950048	Multip.	A5	IPCA	58,29%	9,50%	1,12	0,30%	26%
CRI ESATAS	Contr.	21C0572241	Infraestr.	A1	IGP	7,94%	7,56%	6,87	0,28%	80%
CRI ARPOADOR (SÊNIOR)	Pulv.	23J2266231	Incorp.	A1	CDI	4,50%	4,50%	1,19	0,28%	43%
REDE DUQUE (Serie 443)	Corp.	21I0855537	Óleo e Gás	A4	IPCA	12,33%	7,25%	3,08	0,22%	67%
REDE DUQUE (Serie 444)	Corp.	21I0855623	Óleo e Gás	A4	IPCA	12,37%	7,25%	3,07	0,22%	67%
CRI SOLAR JUNIOR	Pulv.	19K1139245	Multip.	D	IPCA	0,00%	16,64%	0,00	0,09%	68%
CRI RDR ITU SÉRIE 3	Pulv.	21K0661041	Incorp.	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	0,02%	80%
CRI RDR ITU SÉRIE 2	Pulv.	21K0660445	Incorp.	D	IPCA	0,00%	12,00%	0,00	0,01%	80%
CRI Pesa / AIZ (Curta)	Contr.	21F0569265	Industrial	A5	IPCA	0,00%	5,50%	0,00	0,00%	-

Filis	Setor	Qtde.	Cotação	Yield	Yield on Cost	P/VP	% PL	% Caixa	PM Aquis.
SNMET11	Híbrido	3.731.239	R\$ 9,50	13,27%	12,93%	0,97	4,1%	26,4%	R\$ 9,75
INOI	Logística	35.000	R\$ 104,66	9,07%	9,49%	1,00	0,9%	-	R\$ 100,00
TGAR11	Híbrido	164.474	R\$ 88,29	16,85%	12,24%	0,41	1,2%	0,1%	R\$ 121,60
RECD11	Papel	400.000	R\$ 10,00	15,01%	15,01%	1,00	0,6%	5,7%	R\$ 10,00
ZAVC11	Papel	57.972	R\$ 9,13	18,49%	16,31%	0,91	0,1%	13,2%	R\$ 10,35
ARRI11	Papel	720.873	R\$ 4,86	13,07%	13,70%	0,58	0,9%	2,1%	R\$ 4,64
VCRI11	Papel	715.776	R\$ 7,56	15,26%	15,63%	0,80	1,3%	1,6%	R\$ 7,38
VRTM11	Híbrido	304.693	R\$ 6,85	15,69%	11,07%	0,72	2,3%	7,6%	R\$ 9,71
GCRI11	Papel	48.144	R\$ 68,29	16,00%	16,48%	0,74	0,8%	1,0%	R\$ 66,30
VCJR11	Papel	149.000	R\$ 67,40	14,20%	14,24%	0,73	2,5%	9,0%	R\$ 67,21
HREC11	Papel	28.883	R\$ 8,26	14,71%	14,98%	0,94	0,1%	1,6%	R\$ 8,11
RBRY11	Papel	85.407	R\$ 83,00	15,46%	15,78%	0,83	1,8%	2,9%	R\$ 81,29

Op. Comp.	-	-	-	-	-	-	18,0%	-	-
-----------	---	---	---	---	---	---	-------	---	---

COMPROMISSADAS	Perfil	Cód. CETIP	Setor	Idx	Yield HTM	Yield Tomado	Vol. (MM)
CRI Esatas Viracopos	Contr.	21C0572241	Infraestrutura	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\$ 3,74 M

Receita Distribuível

geração no mês

R\$ -0,43 M

Despesas

taxa + custos operacionais

R\$ 3,31 M

Resultado Final

R\$ 0,79/cota

R\$ 0,79

Resultado/Cota

resultado líquido no mês

R\$ 1,00 M

Distribuição

R\$ 4,20 MM total distribuído

R\$ 1,06 M

Mov. Reserva

reserva: R\$ 0,25/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO — SETEMBRO/2026

