

EQI / asset

EQIR11

Relatório Gerencial

Novembro 2022

Acesse: eqiasset.com.br

Informações Gerais

EQI Recebíveis Imobiliários FII

CNPJ:

41.076.380/0001-25

Gestor:

Euqueroinvestir Gestão de Recursos

Administrador:

BTG Pactual Serviços Financeiros

Início:

Agosto/2021

Número de Cotas Emitidas:

5.025.000

Anúncio dos Rendimentos:

13º dia útil do mês

Pagamento dos Rendimentos:

18º dia útil do mês

Taxa de Administração:

0,20% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Gestão:

0,80% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:

Não há

Tributação:

Os rendimentos deste fundo são isentos de Imposto de Renda para investidor pessoa física que não detenha mais de 10% do total de cotas emitidas.

R\$ 0,11

Rendimento por cota distribuído em Dezembro/22 referente ao resultado do mês de Novembro/22

14,51%*Dividend yield¹***1.722**

Número de cotistas

R\$ 49.267.646,34Valor Patrimonial²**R\$ 9,80**

Cota Patrimonial

R\$ 9,10

Cota de Mercado

R\$ 45.727.500,00

Valor de Mercado

¹ Rendimento anualizado considerando o dividendo multiplicado por 12 sobre a cota mercado de fechamento

² PL em 30/11/2022

Cenário Macroeconômico

Ao encerrar o ano de 2022, quais são as perspectivas para 2023? Os últimos anos foram bastante intensos, mas com alguns temas bem claros. Assim, seria possível, em meio às incertezas, definir qual será o principal tema para o ano que vem e suas consequências? Na Carta desse mês buscamos fazer uma retrospectiva dos últimos anos e nossas visões para frente.

O ano de 2020 foi marcado pela pandemia de Covid. Um evento global, com consequências que ainda serão conhecidas ao longo dos próximos anos. Os impactos na saúde, nos costumes locais e no comportamento das pessoas serão estudados por anos a fio.

No lado da economia, algumas conclusões já podem ser tiradas, enquanto outras permanecem incertas. Fato é que o impacto no crescimento econômico foi brutal em termos globais. Contrações de PIB em velocidade e magnitudes jamais vistas, ainda mais considerando a globalização das últimas décadas. Porém, os fortes estímulos monetários e fiscais, rapidamente aplicados, em praticamente todas as economias, levou a uma retomada igualmente rápida e forte, além de inesperada. O processo de vacinação amplo tornou essa recuperação duradoura.

Em 2021, com os sinais de que a pandemia poderia ser debelada e as economias voltando parcialmente ao funcionamento, a consequência dos diversos estímulos apareceu: inflação alta de forma generalizada. Os países desenvolvidos começaram a conviver com uma aceleração de preços já no início de 2021, que foi se tornando mais intensa ao longo do ano, atingindo patamares não observados em décadas. Esse fenômeno também foi observado em países emergentes, registrando altas de preços acima das metas estipuladas pelos bancos centrais.

Assim, em 2022, começou o combate a inflação. Diversos bancos centrais iniciaram processos de altas de juros. O Brasil foi destaque, por iniciar o aperto monetário já em 2021 e numa velocidade e intensidade bastante fortes. Porém, a maior parte dos países desenvolvidos continua subindo a taxa de juros, em decisões que devem continuar ao longo do 1º semestre de 2023. Vale notar também que os níveis das taxas têm alcançado patamares não observados há mais de 15 anos.

Dito isso, qual será o tema de 2023?

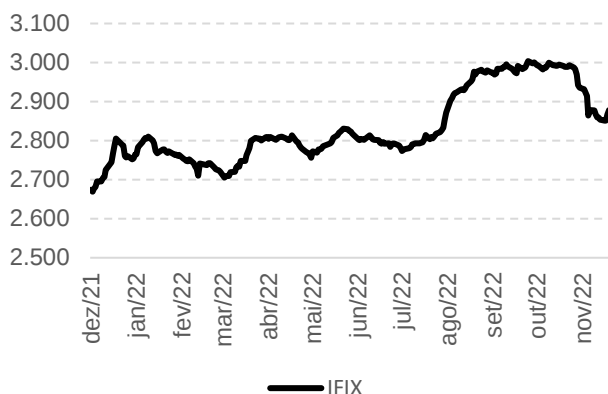
Acreditamos que atividade global está em processo de desaceleração, com fim dos efeitos de reabertura da pandemia e as defasagens dos apertos monetários, que oscilam entre 12 a 18 meses. Os indicadores de confiança, tanto de Serviços quanto de Manufatura, já se encontram em patamar contracionista. Ainda há dúvidas sobre a intensidade desse movimento, mas a direção parece definida, com os choques de energia na Europa e de juros e renda nos EUA (que vem contraindo os gastos públicos). Assim, o pico da inflação global deverá ficar mesmo em 2022 e os bancos centrais devem encaminhar o fim das altas de juros no 1º semestre de 2023.

