(SUNO ASSET)

SNCI11



RELATÓRIO GERENCIAL

OUTUBRO 2026

DY ANUALIZADO	DISTRIBUIÇÃO/COTA	PATRIMÔNIO LÍQUIDO
14,79%	R$ 1,00	R$ 404,00 MM
base cota mercado		50 Ativos – LTV 66,16%

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 — Outubro/2026



RESUMO EXECUTIVO

SUNO (ASSET)

Gestora
Suno Gestora de Recursos LTDA

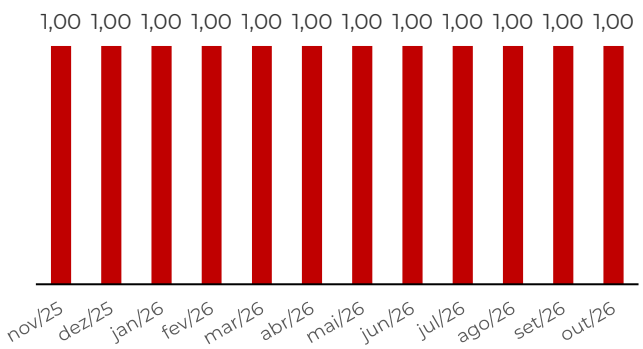
Administrador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.

Início do Fundo
Outubro/2021

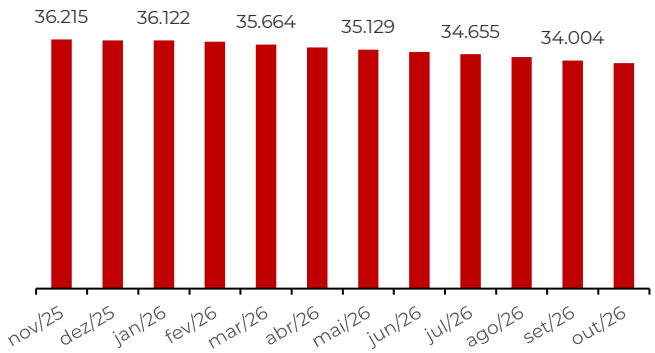
Taxa de Performance	Taxa de Gestão	Taxa de Administração
N/A	0,70% a.a.	0,15% a.a.

Em outubro, o Fundo distribuiu R$ 1,00 por cota, em linha com o guidance de R$ 1,00 a R$ 1,10 para o 4T26. O DY anualizado encerrou em 14,79% sobre cota de mercado, com cota negociada a R$ 81,11 (0,84x P/VP). O spread de crédito consolidado foi de 3,94%, em patamar saudável. A alavancagem líquida encerrou o mês em 3,66% do PL, com o Fundo como devedor líquido em compromissadas (R$ 14,79 MM). A gestão atuou ativamente nas assembleias de titulares, com destaque para deliberações nos CRIs Supreme Garden, AIZ e Itabira. 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) 14,79%	Patrimônio Líquido R$ 404,00 MM	Distribuição por cota R$ 1,00
Ativos na Carteira 50	P/VP 0,84	Cota de Mercado / Patrimonial R$ 81,11 / R$ 96,19
LTV Médio Ponderado 66,16%	Valor de Mercado R$ 340,66 MM	Caixa no Fechamento R$ 32,08 MM
Yield Médio da Carteira 17,25%	Lucro Acumulado R$ 0,13	Número de Cotistas 33.720

Cotas disponíveis: 4.200.000

Carta do Gestor — Outubro/2026

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

Destaques do mês

- **Resultado de R$ 0,88/cota**, abaixo da distribuição de R$ 1,00/cota; a reserva acumulada recua para R$ 0,13/cota. Guidance do 4T26 mantido entre R$ 1,00 e R$ 1,10/cota.
- **Cota a mercado: −0,53%**, ante −2,89% do IFIX; P/VP de 0,84 e cota patrimonial de R$ 96,19.
- **Alavancagem líquida cai para 3,66% do PL**, de 9,74% em setembro, com a venda de R$ 24,4 milhões do CRI MRV Flex XIV e caixa de R$ 32,1 milhões.
- **FIIs da carteira integralizados na série sênior do FII KIWI11**, que passa a representar 13,7% do PL (ver Considerações adicionais).
- **AGTs:** venda do Galpão do AIZ aprovada por no mínimo R$ 123 milhões, vencimento do Supreme Garden prorrogado para abr/27 e dispensa de seis meses do Fundo de Reserva no Itabira.

Performance

Rentabilidade ajustada	Outubro/2026	12 meses
SNCI11 — cota a mercado	**−0,53%**	**15,40%**
SNCI11 — cota patrimonial	**0,08%**	**6,63%**
IFIX	−2,89%	1,48%

A cota a mercado recuou 0,53%, ante queda de 2,89% do IFIX, e o P/VP passou de 0,86 para 0,84. Apesar da queda, o SNCI11 se manteve mais resiliente que a média do mercado representada pelo IFIX. A cota patrimonial subiu R$ 0,13/cota, para R$ 96,19: a marcação da carteira somou cerca de R$ 0,25/cota, incluindo a correção da série curta do AIZ (ver Watchlist), e compensou o consumo de R$ 0,12/cota da reserva.

Resultado e distribuição

Resultado do mês	Distribuição out/26	Reserva após distribuição	Distribuição nov/26	Guidance 4T26
R$ 0,88/cota	**R$ 1,00/cota**	**R$ 0,13/cota**	**R$ 1,00/cota**	**R$ 1,00 a R$ 1,10/cota**

O resultado de R$ 3,69 milhões teve R$ 3,04 milhões de juros de CRIs, R$ 0,78 milhão de FIIs, R$ 0,62 milhão de lucro em transações e R$ 0,06 milhão de rendimento de caixa, menos R$ 0,25 milhão de correção monetária negativa, oriunda da deflação de 0,32% registrada em agosto. As despesas somaram R$ 0,56 milhão, com R$ 0,41 milhão de custo das compromissadas e a taxa de administração reduzida pela segunda parcela da dispensa (ver Considerações adicionais).

Juros: em 04/11, o Copom manteve a Selic em 13,75% a.a., interrompendo o ciclo de cortes.

Movimentações da carteira

Operação	Tipo	R$ mm	Taxa / preço	Comentário
KIWI11 Sênior (FII)	Integralização in kind	55,00	P/VP de 1,00	Integralizado com FIIs da carteira, sem prejuízo na operação
CRI MRV Flex XIV (sênior)	Venda	24,37	IPCA + 10,85%	Reciclagem de carteira

Liquidez: caixa de R$ 32,08 milhões (7,94% do PL) e R$ 46,87 milhões em compromissadas passivas ao custo de CDI + 0,97%, com alavancagem líquida de 3,66% do PL (R$ 14,79 milhões).

Pipeline

Operação	Montante	Taxa esperada	Estágio	Previsão
CRI de término de obras, incorporadora de Vila Velha/ES	até R$ 6 mm	CDI + 6,00%	Liquidado	Início de novembro
CRI corporativo de incorporação imobiliária	até R$ 3 mm	CDI + 4,90%	Liquidado	Novembro/26
Aportes para término de obras em MZM	até R$ 6 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%	A liquidar	Novembro/26

Vila Velha e Guaratuba saem acima da média da carteira em CDI (CDI + 6,00%, ante CDI + 5,60%) e MZM, em IPCA (IPCA + 12,95%, ante IPCA + 10,88%). As operações podem não se concretizar por motivos diversos.