	JUL/26	AGO/26	SET/26	R\$/Cota (M0)	LTM
RECEITAS DISTRIBUÍVEIS	R\$ 3.504.273	R\$ 5.946.118	R\$ 3.794.455	R\$ 0,903	R\$ 57.672.719
Rendimento Caixa	R\$ 366.970	R\$ 313.259	R\$ 184.879	R\$ 0,044	R\$ 3.359.128
Lucro em Transações	-R\$ 1.381.849	R\$ 2.819.970	R\$ 78.984	R\$ 0,019	R\$ 11.625.803
Juros CRIs	R\$ 3.588.367	R\$ 2.105.810	R\$ 2.931.560	R\$ 0,698	R\$ 30.597.747
Correção Monetária CRIs	R\$ 277.977	R\$ 333.533	R\$ 133.758	R\$ 0,032	R\$ 3.990.620
Resultado FIIs	R\$ 652.808	R\$ 373.547	R\$ 452.693	R\$ 0,108	R\$ 8.118.357
Operações Compromissadas					
Outras Receitas			R\$ 12.582	R\$ 0,003	-R\$ 18.937
DESPESAS CAIXA	-R\$ 360.873	-R\$ 199.446	-R\$ 484.994	-R\$ 0,115	-R\$ 7.154.335
Taxa de Administração	-R\$ 259.367	-R\$ 121.430	-R\$ 258.494	-R\$ 0,062	-R\$ 2.921.082
Despesas IR	-R\$ 60.396	-R\$ 57.112	-R\$ 66.222	-R\$ 0,016	-R\$ 762.405
Custos de Alavancagem	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 52.379	-R\$ 0,012	-R\$ 2.582.101
Outras Despesas	-R\$ 41.110	-R\$ 20.903	-R\$ 107.899	-R\$ 0,026	-R\$ 888.747
RESULTADO DO PERÍODO	R\$ 3.143.400	R\$ 5.746.672	R\$ 3.309.461	R\$ 0,788	R\$ 50.518.385
Reserva de Lucro Anterior	R\$ 1.458.529	R\$ 401.930	R\$ 1.948.602	R\$ 0,464	
RESULTADO FINAL	R\$ 4.601.930	R\$ 6.148.602	R\$ 5.258.063	R\$ 1,252	
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\$ 0,096	R\$ 0,464	R\$ 0,252		

NEGOCIAÇÃO, LIQUIDEZ E RENDIMENTOS

SUNO (A S S E T)

