(SUNO ASSET)

SNME11



RELATÓRIO GERENCIAL

OUTUBRO 2026

DY ANUALIZADO

14,10%

base cota mercado

DISTRIBUIÇÃO/COTA

R$ 0,10

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R$ 1,5 Bi

101 Ativos – 21 CRIs + 80 FIIs/Ações

ÍNDICE

Resumo Executivo 03
Carta do Gestor 04
Cenário Macroeconômico 08
Resumo da Carteira 09
Detalhamento dos Ativos 11
Monitoramento dos Ativos 12
Portfólio Imobiliário 13
Detalhamento dos Imóveis 14
Informações Contábeis 15
Rentabilidade 16
Suno Asset / FAQ 17

Relatório Gerencial SNME11 — Outubro/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
20% s/ exceder IPCA + Yield IMA-B

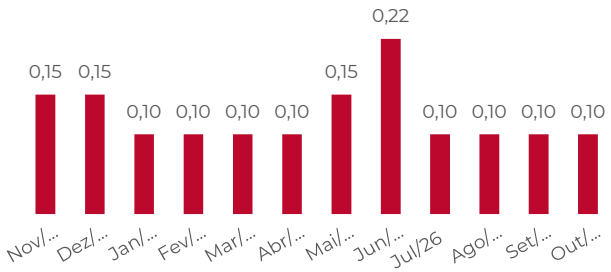
Taxa de Gestão
0,79% a.a.

Taxa de Administração
0,20% a.a.

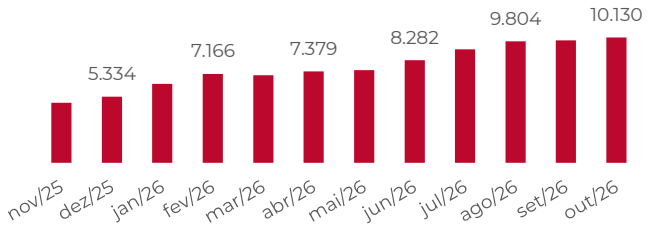
A distribuição referente a outubro foi de R$ 0,10/cota, representando um Dividend Yield anualizado de 14,10%. O fundo encerrou o mês com cota de mercado de R$ 9,05 e cota patrimonial de R$ 9,49, resultando em um P/VP de 0,95x. **A gestão reafirma o guidance de distribuição de R$ 0,10/cota para pelo menos os próximos 3 meses**.

A 3ª emissão de cotas do SNME11 foi encerrada e o **patrimônio líquido do Fundo chegou a R$ 1,5 bilhão**. Segue em andamento a conversão das cotas do SNFF11 e do KISU11 em cotas do SNME11, conforme cronograma divulgado, etapa final do processo de consolidação. Recomendamos verificar a carta do gestor e demais páginas deste relatório para melhor compreensão da carteira do fundo pós consolidação.

Histórico de Distribuições (12 meses)



Base de Cotistas



Distribuição por cota R$ 0,10	D.Y. 12 meses 16,24%	D.Y. Anualizado 14,10%
P/VP 0,95	Cota de Mercado R$ 9,05	Cota Patrimonial R$ 9,49
Yield Médio da Carteira 18,76%	Duration Ponderada da Carteira 1,5 anos	LTV Médio Ponderado 64,15%
Alfa vs Benchmark 6,35%	Patrimônio Líquido R$ 1,5 Bi	Número de cotistas 10.130

SNME11 após a 3ª Emissão de Cotas

O SNME11 encerrou o mês de outubro de 2026 com R$ 1.499.946.103,12 de patrimônio líquido, após a 3ª emissão de cotas e a consolidação do SNFF11 e do KISU11, marcando o início de uma nova fase para o Fundo e posicionando-se como um dos principais fundos multiestratégia da indústria.

Nos últimos anos, principalmente a partir de 2023, a indústria de fundos imobiliários vem passando por transformações relevantes, com o surgimento de estruturas de investimento mais modernas e versáteis, abrindo espaço para os chamados Hedge Funds/Multiestratégia, com possibilidade de transitar entre diversas classes de ativos imobiliários. Nesse contexto, a consolidação do SNFF11 e do KISU11 no SNME11 foi o caminho natural, levando os cotistas dos dois fundos a um veículo mais atual e flexível, no qual a gestão conta com uma "caixa de ferramentas" mais ampla.

Desde o seu início, **o SNME11 apresentou rentabilidade superior à dos fundos consolidados**, resultado da atuação do time de gestão na identificação e execução de boas operações. Com esta nova estrutura, essa atuação ganha escala. **O Fundo passa a ter condições de realizar operações que antes não eram possíveis em razão do seu tamanho** e de atuar, de maneira mais assertiva, em todas as esferas do mercado imobiliário, abrindo espaço, mas não se limitando, para aquisição de imóveis, aquisição de posição majoritária em operações de crédito e participação em projetos de desenvolvimento imobiliário, sem concentrar demasiadamente o portfólio.

Uma oportunidade de um imóvel de R$ 50 milhões, por exemplo, hoje representa cerca de 3% do portfólio, ao passo que representaria 70% do portfólio antes da 3ª emissão de cotas. A mesma lógica se aplica a algumas operações de crédito privado, além do apetite e tamanho para participar de projetos de desenvolvimento imobiliário.

Dessa forma, **através de uma única cota do SNME11, o investidor passa a ter exposição a tudo que o mercado imobiliário pode oferecer**, em linha com o mandato multiestratégia do Fundo.

Para esta nova fase, levando em consideração a rentabilidade dos ativos do portfólio, **a gestão reafirma o guidanace de distribuição de R$ 0,10 por cota ao mês para pelo menos os próximos 3 meses**[1].

Composição da carteira

Reforçando o mandato multiestratégia do Fundo, o SNME11 finalizou o mês de outubro de 2026 com o portfólio dividido em **40,7% em cotas de outros FIIs, 31,3% em imóveis (indiretamente), 19,1% em caixa e 8,8% em CRIs**.

Na visão da gestão, a posição em caixa será essencial no período atual de estresse macroeconômico, protegendo o patrimônio do cotista e permitindo ao Fundo alocar com rapidez nas boas oportunidades de investimento que surgirem ao longo dos próximos meses.

Em relação aos imóveis, o SNME11 possui exposição a um **portfólio de 14 ativos, entre galpões logísticos e industriais e shopping centers**, **distribuídos em 8 estados**: SP (44,5%), PE (15,2%), MT (9,6%), SC (7,4%), RS (7,1%), PR (7,0%), GO (5,5%) e MG (3,8%). O conjunto soma mais de 143.000 m² de ABL, com **locatários de grande porte nos galpões**, como Ambev, Martin Brower, Benteler e EagleBurgmann, e cerca de 490 lojas nos shopping centers.

