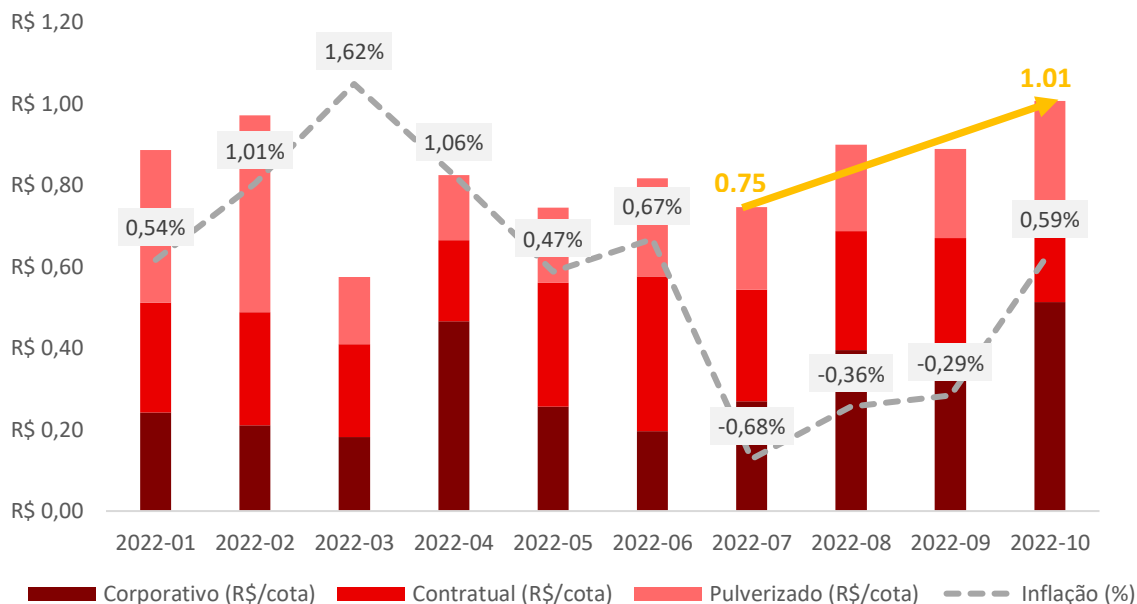


## Carta do Gestor – Outubro de 2022

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

Prezado investidor,

No mês de outubro, o Suno recebíveis imobiliários apresentou um resultado distribuível de R\$ 4.944.809,76, equivalente a R\$ 1,25 por cota. Desconsiderando o acúmulo de reservas, este exercício foi o mais rentável dos últimos três meses – R\$ 1,01/cota em agosto, R\$1,00/cota em setembro e R\$1,11/cota em outubro. Sem dúvidas essa melhora no desempenho mensal do SNCI se deve a diminuição dos efeitos da deflação dos meses de julho, agosto e setembro no portfólio do Fundo como mostra o gráfico<sup>1</sup> abaixo, onde são estratificados os rendimentos dos CRIs do SNCI por perfil de risco. Ressaltamos que o resultado dos CRIs referente ao mês de outubro não contribuíram com todo o potencial, uma vez que os ativos adquiridos com os recursos da 4ª Emissão não tiveram o pagamento de suas PMTs considerando o mês cheio.



Fonte: Anbima e Suno Asset

Diante do resultado apresentado, o time de gestão optou por distribuir R\$ 3.947.150,90, equivalente a R\$ 1,00/cota do SNCI11, deixando aproximadamente R\$ 0,25<sup>2</sup> por cota como reserva com o intuito de sempre tentar manter a estabilidade na distribuição de rendimentos.

Ainda em outubro, foi finalizada a [4ª emissão de cotas do SNCI](#). A oferta, mais uma vez, seguiu a estrutura clássica de baixos custos adotados pela Suno. O preço de emissão foi R\$ 100,00 acrescidos de R\$ 0,15 referentes a taxa de distribuição. [Foram emitidas o total de 502.702 novas cotas](#), sendo 95.999 cotas referentes ao direito de preferência, 215.681 cotas referentes às sobras e 239.747 cotas referentes ao montante adicional. Ressaltamos que a alocação da 4ª emissão foi realizada de forma rápida e eficiente, uma vez que ao final do mês o fundo terminou com aproximadamente 4% do PL em caixa (equivalente a R\$ 17.336.870,21). Sendo assim, é possível concluir que foram utilizados aproximadamente R\$ 32,9 milhões (aproximadamente 65% do volume total da oferta) para o investimento em novas operações e quitação de compromissadas reversas – realizadas nos últimos meses com o intuito de honrar tranches de operações já presentes no portfólio do Fundo.