As diferenças nas intensidades das desacelerações da atividade, inflação e a função reação dos BCs deverão afetar a performance dos ativos no próximo ano. Deveremos observar uma heterogeneidade maior nos ativos, indicando o possível fim do movimento de apreciação global do dólar americano e uma recuperação nas bolsas globais. Para as curvas de juros, a reação dependerá de quais BCs apostarão numa melhora da inflação versus aqueles que serão mais cautelosos, em esperar uma redução mais significativa da inflação para começar a reduzir o aperto monetário. Em geral, acreditamos que os mercados podem se surpreender com o conservadorismo das autoridades monetárias, especialmente nos países desenvolvidos, comprometidas em manter as taxas inalteradas por um longo período de tempo.

Em resumo, apresentamos aqui os principais temas econômicos dos últimos anos, que não se circunscrevem aos 12 meses de cada um deles, mas que refletem as principais dinâmicas. Tentamos antecipar o que pode ser o tema de 2023, uma desaceleração da atividade global, com provável recessão em alguns países desenvolvidos. Esse crescimento menor deve ajudar os bancos centrais a encerrarem os ciclos de aperto monetário. Vale destacar que em 2023 a China deve experimentar uma reaceleração do crescimento com o fim da política de Covid Zero. Mas em geral, as perspectivas para o próximo ano devem estar mais ligadas a dinâmica de crescimento e inflação, e as diferentes reações dos bancos centrais a esse ambiente.

Mercado de Fundos Imobiliários e CRI

O IFIX registrou variação de -4,2% em novembro, tendo como destaque negativo os fundos de tijolo. O Índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo caiu -5,3% no mês.



O volume emitido no mercado de CRI em novembro foi de R\$3,9bi (-10% MoM / -1% YoY), totalizando 61 operações. As emissões indexadas ao IPCA e CDI representaram 60% e 19% do total, respectivamente.

O *spread* médio dos CRIs atrelados ao IPCA foi de 9,5% a.a. (+0,4 p.p. MoM) com prazo médio de 8,1 anos (-1,2 anos MoM). O *spread* médio dos CRIs atrelados ao CDI foi de 5,2% a.a. (+1,0 p.p. MoM) com prazo médio de 5,5 anos (-0,3 anos MoM).

O destaque do mês foi a emissão do CRI Petrobras. A operação foi dividida em três tranches que totalizaram R\$ 1,5 bilhão.

Ticker	Ativo	Volume (R\$Mi)	Indexador	Taxa de Juros (% a.a.)	Prazo (Anos)	Tipo
22K0001201	Petrobrás (Edisen e Edvit) - FII BTG (RJ e ES)	791	IPCA	6,20%	7,4	Laje Corporativa
22K0001204	Petrobrás (Edisen e Edvit) - FII BTG (RJ e ES)	393	IPCA	6,40%	15,0	Laje Corporativa
22K0001203	Petrobrás (Edisen e Edvit) - FII BTG (RJ e ES)	331	IPCA	6,25%	10,0	Laje Corporativa
22K1261723	-	201	SELIC	1,55%	0,9	-
22K1261920	-	198	SELIC	1,65%	1,9	-
22K1262056	-	194	SELIC	1,76%	2,9	-
22K1262104	-	190	SELIC	1,85%	3,9	-
22K1200723	Mercado Livre - IBC Brookfield	163	DI	1,70%	3,0	Galpão Logístico
22K1397969	AXS III - MG	103	IPCA	11,00%	14,0	Energia
22K0640841	Pernambucanas	100	DI	2,50%	7,0	Corporativo
22K1360944	Cooperativa Agrícola Mista Geral Osório	94	DI	4,00%	5,0	Corporativo
22K1362572	-	91	IPCA	7,65%	12,0	-
22K1319996	Transmaroni	60	DI	2,69%	5,0	Corporativo
22J1370286	Harmonia da Vila - Segor emp. Vila Mad. (São Paulo / SP)	60	IPCA	10,90%	3,0	Término de Obra
22K0075397	Dublin - AMY eng, MOAC e Tripar (São Paulo / SP)	50	DI	3,50%	2,0	Término de Obra
22K1689687	-	50	IPCA	1,00%	7,0	-
22K1685406	-	47	IPCA	11,00%	10,0	-
22K1361155	-	45	IPCA	7,65%	4,0	-
22K1320039	Transmaroni	40	DI	2,69%	10,0	Corporativo
22I1423521	Construtora Capital	40	DI	6,50%	4,9	Corporativo

Destaques e Comentários da Equipe de Gestão

Em novembro, alteramos marginalmente o portfólio do fundo. O EQIR11 terminou o mês com 17 CRIs em carteira e exposição a operações em 8 estados diferentes. Na média os ativos representaram 5,4% do patrimônio do fundo, em linha com a diversificação esperada pela gestão.

