

CLASSE ÚNICA DO SUNO FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

inscrito no CNPJ sob o nº 40.011.225/0001-68

("Classe" ou "SNFF11")

COMUNICADO AO MERCADO

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador"), na qualidade de administrador da Classe, vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o que segue:

A **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ 11.304.223/0001-69 ("Gestor"), informa aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que está em estudos avançados para realização de uma reorganização estrutural do SNFF11, no intuito de integralizar todos seus ativos em eventual oferta pública de cotas do **SUNO MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 52.227.760/0001-30 ("SNME11") e, posteriormente, liquidar o SNFF11 mediante entrega de cotas do SNME11 aos seus cotistas.

Na visão do Gestor, esta reorganização tem como objetivo continuar gerando valor aos cotistas, alinhando o produto às melhores práticas de mercado, conforme detalhado no material de apoio anexo a este comunicado.

A estrutura proposta está sob análise e discussões, sendo que a referida reorganização dependerá da futura aprovação dos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária a ser convocada.

26 de setembro de 2025

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

E

SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA

Suno Asset

ESTUDO PARA REESTRUTURAÇÃO DO **SNFF11**

SNFF11: NOTA DO GESTOR

O SNFF11 nasceu em maio de 2021, após uma captação de R\$ 250.000.000,00, com forte demanda que excedeu a oferta e provocou um corte de cerca de metade dos pedidos. O fundo surgiu para levar ao investidor a estratégia de alocação e a gestão ativa em FIIs da Suno Asset, amparadas pelo histórico da Suno Research.

Desde o IPO, o SNFF11 superou os principais benchmarks da indústria (IFIX e SUNO30), gerando *alpha* de forma consistente e com distribuição competitiva de rendimentos para seus cotistas. Em 2022, foi o FoF com maior retorno total do IFIX (preço de fechamento + rendimentos) e o único a realizar oferta pública com rateio em um ambiente macroeconômico desafiador, além de ter sido o único FoF da indústria a captar montante relevante (>R\$ 100 milhões) em 2024/2025, sem oferta com caráter de fusões/incorporações.

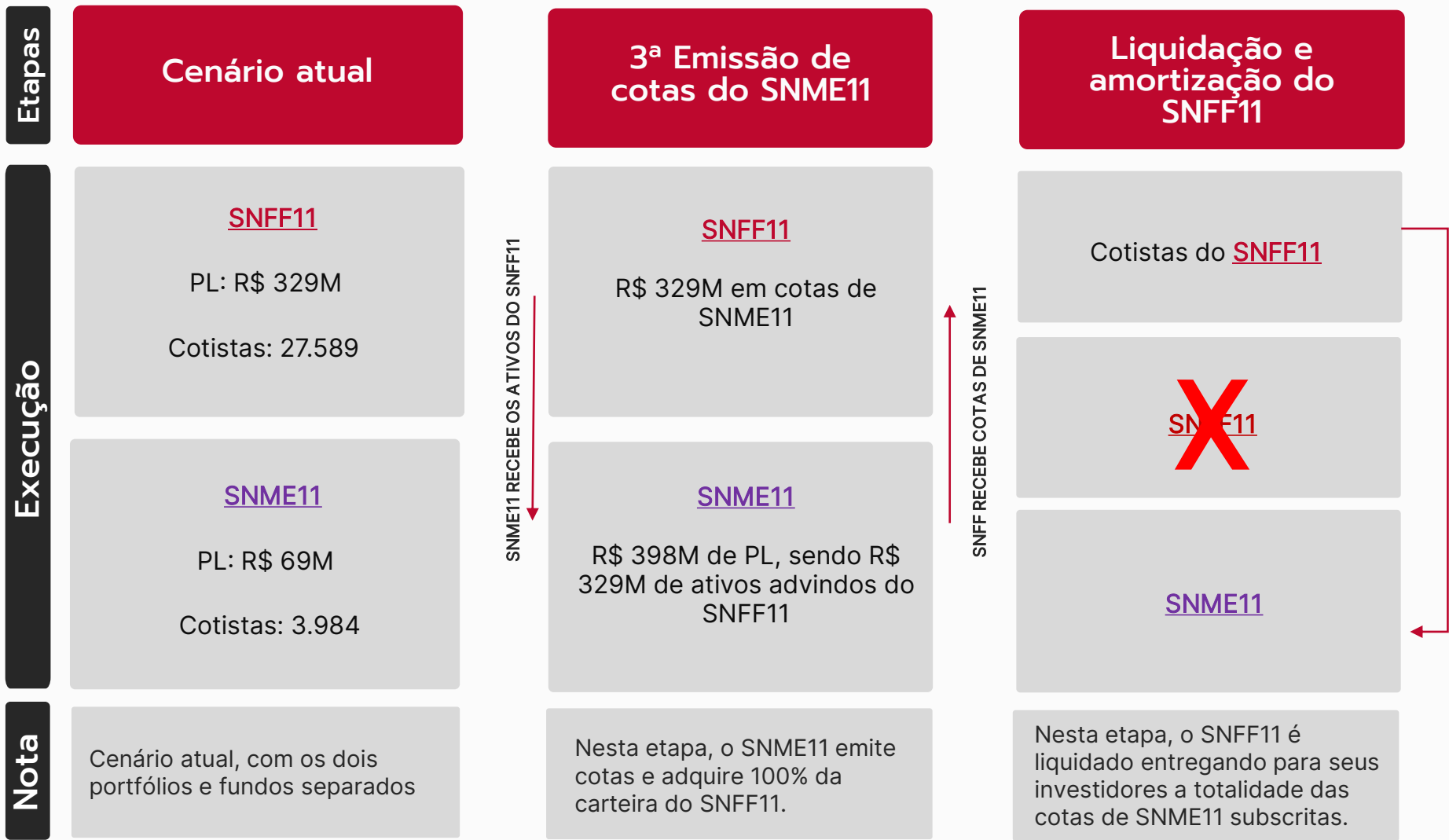
No contexto da indústria de fundos imobiliários, à época do início do SNFF11, não existia claramente o conceito de *Hedge Fund*/Multiestratégia. A vasta maioria dos produtos de alocação eram caracterizados como Fundo de Fundos. Com o passar dos anos, principalmente a partir de 2023, novos conceitos e estruturas de investimentos mais modernas foram surgindo, permitindo a transformação do segmento para veículos mais versáteis, com possibilidade de transitar entre diversas classes de produtos imobiliários, seja FIIs, Ações, CRIs, SPEs e Imóveis diretos, dentre diversas outras operações estruturadas.