Os ativos são detidos de forma indireta, por meio de participação no SNIM11 e em veículo gerido pela BRM Asset. Por conta da estrutura das operações, a expectativa da gestão é de um cap rate on cost médio acima de 12% a.a. nos primeiros 12 meses, considerando galpões e shopping centers.

Os galpões **apresentam 100% de ocupação física**, somam mais de 340.000 m² de área de terreno e são **essenciais para as operações dos respectivos locatários**. Do total de galpões, 90% estão localizados em um raio de até 80 km da capital do respectivo estado e 60% em um raio de até 40 km, nas capitais Curitiba e Cuiabá ou nas regiões metropolitanas de São Paulo, Recife e Belo Horizonte.

A alocação ocorre em um momento particularmente favorável para o setor de galpões logísticos e industriais. Segundo levantamento de consultoria especializada[2], a vacância dos condomínios logísticos de alto padrão no Brasil

[1] O que não representa garantia de rentabilidade futura.
[2] Fonte: Biswanger.

encerrou o terceiro trimestre de 2026 em **4,9%, o menor nível da série histórica iniciada em 2013**. A absorção líquida somou 1,02 milhão de m² no trimestre, acima dos 858 mil m² de novo estoque entregue, e 2026 caminha para ser o quarto ano consecutivo em que **a demanda supera a entrega de novos espaços**. Como reflexo, o preço médio pedido de locação atingiu R$ 35,10 por m² ao mês, o maior valor da série.

Nesse contexto, o SNME11 passa a ter no segmento logístico e industrial a sua principal exposição em ativos reais, o que posiciona o Fundo para se beneficiar da combinação de baixa vacância e aluguéis em tendência de alta.

Nos shopping centers, a tese é a exposição a polos regionais, cidades que concentram o consumo e os serviços de suas regiões. Em Goiás (54,77% do portfólio de shoppings), o destaque é o agronegócio, que levou Rio Verde ao posto de segundo maior PIB do estado. No interior paulista (45,23%), Mogi Guaçu e Guaratinguetá são polos consolidados, com economias apoiadas em indústria e serviços. Com isso, o portfólio ganha diversificação ao combinar estados e regiões com vocações econômicas distintas.

Cada shopping é a referência de consumo de sua região. O de Rio Verde atende 13 municípios do Sudoeste goiano, o de Goiânia está localizado na Avenida Anhanguera, um dos principais eixos viários da capital, o de Guaratinguetá é o principal polo de compras do fundo do Vale do Paraíba e o de Mogi Guaçu atende a conurbação com Mogi Mirim.

Em conjunto, os shoppings contam com 95,8% de ocupação, 1,1 milhão de visitantes por mês, 101,6 mil m² de ABL total e idade média de 17 anos. Mais detalhes sobre o portfólio poderão ser encontrados nas páginas seguintes.

Consolidação do SNFF11 e KISU11

Foram encerrados no mês de outubro de 2026 todos os procedimentos operacionais necessários para a consolidação dos portfólios do SNFF11 e KISU11.

Como evento subsequente ao mês de referência, **os cotistas do SNFF11 receberam 8,002697583839369 cotas de SNME11** para cada cota de SNFF11 no dia 24/11/2026 e R$ 3,023658126 por cota em dinheiro no dia 27/11/2026.

Na mesma linha, os cotistas do **KISU11 receberam 0,709680060 cotas de SNME11** para cada cota de KISU11 no dia 24/11/2026 e R$ 0,308363541 por cota em dinheiro no dia 27/11/2026.

Para fins contábeis, os cotistas do SNFF11 e do KISU11 receberam as cotas de SNME11 com base no preço de fechamento do dia 18/11/2026, de R$ 9,00 por cota. Dessa forma, este é o valor que deve ser considerado como custo médio de aquisição da parcela convertida em cotas de SNME11.

Por fim, o time de gestão da Suno Asset agradece a confiança de todos os investidores e reitera o compromisso de seguir buscando as melhores oportunidades do mercado imobiliário para o SNME11, com foco na geração de resultados consistentes ao cotista.

CENÁRIO MACRO

SUNO (ASSET)

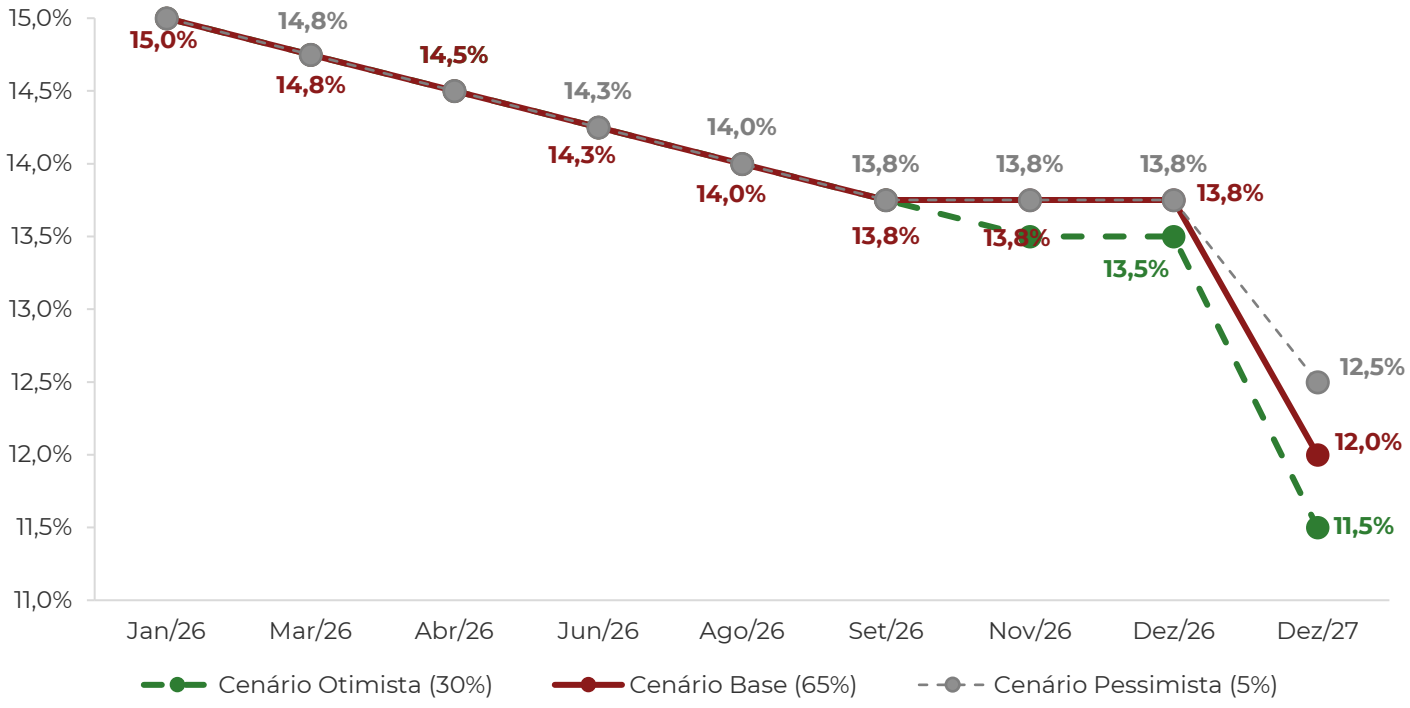
13,75%
Selic
Espera-se manutenção da taxa