Segue abaixo as movimentações do fundo em novembro:

- Venda de aprox. R\$ 476 mil do FII VRTA11

O saldo de caixa do fundo em novembro foi equivalente a 10% do patrimônio. A meta da gestão é manter o patrimônio do fundo em caixa entre 1% e 3%. Parte do caixa do fundo foi alocado em um novo CRI no início de dezembro, trazendo o saldo para próximo da meta. Detalharemos a nova aquisição na carta do mês que vem.

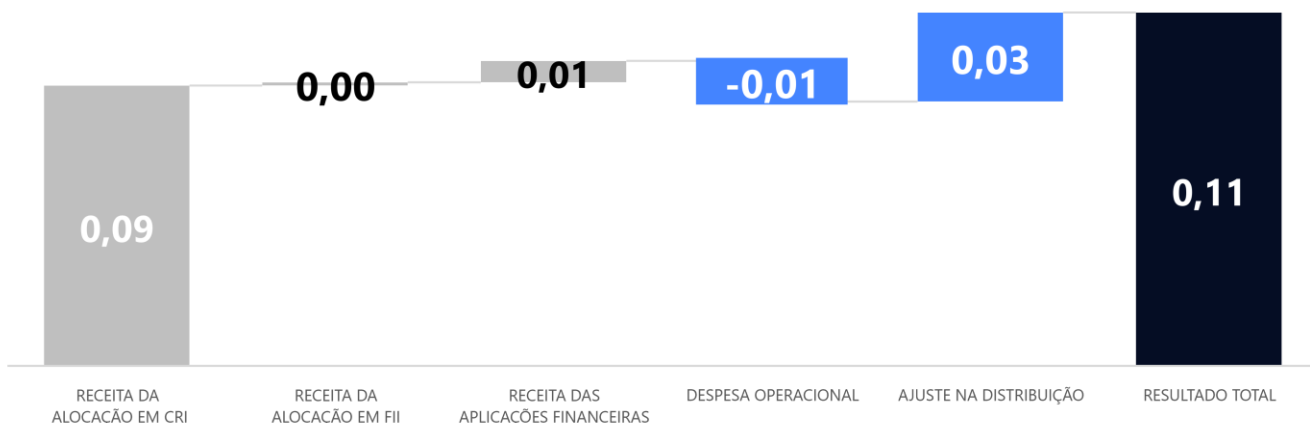
A taxa ponderada dos CRIs da carteira ficou em IPCA + 8,70% a.a. ao final do mês de novembro.

Todos os ativos estão adimplentes com relação aos juros e amortizações previstos em suas estruturas.

O dividendo para o mês de novembro foi de R\$ 552.750,00 ou R\$ 0,11 / cota, o que equivale a um dividendo anualizado de 14,51% a.a. O montante distribuído foi o mesmo do mês passado, em linha com a estratégia da gestão de normalizar o nível de distribuição. O rendimento de novembro foi de R\$387.766,98 ou R\$ 0,08 / cota e utilizamos R\$164.983,02 ou R\$ 0,03 / cota do valor retido nos exercícios anteriores.

O fundo possui um saldo a distribuir de R\$288.261,43 ou R\$ 0,06 / cota, sendo R\$128.989,66 ou R\$ 0,03 / cota referentes ao resultado retido no 2º semestre de 2022 e R\$159.271,77 ou R\$ 0,03 / cota referentes ao resultado retido no 1º semestre de 2022.

Composição do Dividendo do Mês de Outubro



Performance do Fundo

Seguimos a nossa estratégia de manter uma distribuição equalizada de dividendos para o investidor na evolução mensal. No mês anterior, utilizamos R\$ 139.468,50 ou R\$ 0,03 / cota para complementar o rendimento dos próximos meses, visto que projetamos um cenário de arrefecimento da inflação no curto prazo. Em novembro, utilizamos R\$164.983,02 ou R\$ 0,03 / cota das reservas. O resultado de tais movimentações no acumulado do ano é um saldo a distribuir de R\$288.261,43 ou R\$ 0,06 / cota.

Esse saldo tem como objetivo acomodar períodos de arrefecimento inflacionário, permitindo que o fundo mantenha o mesmo nível de rendimentos. Acreditamos que o trabalho da gestão é trazer previsibilidade para o rendimento do investidor e seguiremos perseguindo essa estratégia.

O fundo atingiu 1722 cotistas em 30/11 e seguimos observando aumento no número de cotistas.

