

## Carta do Gestor – Agosto de 2022

### SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SNCI11)

Prezado investidor, no mês de agosto, o Suno recebíveis apresentou um resultado de aproximadamente R\$ 4,786 milhões, o equivalente a R\$ 1,29 por cota, deste valor, o resultado oriundo dos CRIs corporativos representou a linha de receita mais significativa (R\$ 0,40 por cota), seguido das receitas dos CRIs contratuais e pulverizados (respectivamente R\$ 0,29 e R\$ 0,21 por cota). Ressaltamos que durante o exercício, o Fundo possuía aproximadamente R\$ 1,122 milhões em resultados acumulados de meses anteriores, esse valor contribuiu em aproximadamente R\$ 0,30 por cota do resultado total do mês.

O time de gestão optou por distribuir R\$ 4.251.892,03 (1,15 por cota) com o intuito de acumular reservas para minimizar os efeitos negativos que os meses de deflação venham a causar no resultado do Fundo.

No exercício de agosto, o SNCI realizou três novas alocações, todas elas tratam-se de ativos que foram adquiridos no mercado primário e que o time Suno teve participação na estruturação dos papéis. Os CRIs investidos foram: CRI Welt (i), CRI Vanguarda (ii) e CRI Caparaó (iii).

- (i) O primeiro investimento do mês foi realizado no dia 16/08/2022, trata-se do CRI Welt, operação que destina seus recursos ao financiamento de duas CGHs (centrais geradoras hidroelétricas) no estado de Goiás. Ambas as usinas já possuem obras em andamento e a expectativa é que a maior usina (Bernoulli), com 4,00 MW de potência, fique pronta no mês de setembro. A outra usina (Ouvidor), com 2,00 MW de potência, tem o dia 28/12/2022 como prazo para o término das obras. A energia gerada pelas usinas será comercializada e o fluxo de receita gerado neste processo será responsável pelo pagamento das parcelas (PMTs) da dívida, ressaltamos que este fluxo apresenta em média 20% de sobrecolateralização (excesso de recebimento) diante das PMTs da dívida. Além disso, salientamos que a *holding* responsável pelo empreendimento, Welt Energia, é uma empresa com 10 anos de atuação em projetos de energia sustentável e entregou 2 CGHs no último ano. A operação possui o pagamento de juros e amortização mensal (carência de 12 meses de principal) e remuneração de IPCA + 11,7% a.a. durante os 12 primeiros meses, e IPCA + 8,9% a.a. durante o período remanescente. Destacamos que além das SPEs, são dados como garantia o aval dos sócios da holding e a cessão fiduciária dos contratos da usina. O investimento do SNCI no ativo foi de R\$ 30.000.000,00;
- (ii) A alocação seguinte foi o CRI Vanguarda, dívida que financia a construção de dois empreendimentos na cidade de Teresina-PI. Ambos os projetos tratam-se de incorporações verticais com obras já iniciadas e aproximadamente 43% das unidades vendidas. Além disso, a empresa devedora (Vanguarda Engenharia) apresenta um balanço robusto e consistente, com margem líquida média de 12% nos últimos 3 anos e endividamento (dívida líquida / EBITDA) médio de 2,3x durante o mesmo período. A operação conta com aval dos sócios, AF (Alienação Fiduciária) e CF (Cessão Fiduciária) dos projetos que totalizam um LTV de 52%, a taxa da operação é de INCC + 11,5% a.a. O SNCI irá investir até R\$ 10 milhões no ativo que serão integralizados através de tranches. Até o momento, foram integralizados R\$ 2,3 milhões;
- (iii) A terceira alocação do mês foi o CRI Caparaó, operação que tem o objetivo de financiar o projeto Aimorés Moradias, incorporação vertical de alto padrão no bairro de Lourdes em Belo Horizonte. O projeto, que já teve suas obras iniciadas, conta com aproximadamente R\$ 60 milhões de VGV, dos quais 31% já foram vendidos, salientamos

que tal lastro garante um LTV de 59% para a operação. Na visão do time de gestão o empreendimento possui projeto bastante adequado a sua região e ao seu perfil de cliente, ressaltamos que o bairro de Lourdes é um dos mais prestigiados da capital mineira. O CRI possui a dinâmica de *cash sweep* além de remuneração de CDI + 6%a.a., o investimento do SNCI no ativo foi de R\$ 16 milhões divididos em três tranches, por enquanto apenas a primeira tranche (no valor de R\$ 8 milhões) foi integralizada.