R\$ 7,09 MM \$

Volume Mensal

338 mil

Média Diária



34.004

Cotistas



R\$ 83

Cota Mercado



R\$ 96,06

Cota Patrimonial



0,86x

P/VP



R\$ 1,00

Distribuição/Cota
distribuição set/26

15,55%

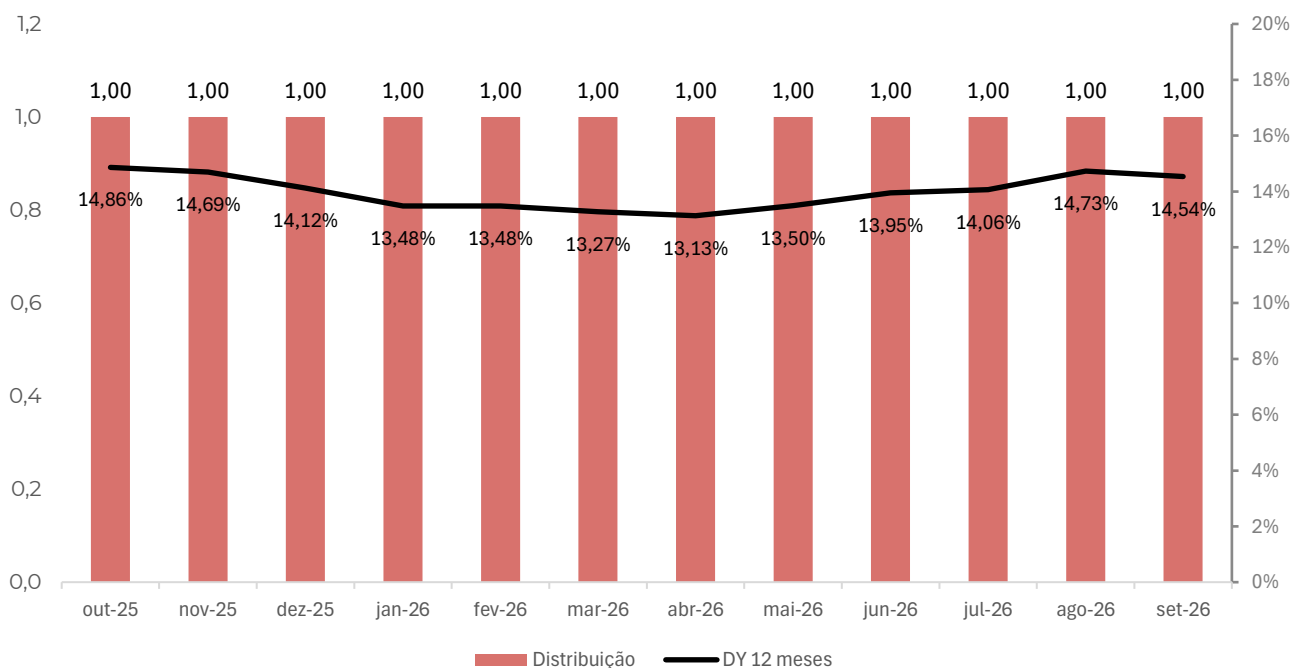
DY Anualizado
base cota mercado

14,54%

DY 12 Meses
base cota mercado

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

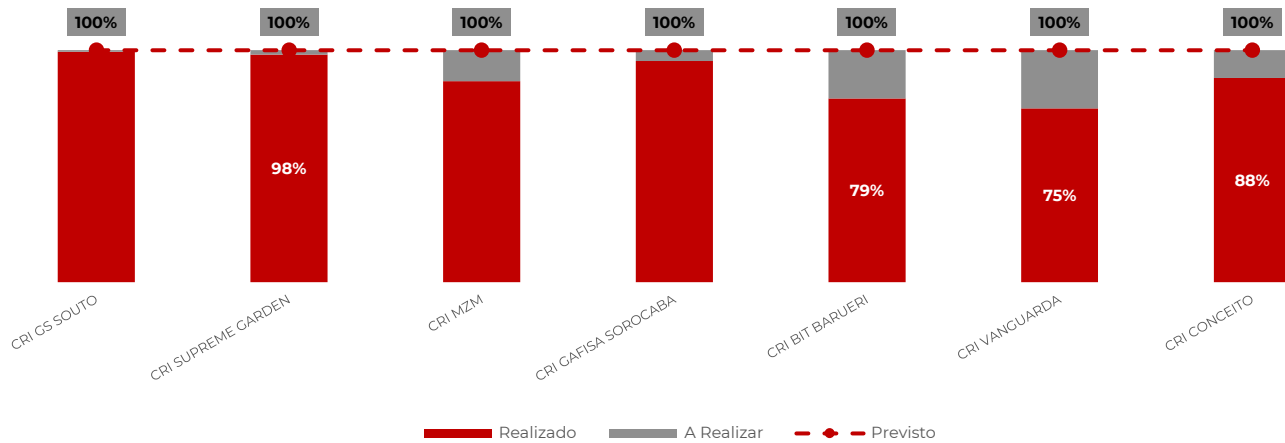
Gestão ativa em CRIs imobiliários e diversificação da carteira sustentam consistência na distribuição e geração de valor.