4,63%
IPCA (12 meses)
Inflação no teto da meta

7,95%
Yield NTN-B 2035
Carteira de CRIs conservadora

Selic (vigente)	13,75%
IPCA (2026e)	5,0%
Câmbio (R$/USD media do período)	R$ 5,12
PIB Brasil (2026e)	1,9%
Desemprego (2026e)	5,2%
Dívida Bruta (%PIB)	83,3%

Cenários para a Trajetória da Taxa Selic (% a.a.)



Fonte: Gustavo Sung – Economista-chefe da Suno Research

RESUMO DA CARTEIRA

SUNO (ASSET)

Diversificação por Emissor

O fundo possui 101 ativos (21 CRIs e 80 FIIs/Ações), além de exposição indireta a 14 imóveis (10 galpões e 4 shopping centers). Atualmente, 40,7% da carteira está em cotas de outros FIIs, 31,3% em imóveis (indiretamente), 19,1% em caixa e 8,8% em CRIs. Entendemos que esse posicionamento tende a beneficiar o fundo em uma eventual queda da Selic, e o fundo tem realizado giros pontuais de carteira buscando destravar ganhos e gerar liquidez.

101
Ativos na Carteira
21 CRIs + 80 FIIs/Ações

R$ 1,5 Bi
Patrimônio Líquido

18,76%
Yield Pond. CRIs
HTM: 18,94%

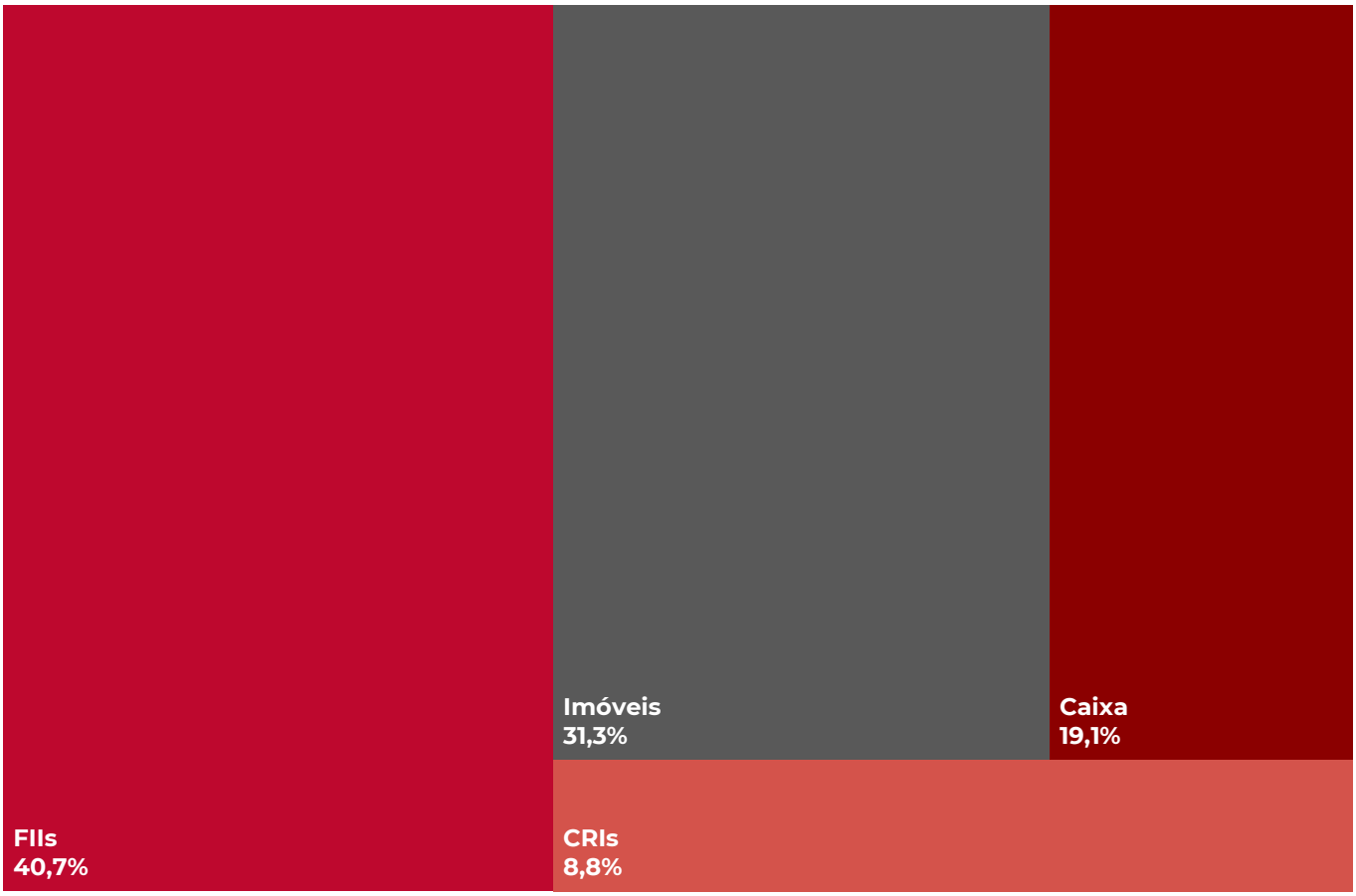
64,15%
LTV Médio Ponderado
Carteira conservadora

+6,35%
Alfa vs Benchmark
IPCA + Yield IMA-B

0,95
P/VP
Cota R$ 9,05 / VP R$ 9,49

FIIs: **40,7%** | Imóveis: **31,3%** | Caixa: **19,1%** | CRIs: **8,8%**

EXPOSIÇÃO POR TIPO DE ATIVO

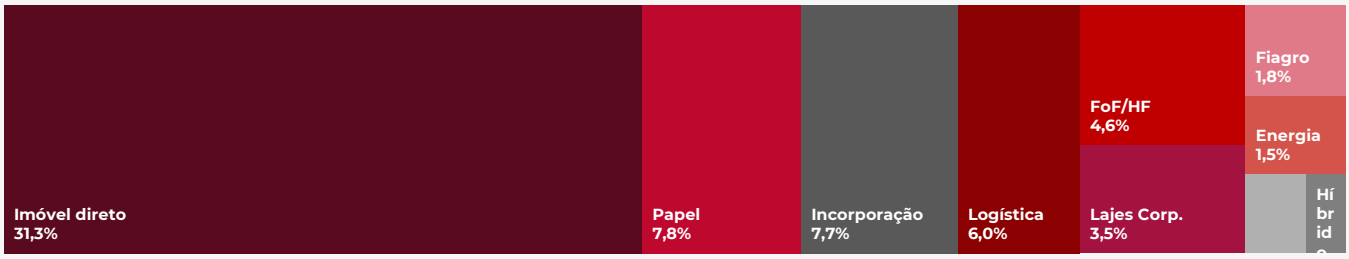


RESUMO DA CARTEIRA

SUNO (ASSET)