Além das novas operações, o Fundo ainda aumentou sua exposição no CRI Astir por conta da nova tranche prevista na modelagem da dívida. O volume financeiro da tranche foi de aproximadamente R\$ 6 milhões, com isso, a exposição total no ativo ficou em cerca de R\$ 14 milhões.

Lembramos que durante o mês de agosto foi possível observar os primeiros efeitos da concretização da deflação prevista, pelo mercado. Os ativos em IPCA que possuem data de pagamento no começo do mês, foram os primeiros a serem afetados pela deflação de julho (-0,68%), ainda devemos ponderar que o mês de agosto também foi deflacionário (-0,38%) e as projeções da ANBIMA mostram que também teremos deflação em setembro (-0,12%). Diante desse cenário é notório que os rendimentos dos fundos de papel devem diminuir de forma considerável, isso já é inclusive esperado pelo mercado, que de modo geral, precificou negativamente os FIIs de CRI com grande parte do *portfólio* em IPCA. Visando reduzir os efeitos negativos deste movimento macroeconômico o time de gestão do SNCI vem adotando duas estratégias: (i) Adicionar nos documentos dos CRIs a cláusula de proteção contra a deflação, nos ativos que possuem lastro compatível com tal proteção (ressaltamos que atualmente 49% das operações em IPCA possuem proteção contra a deflação, segue tabela em anexo); e (ii) aumentar a exposição em CDI do *portfólio*.

Estamos à disposição para quaisquer dúvidas ou esclarecimentos.

Equipe de gestão, **SUNO ASSET.**

**RENDIMENTOS DISTRIBUIDOS - AGOSTO de 2022**

Recibo	Data COM	Data Pagamento	Quantidade Cotas	DU AGOSTO	Distribuição por cota
SNCI11	15/09/2022	23/09/2022	3.697.298	23,00	R\$ 1,15

**MOVIMENTAÇÕES DEFINITIVAS - AGOSTO de 2022**

Identificação	Ticker	Operação	Volume (R\$ MM)	Mercado	Indexador	Taxa de emissão	Perfil de Risco
CRI Welt	22H0166203	COMPRA	30	Primário	IPCA	11,7%	Contratual
CRI Vanguarda	22G1233041	COMPRA	2,3	Primário	INCC	11,5%	Pulverizado
CRI Caparaó	22H0028631	COMPRA	8	Primário	CDI	6,0%	Pulverizado

**RELAÇÃO DE ATIVOS QUE POSSUEM PROTEÇÃO CONTRA A DEFLAÇÃO - AGOSTO DE 2022**

Ticker	ID	Proteção	Volume R\$ (mm)	% PL
21B0544455	CRI TECNISA (IPCA)	Não	16,51	4,56%
21F0568504	CRI PESA / AIZ (Longa)	Não	8,45	2,34%
21F0569265	CRI Pesa / AIZ (Curta)	Não	1,81	0,50%
19K1139245	CRI SOLAR JUNIOR	Sim	0,56	0,16%
21H0888186	CRI OPY	Sim	16,34	4,52%
21H0001650	CRI WIMO	Não	5,84	1,61%
21D0001232	CRI MRV	Não	21,79	6,02%
21C0818332	CRI LATAM	Sim	12,41	3,43%
21F0950048	CRI GRAMADO GVI	Sim	4,46	1,23%
21K0660418	CRI RDR ITU	Não	13,36	3,69%
21K0732283	CRI GS SOUTO	Não	23,75	6,56%
21L0285556	CRI ASTIR	Sim	14,72	4,07%
22B0338247	CRI SUPREME GARDEN	Sim	8,81	2,44%
22C0987445	CRI AXS	Não	15,35	4,24%
21I0855537	Rede Duque (Serie 443)	Sim	5,75	1,59%
21I0855623	Rede Duque (Serie 444)	Sim	5,74	1,59%
22E0120555	CRI CERATTI MAGNA	Sim	32,72	9,04%
22B0914263	CRI WIMO IV	Não	3,82	1,06%
21K0660445	CRI RDR ITU SÉRIE 2	Não	4,15	1,15%
22B0006022	CRI MRV II	Não	9,87	2,73%
22E1313951	CRI Plaenge (Serie 1)	Não	4,87	1,35%
22E1314511	CRI Plaenge (Serie 2)	Não	7,73	2,14%
22H0166203	CRI WELT	Sim	30,02	8,30%