Considerações adicionais

Integralização no KIWI. Em outubro, o Fundo integralizou FIIs da carteira na série sênior do FII KIWI11, que passa a representar 13,7% do PL (R$ 55,4 milhões). O KIWI11 é um FII multiclasses para investidores profissionais. O SNCI11 montou uma posição na série sênior do ativo, que conta ainda com 22% de subordinação, por meio da integralização de cotas de parte dos FIIs da carteira, como o ARRI11, o VCRI11, o GCRI11 e o SNME11. A série sênior terá uma rentabilidade contratada de CDI + 2,00%. Entendemos que a alocação representa uma postura de consolidação da posição de FIIs do SNCI em uma estrutura que permite uma rentabilidade adequada à carteira combatendo o risco de oscilação do preço das cotas no mercado secundário a partir de uma subordinação relevante. O KIWI11 tem prazo de 2,5 anos de duração.

Alavancagem. A alavancagem líquida caiu de 9,74% para 3,66% do PL com a venda de R$ 24,4 milhões do CRI MRV Flex XIV, que elevou o caixa para R$ 32,1 milhões. As compromissadas passivas seguem em R$ 46,9 milhões, a CDI + 0,97%, e custaram R$ 0,41 milhão no mês. Tais compromissadas contam com o vencimento programado para 23 de dezembro de 2026.

Obras em reta final. Supreme Garden, BIT Barueri e Gafisa Sorocaba somam 20,6% do PL. No Supreme Garden, a AGT de 01/10 prorrogou o vencimento dos CRI para 20/04/2027. Em 17 de outubro, foi emitido o Habite-se do Gafisa Sorocaba, que inicia os repasses no próximo mês. O CRI Supreme

Garden deve iniciar suas amortizações no próximo mês, na medida em que o Habite-se segue programado para até 30 de novembro.

Operação	% do PL	Obra	Vendas	RG atual / limite
CRI Supreme Garden	8,62%	98,7%	74,0%	128,4% / 130%
CRI BIT Barueri	6,04%	79,2%	73,3%	119,8% / 133%
CRI Gafisa Sorocaba	5,97%	95,6%	96,0%	89,1% / 130%

Monitoramento de 13/11 para Supreme Garden e Gafisa Sorocaba e de 31/08 para BIT Barueri. % do PL do BIT inclui a 5ª série sênior.

Dispensa de taxa de gestão. A segunda e última parcela de R$ 150 mil foi aplicada em outubro e conclui a devolução aos cotistas da receita apurada pela Suno S.A. na estruturação do CRI Mahalo.

Deliberações em AGTs

Ordem do dia completa na seção AGTs do Mês.

Ativo	Data	Deliberação	Voto	Efeito para o SNCI11
CRI Supreme Garden	01/10/2026	Vencimento dos CRI prorrogado de 20/10/2026 para 20/04/2027, com novo cronograma de pagamentos e dispensa do aporte da devedora em setembro	Favorável	Acompanha o cronograma remanescente da obra
CRI AIZ	08/10/2026	Venda do Galpão à FLG Capital por no mínimo R$ 123 mm, com resgate da série 301 em até 120 dias e nova garantia para a série 302	Favorável	Ver Watchlist
CRI Itabira	09/10/2026	Sustação da recompra compulsória e dispensa de seis meses para recompor o Fundo de Reserva	Favorável	Dá prazo para o fluxo voltar a cobrir a parcela

Watchlist

Ativos com vencimento antecipado, inadimplência ou repactuação com haircut, ordenados por exposição a mercado. Somam 2,96% do PL a mercado.

CRI AIZ (Pesa) — séries longa e curta			Repactuado · venda do Galpão aprovada em 08/10/2026
EXPOSIÇÃO **1,57% do PL (série 301: 1,42%; série 302: 0,15%)**	MARCAÇÃO **Série 301 – 80% do valor estimado de recuperação · Série 302 – 30% do PU Par**	RECUPERAÇÃO ESPERADA **Alta, após haircuts de ~20% e ~48% nas duas séries**	PRÓXIMO MARCO **Venda do Galpão à FLG Capital · até 120 dias da AGT (início de fev/27)**
O que mudou	A AGT de 08/10 aprovou a venda do Galpão à FLG Capital, ou veículo por ela controlado, por no mínimo R$ 123 milhões, com resgate integral da série 301 em até 120 dias e sem prêmio de pré-pagamento. A série 302 passa a contar com alienação fiduciária superveniente sobre três imóveis. A Administradora corrigiu a marcação da série curta, que volta a 0,15% do PL.		
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 SNCI11	−R$ 0,22/cota no resultado caixa e +R$ 0,26/cota no VP (estimados); aporte residual para despesas.		
Próximos passos	Até 120 dias da AGT de 08/10: conclusão da venda e resgate da série 301. Depois: novos cronogramas das CCB e dos CRI da série 302.		

CRI Vanguarda — Jonathan Nunes e Dom Severino

Vencimento antecipado em 18/08/2025 · em recuperação

EXPOSIÇÃO	MARCAÇÃO	RECUPERAÇÃO ESPERADA	PRÓXIMO MARCO
0,73% do PL · menos de 4% da emissão	**A custo**	**Entre 60~70% do custo**	**Contratação de construtora para término e Habite-se**

O que mudou	Sem AGT no mês. O monitoramento de outubro 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 SNCI11	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	MARCAÇÃO	RECUPERAÇÃO ESPERADA	PRÓXIMO MARCO
0,56% do PL a mercado no CRI · custo de ~R$ 16,0 mm com as novações	**A custo, considerando as recuperações obtidas**	**Carteira a VP de R$ 4,9 mm + estoque de R$ 1,5 mm + garantias adicionais + R$ 13,5 mm em confissões de dívida**	**11ª rodada de recuperação (R$ 200 mil) · 25 de novembro**

O que mudou	A 11ª rodada de recuperação, prevista para 25/10, não ocorreu no mês. Ela deve se somar a uma recuperação de mais R$ 100 mil para novembro, totalizando R$ 200 mil recuperados em novembro de 2026. 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 SNCI11	Nenhum na distribuição: a operação já incorporava juros e não gerava receita mensal no resultado.
Próximos passos	Próximos meses: 11ª rodada, 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	MARCAÇÃO	RECUPERAÇÃO ESPERADA	PRÓXIMO MARCO
0,09% do PL	**70% do custo**	**Ainda não estimável**	**Receber plano jurídico de execução pela securitizadora**

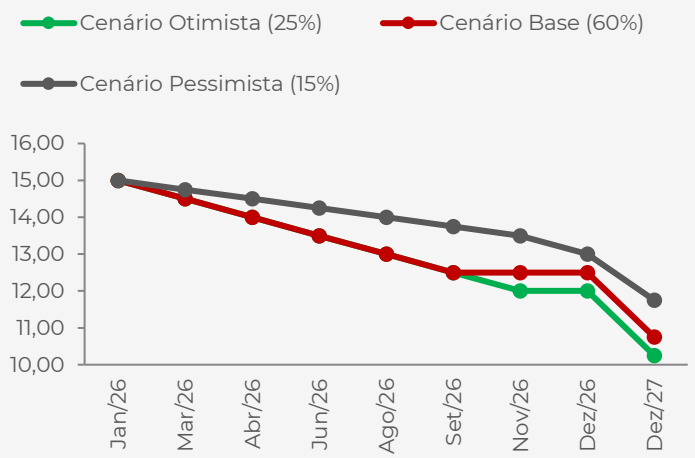
O que mudou	Sem evento novo no mês.
Situação	A securitizadora conduz as medidas operacionais e jurídicas de recuperação. Seguimos levantando informações com a securitizadora, o agente fiduciário e os investidores majoritários.
Efeito no SNCI11	Extremamente residual, dada a baixíssima exposição.

