

**Carta do Gestor – Abril de 2022****SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SNCI11)**

Prezado investidor, no mês de abril, seguimos com o trabalho de alocar os recursos captados durante a segunda emissão do SNCI da forma mais eficiente possível, lembrando que os recursos que estiveram em caixa durante o exercício estiveram alocados em uma estratégia de operação compromissada que rendeu cerca de IPCA + 5,5% a.a. durante o período. Foram investidos cerca de R\$ 27 milhões em duas operações, a primeira de 15 milhões – adquirida no mercado primário – e a segunda de 12 milhões – adquirida no mercado secundário.

O primeiro investimento, de 15 milhões, foi no CRI AXS, ativo que tem como lastro da operação contratos de locação nos quais foram/serão implementados projetos de geração distribuída de energia visando a comercialização para uma base pulverizada de clientes. No total, 7 usinas fazem parte da operação, das quais 3 já estão 100% construídas e 4 estão com cerca de 15% de obras avançadas. O CRI tem prazo de 10 anos, *duration* de 4,76, remuneração de IPCA + 9,00% a.a. e as seguintes garantias: (i) Alienação fiduciária das cotas da SPE e dos ativos das unidades fotovoltaicas (UFV); (ii) cessão fiduciária dos recebíveis oriundos da comercialização da energia gerada nas UFVs; (iii) fiança bancária de instituições de primeira linha até o término de obras; (iv) fiança corporativa; (v) fundo de liquidez com o valor mínimo de 3 PMTs; (vi) fundo de obras; e (vii) fundo de despesas para cobrir os custos da dívida.

A operação adquirida no mercado secundário trata-se do CRI Rede Duque, operação lastreada em contratos de locação *intercompany* avaliados em R\$ 267,6 mm corrigidos anualmente pelo IPCA. A Rede Duque é a maior rede de postos de combustíveis da cidade de São Paulo, contando com mais de 80 unidades espalhadas entre os estados de São Paulo e Rio de Janeiro. Há mais de 60 anos no mercado, a empresa tem BR, Shell e Ipiranga como suas três principais bandeiras. O CRI tem prazo de 12 anos, *duration* de 5,2, remuneração de IPCA + 8,20%, amortização mensal com carência de 6 meses (término em abril/2022) e as seguintes garantias: (i) alienação fiduciária de imóveis que garantem um LTV de 67% para a operação; (ii) fiança dos sócios; (iii) cessão fiduciária do sobejo; (iv) *cash collateral* de 5,6% da emissão; e (v) fundo de despesas. Foram adquiridas duas séries da operação que totalizam R\$ 12 mm investidos à taxa de IPCA + 7,25% a.a.

Considerando as operações citadas acima, a 2ª emissão segue o cronograma de alocações mantendo a filosofia da Suno Asset de alocar os recursos de forma eficiente, respeitando o balanço entre risco e retorno. Para completar a alocação da totalidade dos recursos da emissão, seguem pendentes as alocações em: (i) uma operação nova ao portfólio; e (ii) investimentos em tranches de operações já contidas presentes na carteira.

Importante reforçar que mesmo estando em período de alocação, o SNCI vai distribuir o seu resultado recorde no mês de abril (R\$ 1,45 reais por cota), muito disso se deve ao fato de 80% da carteira ser indexada ao IPCA e ter sua correção monetária calculada com base na inflação do mês retrasado (M-2) ou passado (M-1). Ressaltamos que para os meses de fevereiro e março, o IPCA apresentou valores elevados (1,01% e 1,62% respectivamente).

Por fim, é importante reforçar que estamos sempre atentos às oportunidades do mercado e que trabalhamos com um *pipeline* robusto e diversificado. No ano de 2022, o time do SNCI já analisou



## CARTA DO GESTOR SNCI | ABRIL.2022

mais de 65 operações de crédito imobiliário. Além disso, o time de gestão está trabalhando ativamente na estruturação de 3 ativos que futuramente irão integrar a carteira do fundo trazendo uma qualidade diferenciada e uma excelente relação risco retorno.

Ficamos disponíveis a responder qualquer dúvida e aceitamos sugestões.

Equipe de gestão, **SUNO ASSET**.

### RENDIMENTOS DISTRIBUIDOS - ABRIL de 2022

Recibo	Data Integralização	Data Liberação das Cotas	Quantidade Cotas	DU Fevereiro	Distribuição por cota
SNCI11	15/07/2021	-	2.439.001	19,00	R\$ 1,45
SNCI14	21/02/2022	23/05/2022	61.000	19,00	R\$ 1,45