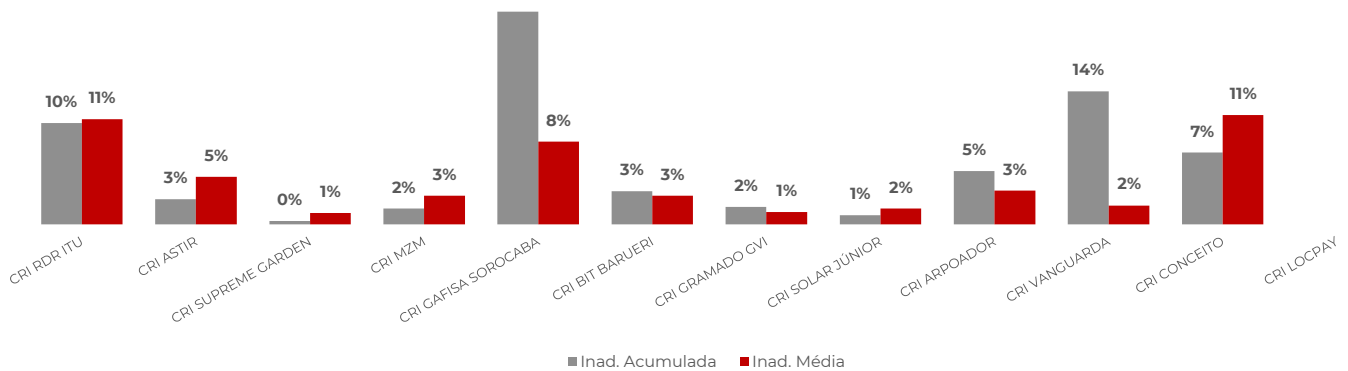
MONITORAMENTO DOS ATIVOS

SUNO (A S S E T)

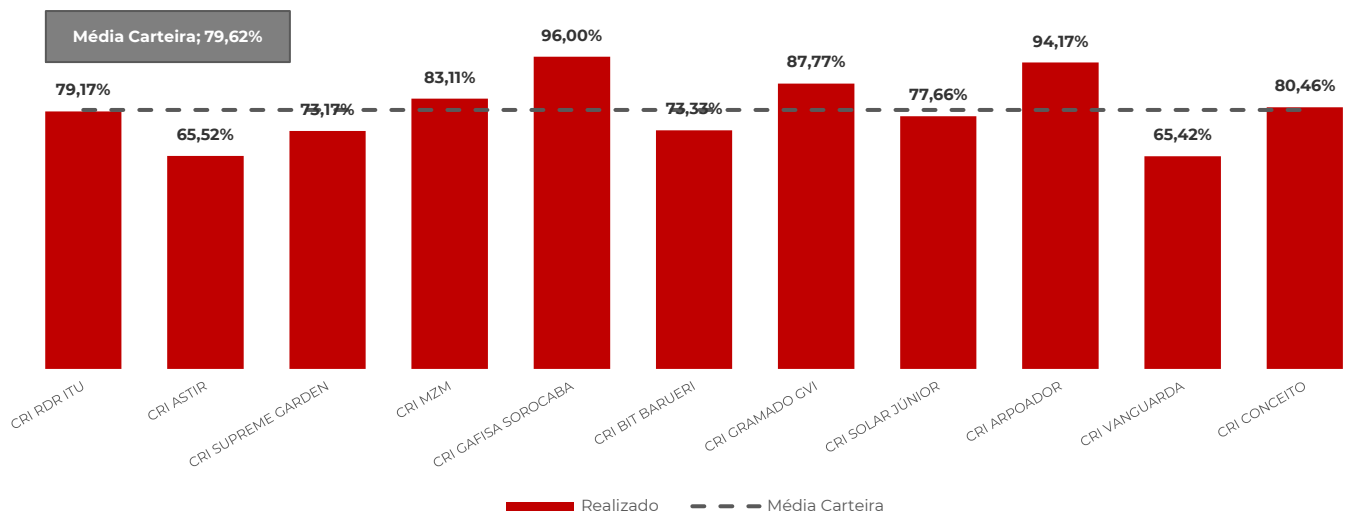
EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