Equipe de Gestão, **SUNO ASSET**

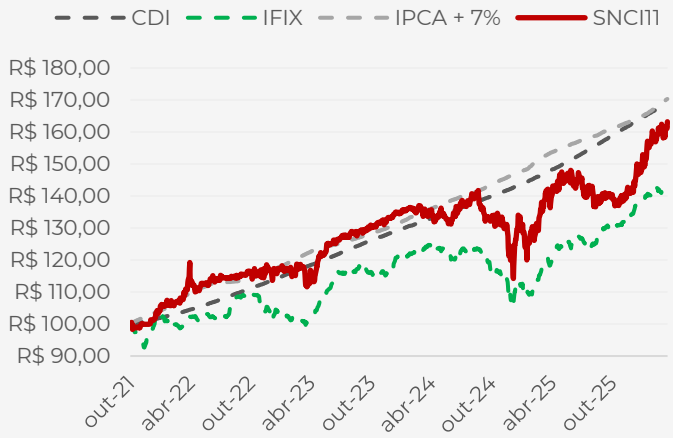
CENÁRIO MACRO E IMOBILIÁRIO

Selic	13,75%
IPCA (2026e)	4,63%
Câmbio (R$/USD)	R$ 5,42
PIB Brasil (2026e)	1,8%
Desemprego (2026e)	5,2%
Dívida Bruta (%PIB)	82,9%

Cenários de SELIC



Performance vs. Indexadores



RESUMO DA CARTEIRA

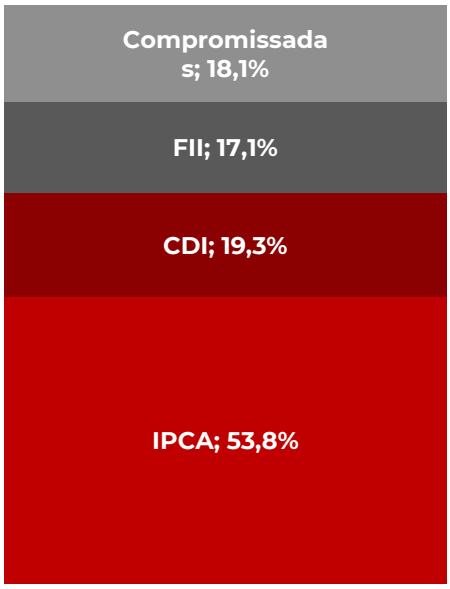
SUNO (ASSET)

Número de Ativos na Carteira 50	Yield Médio FIIs 15,12%	TM CRIs a IPCA+ IPCA + 10,88%
Custo Médio Alavancagem CDI + 0,97%	Yield Médio CRIs (All-In) 18,52%	TM CRIs a IGPM+ IGPM + 8,25%
P/VP 0,84	Alavancagem Líquida 3,66% do PL	TM CRIs a INCC+ INCC + 0,00%
Duration Ponderada Carteira 1,51	Vol. Operações Compromissadas R$ 14,79 MM	TM CRIs a CDI+ CDI + 5,60%

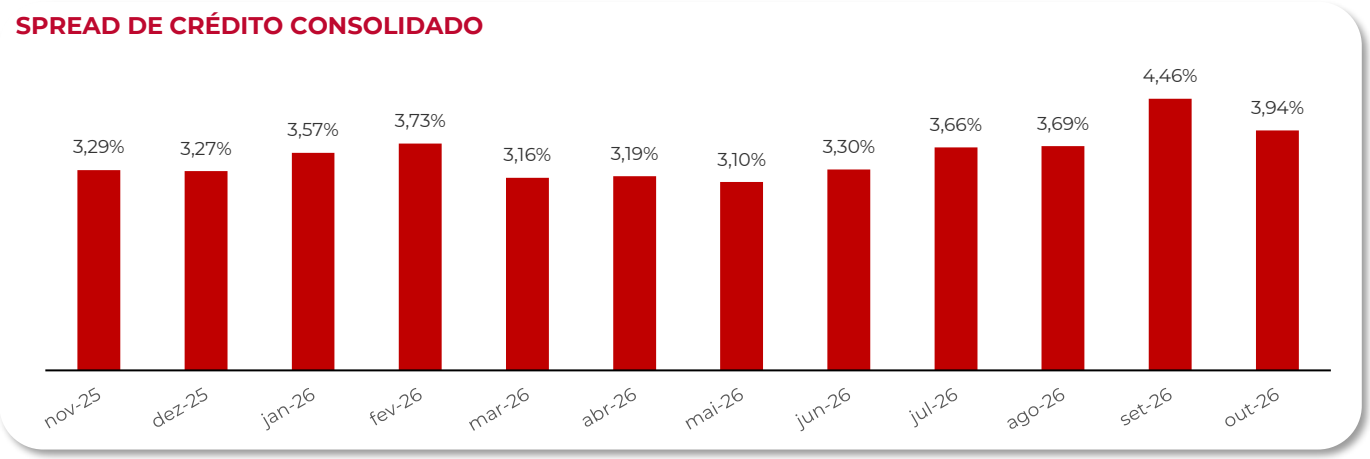
PRINCIPAIS SETORES DA CARTEIRA

Setor	% do PL
Incorporação	44,3%
Energia	10,5%
FIIs	17,1%
Compromissadas	18,1%
Industrial	6,3%
Hospitalar	4,3%
Caixa	7,9%
Loteamento	2,2%
Aviação	2,0%
Outros	-12,8%

EXPOSIÇÃO POR INDEXADOR (% PL)



SPREAD DE CRÉDITO CONSOLIDADO



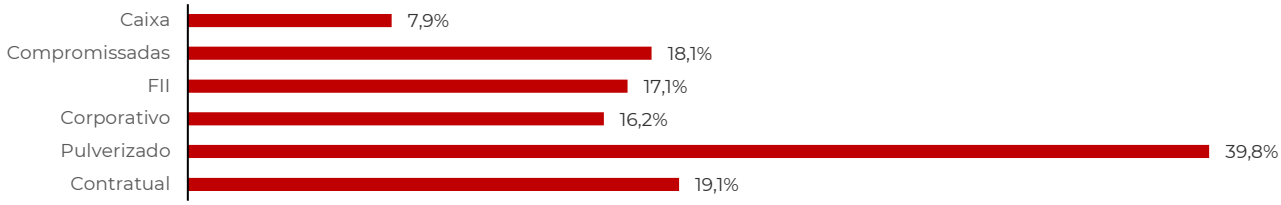
RESUMO DA CARTEIRA

SUNO (ASSET)

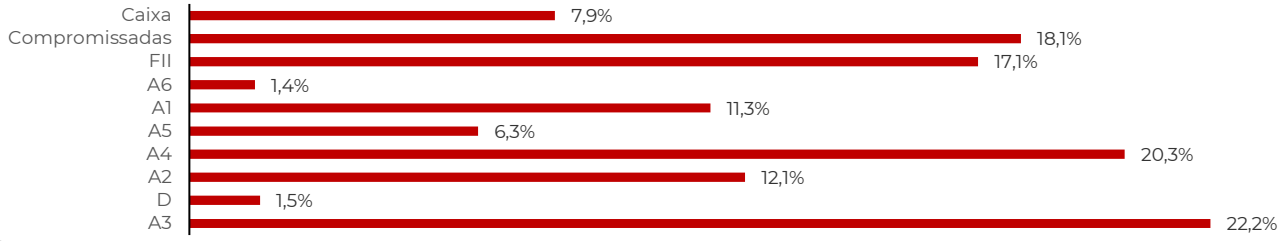
EXPOSIÇÃO POR TIPO DE ATIVO (% do PL)



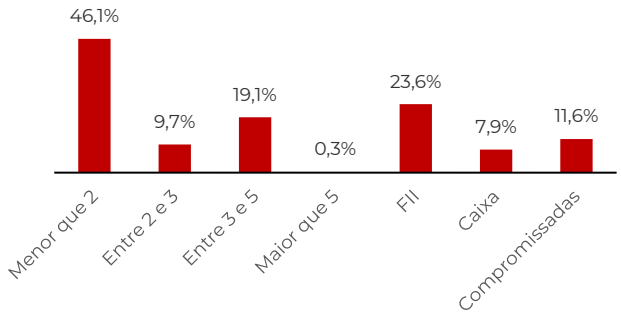
EXPOSIÇÃO POR PERFIL DE RISCO (% do PL)