Resultado Financeiro Caixa

Mês/Ano	jul-2022	ago-2022	set-2022	out-2022	nov-2022	Acumulado ¹
(A) RECEITA DA ALOCAÇÃO EM CRI	R\$ 1.145.858	R\$ 587.545	R\$ 398.399	R\$ 438.522	R\$ 435.852	R\$ 8.621.828
(A.1.) RECEITA DE JUROS	R\$ 345.740	R\$ 291.111	R\$ 343.622	R\$ 333.110	R\$ 326.831	R\$ 4.726.683
(A.2.) RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA	R\$ 800.117	R\$ 296.434	R\$ 54.777	R\$ 105.412	R\$ 109.020	R\$ 3.895.143
(B) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FII	R\$ 6.213	R\$ 5.649	R\$ 5.649	R\$ 5.135	-R\$ 19.412	R\$ 20.245
(C) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 28.789	R\$ 33.735	R\$ 32.742	R\$ 33.343	R\$ 35.278	R\$ 333.887
(D) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 51.486	-R\$ 50.949	-R\$ 50.451	-R\$ 63.719	-R\$ 63.951	-R\$ 782.312
(E) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 1.129.373	R\$ 575.979	R\$ 386.338	R\$ 413.281	R\$ 387.767	R\$ 8.193.648
(F) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	-R\$ 576.623	-R\$ 23.229	R\$ 166.412	R\$ 139.468	R\$ 164.983	-R\$ 297.330
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 7.896.318
(G) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 1,65
(H) DIVIDEND YIELD	14,04%	13,40%	13,47%	13,65%	14,51%	-

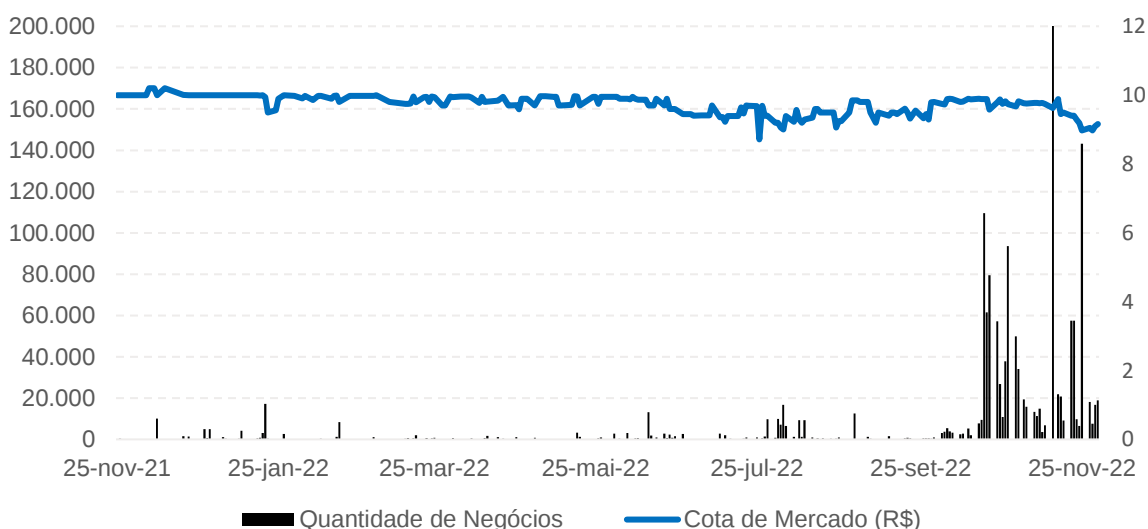
Liquidez no Mercado Secundário:

NEGOCIAÇÕES	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22
PRESEÇA EM PREGÕES	21	17	22	19	20	21
VOLUME TOTAL NEGOCIADO	R\$ 353.337	R\$ 199.445	R\$ 795.627	R\$ 8.617	R\$ 576.669	R\$ 4.398.580
VOLUME DIÁRIO MÉDIO NEGOCIADO	R\$ 16.826	R\$ 11.732	R\$ 36.165	R\$ 454	R\$ 28.833	R\$ 209.456
NÚMERO DE NEGÓCIOS	273	175	419	419	3.698	2.285
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS)	0,05%	0,03%	0,08%	0,08%	0,74%	0,45%

¹ Acumulado desde o início do fundo

Performance do Fundo

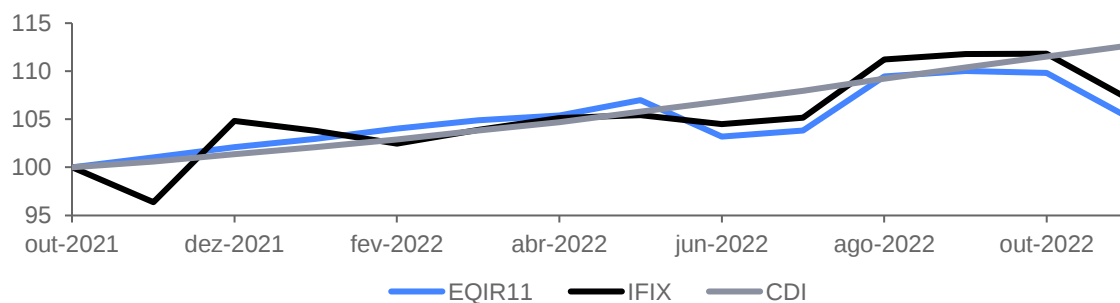
Preço de negociação e volume de negócios:



Resultados frente a indicadores de mercado

Seguimos realizando a comparação do resultado patrimonial do fundo contra indicadores de mercado tendo como base o mês de out/21, data na qual todos os cotistas começaram a receber o mesmo dividendo.