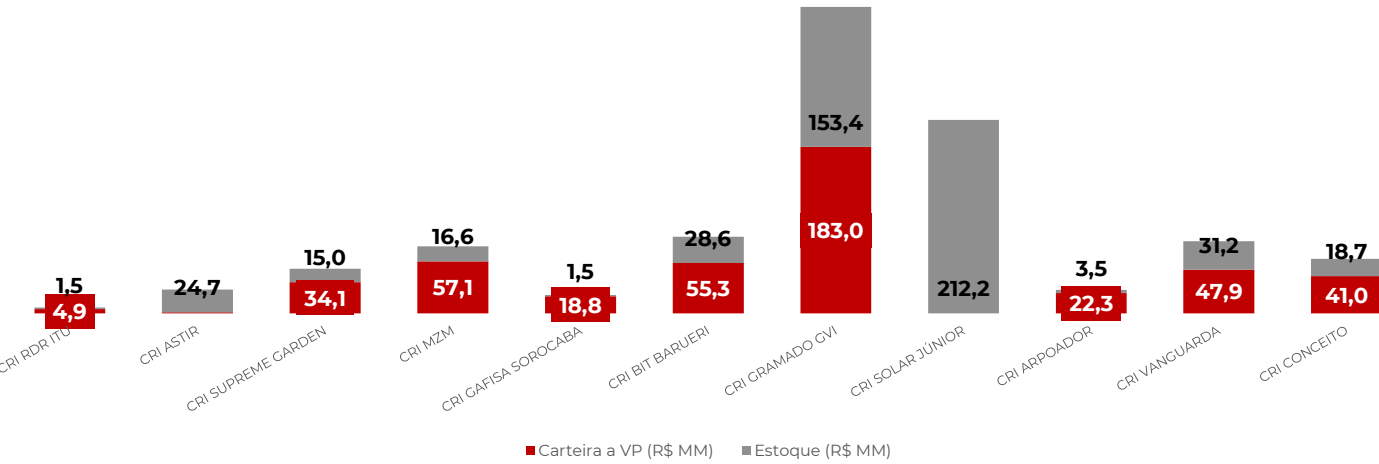
NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA



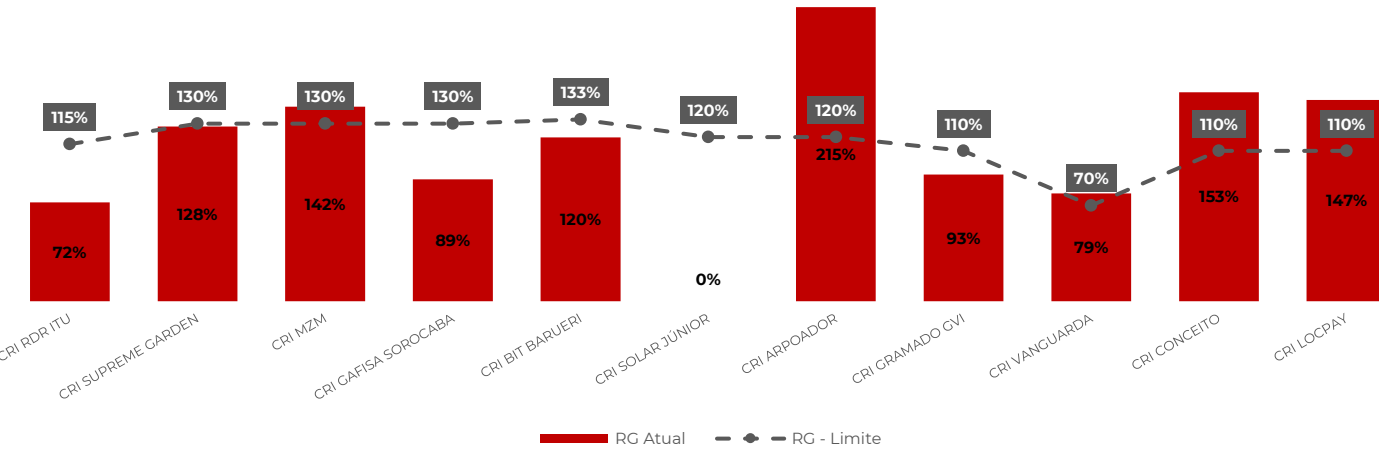
MONITORAMENTO DOS ATIVOS

SUNO (A S S E T)