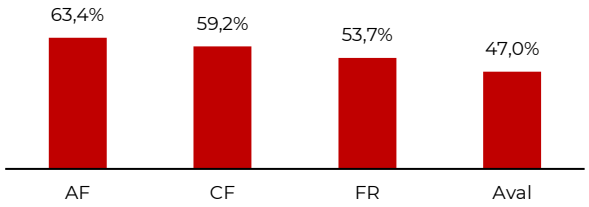
EXPOSIÇÃO POR RATING (% do PL)



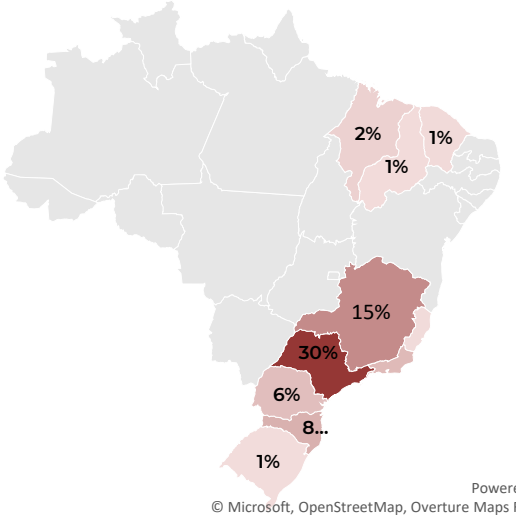
EXPOSIÇÃO POR DURATION (% do PL)



EXPOSIÇÃO POR CRIs POR GARANTIA (% dos CRIs)



EXPOSIÇÃO POR LOCALIDADE



CARTEIRA DE ATIVOS

SUNO (ASSET)

Carteira de CRIs e Ativos — Outubro/2026

Ativo	Perfil	Cód. CETIP	Setor	Rtg	Idx	Yield MTM	Yield HTM	Dur.	% PL	LTV
CRI SUPREME GARDEN	Pulv.	22B0338247	Incorp.	A4	IPCA	12,06%	10,50%	0,05	7,79%	65%
CRI GS SOUTO	Contr.	21K0732283	Energia	A3	IPCA	10,19%	11,13%	3,23	6,10%	62%
CRI GAFISA SOROCABA (novo)	Pulv.	25L3104624	Incorp.	A5	CDI	6,00%	6,00%	0,19	5,97%	90%
CRI MRV	Corp.	21D0001232	Incorp.	A3	IPCA	12,16%	5,43%	3,15	5,50%	-
CRI CERATTI MAGNA	Contr.	22E0120555	Industrial	A1	IPCA	7,76%	9,40%	0,62	4,75%	60%
CRI ITABIRA	Contr.	23L2160618	Energia	A2	IPCA	11,36%	11,00%	4,23	4,44%	95%
CRI OPY HEALTH	Corp.	21H0888186	Hospitalar	A1	IPCA	9,93%	7,36%	0,23	4,31%	45%
CRI OLIVEIRA	Pulv.	26E4609469	Incorp.	A3	IPCA	12,12%	12,68%	2,32	4,13%	-
CRI MRV II	Corp.	22B0006022	Incorp.	A3	IPCA	13,32%	6,50%	1,78	2,68%	-
CRI MZM III	Pulv.	22I1466156	Incorp.	A4	IPCA	10,60%	12,95%	0,48	2,27%	70%
CRI BIT Série 3	Pulv.	22J2609554	Incorp.	A4	CDI	6,03%	5,50%	0,06	2,04%	60%
CRI COMPORTE	Corp.	23I1270600	Transporte	A2	CDI	3,29%	3,80%	1,82	1,99%	60%
CRI LATAM	Contr.	21C0818332	Aviação	A1	IPCA	8,67%	4,50%	2,62	1,99%	45%
CRI MZM	Pulv.	22I1465810	Incorp.	A4	IPCA	10,60%	12,95%	0,48	1,80%	70%
CRI BIT	Pulv.	22J1411295	Incorp.	A4	CDI	6,01%	5,50%	0,06	1,60%	60%
CRI MZM II	Pulv.	22I1466133	Incorp.	A4	IPCA	9,54%	12,95%	0,48	1,58%	70%
CRI PESA / AIZ (Longa)	Contr.	21F0568504	Industrial	A6	IPCA	7,00%	7,00%	0,33	1,42%	-
CRI MRV Flex XIV	Pulv.	26F2538567	Incorp.	A2	IPCA	11,43%	10,85%	2,44	1,42%	-
CRI LOCPAY II (SÊNIOR)	Pulv.	26F4020125	Receb.	A3	CDI	5,50%	5,50%	3,08	1,38%	-
CRI GF6	Pulv.	25G5823976	Loteam.	A2	IPCA	14,86%	15,00%	3,13	1,23%	50%
CRI MAHALO	Pulv.	26D0059264	Incorp.	A2	CDI	6,00%	6,00%	2,69	1,22%	75%
CRI LOCPAY (SÊNIOR)	Pulv.	25H2417003	Receb.	A3	Pré	24,53%	23,87%	1,55	1,00%	-
CRI MITRE 2025	Corp.	25A1810636	Incorp.	A2	CDI	4,59%	3,50%	1,92	0,95%	-
CRI CONCEITO	Pulv.	25J2612796	Loteam.	A3	CDI	6,50%	6,50%	2,36	0,95%	46%
CRI BIT Série 2	Pulv.	22J1411297	Incorp.	A4	CDI	5,50%	5,50%	0,06	0,93%	60%
CRI SUPREME GARDEN 509	Pulv.	25F2808184	Incorp.	A4	IPCA	10,94%	10,50%	0,05	0,83%	65%

CARTEIRA DE ATIVOS

SUNO (ASSET)

Carteira de CRIs e Ativos — Outubro/2026

Ativo	Perfil	Cód. CETIP	Setor	Rtg	Idx	Yield MTM	Yield HTM	Dur.	% PL	LTV
CRI BIT Série 5	Pulv.	26H5593131	Incorp.	A4	CDI	5,77%	5,50%	0,54	0,74%	60%
CRI VANGUARDA	Pulv.	22G1233041	Incorp.	D	INCC	0,00%	0,00%	0,00	0,73%	52%
CRI BIT Série 4	Pulv.	22J2609555	Incorp.	A4	CDI	5,50%	5,50%	0,06	0,72%	60%
CRI RDR ITU	Pulv.	21K0660418	Incorp.	D	IPCA	12,00%	12,00%	0,00	0,53%	80%
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	9,50%	9,50%	1,12	0,30%	26%
CRI ARPOADOR (SUBORDINADA)	Pulv.	23J2809383	Incorp.	A2	CDI	12,00%	12,00%	1,14	0,27%	43%
CRI ESATAS	Contr.	21C0572241	Infraestr.	A1	IGP	8,25%	7,56%	6,87	0,27%	80%
CRI ARPOADOR (SÊNIOR)	Pulv.	23J2266231	Incorp.	A2	CDI	4,50%	4,50%	1,19	0,22%	43%
REDE DUQUE (Serie 443)	Corp.	21I0855537	Óleo e Gás	A3	IPCA	12,75%	7,25%	3,07	0,22%	67%
REDE DUQUE (Serie 444)	Corp.	21I0855623	Óleo e Gás	A3	IPCA	12,79%	7,25%	3,07	0,22%	67%
CRI Pesa / AIZ (Curta)	Contr.	21F0569265	Industrial	D	IPCA	5,50%	5,50%	0,00	0,15%	-
CRI SOLAR JUNIOR	Pulv.	19K1139245	Multip.	D	IPCA	17,42%	16,64%	0,00	0,09%	68%
CRI RDR ITU SÉRIE 3	Pulv.	21K0661041	Incorp.	D	IPCA	12,00%	12,00%	0,00	0,02%	80%
CRI RDR ITU SÉRIE 2	Pulv.	21K0660445	Incorp.	D	IPCA	12,00%	12,00%	0,00	0,01%	80%

