

Carta do Gestor – Novembro de 2022**SUNO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (SNCI11)**

Prezado investidor,

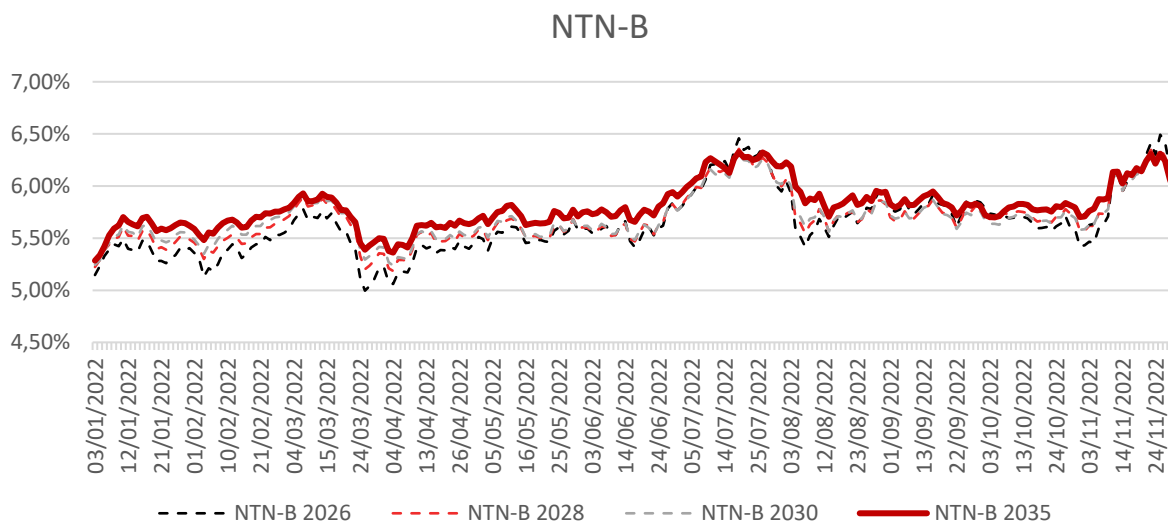
No mês de novembro, o Suno recebíveis imobiliários **distribuiu R\$ 1,00 por cota para os seus cotistas, acumulando R\$ 0,11 por cota em reservas**, valor correspondente a R\$ 484.646,41 em números absolutos. Com essa última distribuição, o Fundo apresenta um **dividend yield de 14,86% a.a.** líquido de imposto de renda, **corroborando então para um spread de 264 bps em cima da rentabilidade do CDI¹ nos últimos 12 meses.**

Durante o mês de novembro, o SNCI realizou 3 novas alocações sendo um CRI – (i) CRI BIT – e dois fundos imobiliários – (ii) TGAR11 e (iii) RRCI11. Ressaltamos que as alocações em FIs foram as primeiras realizadas pelo SNCI e ambas se tratam de alocações pontuais e não definitivas. Sempre, em nossas comunicações com os cotistas, deixamos evidente que caso enxergássemos oportunidades únicas para comprar cotas de FIs iríamos realizar tal movimento para entregar mais valor ao investidor, mas que esses movimentos seriam pontuais e não definitivos já que a tese principal do SNCI é gerar renda mensal através dos CRIs.