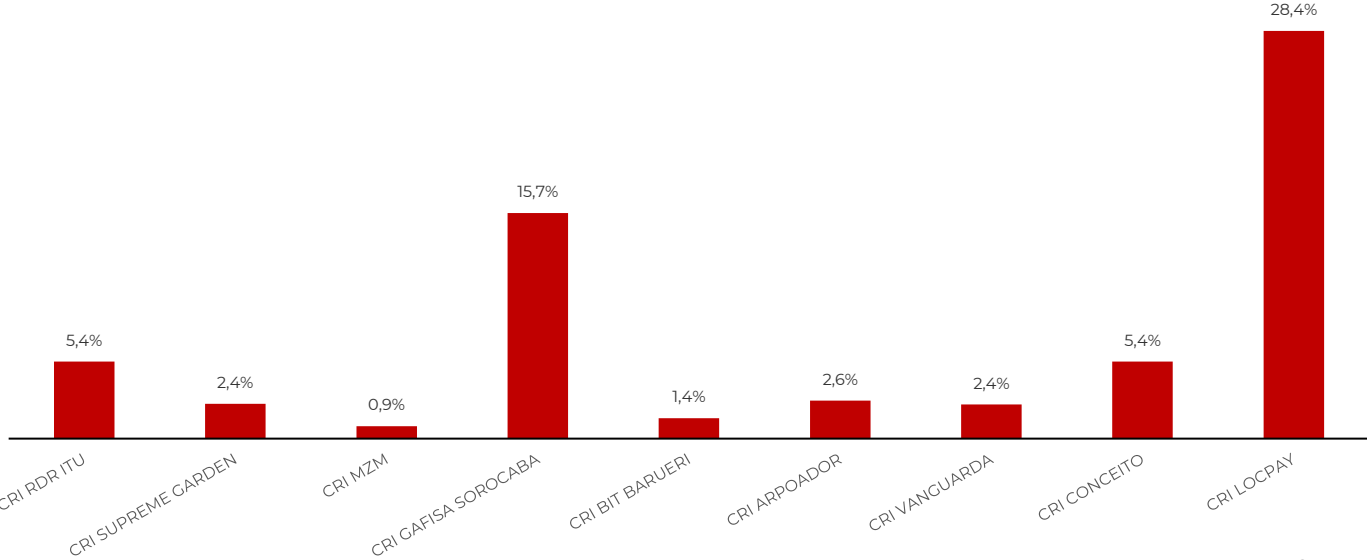
CARTEIRA A VP E ESTOQUE



STATUS RAZÃO DE GARANTIA



CONCENTRAÇÃO MÁXIMA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

SUNO (A S S E T)