FIIs	Setor	Qtde.	Cotação	Yield	Yield on Cost	P/VP	% PL	% Caixa	PM Aquis.
SNME11	Híbrido	3.731.239	R$ 9,50	13,27%	12,93%	1,00	0,6%	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%	0,38	1,1%	0,1%	R$ 121,60
RECD11	Papel	400.000	R$ 10,00	15,01%	15,01%	1,01	0,6%	5,7%	R$ 10,00
ZAVC11	Papel	57.972	R$ 9,00	18,78%	16,33%	0,89	0,1%	13,2%	R$ 10,35
ARRI11	Papel	3.313	R$ 4,12	15,58%	13,84%	0,49	0,0%	2,1%	R$ 4,64
GCRI11	Papel	641	R$ 65,39	16,76%	16,53%	0,71	0,0%	1,0%	R$ 66,30
KIWI	Híbrido	5.500.000	R$ 10,06	15,69%	15,79%	1,00	13,7%	0,0%	R$ 10,00
Op. Comp.	-	-	-	-	-	-	6,5%	-	-

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 (ASSET)

R$ 3,85 M
Receita Distribuível
geração no mês

R$ -0,15 M
Despesas
taxa + custos operacionais

R$ 3,69 M
Resultado Final
R$ 0,88/cota

R$ 0,88
Resultado/Cota
resultado líquido no mês

R$ 1,00 M
Distribuição
R$ 4,20 MM total distribuído

R$ 0,55 M
Mov. Reserva
reserva: R$ 0,13/cota

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO — OUTUBRO/2026

	AGO/26	SET/26	OUT/26	R$/Cota (M0)	LTM
RECEITAS DISTRIBUÍVEIS	**R$ 5.946.118**	**R$ 3.794.455**	**R$ 4.254.952**	**R$ 1,013**	**R$ 56.768.927**
Rendimento Caixa	R$ 313.259	R$ 184.879	R$ 64.301	R$ 0,015	R$ 3.124.609
Lucro em Transações	R$ 2.819.970	R$ 78.984	R$ 621.368	R$ 0,148	R$ 11.786.108
Juros CRIs	R$ 2.105.810	R$ 2.931.560	R$ 3.036.293	R$ 0,723	R$ 30.585.275
Correção Monetária CRIs	R$ 333.533	R$ 133.758	-R$ 247.707	-R$ 0,059	R$ 3.184.225
Resultado FIIs	R$ 373.547	R$ 452.693	R$ 775.209	R$ 0,185	R$ 8.102.158
Operações Compromissadas					
Outras Receitas		**R$ 12.582**	**R$ 5.488**	**R$ 0,001**	**-R$ 13.449**
DESPESAS CAIXA	-R$ 199.446	-R$ 484.994	-R$ 561.106	-R$ 0,134	-R$ 6.846.374
Taxa de Administração	-R$ 121.430	-R$ 258.494	-R$ 106.910	-R$ 0,025	-R$ 2.786.101
Despesas IR	-R$ 57.112	-R$ 66.222	-R$ 15.464	-R$ 0,004	-R$ 769.755
Custos de Alavancagem	R$ 0	-R$ 52.379	-R$ 407.828	-R$ 0,097	-R$ 2.497.510
Outras Despesas	**-R$ 20.903**	**-R$ 107.899**	**-R$ 30.905**	**-R$ 0,007**	**-R$ 793.007**
RESULTADO DO PERÍODO	R$ 5.746.672	R$ 3.309.461	R$ 3.693.846	R$ 0,879	R$ 49.922.553
Reserva de Lucro Anterior	**R$ 401.930**	**R$ 1.948.602**	**R$ 1.058.063**	**R$ 0,252**	
RESULTADO FINAL	R$ 6.148.602	R$ 5.258.063	R$ 4.751.909	R$ 1,131	
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$/Cota)	**R$ 0,464**	**R$ 0,252**	**R$ 0,131**		

NEGOCIAÇÃO, LIQUIDEZ E RENDIMENTOS

R$ 7,04 MM
Volume Mensal

335 mil
Média Diária

33.720
Cotistas

R$ 81
Cota Mercado

R$ 96,19
Cota Patrimonial

0,84x
P/VP

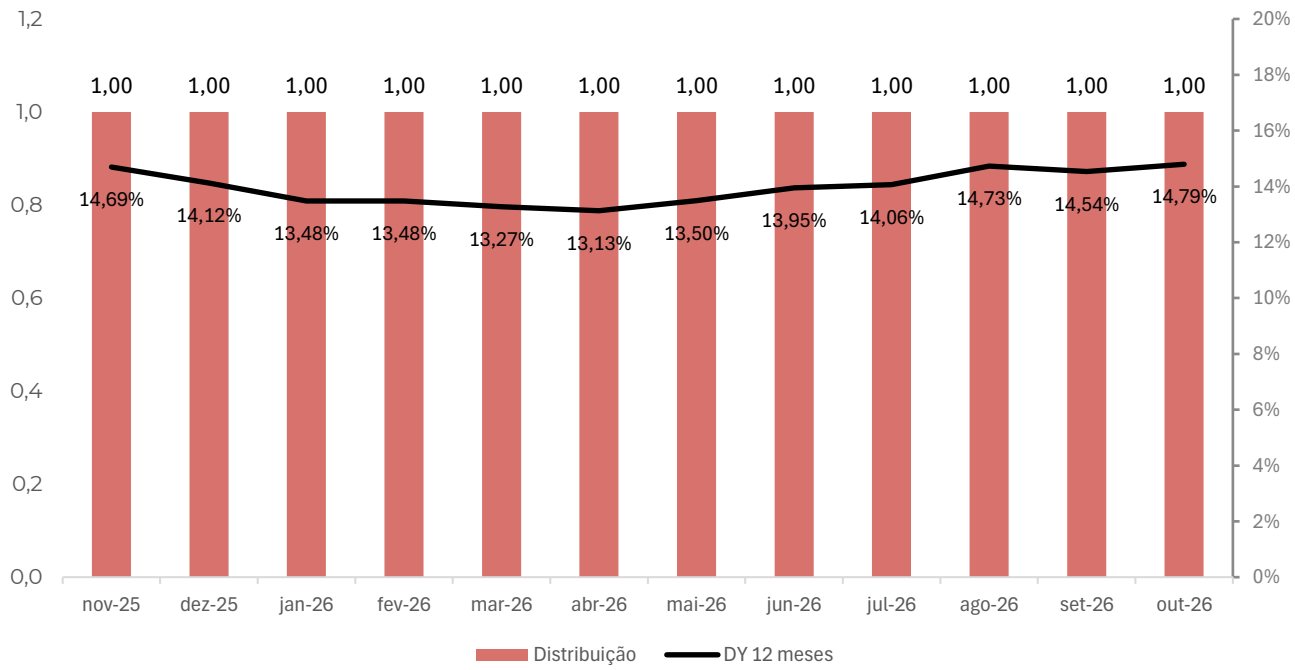
R$ 1,00
Distribuição/Cota
distribuição out/26