EXPOSIÇÃO POR SETOR (% do PL)

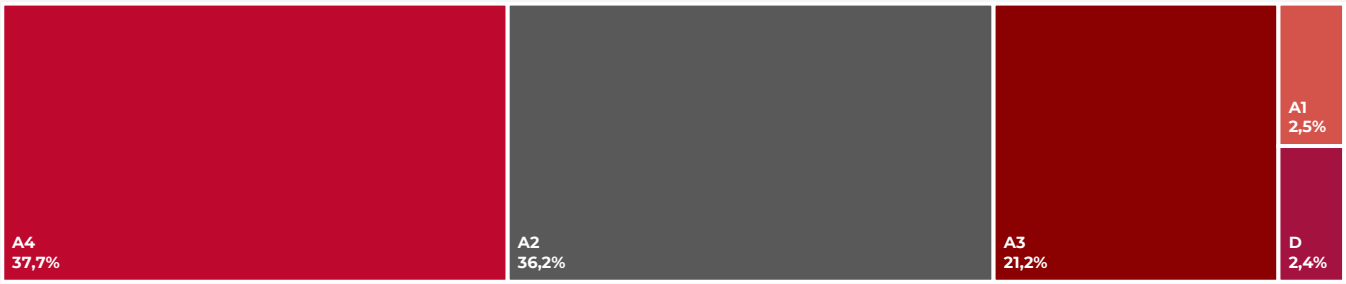
FIIs: **40,7%** | Imóveis: **31,3%** | Caixa: **19,1%** | CRIs: **8,8%**



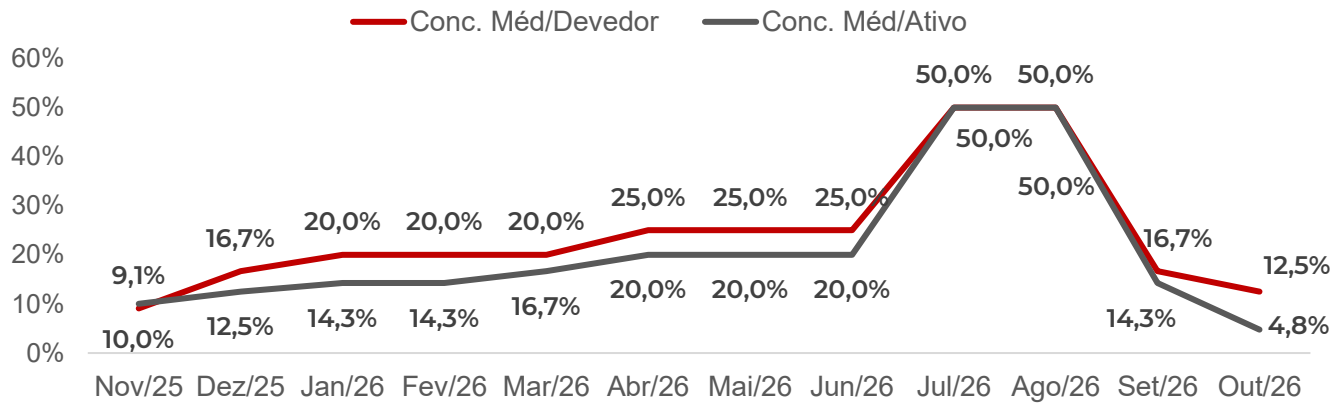
CRI: EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR (% do PL)



EXPOSIÇÃO POR RATING (% do PL)



CONCENTRAÇÃO MÉDIA DO SNME (CRIs)



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

SUNO (ASSET)

Carteira de CRIs, FIIs e Ações — Outubro/2026

CRIs

Ativo	Perfil	Cód. CETIP	Setor	Rtg	Idx	Yield MTM	Yield HTM	Dur.	% PL	LTV
CRI MRV Flex XIV	Pulv.	26F2538567	Incorp.	A2	IPCA	11,43%	10,85%	2,44	1,61%	—
CRI MZM IV	Pulv.	22I1466165	Incorp.	A4	IPCA	12,95%	12,95%	0,48	0,92%	70%
CRI MRV FLEX VIII	Pulv.	25C3917602	Incorp.	A2	IPCA	8,64%	10,00%	2,50	0,76%	—
CRI MZM V	Pulv.	22I1466175	Incorp.	A4	IPCA	12,95%	12,95%	0,48	0,72%	70%
CRI BIT Série 4	Pulv.	22J2609555	Incorp.	A3	CDI	5,50%	5,50%	0,06	0,68%	60%
CRI MZM II	Pulv.	22I1466133	Incorp.	A4	IPCA	9,54%	12,00%	0,48	0,50%	70%
CRI MRV III	Corp.	22E1095384	Incorp.	A3	IPCA	13,58%	12,65%	2,70	0,38%	—
CRI MRV II	Corp.	22B0006022	Incorp.	A3	IPCA	13,32%	12,60%	1,79	0,37%	—
CRI MZM III	Pulv.	22I1466156	Incorp.	A4	IPCA	10,60%	12,95%	0,48	0,36%	70%
CRI URBA	Pulv.	24F1277461	Incorp.	A2	IPCA	11,22%	11,00%	3,32	0,32%	—