Detalhamento das operações da carteira/compromissadas (>0,5% 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 Guarulhos. IPCA + 5,73%. BTS atípico.	AF e CF	Ago/32
CRI GS Souto	MG	Energia – CGHs de geração distribuída. IPCA + 11,00%. Quitação prevista.	AF e CF	Abr/26
CRI MRV Flex XIV	Div.	Pulverizado sênior – Cessão de carteira performada de recebíveis da MRV. IPCA + 10,85%.	AF, CF, FR e Aval	-
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.	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 III	Div.	Energia – AXS EnergyTech. IPCA + 11,00%. Série III.	AF e FR	Jul/30
CRI MRV II	Div.	Corporativo MRV. IPCA + 6,50%. 2ª série, debêntures.	Clean	Fev/29
CRI Comporte	SP	Corporativo – Transporte paulistano. CDI + 3,50%	AF e FR	Set/30
CRI Copagril	PR	Corporativo – Agronegócio Cooperativa. IPCA + 6,50%	AF e FR	Jun/31
CRI Pesa/AIZ	PR	Corporativo – Máquinas pesadas. IPCA + 5,5% e 7,0%. Em recuperação.	AF, CF e FR	Dez/37
CRI Conceito	MA	Pulverizado – Incorporação em São José do Ribamar/MA. CDI + 6,50%.	AF, CF e FR	Out/29
CRI GF6	MA	Pulverizado – Carteira de loteamento em Imperatriz/MA. IPCA + 15,00%.	AF, CF e FR	Ago/33
CRI Mahalo	ES	Pulverizado – Incorporação em Vila Velha/ES. CDI + 6,00%.	AF, CF e FR	Mai/30
CRI Oliveira	SP	Corporativo com lastro em incorporação em Sorocaba/SP. IPCA + 12,68%.	AF, CF e FR	Mai/30
CRI Wimo IV	Div.	Pulverizado – Home Equity sênior. IPCA + 8,00%.	AF, CF e FR	Jan/37
CRI LocPay	Div.	Pulverizado sênior – Cessão de aluguéis. Pré-fixado em 23,87% a.a.	CF e FR	Jul/31
CRI Mitre 2025	SP	Corporativo – Incorporadora de médio-alto padrão em São Paulo/SP.	Clean	Dez/29
CRI Esatas	SP	Contratual – Recebíveis de locação aeroporto Campinas/SP. IGPM + 8,0%.	AF, CF e FR	Abr/36
CRI Rede Duque	SP	Corporativo – Operação de recebíveis de Postos BR em SP. IPCA + 8,20%.	AF, CF e FR	Set/33
CRI Arpoador	ES	Pulverizado – Incorporação em Vila Velha/ES. CDI + 6,00%.	AF, CF e FR	Jan/28
CRI Vanguarda	PI	Pulverizado – Incorporação em Teresina/PI. INCC + 11%. Em recuperação.	AF, CF e FR	Vencido
Fundo Imobiliário				
TGAR11	-	FII híbrido TG Auro. DY anualizado 14,38%.	-	-
SNME11	-	FII híbrido gerido pela Suno Asset. DY anualizado 14,14%.	-	-
INOI	-	FII de galpões logísticos no Paraná, gerido pela Inter Asset.	Subord.	-
VRTM11	-	FII multiestratégia gerido pela Fator.	-	-
RECD11	-	FII de recebíveis gerido pela Real Estate Capital.	-	-
Idees Pompéia	SP	FII para desenvolvimento de incorporação em São Paulo/SP	-	-