15,84%
DY Anualizado
base cota mercado

14,79%
DY 12 Meses
base cota mercado

HISTÓRICO DE DISTRIBUIÇÃO

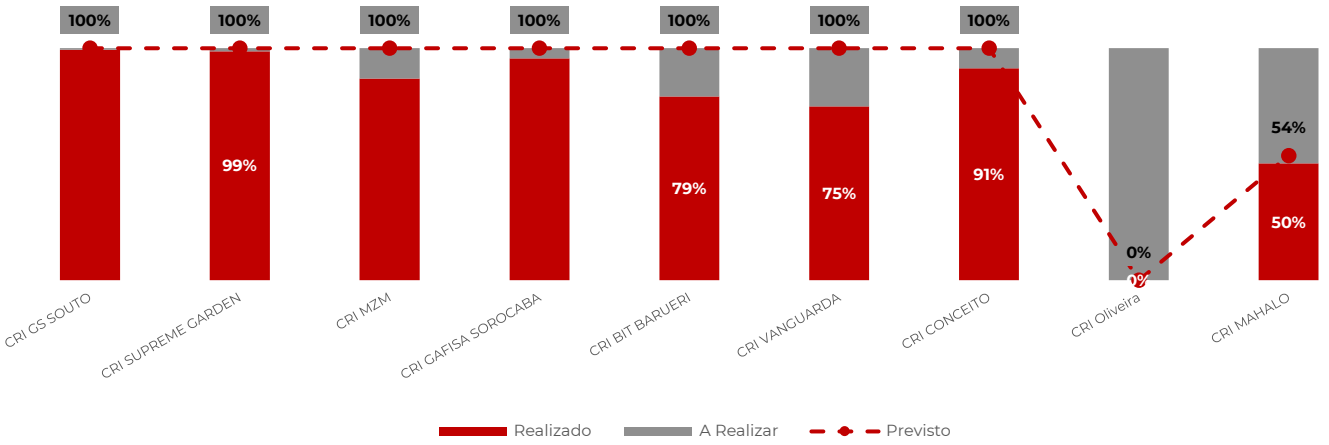
Gestão ativa em CRIs imobiliários e diversificação da carteira sustentam consistência na distribuição e geração de valor.



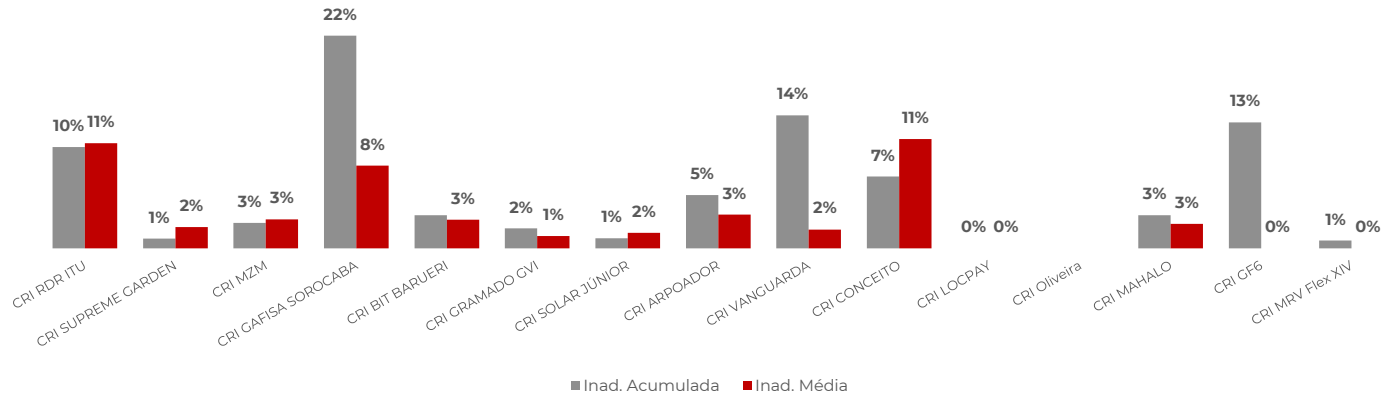
MONITORAMENTO DOS ATIVOS

SUNO (ASSET)