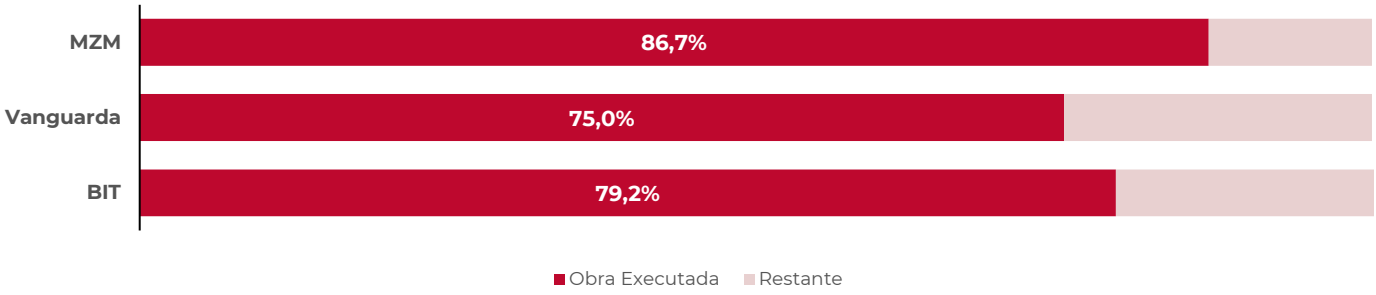
Book de FIIs

Ativo	Setor	% PL
MCLO11	Logística	2,77%
TRXY11	Papel	2,68%
SNEL11	Energia	1,55%
CPLG11	Logística	1,41%
EXES11	Papel	1,38%
CXCO11	Lajes Corporativas	1,35%
Alianza Renda +	Papel	1,31%
SNFZ11	Fiagro	1,24%
IRIM11	FoF/HF	1,11%
VCJR11	Papel	0,91%
VRTM11	FoF/HF	0,80%
CPTS11	FoF/HF	0,73%
IBBP11	Logística	0,70%
CXAG11	Agências	0,63%
GTWR11	Lajes Corporativas	0,62%
GGRC11	Logística	0,62%
HDOF11	Lajes Corporativas	0,61%
RBRP11	Lajes Corporativas	0,54%
PSEC11	FoF/HF	0,51%
RBRY11	Papel	0,50%

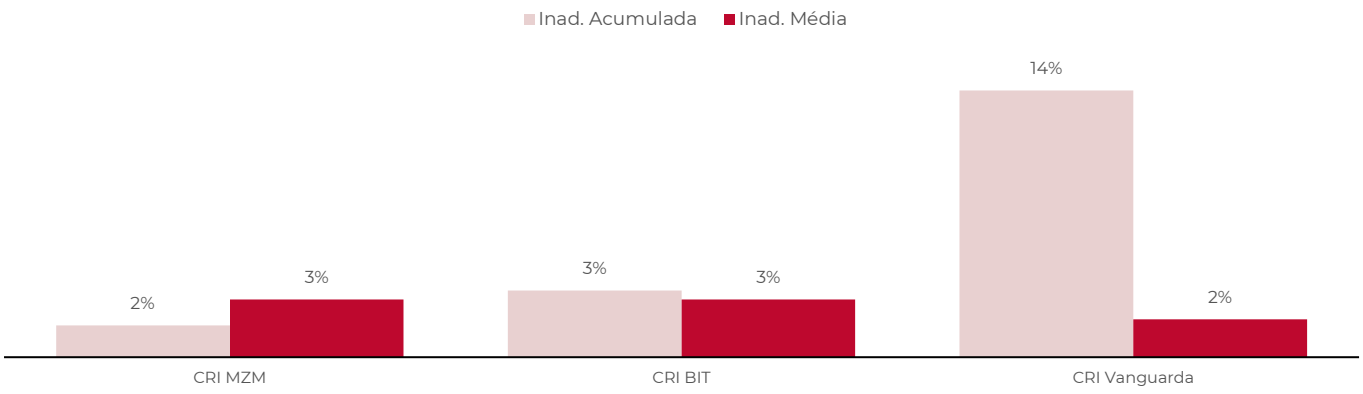
MONITORAMENTO DOS ATIVOS

SUNO (ASSET)

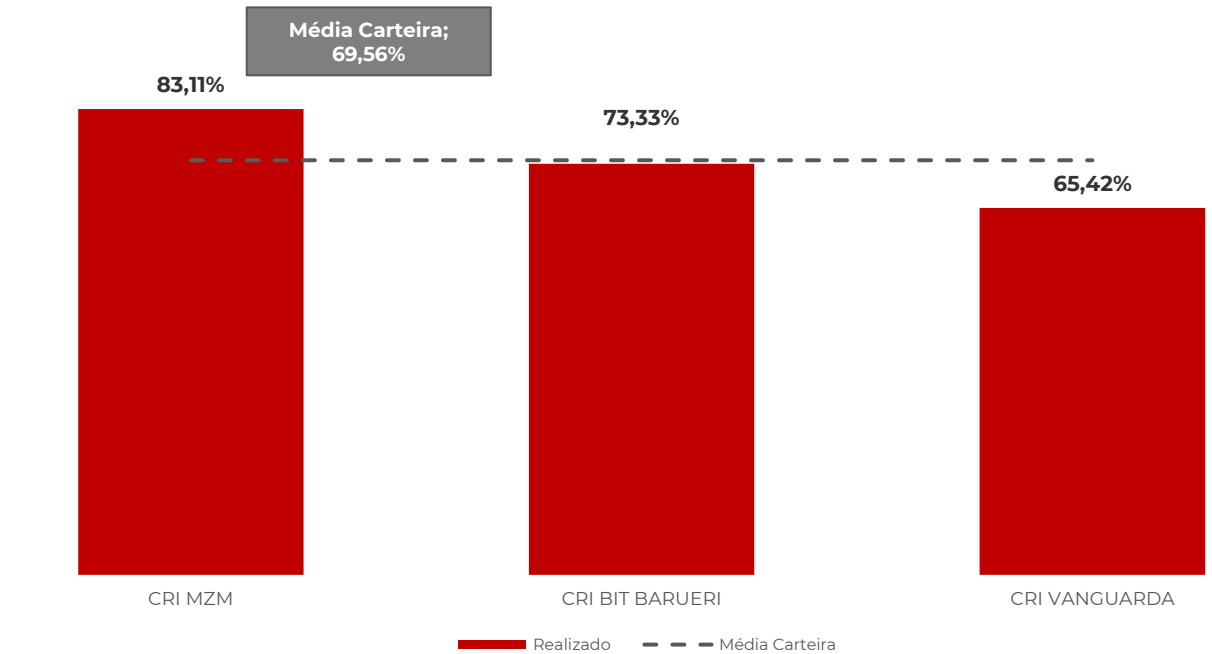
EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



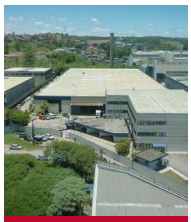
ANDAMENTO DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO



Suno Contagem
Contagem/MG



Suno Cotia
Cotia/SP



Suno Cuiabá
Cuiabá/MT



Suno Curitiba
Curitiba/PR



Portal Shopping
Goiânia/GO



Suno Guarulhos
Guarulhos/SP



Buriti Guará
Guaratinguetá/SP



Suno Igarassu
Igarassu/PE



Suno Indaiatuba
Indaiatuba/SP



Suno Itajaí
Itajaí/SC



Buriti Mogi Guaçu
Mogi Guaçu/SP



Suno Pelotas
Pelotas/RS

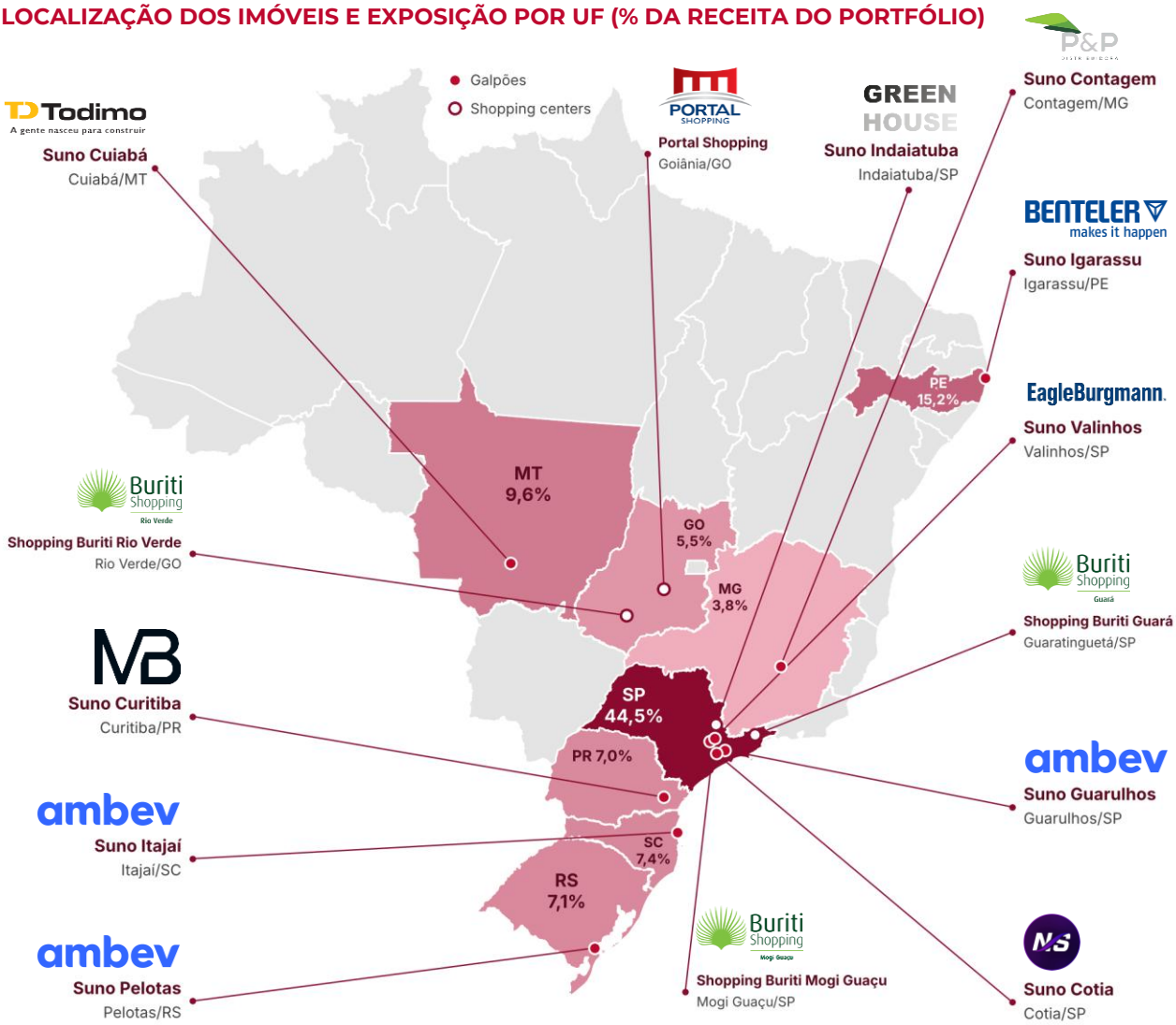


Buriti Rio Verde
Rio Verde/GO



Suno Valinhos
Valinhos/SP

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS E EXPOSIÇÃO POR UF (% DA RECEITA DO PORTFÓLIO)



DETALHAMENTO DOS IMÓVEIS

SUNO (ASSET)

14
Imóveis
10 galpões · 4 shopping centers

143,5 mil m²
Área Bruta Locável

342,1 mil m²
Terreno dos Galpões

500
Locatários
8 nos galpões · 492 lojas nos shoppings

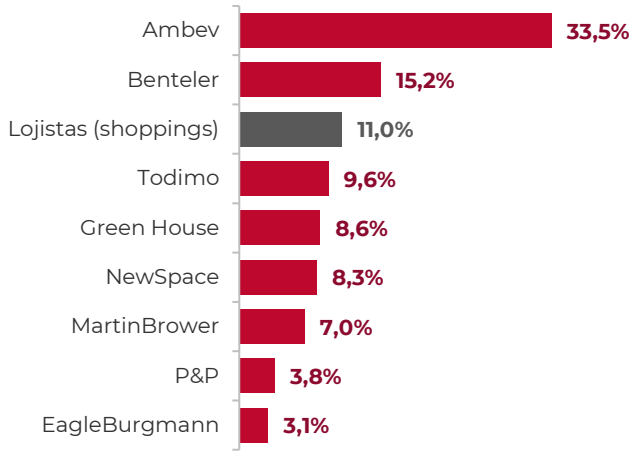
3,7 anos
WAULT
Prazo médio dos contratos dos galpões