Em novembro, o EQIR11 rendeu -0,03% no mês e -1,8% no acumulado do período frente ao IFIX. O índice que acompanha os fiis listados teve uma variação de -4,2% no mês. Quando comparado ao CDI do período (considerando a isenção de imposto), o fundo rendeu -410,41% do indicador no mês e 60% do indicador no período.



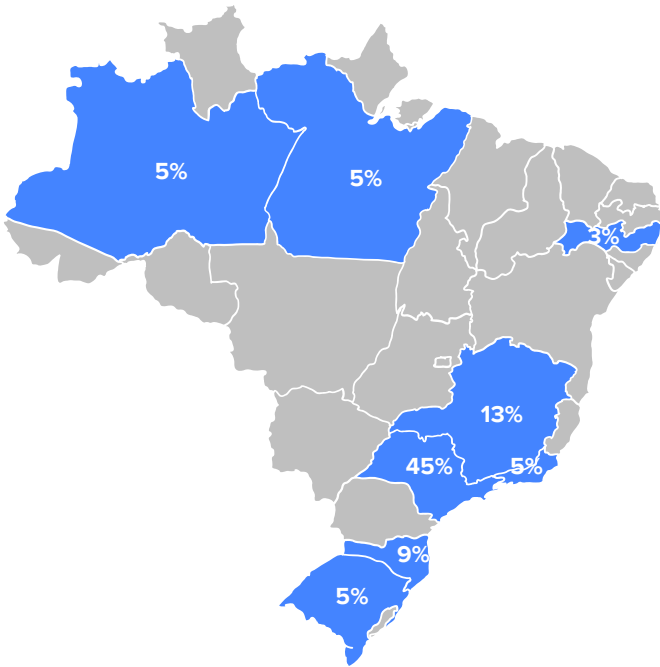
RENTABILIDADE	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	Acumulado
EQIR11*	-3,5%	0,6%	5,4%	0,5%	-0,2%	-4,2%	5,2%
EQIR11 (gross-up)**	-3,5%	0,7%	6,4%	0,6%	-0,2%	-4,2%	7,6%
IFIX	-0,9%	0,7%	5,8%	0,5%	0,02%	-4,2%	7,2%
CDI	1,0%	1,0%	1,2%	1,1%	1,0%	1,0%	12,7%

Carteira Consolidada

Carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Cód Cetip	Nome do Devedor	Setor de Atuação	Index	Taxa Compra a.a.	Data base Indexador	Correção	Alocação (R\$)	% PL	Duration	LTV
21H0888186	Opy	Saúde	IPCA	7,68%	M-2	Mensal	4.864.183	9,7%	5,7	50%
21H0748795	CK	Construção	CDI	6,80%	M-1	Mensal	4.524.283	9,1%	5,0	70%
21E0665350	Solfarma	Logístico	IPCA	6,31%	M-1	Anual	3.912.362	7,8%	2,9	70%
21H0891311	Lote5	Loteamento	IPCA	10,75%	M-2	Mensal	3.253.596	6,5%	5,1	80%
21F0950174	Oba	Varejo	IPCA	6,40%	M-2	Mensal	3.086.792	6,2%	5,8	60%
21F0568989	Pulverizado Ourinvest	Pulverizado	IPCA	6,50%	M-2	Mensal	2.875.394	5,8%	7,5	86%
21B0631104	Sotrec	Indústria	IPCA	7,20%	M-2	Anual	2.645.884	5,3%	7,6	90%
20K0696607	Pague Menos	Varejo	IPCA	7,54%	M-2	Anual	2.630.982	5,3%	8,6	82%
20G0926014	Quero Quero	Varejo	IPCA	5,70%	M-2	Mensal	2.629.907	5,3%	9,6	90%
21H0001405	Casa Video	Varejo	IPCA	7,36%	M-2	Mensal	2.268.542	4,5%	3,8	N/A
20K0568000	Sinal	Varejo	IPCA	7,50%	M-1	Mensal	2.094.993	4,2%	5,7	60%
21D0779652	Wimo	Pulverizado	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	2.090.440	4,2%	5,5	30%
21D0402879	Pontte	Pulverizado	IPCA	6,16%	M-2	Mensal	1.990.146	4,0%	5,1	40%
21I0912120	Minas Brisa	Construção	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	1.864.601	3,7%	2,7	70%
20J0837185	Creditas	Pulverizado	IPCA	6,20%	M-3	Mensal	1.730.317	3,5%	6,1	40%
21B0527235	Yazaki	Logístico	IPCA	9,19%	M-2	Mensal	1.541.251	3,1%	5,2	78%
20C0818565	Porte	Construção	CDI	5,00%	M-1	Mensal	1.415.091	2,8%	2,4	70%
		Taxa Média:	IPCA +	8,70%	TOTAL:		45.418.762	91%	5,6	64%