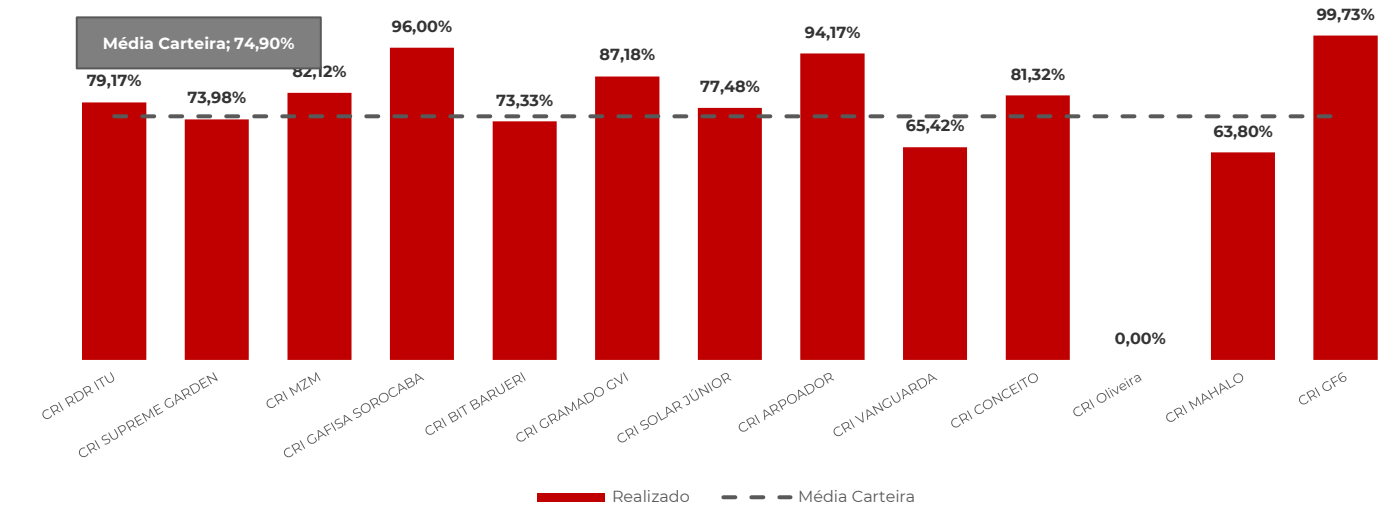
EVOLUÇÃO FÍSICA DAS OBRAS



INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA DE RECEBÍVEIS



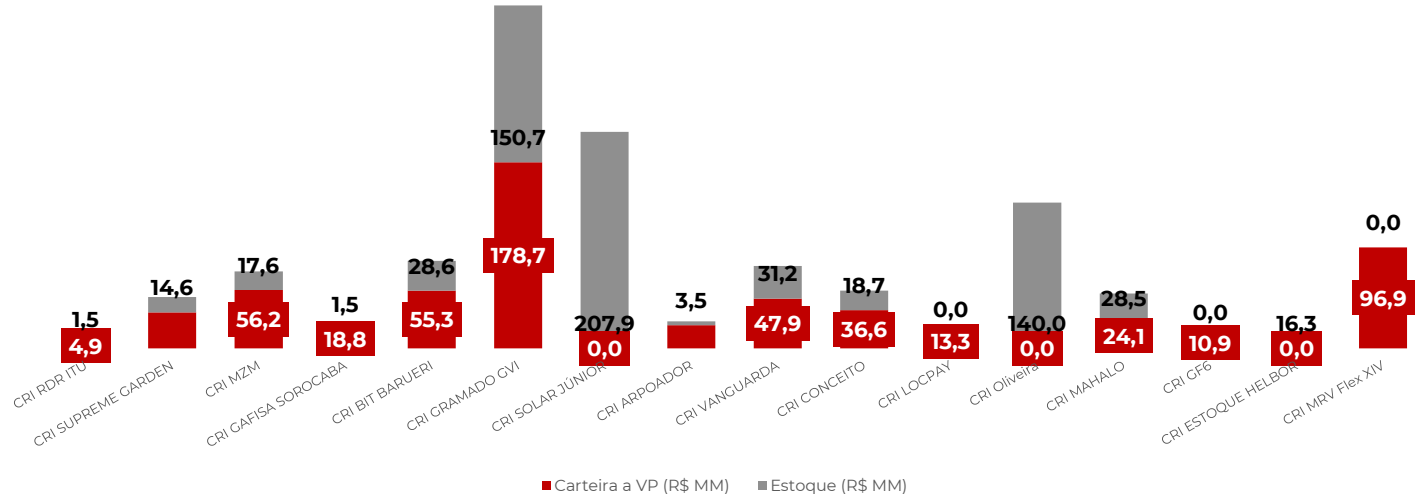
NÍVEL DA CARTEIRA VENDIDA



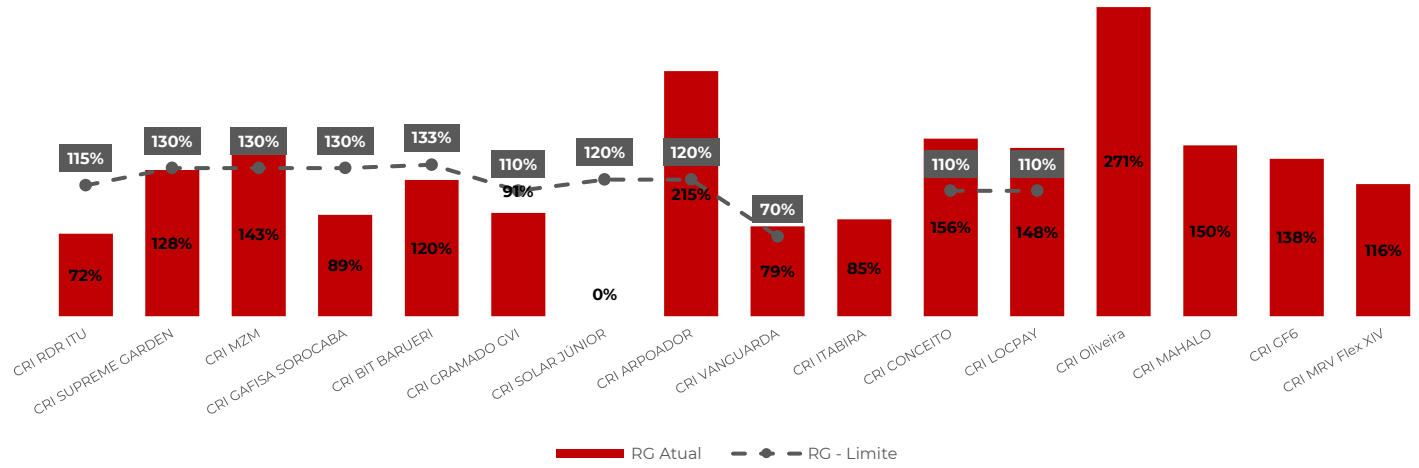
MONITORAMENTO DOS ATIVOS

SUNO (ASSET)

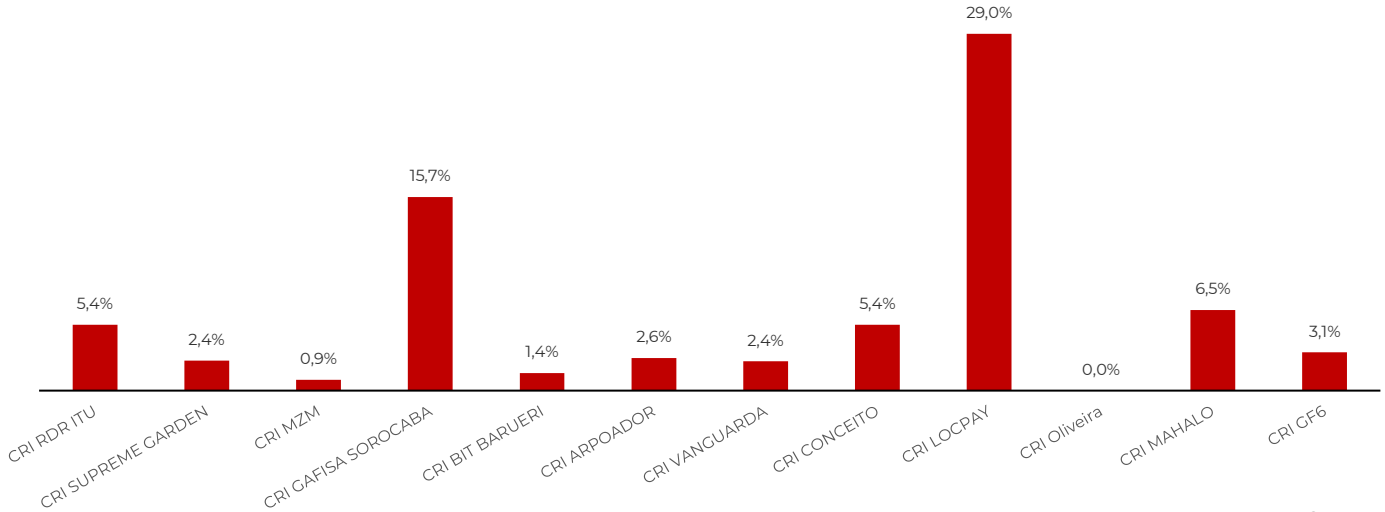
CARTEIRA A VP E ESTOQUE



STATUS RAZÃO DE GARANTIA



CONCENTRAÇÃOI MÁXIMA DA CARTEIRA DE RECEBIVEIS



DETALHAMENTO DOS ATIVOS

SUNO (ASSET)

Detalhamento das operações da carteira/compromissadas (>0,5% do PL)

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento
CRI Supreme Garden	SC	Incorporação em Itajaí. IPCA + 10,50%. Obra 93% concluída, 74% vendas.	AF, CF e FR	Jun/26
CRI GS Souto	MG	Energia – CGHs de geração distribuída. IPCA + 11,00%. Quitação prevista.	AF e CF	Abr/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 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 MRV I	Div.	Corporativo MRV. IPCA + 6,50%. Lastreado em debêntures.	Clean	Fev/29
CRI Ceratti Magna	SP	Galpão logístico em Vinhedo. IPCA + 8,50%. Contratos Magna e Ceratti.	AF, CF e FR	Mai/27
CRI Itabira	MG	Energia – UFV Itabira (solar). IPCA + 11,00%. Operacional.	AF e CF	Dez/38
CRI OPY Health	MG	Hospitalar – ONM Health (Opy). IPCA + 10,50%. PPPs hospitalares.	AF e CF	Ago/31
CRI Oliveira	SP	Corporativo com lastro em incorporação em Sorocaba/SP. IPCA + 12,68%.	AF, CF e FR	Mai/30
CRI MRV II	Div.	Corporativo MRV. IPCA + 6,50%. 2ª série, debêntures.	Clean	Fev/29
CRI LocPay	Div.	Pulverizado sênior – Cessão de aluguéis. Pré-fixado em 23,87% a.a.	CF e FR	Jul/31
CRI Comporte	SP	Corporativo – Transporte paulistano. CDI + 3,50%	AF e FR	Set/30
CRI LATAM	SP	Aviação – Centro manutenção Guarulhos. IPCA + 5,73%. BTS atípico.	AF e CF	Ago/32
CRI Pesa/AIZ	PR	Corporativo – Máquinas pesadas. IPCA + 5,5% e 7,0%. Em recuperação.	AF, CF e FR	Dez/37
CRI MRV Flex XIV	Div.	Pulverizado sênior – Cessão de carteira performada de recebíveis da MRV. IPCA + 10,85%.	AF, CF, FR e Aval	-
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 Mitre 2025	SP	Corporativo – Incorporadora de médio-alto padrão em São Paulo/SP.	Clean	Dez/29
CRI Conceito	MA	Pulverizado – Incorporação em São José do Ribamar/MA. CDI + 6,50%.	AF, CF e FR	Out/29
CRI Vanguarda	PI	Pulverizado – Incorporação em Teresina/PI. INCC + 11%. Em recuperação.	AF, CF e FR	Vencido
CRI RDR Itu	SP	Incorporação em Itu. IPCA + 12,00%. Obra 100%. Em recuperação.	AF	Vencido
CRI Rede Duque	SP	Corporativo – Operação de recebíveis de Postos BR em SP. IPCA + 8,20%.	AF, CF e FR	Set/33
CRI Esatas	SP	Contratual – Recebíveis de locação aeroporto Campinas/SP. IGPM + 8,0%.	AF, CF e FR	Abr/36
Fundo Imobiliário				
KIWI	-	FII híbrido – cota sênior com mais de 20% de subordinação.	-	-
TGAR11	-	FII híbrido TG Auro. DY anualizado 14,38%.	-	-
INOI	-	FII de galpões logísticos no Paraná, gerido pela Inter Asset.	Subord.	-
RECD11	-	FII de recebíveis gerido pela Real Estate Capital.	-	-
SNME11	-	FII híbrido gerido pela Suno Asset. DY anualizado 14,14%.	-	-
Idees Pompéia	SP	FII para desenvolvimento de incorporação em São Paulo/SP	-	-