<sup>1</sup> esses valores representam apenas o rendimento dos CRIs no mês, neles não são consideradas as despesas do Fundo

No mês de outubro foram alocadas as seguintes operações em definitivo: (i) CRI MZM, (ii) 3ª tranche CRI RDR, (iii) CRI New Space e (iv) 3ª tranche CRI Supreme Garden.

- (i) O CRI MZM destina seus recursos ao financiamento do empreendimento Way Petrópolis, uma incorporação de médio padrão localizada em São Bernardo do Campo – SP. O projeto já possui aproximadamente 70% de suas unidades vendidas que totalizam uma carteira de recebíveis no valor de R\$ 52 milhões. Salientamos que a carteira possui inadimplência acumulada baixa, cerca de 1,87% medida no último mês. Além disso, ressaltamos que a construtora idealizadora do projeto, possui um grande *track record* na região do ABC paulista, onde construíram mais de 915mil m<sup>2</sup>. Tal *expertise*, auxilia a empresa a apresentar bons indicadores financeiros quando comparada a empresas do mesmo porte e seguimento. O CRI tem o valor total de R\$ 50 milhões divididos em 5 tranches iguais, à taxa da operação é IPCA + 12,00% a.a. (apenas variação positiva do índice). O SNCI se comprometeu com o investimento da totalidade da operação.
- (ii) Também no mês de outubro foram alocados os R\$ 5,7 milhões remanescentes do CRI RDR. Com essa nova tranche o empreendedor já possui todos os recursos financeiros necessários para terminar a obra que atualmente está aproximadamente 70% concluída. A taxa do CRI é IPCA + 12,00 a.a. e o volume total alocado é de aproximadamente R\$ 23 milhões.
- (iii) O CRI New Space é lastreado em contratos de locação cedidos por um investidor institucional do segmento logístico. A operação – que possui volume total de R\$ 13 milhões – possui como principal garantia a cessão fiduciária de contratos de aluguel que garantam uma cobertura mínima mensal de 200% sobre a PMT do CRI. Em caso de rescisão ou término de algum desses contratos, o cedente tem até 60 dias para ceder um novo contrato que mantenha o *covenant* pré-estabelecido. Além disso, é importante ressaltar que durante a estruturação do ativo, a Suno Asset solicitou a inclusão de uma cláusula prevendo uma *put* (opção de venda nos documentos da operação, com o intuito de fazer *hedge* já que o cedente possui outra dívida com vencimento no final do ano de 2023. A intenção dessa *put* é fazer com que o CRI New Space possua prioridade no pagamento diante dessa outra dívida. O CRI possui taxa de CDI + 3,00% a.a. e o SNCI investiu R\$ 13 milhões.
- (iv) Por fim, o último movimento realizado no mês foi o investimento da 3ª tranche do CRI Supreme Gardem no valor de R\$ 4,5 milhões. Com esse investimento, a alocação total no ativo já atinge R\$ 13,9 milhões. Ressaltamos que o empreendimento dado como garantia ao CRI está com uma boa performance de venda (77,2%) e inadimplência acumulada praticamente inexistente (0,01).

Com essas novas alocações, o portfólio do SNCI vem se aproximando do que é idealizado pelo time de Gestão, principalmente quanto a exposição a indexadores. Por conta do cenário macro, entendemos que era necessário aumentar a exposição do portfólio em CDI, e em função disto trabalhamos para buscar as melhores oportunidades indexadas a tal índice. A exposição em CDI passou de 11% do PL em maio de 2022 para 26% do PL em outubro de 2022, refletindo tal posicionamento do time de Gestão.

Estamos à disposição para quaisquer dúvidas ou esclarecimentos.

Equipe de gestão, **SUNO ASSET.**

**RENDIMENTOS DISTRIBUIDOS - OUTUBRO de 2022**

Recibo	Data COM	Data Pagamento	Quantidade Cotas	DU Outubro	Distribuição por cota
SNCI11	15/11/2022	23/11/2022	3.697.298	20,00	R\$ 1,00
SNCI13	15/11/2022	23/11/2022	47.274	19,00	R\$ 0,95
SNCI14	15/11/2022	23/11/2022	455.428	9,00	R\$ 0,45

**MOVIMENTAÇÕES DEFINITIVAS - OUTUBRO de 2022**

Identificação	Ticker	Operação	Volume (R\$ MM)	Mercado	Indexador	Taxa de emissão	Perfil de Risco
CRI MZM	22I1465810	COMPRA	10	Primário	IPCA	12,0%	Pulverizado
CRI RDR 3ªT	21K0661041	COMPRA	5,7	Primário	IPCA	12,0%	Pulverizado
CRI New Space	22J0346058	COMPRA	13	Primário	CDI	3,0%	Contratual
CRI Supreme G. 3ªT	22B0338247	COMPRA	4,5	Primário	IPCA	10,5%	Pulverizado