Nesse contexto, surgiu o SNME11, veículo multiestratégia da Suno Asset, cujo objetivo e política de investimentos mais atuais conferem ao Gestor maior flexibilidade para capturar oportunidades ao longo dos ciclos. Desde seu início, o SNME11 apresentou ***alpha* relevante em relação ao SNFF11, na ordem de +14,00%**, evidenciando que esse ferramental adicional, de fato, faz diferença ao longo do tempo.

Diante disso, visando continuar a criar valor aos cotistas do SNFF11 e alinhar o produto às melhores práticas do mercado, o time de gestão apresenta o estudo de transição/incorporação do SNFF11 para o SNME11.

SNFF11: A PROPOSTA

Integralização dos ativos do SNFF11 na 3ª emissão de cotas do SNME11, com posterior liquidação e entrega de cotas de SNME11 para os cotistas.



SNFF11: A PROPOSTA

Relação de troca estimada.

	SNFF11	SNME11
Cota¹	R\$ 81,85	R\$ 10,00
Patrimônio Líquido (MM)	R\$ 329	R\$ 69



	SNME11
Cota Patrimonial	9,93
Patrimônio Líquido (MM)	R\$ 398,83

EXEMPLO DE RELAÇÃO DE TROCA³

$$\text{Nº cotas SNME} = \text{Nº cotas SNFF} * (81,85/10,00)$$

Para um cotista que possui 50 cotas de SNFF11:

$$\text{Nº cotas SNME} = 50 * 8,19 = 409,50^2$$

²Toda fração de cotas, neste exemplo de 0,50, serão vendidas em leilão e creditada em dinheiro na conta do investidor

³Esta simulação tem caráter exclusivamente didático. A proporção real de cotas que serão entregues dependerá do volume de caixa que deverá ser amortizado, bem como do valor patrimonial do SNFF11 no dia do efetivo aporte na oferta do SNME11

¹Em que R\$ 81,85 é o valor patrimonial do SNFF em 29/08/2025 e R\$ 10,00 o potencial valor da oferta do SNME11, igual ao seu valor patrimonial acrescido do valor de teses a serem concretizadas no curto prazo.



SNFF11

Principais impactos para o
cotista do SNFF11



Rendimento Recorrente

Potencial aumento do rendimento recorrente por conta da maior exposição a crédito privado na carteira consolidada dos fundos



Ganho de capital

Potencial de ganho de capital dado o desconto do SNFF11 frente ao múltiplo negociado do SNME11



Valor de mercado

Aquisição dos ativos a valor de mercado, “resetando” o preço médio do portfólio e aumentando o potencial de ganho de capital futuro, aliado a maior flexibilidade da carteira



Modernização

Diversificação da carteira e consolidação de uma estratégia mais moderna e aderente ao mercado de fundos imobiliários



Performance

Performance positiva do SNME11 frente ao SNFF11 desde o início, com alfa de 14,29%