AGTs DO MÊS

SUNO (ASSET)

Ativo	Data	Ordem do dia	Deliberação
CRI Supreme Garden	01/10/2026	(i) Prorrogação da Data de Vencimento da Nota Comercial ("NC") de 16/10/2026 para 16/04/2027 e, consequentemente, da Data de Vencimento dos CRI de 20/10/2026 para 20/04/2027 (cláusula 1.1 do Termo de Securitização, "TS"), com alteração do prazo da NC para 1.880 dias corridos e do prazo dos CRI para 1.884 dias corridos contados da Data de Emissão, considerada a declaração da Devedora (Anexo III da ata) de que seu setor principal de atividade é o imobiliário, nos termos da Resolução CMN 5.118/2024, obrigando-se a enviar à Emissora, em até 10 dias úteis da Assembleia, as demonstrações financeiras do exercício encerrado em 31/12/2025, sob pena de Vencimento Antecipado Não Automático da NC. (ii) Alteração do Cronograma de Pagamentos (Anexo I da NC) e das Tabelas de Amortização dos CRI das 443ª e 509ª Séries (Anexo I do TS), que passam a vigorar nos termos do Anexo II da ata. (iii) Ratificação da dispensa de aporte pela Devedora na Conta Centralizadora quanto à Data de Pagamento de setembro de 2026, diante de recursos suficientes provenientes dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária para o pagamento dos Juros Remuneratórios e demais despesas, observada a Ordem de Prioridade de Pagamentos da NC; e aprovação de que a não realização do aporte não caracteriza Evento de Vencimento Antecipado (Cláusula Oitava da NC) nem enseja resgate antecipado compulsório dos CRI (cláusula 9.4 do TS). (iv) Autorização à Emissora e ao Agente Fiduciário para celebrar os documentos necessários à implementação das deliberações, incluindo aditamentos à NC e ao TS, e adotar as providências perante a B3 para alteração da Data de Vencimento dos CRI antes do vencimento vigente.	Favorável a todas. A prorrogação até abril de 2027 acompanha o cronograma remanescente da obra e preserva o enquadramento do CRI, alternativa superior ao resgate compulsório.
CRI AIZ	08/10/2026	(i) Alienação do imóvel da matrícula 107.140 (1º RI de São José dos Pinhais/PR), hoje em garantia fiduciária da CCB 1 e da 1ª Série, à FLG Capital S.A. ou veículo por ela controlado, por no mínimo R$ 123.000.000,00, sem caracterizar Vencimento Antecipado (item 8.2 (g) do Termo de Securitização, "TS"), com resgate antecipado integral dos CRI da 301ª Série ("Operação Pretendida"). Os termos de venda da AGT de 14/01/2025 ficam suspensos até a conclusão ou a Data Limite. (ii) a (iv) Destinação integral dos recursos ao resgate da 1ª Série, conforme a ordem de alocação do Anexo I do Edital, afastando o item (I) da AGT de 24/12/2025; prazo de 120 dias da Assembleia para concluir a Operação e resgatar a 1ª Série ("Data Limite"); e rerratificação dos itens (g) e (i) daquela AGT, condicionados à conclusão da Operação, com os itens (m) e (n) perdendo objeto e voltando ao status quo ante de 20/11/2025. (v) Alienação fiduciária superveniente sobre a propriedade superveniente dos imóveis das matrículas 89.847, 81.542 e 85.339, no mesmo RI, em garantia da CCB 2 e da 2ª Série, eficaz após a extinção da alienação fiduciária existente. (vi) e (vii) Dispensa do Prêmio de Pré-Pagamento no resgate da 1ª Série; e autorização à Emissora e ao Agente Fiduciário para os atos de formalização, inclusive os documentos da dação e/ou venda com parte relacionada. (viii) Aporte voluntário e facultativo pelos Titulares (cláusulas 11.3 e 11.4 (b) do TS), por insuficiência no Patrimônio Separado, para despesas da Emissão a vencer em 6 meses, proporcional à posição de cada Titular, por Comunicado ao Mercado, com chamada complementar se insuficiente.	Favorável a todas. Aprovadas sobre presença de 65,66% dos CRI em circulação, com apoio de 98,08% a 99,54% dos presentes, contrários de 0,09% a 1,23% e abstenções de 0,17% a 1,19%. A estrutura resgata a 1ª série com recursos da alienação e reforça a 2ª série com alienação fiduciária superveniente, melhorando a posição de garantia da Suno.
CRI Itabira	09/10/2026	(i) Sustação dos efeitos da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e do consequente resgate dos CRI (cláusula 7.1 do Termo de Securitização, "TS"), diante do Evento de Recompra Compulsória da cláusula 4.1.1 (i) do Contrato de Cessão, caracterizado pelo inadimplemento pecuniário decorrente da não recomposição do Fundo de Reserva no prazo dos Documentos da Operação, conforme apuração realizada em junho de 2026. (ii) Anuência prévia afastando os efeitos da Recompra Compulsória e as disposições das cláusulas 5.3.3 e 4.1.1 (i) do Contrato de Cessão, para dispensar temporariamente a Devedora da obrigação de recomposição do Fundo de Reserva pelo período de 6 meses contados de 09/10/2026. (iii) Sustação dos efeitos da Recompra Compulsória e do resgate dos CRI (cláusula 7.1 do TS), diante do Evento da cláusula 4.1.1 (xiv) do Contrato de Cessão, caracterizado pelo desenquadramento da razão de garantia: o fluxo mensal dos Créditos Imobiliários depositados na Conta Centralizadora, verificado entre maio e setembro de 2026 em referência ao mês anterior, foi menor que 120% do valor projetado de pagamento da próxima parcela de juros remuneratórios e amortização programada dos CRI.	Favorável a todas. A recompra compulsória destruiria valor sem caixa na devedora; a dispensa de seis meses dá prazo para o fluxo voltar a cobrir 120% da parcela.

FUNDOS 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

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 66,16% 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 (≈54% IPCA, ≈19% 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 33,7 mil cotistas.

Como funciona a distribuição?
Pagamentos mensais. Em out/26: R$ 1,00/cota, DY anualizado de 14,79%. Guidance: R$ 1,00 a R$ 1,10 no 4T26.

O que significa P/VP?
Preço de mercado / valor patrimonial. SNCI11 negocia a 0,84x, com ~16% 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.

AVISO / *DISCLAIMER*

SUNO (ASSET)

"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, consequentemente, 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."