Distribuição Geográfica da Carteira

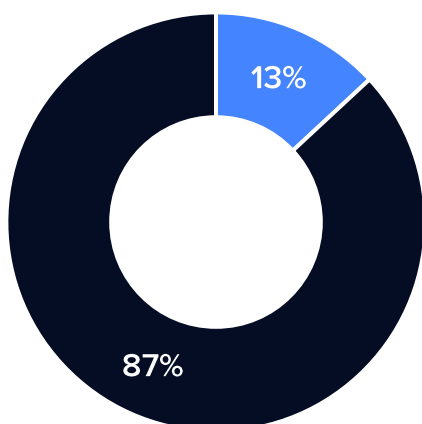


¹ Projeção baseada no IPCA do boletim focus para 2022. Disponível: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20221125.pdf>

² LTV ponderado da carteira

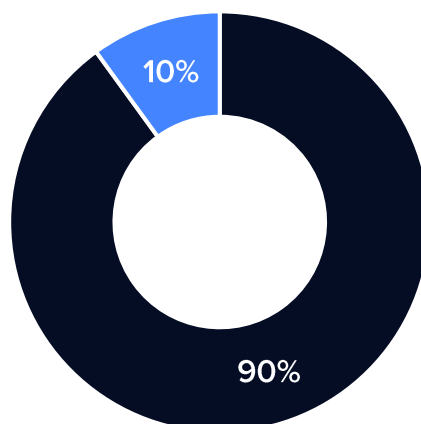
Carteira Consolidada - Exposições

Indexador



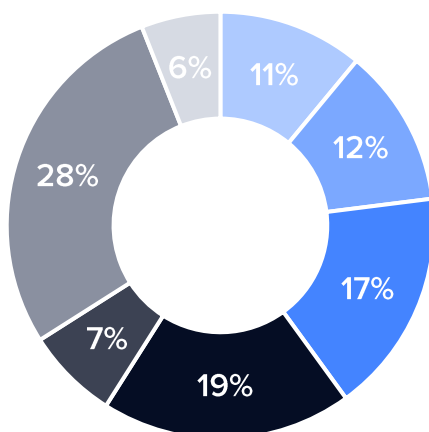
■ CDI + 6,33% ■ IPCA + 7,30%

Ativo



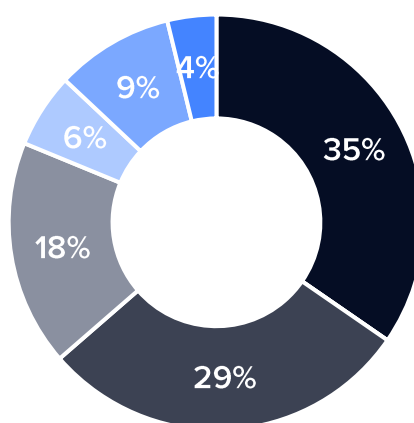
■ CRI ■ Caixa

Setor



■ Saúde ■ Logístico
■ Construção ■ Pulverizado
■ Loteamento ■ Varejo
■ Indústria

Securitizadora



■ Virgo ■ True Sec ■ Ourinvest
■ Habitasec ■ Planeta ■ Vert

Descritivo das Operações

Operação	Opy	Resumo
Código CETIP	21H0888186	Com risco baseado em contrato de concessão de um dos principais hospitais públicos de Belo Horizonte, a operação possui lastro em debênture a ser emitida pela ONM Health, SPE constituída pela Opy Health para assumir a concessão. A Opy é uma investida no mercado de health realizada pela IG4 Capital. A operação conta com aval da Opy, conta de rescisão da COPASA, pagamento mensal da contraprestação, fundo garantidor com 3 contraprestações, conta vinculada com 3 PMTs, entre outros. O LTV da operação se inicia em 97%, e, com a redução no montante total das obrigações, cai exponencialmente ao longo dos anos da operação.
Data de Emissão	16/08/2021	
Vencimento	15/08/2031	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,36%	
Operação	Lote5	Resumo
Código CETIP	21H0891311	Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades dos empreendimentos Fazenda Baroneza e Fazenda Capuava localizados em Campinas - SP. Os recursos da emissão serão utilizados para a compra das áreas dos empreendimentos e para constituir o fundo de juros que cobrirá as obrigações do CRI até o lançamento comercial dos empreendimentos. As garantias da operação são a alienação fiduciária dos imóveis, alienação fiduciária das cotas das SPEs, aval das SPEs, aval dos sócios PFs e PJs das SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis futuros dos loteamentos a serem desenvolvidos nos imóveis, fundo de juros, fundo de despesas e apólices de seguros.
Data de Emissão	25/08/2021	
Vencimento	25/08/2031	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	10,75%	
Operação	Quero Quero	Resumo
Código CETIP	20G0926014	Operação lastreada em contratos de locação atípicos de um centro de distribuição a ser construído para as Lojas Quero Quero S.A. na região metropolitana de Porto Alegre - RS. Além da Alienação Fiduciária do Imóvel, como garantias existem fundo de reserva, fundo de obras, fiança e aval.
Data de Emissão	31/07/2020	
Vencimento	20/07/2041	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	5,70%	
Operação	Pague Menos	Resumo
Código CETIP	20K0696607	Operação lastreada em contratos de locação atípicos, tendo como devedora a Empreendimentos Pague Menos S.A., referente à construção de usinas fotovoltaicas em estados da região Norte do país. A operação conta com mecanismo de aceleração que utiliza recursos excedentes da SPE para promover amortização extraordinária. As garantias da operação são Alienação Fiduciária de Imóveis LTV 82% Alienação Fiduciária de Cotas Fundo de Reserva Cessão Fiduciária de Recebíveis
Data de Emissão	13/11/2020	
Vencimento	14/11/2040	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,90%	
Operação	Sotreq	Resumo