FUNDOS ANTES E PÓS CONSOLIDAÇÃO

Etapas

	SNFF11	SNME11	Consolidado
Patrimônio Líquido (milhões)	R\$ 329	R\$ 69	R\$ 398
Liquidez (mil)	R\$ 600	R\$ 40	R\$ 700
nº Cotistas	27.589	3.984	31.573
P/VP	0,84	1,00	1,00
Taxa de adm	0,78%	0,99%	0,99%
Taxa de Performance	10%	20%	20%
Benchmark	IFIX	IPCA + Yield IMA-B	IPCA + Yield IMA-B
% FIIs	89,28%	57,07%	83,71%
% AÇÕES	1,86%	3,32%	2,11%
% CRI	3,33%	37,90%	9,31%
% CAIXA	5,53%	1,71%	4,87%
Recorrente	R\$ 0,68/cota	R\$ 0,10/cota	R\$ 0,09 (R\$ 0,73)*

*Considerando o fator de proporção de 8,19, este rendimento equivale a aproximadamente R\$ 0,73/cota do SNFF11. Ressalta-se que esta informação não representa garantia de rentabilidade.

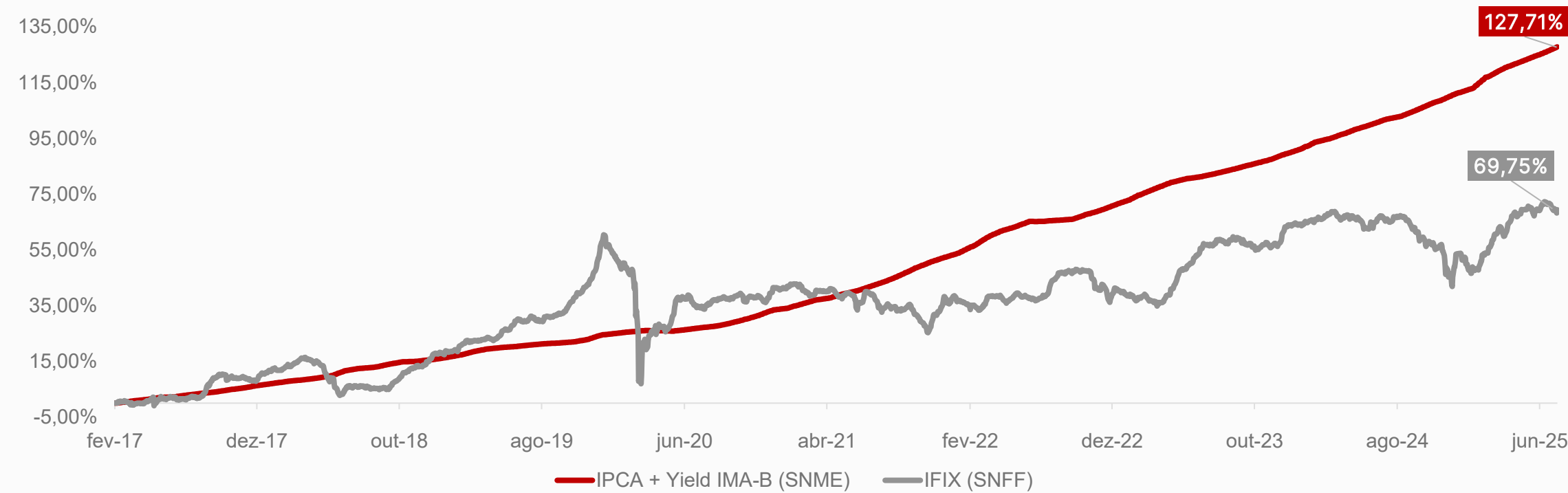
SNFF11 x SNME11 – Desempenho desde o início

SNME11 apresentou performance consideravelmente superior ao SNFF11 desde seu início, finalizando a série histórica com alfa de 14,29%. Já em relação ao IFIX, o alfa foi de aproximadamente 14,75% desde o início.



