

EQI / asset

EQIR11

Relatório Gerencial

Março 2023

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 Abril/23 referente ao resultado do mês de Março/23

15,44%

Dividend yield¹

3.269

Número de cotistas

R\$ 49.573.574,34

Valor Patrimonial²

R\$ 9,87

Cota Patrimonial

R\$ 8,55

Cota de Mercado

R\$ 42.963.750,00

Valor de Mercado

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

² PL em 31/03/2023

Cenário Macroeconômico

Os destaques no mês de março foram: (1) o início de uma nova crise bancária nos EUA e (2) a apresentação do novo arcabouço fiscal no Brasil. O primeiro trouxe de volta o medo de uma recessão americana, com potenciais impactos ao redor do mundo. O segundo abre a possibilidade de uma reancoragem das expectativas fiscais, que poderia ajudar o Banco Central do Brasil na tarefa de reduzir a taxa de inflação, corrente e projetada.

A quebra de alguns bancos regionais nos Estados Unidos levou o Banco Central Americano, FED, a reagir de maneira tempestiva, com a provisão de liquidez e garantias de depósitos. O espalhamento dessa crise afetou um dos maiores bancos suíços, gerando uma intervenção governamental para garantir uma consolidação do sistema bancário naquele país. Além disso, o Banco Central Europeu veio a público indicar que também estaria disposto a agir, caso necessário. A priori, a situação parece ter sido contida, com uma redução nos saques dos bancos menores nos Estados Unidos. Porém, permanece a incerteza sobre a real magnitude desse impacto, inclusive sobre outros países, como o Canadá, por exemplo, com bancos expostos ao setor imobiliário.

Uma consequência desse risco foi a sinalização do FED em realizar somente mais uma alta de juros, ante expectativa, antes da crise bancária, de que haveria ainda mais aperto monetário nos próximos meses.

O principal motivo é que um aperto nas condições de crédito parece encomendado, o que ajudaria no processo de desaceleração da atividade.

Essa mesma abordagem teve o Banco Central Europeu, ECB, que manteve a alta de 50 pontos-base na reunião mais recente, porém evitou um compromisso para as próximas reuniões. Dado que a crise parece ter se estabilizado e a inflação permanece pressionada, com núcleos oscilando ao redor de 5%, nossa expectativa é de que o ciclo de aperto continue na Europa, mas em ritmo mais lento, de 25 pontos-base. A taxa básica de juros deve alcançar o patamar de 4%, pelo menos, nos próximos meses.

Nesse ambiente, e contando com uma reabertura da economia chinesa que vem ganhando dinâmica mais benigna, o cenário para os emergentes poderá se tornar mais positivo nos próximos meses.

Ainda assim, no Brasil, a dinâmica permanece conectada com fatores locais. O principal deles diz respeito a política fiscal. O governo anunciou uma “carta de intenções” sobre o novo arcabouço fiscal. A ideia principal é crescer os gastos em ritmo menor do que a receita, assumindo um crescimento médio real de 1,55% das despesas ao longo dos próximos anos. Ou seja, as receitas precisam crescer acima desse ritmo para gerar os superávits primários necessários para estabilizar a dívida pública.

Nesse arcabouço, fica claro o papel importante das receitas. Assim, o governo deve anunciar um pacote de medidas com objetivo de elevar a arrecadação entre R\$100 bilhões e R\$150 bilhões. Parte dessa alta deverá ser recorrente, ajudando nos próximos anos. No entanto, vale ressaltar: após a 1ª etapa da reforma tributária, que deverá ser neutra em termos de alíquotas, haverá uma 2ª etapa focada na renda, que poderá trazer aumento adicional de receita. Assim, após anos de medidas focadas na redução ou contenção do aumento dos gastos, o foco atual poderá ser no aumento das receitas. Lembrando que: as propostas precisam ainda passar pelo crivo do Congresso.