100% **Ocupação** Galpões | **96%** **Ocupação** Shoppings

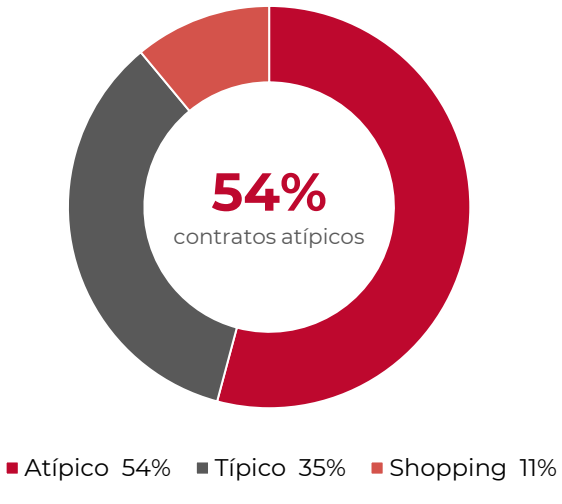
Imóveis

Imóvel	Locatário	Cidade/UF	Tipologia	ABL própria (m²)*	Pé-direito	Piso	Contrato	Vencimento	Vacância
Suno Contagem	P&P	Contagem/MG	Logístico	12.722	9,0 m	5 ton/m²	Típico	Jan/2028	0%
Suno Cotia	NewSpace	Cotia/SP	Logístico	18.078	8,0 m	5 ton/m²	Típico	Set/2033	0%
Suno Cuiabá	Todimo	Cuiabá/MT	Logístico	23.857	10,0 m	6 ton/m²	Atípico (BTS)	Nov/2037	0%
Suno Curitiba	MartinBrower	Curitiba/PR	Logístico	6.592	12,0 m	—	Típico	Em renovação	0%
Portal Shopping	Diversos	Goiânia/GO	Shopping	2.996	—	—	Shopping	Diversos	4%
Suno Guarulhos	Ambev	Guarulhos/SP	Logístico	13.484	11,0 m	5 ton/m²	Atípico	Ago/2027	0%
Buriti Guará	Diversos	Guaratinguetá/SP	Shopping	2.046	—	—	Shopping	Diversos	3%
Suno Igarassu	Benteler	Igarassu/PE	Industrial	15.163	14,0 m	5 ton/m²	Atípico (BTS)	Mai/2030	0%
Suno Indaiatuba	Green House	Indaiatuba/SP	Logístico	20.108	10–12,5 m	5–8 ton/m²	Típico	Jan/2027	0%
Suno Itajaí	Ambev	Itajaí/SC	Logístico	9.433	12,0 m	8 ton/m²	Atípico	Ago/2027	0%
Buriti Mogi Guaçu	Diversos	Mogi Guaçu/SP	Shopping	2.768	—	—	Shopping	Diversos	3%
Suno Pelotas	Ambev	Pelotas/RS	Logístico	9.913	12,0 m	8 ton/m²	Típico	Fev/2030	0%
Buriti Rio Verde	Diversos	Rio Verde/GO	Shopping	2.832	—	—	Shopping	Diversos	6%
Suno Valinhos	EagleBurgmann	Valinhos/SP	Industrial	3.489	8,5–10 m	4 ton/m²	Atípico (BTS)	Jul/2037	0%

Concentração por locatário (% da receita do portólio)



Tipo de contrato % da receita do portólio)



*Ponderado pela participação do SNME11

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

SUNO (ASSET)

R$ 2,97 MM
Receita Total
FIIs + RF + Ações no mês

-R$ 0,08 MM
Despesas
taxa + custos operacionais

R$ 2,89 MM
Resultado Final

R$ 0,10
Resultado/Cota
resultado líquido no mês

R$ 0,10/cota
Distribuição
Distribuição realizada no dia 25/11/2026

R$ 5,32 MM
Reserva Acumulada
reserva: R$ 0,033/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO — AGO/26 A OUT/26

	AGO/26	SET/26	OUT/26	R$/Cota (OUT)
Book de FIIs	**R$ 630.067**	**R$ 704.109**	**R$ 1.491.297**	**R$ 0,201**
Rendimento de FIIs	R$ 526.397	R$ 446.836	R$ 1.587.279	R$ 0,214
Ganho de Capital	R$ 129.625	R$ 321.591	-R$ 95.982	-R$ 0,013
IR de Ganho de Capital	-R$ 25.954	-R$ 64.318	-	-
Outras Receitas	-	-	-	-
Book de Ações	**R$ 1.804**	**-**	**-**	**-**
Dividendos e JCP	R$ 1.804	-	-	-
Ganho de Capital	-	-	-	-
IR de Ganho de Capital	-	-	-	-
Book de Renda Fixa	**R$ 201.465**	**R$ 392.547**	**R$ 1.480.671**	**R$ 0,200**
Juros e Correção Monetária	R$ 34.906	R$ 107.237	R$ 357.772	R$ 0,048
Ganho de Capital	-	-	-R$ 5.439	-R$ 0,001
Caixa	R$ 205.250	R$ 356.125	R$ 1.463.186	R$ 0,197
IR	-R$ 38.691	-R$ 70.815	-R$ 334.849	-R$ 0,045
Despesas	**-R$ 117.445**	**-R$ 107.815**	**-R$ 81.216**	**-R$ 0,011**
Taxa de Administração	-R$ 21.997	-R$ 21.996	-R$ 21.995	-R$ 0,003
Taxa de Gestão	-R$ 51.960	-R$ 52.540	-R$ 52.259	-R$ 0,007
Taxa de Performance	-	-	-	-
Outras Receitas e Despesas Operacionais	-R$ 43.489	-R$ 33.278	-R$ 6.963	-R$ 0,001
RESULTADO	**R$ 715.891**	**R$ 988.841**	**R$ 2.890.751**	**R$ 0,390**
DISTRIBUIÇÃO (R$/Cota)	**R$ 0,10**	**R$ 0,10**	**R$ 0,10**	
Resultado Acumulado (R$/Cota)	R$ 0,39	R$ 0,12	R$ 0,03	

RENTABILIDADE

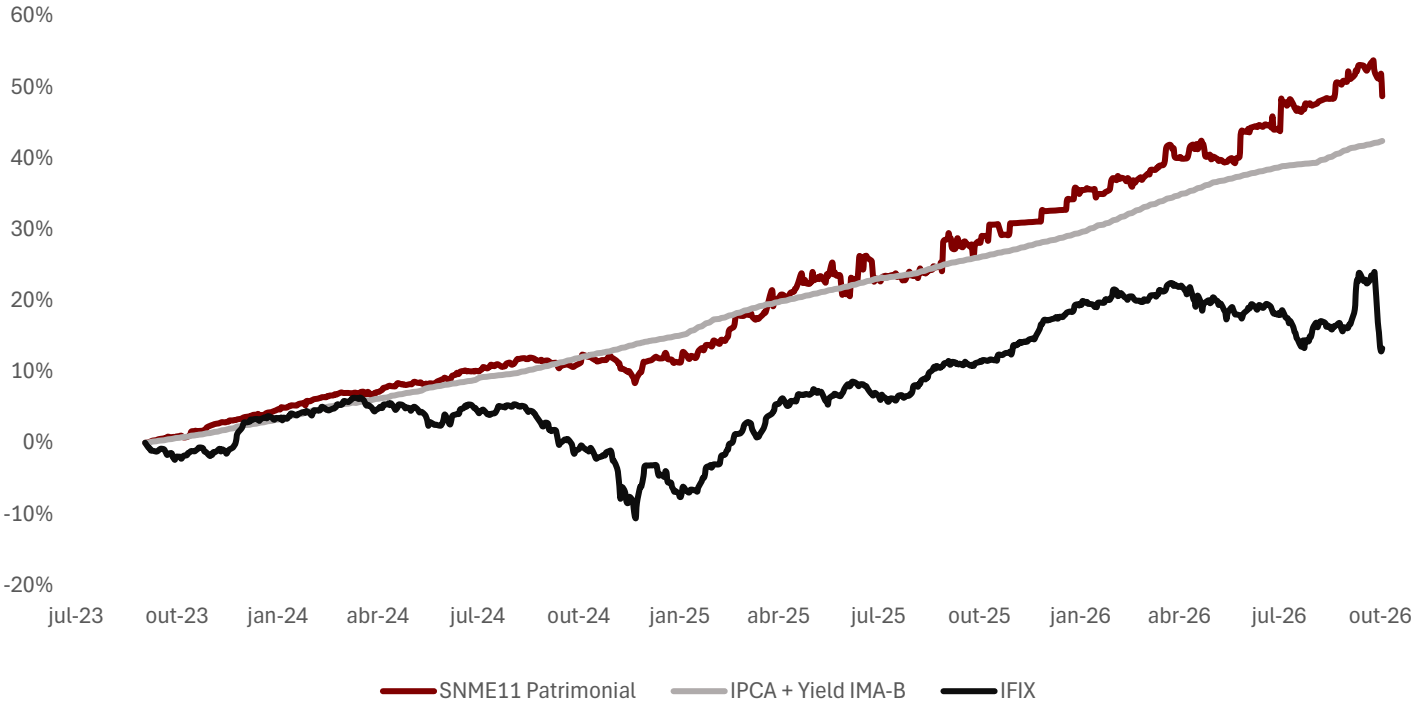
SUNO (ASSET)