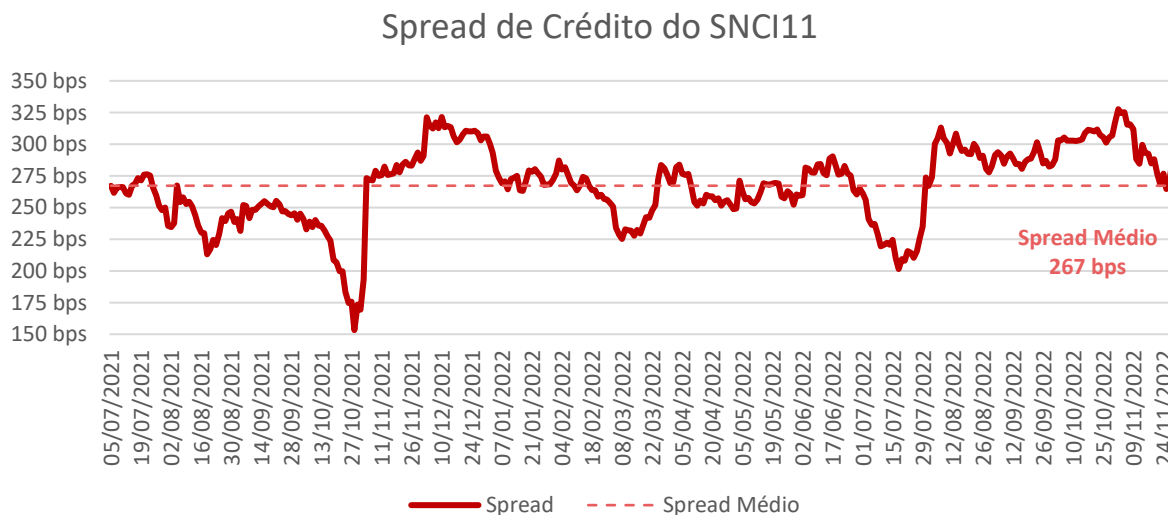
- (i) **A primeira alocação do mês foi o CRI BIT, dívida que tem como objetivo financiar o empreendimento BIT, incorporação vertical de 26 pavimentos localizada na cidade de Barueri, SP.** Atualmente o empreendimento apresenta mais de 40% de suas unidades vendidas a um preço de metro quadrado superior a precificação utilizada na valoração do estoque para o cálculo do LTV da operação, que ficou na casa dos 60%. A empresa responsável pelo projeto é a Mint, incorporadora que apresentou boas margens nos anos de 2020 e 2021, além de ter entregado 3 projetos durante o período. **O CRI possui taxa de CDI + 5,5% a.a. e o investimento do SNCI nessa primeira tranche foi de 10 milhões de reais.**
- (ii) **O primeiro FI investido pelo SNCI foi o TGAR11, fundo híbrido da Trinus que durante o período estava realizando a sua 11ª emissão. O Suno Recebíveis entrou com aproximadamente R\$ 20 milhões na oferta** que projetava no estudo de viabilidade entregar aproximadamente R\$ 1,50 por cota após o período de emissão, esse valor equivale a um DY anualizado de 15,73%a.a. em cima do preço da oferta. O TGAR possui uma tese diferente da estratégia do SNCI, cerca de 65% do PL do fundo está alocado em projetos de equity localizados majoritariamente em regiões do estado de Goiás, os outros 35% do Fundo estão diversificados em diferentes estratégias.
- (iii) **O segundo FI investido pelo SNCI foi o RRCI11, fundo de recebíveis da RB Capital. A alocação neste ativo foi menos expressiva, aproximadamente R\$ 3,5 milhões.** O racional por trás do investimento no ativo é preço, o FI foi comprado a um P/VP de aproximadamente 0,89 e utilizando como proxy a média de rendimentos pagos nos últimos meses podemos chegar em um carregio de 15,42% a.a.²

O mês de novembro foi bastante turbulento para os mercados devido ao cenário político instalado após o governo eleito apresentar uma série de anúncios e nomeações que preocuparam o mercado quanto a responsabilidade fiscal e excesso de gastos públicos. Por conta disso o Ibovespa e IFIX recuaram cerca de 3,8% e 4,1% aproximadamente, mas **o que afetou diretamente o SNCI11 foi a abertura das curvas dos títulos públicos** (como podemos verificar no gráfico abaixo) **que pressionaram para baixo a marcação a mercado dos ativos do portfólio**, fazendo com que a cota patrimonial atingisse o menor patamar desde a criação do veículo.

Fonte: Quantum, elaboração Suno Asset.



Para mitigar o risco do Fundo perder a atratividade diante da abertura das taxas livres de risco, o **time de Gestão vem realizando alocações em ativos com *yields* mais elevados nos últimos meses**, isso fica evidente quando comparados o gráfico acima e o gráfico abaixo que sinalizam que **mesmo com a abertura das curvas o SNCI vem conseguindo manter o *spread* do portfólio em patamares superiores à média de 2022**.



Fonte: Quantum, elaboração Suno Asset.

Por fim, gostaríamos de ressaltar novamente o **crescimento da exposição do portfólio a CRIs indexados ao CDI**, hoje esse percentual está na casa dos 28%. Com essa atualização **a exposição a esse indexador já aumentou 17 pontos percentuais desde maio**, mostrando o compromisso do time de Gestão em sempre adequar o *portfólio* ao cenário macroeconômico do momento.

Ficamos a disposição para dúvidas e/ou esclarecimentos,

**CARTA DO GESTOR SNCI | NOVEMBRO.2022**Equipe de gestão, **SUNO ASSET.****ANEXOS****RENDIMENTOS DISTRIBUIDOS - NOVEMBRO de 2022**

Recibo	Data COM	Data Pagamento	Quantidade Cotas	DU Novembro	Distribuição por cota
SNCI11	15/12/2022	23/12/2022	3.697.298	20,00	R\$ 1,00

MOVIMENTAÇÕES DEFINITIVAS - NOVEMBRO de 2022

Identificação	Ticker	Operação	Volume (R\$ MM)	Mercado	Indexador	Taxa de emissão	Perfil de Risco
CRI BIT	22J1411295	COMPRA	10	Primário	CDI	5,5	Pulverizado
TGAR	TGAR11	COMPRA	20	Secundário	N/A	N/A	FII
RRCI	RRCI11	COMPRA	3,5	Secundário	N/A	N/A	FII