Ativo	Data	Ordem do dia	Deliberação
CRI Arpoador	17/09/2026	(i) Alteração temporária da Cascata de Pagamentos (cláusula 4.11 do Termo de Securitização, "TS"), exclusivamente nas Datas de Pagamento de 21/09/2026, 20/10/2026, 20/11/2026 e 21/12/2026 previstas no Anexo VIII, para liberar extraordinariamente à Devedora o sobejo dos Créditos Imobiliários da Conta do Patrimônio Separado, apurado após o cumprimento integral dos itens (a) a (e) da Cascata e antes da Amortização ou do Resgate Antecipado Compulsório, até: (a) R\$ 241.000,00 em 21/09/2026 e (b) R\$ 201.000,00 em 20/10/2026, ambos adicionais aos R\$ 200.000,00 já aprovados na AEI de 29/04/2026 (totais de até R\$ 441.000,00 e R\$ 401.000,00); (c) R\$ 228.000,00 em 20/11/2026; e (d) R\$ 248.000,00 em 21/12/2026. (ii) Condições cumulativas por Data de Pagamento: haver sobejo após os itens (a) a (e) da Cascata e manter o Índice de Cobertura em 180% ou mais, inclusive após os efeitos da liberação (cláusula 8.4.2 do TS). (iii) O valor liberado é o menor entre o limite das alíneas (a) a (d), o sobejo disponível e o montante que mantenha o Índice de Cobertura em ao menos 180%. (iv) Apurado Índice de Cobertura inferior a 180%, ou caso a liberação o reduza abaixo disso, nenhuma liberação ocorre até o reenquadramento. (v) Sem prejuízo dessa condição especial, o descumprimento do Índice de Cobertura mínimo dos Documentos da Operação segue os procedimentos de restabelecimento da cláusula 7.1 (iii) do TS. (vi) Após cada liberação, os recursos remanescentes seguem para a Amortização Antecipada Compulsória e/ou Resgate Antecipado Compulsório, conforme os itens subsequentes da Cascata. (vii) Após a Data de Pagamento de 21/12/2026, a Cascata volta a ser integralmente observada conforme a redação da cláusula 4.11 do TS.	Favorável a todas. A liberação extraordinária é limitada por data de pagamento, condicionada a Índice de Cobertura de no mínimo 180% e reverte após 21/12/2026, preservando a proteção do Patrimônio Separado.
CRI Gafisa	22/09/2026	(i) Não declaração do Vencimento Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários nem do consequente resgate dos CRI (cláusulas 11.3 e 17.2 (vi) do Termo de Securitização, "TS"), diante do evento da cláusula 10.2 (xxv) do Termo de Emissão das Notas Comerciais ("TE") — declaração de vencimento antecipado, pela Emitente, de contratos ou obrigações no mercado local ou internacional em valor individual ou agregado igual ou superior a R\$ 1.000.000,00, ou agregado superior a R\$ 2.000.000,00 —, caracterizado pelo Fato Relevante publicado em 02/09/2026 pela Riza Securitizadora, que informou o vencimento antecipado automático da Cédula de Crédito Bancário nº 51500044-2 de financiamento imobiliário, no âmbito dos CRI da 250ª e 502ª Séries da 4ª Emissão. (ii) Anuência prévia afastando os efeitos do Vencimento Antecipado Automático dos Créditos Imobiliários por descumprimento de obrigação pecuniária (cláusulas 10.2 (viii) e 8.1.5 do TE e 11.1 (i) e 11.4 do TS), autorizando a transferência dos recursos do Fundo de Reserva para o Fundo de Obra, com prazo adicional de 90 dias corridos contados de 22/09/2026, encerrando-se em 21/12/2026, para a recomposição do Fundo de Reserva pela Devedora (cláusulas 8.1.5 do TE e 9.1.4 do TS).	Favorável a todas. O cross-default decorre de operação de terceiro e não afeta a performance desta obra; a transferência ao Fundo de Obra mantém o cronograma físico com prazo curto de recomposição.



SAIBA MAIS



[IG SUNO ASSET](#)



[YT SUNO ASSET](#)



[SNCI11 - SITE SUNO ASSET](#)



FAQ

O que é o SNCI11?

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 41 CRIs diversificados, rating ponderado A3, LTV médio de 63,53% 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/snci11

Onde o fundo investe?

Principalmente em CRIs (≈60% IPCA, ≈20% CDI), FIIs (≈17%), operações compromissadas e caixa, diversificando entre incorporação, energia e hospitalar.

As cotas têm liquidez?

Sim. Negociadas na B3 (SNCI11), com volume médio de R\$ 0,34 MM/dia e mais de 34,0 mil cotistas.

Como funciona a distribuição?

Pagamentos mensais. Em set/26: R\$ 1,00/cota, DY anualizado de 14,54%. Guidance: R\$ 1,00 a R\$ 1,10 no 4T26.

O que significa P/VP?

Preço de mercado / valor patrimonial. SNCI11 negocia a 0,86x, com ~14% 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.

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

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

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