COMPARAÇÃO ENTRE BENCHMARKS

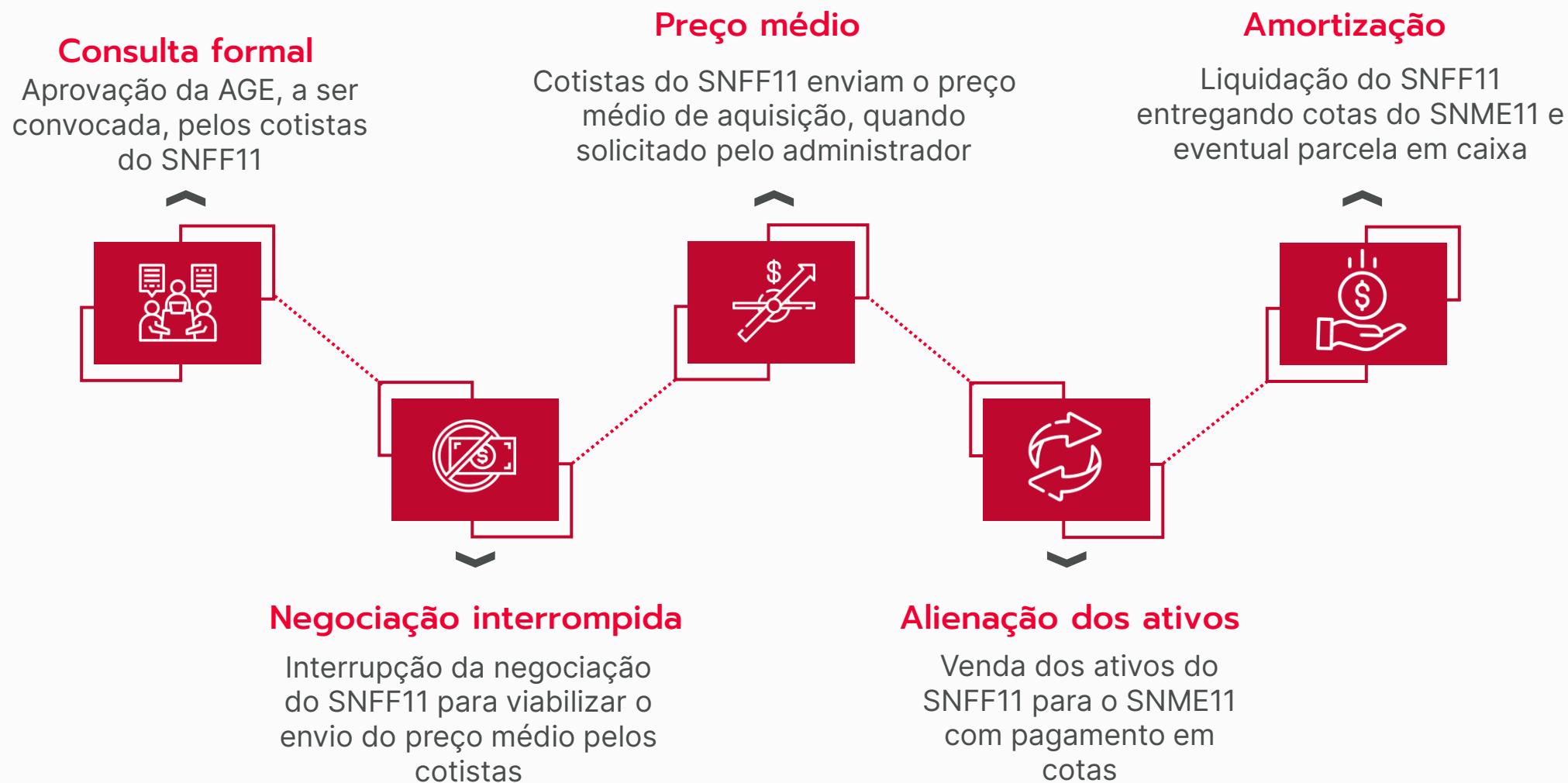
O IPCA + Yield IMA-B apresentou desempenho consistentemente superior ao IFIX em quase todas as janelas avaliadas, traduzindo-se em um benchmark para cobrança de taxa de performance mais desafiador para o gestor e mais justo para o cotista.



	1M	3M	6M	12M	24M	36M	48M	SI
IFIX	-1,36%	0,69%	13,76%	2,13%	7,48%	22,11%	21,68%	69,37%
IPCA + YIELD IMAB-B	1,06%	2,80%	6,99%	12,86%	24,99%	37,92%	60,22%	127,82%
Dif	2,42%	2,11%	-6,77%	10,74%	17,51%	15,81%	38,54%	58,44%

Próximas etapas

Descrição das próximas etapas que serão adotadas para concretização da operação. Importante ressaltar que todas as etapas serão realizadas apenas após devida aprovação em assembleia geral extraordinária a ser convocada.



Aviso Legal

SUNO (ASSET)



ESTE MATERIAL FOI PREPARADO PARA USO EXCLUSIVO DA SUNO ASSET EM SUAS APRESENTAÇÕES INSTITUCIONAIS E POSSUI CARÁTER MERAMENTE INFORMATIVO, NÃO CONSTITUINDO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO. É RECOMENDADA A LEITURA DO PROSPECTO, SE HOUVER, E DO REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE INVESTIR, EM ESPECIAL DA SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO E DE TRIBUTAÇÃO. Os fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Saiba mais em: www.suno.com.br/asset/fundos/suno-fic-fia/.

A Suno Gestora de Recursos Ltda. ("Suno Asset") é gestora do fundo apresentado neste 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.

O conteúdo deste material não pode ser reproduzido e/ou distribuído sem a expressa autorização do Grupo Suno.