Código CETIP	21B0631104	Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um galpão que será construído em Parauapebas/PA, nas proximidades da Serra dos Carajás, para a Sotreq S.A., representante comercial exclusiva em quase todo o país de produtos Caterpillar. O Imóvel está sendo alienado fiduciariamente para a operação e os recursos da obra ficarão retidos e serão liberados ao longo da construção. As garantias da operação são Alienação Fiduciária do Imóvel , Fiança durante obras , Fundo de Obras , Fundo de Reserva
Data de Emissão	19/02/2021	
Vencimento	10/12/2036	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	6,25%	

Descritivo das Operações

Operação	Sinal	Resumo
Código CETIP	20K0568000	Operação lastreada em contratos de locação com empresas do Grupo Sinal, que é uma rede de concessionárias de diversas marcas, com lojas na Grande São Paulo (capital e região metropolitana). Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóvel do grupo em São Caetano do Sul/SP prefazendo um LTV de 60%. Como garantias adicionais a operação conta com fundo de reserva e aval dos sócios
Data de Emissão	09/11/2020	
Vencimento	16/11/2032	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,50%	
Operação	CK	Resumo
Código CETIP	21H0748795	Operação lastreada em contrato em carteira de recebíveis de empreendimento vertical em Itajaí-SC. Os recursos serão destinados para término de obra do prédio que já está 80% vendido e com 22% de obra pronta. A operação contará com fundo de obras, fundo de juros com 3 PMTs, cessão fiduciária dos recebíveis com 100% cash sweep, alienação das cotas da SPE, aval dos sócios e alienação fiduciária de terreno adicional. O LTV da operação é de 70%.
Data de Emissão	16/08/2022	
Vencimento	22/07/2026	
Indexador	CDI	
Taxa Emissão	6,80%	
Operação	Oba	Resumo
Código CETIP	21F0950174	Operação com risco corporativo do Grupo Oba Hotifruit lastreada em contratos de locação de imóvel não residencial através da modalidade BTS (Built-to-Suit) de 3 unidades que serão construídas em Campinas, Barueri e São José do Rio Preto e 1 unidade em São Bernardo do Campo já operacional. Como garantia a operação conta com a alienação fiduciária dos 4 imóveis, cessão fiduciária dos contratos de locação e sublocação, fiança dos sócios PFs do Grupo Oba e da PJ de uma das patrimoniais do Grupo, coobrigação e fundo de liquidez equivalente à aproximadamente 4 PMTs
Data de Emissão	21/06/2021	
Vencimento	27/06/2033	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	6,40%	
Operação	Porte	Resumo
Código CETIP	20C0818565	Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades do empreendimento residencial de alto-padrão, Sirah, localizado na Zona Leste de São Paulo. Como garantia a operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis existentes e futuros das unidades do empreendimento, alienação fiduciária das cotas da SPE, alienação e cessão fiduciária de outros ativos detidos pela companhia (empreendimento Figueira Altos do Tatuapé, glebas urbanas e imóveis prontos), aval dos acionistas da Porte e fundo de despesas
Data de Emissão	06/03/2020	
Vencimento	08/03/2024	
Indexador	CDI	
Taxa Emissão	5,00%	
Operação	Wimo	Resumo
Código CETIP	21D0779652	A operação tem como lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais (“Home Equity”), originada pela Wimo. São 121 contratos com valor médio financiado frente ao imóvel alienado fiduciariamente de 31% (LTV). A série em questão é a sênior que conta com uma subordinação de 15% através do instrumento de cota mezanino.
Data de Emissão	27/04/2021	
Vencimento	25/01/2036	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,50%	

