

**Carta do Gestor – agosto de 2021****SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SNCI)**

Prezado investidor, no mês de agosto seguimos com o processo de alocação do fundo de acordo pipeline prospectado e estrutura de chamadas de capital. No último dia do mês de julho foi integralizada a segunda chamada de capital (recibo SNCI14) no valor de aproximadamente R\$ 28 milhões. Este valor se destinou para aquisição de 5 ativos, dois deles oferta primária e os três restantes no secundário.

Das ofertas do secundário, duas delas foram com a Colorado, loteadora especializada em empreendimentos voltados para baixa renda no Nordeste. As carteiras de cada um dos loteamentos eram saudáveis, com longo histórico de comportamento adimplente, boa relação de colateral e obras finalizadas. Tais características justificaram o pequeno ágio na taxa de 0,25% e 0,5% pago em cada uma das séries, que somaram um volume aproximado de alocação de R\$ 3 milhões e R\$ 3,5 milhões em cada série. Alguns dias após a aquisição destes CRIs fomos informados que a Colorado estava interessada em pré-pagar uma das operações. Com essa informação, negociamos a devolução dela para a casa que havia vendido o papel, pois esta série não possui multa de pré-pagamento e, assim, eventual evento poderia degradar o patrimônio do fundo. Como na negociação inicial foram envolvidas ambas as operações, a condição para a devolução do CRI foi a negociação das duas séries com a mesma taxa com ágio de compra.

O outro ativo adquirido no mercado secundário, de aproximadamente R\$ 10 milhões, foi uma operação perfil high grade, tomada pela Balaroti, varejista que possui 27 lojas de materiais de construção na região sul do Brasil. Nessa operação também foi pago um pequeno ágio de 0,05% que está coberto pelas condições de pré-pagamento do CRI.

Das operações adquiridas no mercado primário, uma delas foi o CRI Sênior Esatas, lastreado em contrato de BTS atípico com o objetivo de construir um terminal de cargas no aeroporto de Viracopos, em Campinas. Adquirimos toda a série sênior, de modo que neste primeiro investimento foi alocado aproximadamente R\$ 5,9 milhões em duas tranches e ainda restam mais 2 tranches a serem investidas.

A outra operação do mercado primário, que o fundo irá alocar R\$ 5,5 mm, atrasou sua estruturação e teve seu cronograma de liquidação postergado. Assim, para maior eficiência de caixa, investimos tanto o caixa desta operação quanto o caixa gerado na venda das operações da Colorado em compromissadas de CRIs.

No dia 26/08/2021, foi realizada a terceira chamada de capital (recibo SNCI15), no volume total de R\$ 39,6 milhões, com o objetivo de alocar em quatro CRIs, um no mercado secundário e três no mercado primário. A operação adquirida no mercado primário foi o CRI MRV, operação que destina seus recursos a maior incorporadora da América Latina a uma taxa de 5,43%. Essa operação foi adquirida ao par e o volume alocado foi de aproximadamente R\$ 20 milhões.

Das operações do mercado primário, duas delas aconteceram no mês de agosto, enquanto a outra teve sua emissão atrasada por pendências jurídicas da Securitizadora. Como estratégia de gestão de caixa, novamente foi realizada uma operação compromissada em CRI no volume referente a aquisição em atraso, de R\$ 5 milhões.

Das operações primárias liquidadas, uma delas foi o CRI Opy Health, esse título obteve a primeira nota A1 no nosso rating interno devido a uma sólida estrutura de garantias, que reflete uma boa relação de risco x retorno. A taxa de emissão desse CRI é de 7,36%, mas com negociações comerciais houve um deságio no PU da compra, que resultou em uma taxa final de 8,86%. O volume alocado nesse papel foi de aproximadamente R\$ 15 milhões. A outra operação do mercado primário foi o CRI Wimo, uma operação de home equity com carteira de devedores bastante diversificada e robusta, com taxa de 7,00% e volume alocado de R\$ 6 milhões.

As ofertas primárias alocadas em agosto (WIMO, MRV, OPY e segunda tranche ESATAS) iniciam seu pagamento de juros e correção monetário no mês seguinte, assim, no mês corrente o fundo recebeu a parcela de juros e correção monetária das demais operações alocadas – total de 7 ativos contribuíram para esta distribuição. Desta forma, cerca de metade da carteira não contribuiu para o resultado do mês e, com isso, ainda não chegamos no volume de distribuição idealizado. Ainda assim, a alocação em operações primárias são prioridade na estratégia de gestão dado o diferencial de taxas.

Vale reforçar que neste mês houve a devolução de parte da taxa de administração (R\$ 17.119) que entendemos que foi calculado de forma errônea em julho, cumprindo assim nosso comunicado no mês anterior.

Por fim, continuamos empenhados para buscar operações de boa relação risco e retorno, além de taxas diferenciadas por meio de originação primária, sempre visando o perfil de carteira que foi inicialmente idealizado.

Esperamos que goste do relatório e, como sempre, estamos disponíveis para responder perguntas e receber sugestões.

Equipe de gestão, **SUNO ASSET**.

**RENDIMENTOS DISTRIBUIDOS - agosto de 2021**

<b>Recibo</b>	<b>Data Integralização</b>	<b>Quantidade Cotas</b>	<b>DU Agosto</b>	<b>Distribuição por cota</b>
SNCI13	05/julho	290.000,00	22,00	R\$ 0,5500
SNCI14	30/julho	279.941,00	22,00	R\$ 0,5500
SNCI15	26/agosto	396.000,00	3,00	R\$ 0,0700