RETORNO TOTAL
48,67%
Desde o início do fundo

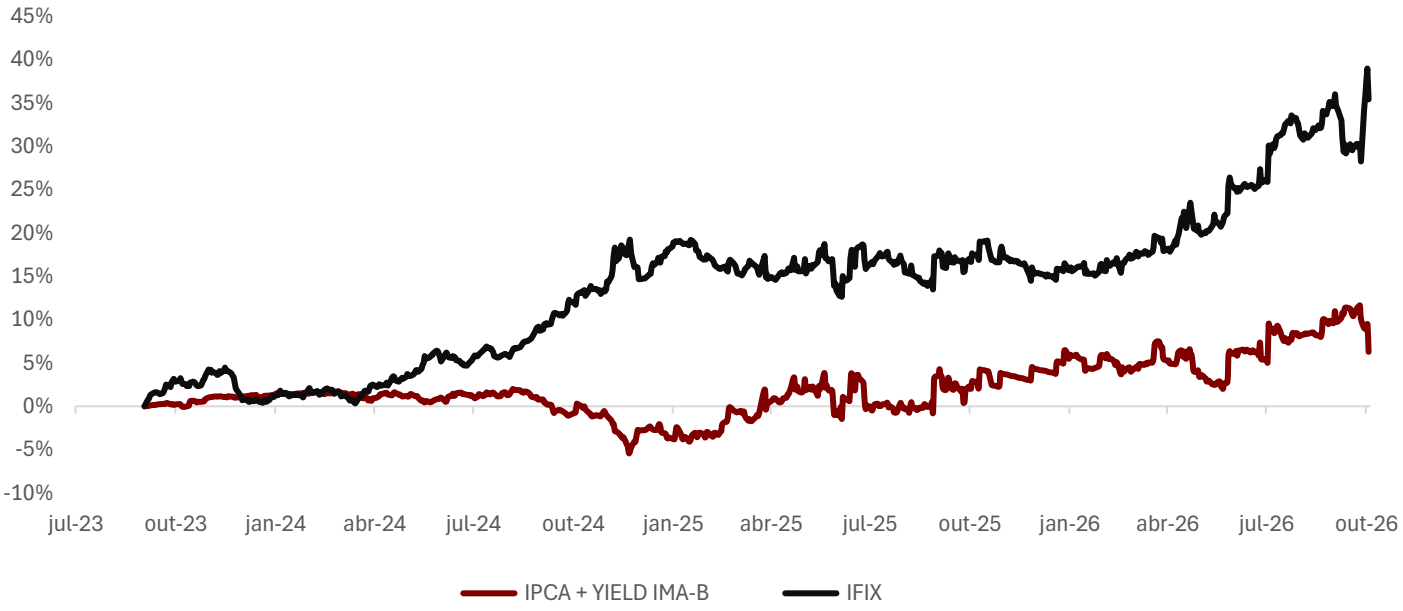
ALFA VS IPCA + YIELD DO IMA-B
6,35%
Benchmark do fundo

ALFA VS IFIX
35,39%
Principal índice de performance dos FIIs

PERFORMANCE DO FUNDO



ALFA DO FUNDO



SUNO ASSET

SUNO (ASSET)

SNAG11 SNFZ11 SNCI11 SNFF11 SUNO FIC FIA

SNEL11 SNID11 SNME11 SUNO PREV SUNO GLOBAL EQUITIES

SAIBA MAIS

IG SUNO ASSET

YT SUNO ASSET

SNME11 - SITE SUNO ASSET



FAQ

O que é o SNME11?
FII multiestratégia da Suno Asset que combina crédito imobiliário estruturado (CRIs), cotas de FIIs e ações, buscando renda recorrente com proteção inflacionária.

Como o fundo ganha dinheiro?
Juros e correção monetária dos CRIs (IPCA, CDI, INCC), rendimentos dos FIIs investidos e eventuais ganhos de capital.

Há tributação sobre os rendimentos?
Para pessoa física, os rendimentos são isentos de IR, conforme a legislação dos FIIs. O ganho de capital na venda é tributado em 20%.

Qual é a estratégia atual do fundo?
CRIs (yield HTM ponderado de 18,94% a.a.), FIIs (40,7% do PL) e imóveis (31,3% do PL, indiretamente), com foco em alfa sobre IPCA + Yield IMA-B. LTV médio de 64,15%.

O que é a fusão com o SNFF11 e com o KISU11?
Aprovada em AGE, está em fase final: a 3ª emissão foi encerrada em 30/10/2026, com PL de R$ 1,5 bilhão. Falta converter as cotas do SNFF11 e do KISU11 em cotas do SNME11.

Onde o fundo investe?
Em 21 CRIs indexados à inflação, ao CDI e ao INCC, além de 80 FIIs e ações de segmentos como logística, papel, híbridos, lajes comerciais e energia.

As cotas têm liquidez?
Sim. Negociadas diariamente na B3 (ticker: SNME11), com volume médio diário de R$ 153 mil e 10.130 cotistas em out/26.

Como funciona a distribuição de rendimentos?
Pagamentos mensais. Em out/26, a distribuição foi de R$ 0,10/cota, com DY anualizado de 14,10% e DY 12 meses de 16,24%.

O que significa P/VP?
Relação entre preço de mercado e valor patrimonial da cota. Em out/26, o fundo negociou a 0,95x (cota de mercado R$ 9,05 vs. patrimonial R$ 9,49), com desconto de 5%. A carteira de FIIs do fundo, por sua vez, negocia a P/VP médio ponderado de 0,80x.

Onde acessar relatórios e informações oficiais?
No site da Suno Asset: suno.com.br/asset/fundos/snme11