

Carta do Gestor – novembro de 2021

SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SNCI)

Prezado Investidor, no mês de novembro seguimos o processo de alocação do Fundo com a dinâmica de chamadas de capital. No primeiro dia do mês foram liquidados os CRIs Ibirapitanga 1, 2 e 3. Esses CRIs foram emitidos para financiar as obras do condomínio Reserva Ibirapitanga, empreendimento que possui 3 fases totalmente concluídas, sendo que as duas primeiras já estão com praticamente 100% de vendidas, enquanto a 3ª e última fase tem mais de 85% de seus lotes vendidos. A carteira de recebíveis do empreendimento apresenta uma inadimplência acumulada negativa, dado o grande número de antecipações realizadas. Além disso, aproximadamente 90% da carteira possui o perfil de pagar suas parcelas sem atraso. Os três CRIs somados totalizam R\$ 14,1 milhões, possuem remuneração de IPCA + 12,00% a.a., amortização via *cash sweep* e vencem em julho de 2024.

No dia 16/11/2021 realizamos a 5ª chamada de capital, com o intuito de alocar as 311.000 novas cotas em 2 operações que estavam em fase final de estruturação - uma delas foi liquidada durante o mês de novembro enquanto a outra ficou apta para liquidação apenas no começo de dezembro. A nova operação liquidada é um CRI de desenvolvimento residencial da construtora RDR, uma operação que foi totalmente estruturada pelo time de gestão da SUNO com o objetivo de financiar as obras de um empreendimento da construtora no centro da cidade de Itu – SP.

Esta obra se refere à construção da segunda torre do empreendimento Absolutt, que possui a primeira torre entregue e 100% vendida. O desenvolvimento da nova torre ocorrerá através de uma estrutura metálica pré-moldada, permitindo um cronograma de obras mais rápido e eficiente. O CRI possui remuneração de IPCA + 12,00% a.a., amortização via *cash sweep*, pagamento de juros mensal e prazo total de 36 meses. O volume total da operação é de R\$ 22,7 milhões, que será liquidado em três tranches, sendo que a primeira tranche integralizada possui o volume de R\$ 12,9 milhões e as demais serão liquidadas em um intervalo de 6 em 6 meses.

A outra operação que iríamos investir no mês de novembro é um CRI de perfil contratual, para financiamento de projetos de geração distribuída de energia solar em Minas Gerais. A operação também é uma estruturação primária e sua nova data prevista para liquidação é dia 06/12/2021.

Com essas novas liquidações, o Fundo se aproxima cada vez mais do portfólio idealizado pelo time de gestão em níveis de risco e *yield*. Atualmente a carteira possui 28% dos seus ativos com perfil pulverizado, 23% com perfil contratual e 49% com perfil corporativo. Quanto a indexador, 80% da carteira está em IPCA, 13% em CDI e 7% em IGPM. O Fundo já possui 17 CRIs com prazo médio de 4,7 anos, LTV de 59,2% e taxas médias de: CDI + 4%, IGPM + 9% e IPCA + 8%. Vale ressaltar que 76,6% dos ativos em carteira possuem série única, 22,9% são série sênior e apenas 0,5% são séries subordinadas.

Dos R\$ 166,7 milhões comprometidos durante a oferta do SNCI, R\$ 152 milhões já foram chamados e integralizados em 5 chamadas de capital. Pretendemos chamar os R\$ 14 milhões restantes para alocar em dois CRIs de origem primária que estão em fase final de estruturação. Esses ativos são de perfil *high yield* e visam financiar incorporações em localizações privilegiadas.

Vale ressaltar que para definirmos a alocação dessa primeira emissão do SNCI11 foram analisados mais de R\$ 4 bilhões em CRIs, reforçando nosso *pipeline* robusto que auxilia na escolha das melhores oportunidades de investimento do mercado e garante fluxo de investimento para novas emissões.

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

Equipe de gestão, **SUNO ASSET**.

RENDIMENTOS DISTRIBUIDOS - novembro de 2021

Recibo	Data Integralização	Quantidade Cotas	DU Outubro	Distribuição por cota
SNCI11	15/julho	965.941,00	20,00	R\$ 1,20
SNCI13	28/outubro	250.286,00	20,00	R\$ 1,20
SNCI14	16/novembro	311.000,00	11,00	R\$ 0,66