Descritivo das Operações

Operação	Pontte	Resumo
Código CETIP	21D0402879	A operação tem como lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Pontte. São 96 contratos com valor médio financiado frente ao imóvel alienado fiduciariamente de 38% (LTV). A série em questão é a sênior que conta com uma subordinação de 15% através do instrumento de cota mezanino.
Data de Emissão	12/04/2021	
Vencimento	14/04/2036	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	6,50%	
Operação	Creditas	Resumo
Código CETIP	20J0837185	A operação tem como lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. São 356 contratos valor médio financiado frente ao imóvel alienado fiduciariamente de 37% (LTV). A série em questão é a sênior que conta com uma subordinação de 15% através do instrumento de cota mezanino.
Data de Emissão	22/10/2020	
Vencimento	15/10/2040	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	6,50%	
Operação	Minas Brisa	Resumo
Código CETIP	21I0912120	Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades residenciais de alto-padrão dos empreendimentos Condomínio Prime House e Condomínio Up Town, localizados em Vila da Serra, Nova Lima, MG. As unidades foram desenvolvidas pela Minas Brisa, construtora e incorporadora especializada nos mercados de Nova Lima e Belo Horizonte. Como garantia a operação conta com a alienação fiduciária do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis dos empreendimentos, aval da Minas Brisa e dos sócios, fundo de reserva de 110% da maior parcela de juros vincenda e fundo de despesa
Data de Emissão	24/09/2021	
Vencimento	23/09/2026	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,50%	
Operação	Ourinvest	Resumo
Código CETIP	21F0568989	Operação lastreada em contratos de compra e venda de imóveis de empreendimentos majoritariamente residenciais desenvolvidos pelas construtoras e incorporadoras Helbor, Setin e Ekko que totalizam R\$34,5 milhões. Como garantia a operação conta com AF dos imóveis atrelados aos contratos de financiamento e fundo de despesas.
Data de Emissão	10/06/2021	
Vencimento	10/06/2036	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	6,50%	
Operação	Casa & Vídeo	Resumo
Código CETIP	21H0001405	Operação com risco corporativo Casa & Vídeo lastreada em reembolso de despesas imobiliárias incorridas pela companhia e no desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários. Como garantia a operação conta com a cessão fiduciária de recebíveis de cartão de crédito visa e master card com trava de domicílio simples no montante mínimo mensal de R\$10 milhões.
Data de Emissão	15/08/2021	
Vencimento	16/08/2027	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,36%	

Descritivo das Operações

Operação	Yazaki	Resumo
Código CETIP	21B0527235	Operação lastreada em contrato de locação de galpão logístico em Bonito, Pernambuco, tendo como devedora a Yazaki do Brasil. Como garantia a operação conta com a alienação fiduciária de 100% das cotas de emissão do RB Capital Patrimonial VI (proprietária do galpão e cedente da operação), fundo de juros equivalente à 4 PMTs, fundo de despesas e comfort letter da Yazaki Corporation (controladora da companhia) no Japão.
Data de Emissão	10/02/2021	
Vencimento	10/06/2033	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	9,19%	

Operação	Solfarma	Resumo
Código CETIP	21E0665350	Operação lastreada em contrato de locação atípico de um centro de distribuição, que será construído em Bebedouro/SP para a Solfarma Distribuidora. A empresa atua na distribuição de produtos Farmacêuticos e Alimentares, estando presente em todo o estado de SP, atendendo a maioria dos fornecedores destes mercados. O imóvel será alienado ao CRI após sua entrega, sendo que até este momento teremos como garantia a Fiança do Banco Votorantim.
Data de Emissão	19/05/2021	
Vencimento	24/04/2026	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,00%	

Disclaimer

Este documento foi produzido pela Euqueroinvestir Gestão de Recursos ("EQI"), na qualidade de gestora do EQI Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), sendo certo que as informações contidas neste documento possuem caráter exclusivamente informativo, não se caracterizando como oferta ou solicitação de investimento ou desinvestimento em ativos financeiros, tampouco recomendação para compra e venda de cotas do Fundo, cujas características poderão não se adequar ao perfil do investidor, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de tributos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo pelo investidor antes de investir seus recursos.

Apesar do cuidado utilizado tanto na obtenção quanto no manuseio das informações apresentadas, a EQI não se responsabiliza por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste documento, as quais podem inclusive ser modificadas sem comunicação.

Este documento não deverá, em qualquer hipótese, ser definido ou interpretado como sendo um relatório de análise nos termos do artigo 19 e seguintes da Resolução CVM nº 20, de 25 de fevereiro de 2021, por se tratar de natureza meramente informativa, constituindo tão somente a opinião da EQI sobre os assuntos abordados pelo presente.

O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Este fundo tem menos 12 (doze) meses. Para avaliação de performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses).

Acesse: eqiasset.com.br