

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

Prezado investidor, é com grande satisfação que escrevemos esta última carta de 2021, dado que neste mês nosso fundo SNCI11 completa 6 meses de existência. O fundo foi idealizado para ser um *middle risk*, extremamente diversificado e equilibrado quanto ao perfil e risco das operações.

Analisando o portfólio atual do fundo, a gestora consegue confirmar sua estratégia, de modo que no último dia do ano, e também aniversário do fundo, 19 CRIs faziam parte da carteira do SNCI, sendo: 28% de perfil pulverizado, 31% perfil contratual e 41% perfil corporativo; quanto a indexador, 82% da carteira é indexado ao IPCA, 11% ao CDI e 7% ao IGPM.

O setor principal da carteira do fundo é o de incorporações, com 39% do portfólio, o restante dos ativos é bastante diversificado nos seguintes setores: infraestrutura, hospitalar, loteamento, aviação, industrial, varejo, *home equity* e multipropriedade.

O *yield all in* do portfólio atual, com as 19 operações alocadas, é de 13,45%, utilizamos a inflação implícita como IPCA, a curva DI como CDI e a projeção do boletim focus do IGPM. Utilizamos sempre as referências vinculadas a *duration* de cada indexador da carteira.

O SNCI11 foi captado por uma oferta 476 restrita à investidores profissionais principalmente para viabilizar a alocação por chamadas de capital, reduzir o carregamento de caixa e os custos de emissão do fundo. Nestes seis meses de existência, a gestora entende que houve sucesso da estratégia, dado que rapidamente atingimos um bom patamar de distribuição: já no terceiro mês o *dividend yield* do fundo foi próximo a 10,00% a.a. Identificamos também que o produto foi bem recebido pelo mercado secundário, desde o IPO o SNCI11 tem liquidez média diária de R\$ 1,015 milhões, uma cota de mercado acima da cota de emissão e número crescente de investidores, fechando o ano com 8.942 cotistas.

No mês de dezembro adicionamos dois novos ativos ao portfólio, foram eles: o CRI GS Souto e o CRI Astir. O primeiro destina seus recursos ao financiamento de 4 projetos de geração distribuída no estado de Minas Gerais, que irão gerar 4MW através de centrais geradoras hidroelétricas (CGH), essa energia será comercializada para uma base pulverizada de clientes. R\$ 15 milhões foram investidos na operação, que possui remuneração de IPCA + 9,00% a.a. e *duration* de 5,43 anos.

Já o CRI Astir destina seus recursos à uma incorporação de alto padrão na cidade de Porto Alegre. Este papel será liquidado em 3 tranches, sendo que a primeira liquidada no SNCI11 somou um volume de R\$ 8,1 milhões. O CRI possui taxa de IPCA + 8,75% a.a. e *duration* de 4,25 anos.

Para liquidação de Astir foi necessária a realização da 6ª chamada de capital do fundo, que integralizou mais 80.000 cotas no dia 29/12/2021. Com isso, dos R\$ 166,8 milhões comprometidos, R\$ 160,8 milhões já foram chamados e alocados, sendo que os seis milhões restantes serão chamados para alocação em uma operação primária que está em fase final de estruturação. Com a primeira emissão do fundo próxima de estar 100% alocada, o fundo tende a continuar seu ritmo de distribuições, podendo variar de acordo com a oscilação dos indexadores do portfólio.



CARTA DO GESTOR SNCI | DEZEMBRO.2021

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

Equipe de gestão, **SUNO ASSET**.

RENDIMENTOS DISTRIBUIDOS - dezembro de 2021

Recibo	Data Integralização	Data Fim Lock-up	Quantidade Cotas	DU Dezembro	Distribuição por cota
SNCI11	15/07/2021	-	965.941,00	23,00	R\$ 1,20
SNCI14	28/10/2021	26/01/2022	250.286,00	23,00	R\$ 1,20
SNCI15	16/11/2021	14/02/2022	311.000,00	23,00	R\$ 1,20
SNCI16	29/12/2021	29/03/2022	80.000,00	3,00	R\$ 0,15