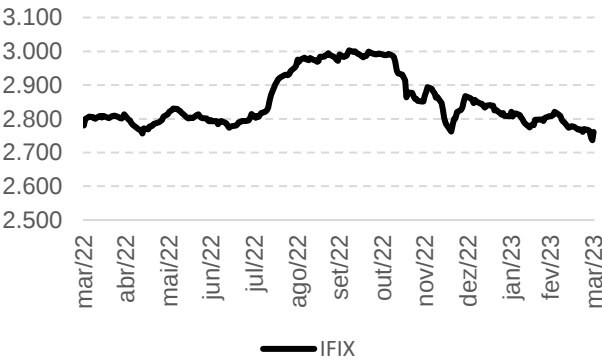
Nossa interpretação é de que o arcabouço apresentado não é suficiente para estabilizar a dívida sem esse crescimento da receita. Além disso, a evidência internacional é de que ajustes via aumento de arrecadação tendem a afetar a trajetória de crescimento do longo prazo.

Em resumo, novas incertezas apareceram no cenário internacional, mas com claro viés de afetar negativamente a atividade global. Essa dinâmica deixou os bancos centrais dos países desenvolvidos mais cautelosos sobre os próximos passos da política monetária, sinalizando altas de juros potencialmente menores. Um crescimento da China poderia compensar parcialmente esse efeito, e ser especialmente benéfico para os países emergentes.

Internamente, o novo arcabouço fiscal trouxe algum alívio por evitar um crescimento excessivo dos gastos, mas ainda é incompleto sobre as perspectivas de médio prazo. Assim, com inflação alta e expectativas desancoradas, somente uma crise de crédito mais grave poderia levar o Banco central Brasileiro a iniciar os cortes de juros já em 2023.

Mercado de Fundos Imobiliários e CRI

O IFIX registrou variação negativa de -1,7% em Março. O Índice Teva de Fundos Imobiliários de Papel teve uma queda de -3,9% enquanto o Índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo apresentou uma alta de 0,3%.



O volume emitido no mercado de CRI em março foi de R\$2,9bi (38% MoM / 5% YoY), totalizando 44 operações. As emissões indexadas ao IPCA e CDI representaram 36% e 62% do total, respectivamente.

O *spread* médio dos CRIs atrelados ao IPCA foi de 10,7% a.a. (0,1 p.p. MoM) com prazo médio de 12,9 anos (+1,6 anos MoM). O *spread* médio dos CRIs atrelados ao CDI foi de 3,2% a.a. (-0,7 p.p. MoM) com prazo médio de 6,2 anos (+0,7 anos MoM).

O destaque do mês foi a emissão do CRI corporativo da Localiza, lastreado em debêntures. A operação foi dividida em duas tranches que totalizaram R\$ 700 milhões.

Ticker	Ativo	Volume (R\$Mi)	Indexador	Taxa de Juros (% a.a.)	Prazo (Anos)	Tipo
23C0247702	Localiza	490	DI	1,40%	7,0	Corporativo
23C0248214	Cashme - Sênior	253	IPCA	8,00%	7,1	Pulverizado
23C0247388	Localiza	210	DI	1,25%	5,0	Corporativo
22L1723201	Allpark Empreendimentos (Estapar)	193	DI	2,20%	6,0	Corporativo
23C1843006	MRV	151	IPCA	10,06%	6,0	Pulverizado
23C1843839	MRV	142	IPCA	10,06%	6,0	Pulverizado
23C0118758	Vitacon Sênior	140	DI	5,25%	4,0	Corporativo
23C0118708	Condomínio Cidade Matarazzo	120	DI	3,20%	17,3	Shopping Center
23C0527374	Garcia Empreendimentos - River Shopping (Petrolina/PE)	117	IPCA	9,50%	15,0	Shopping Center
22L1723202	Allpark Empreendimentos (Estapar)	107	IPCA	8,59%	7,0	Corporativo
23C0001602	Banco Inter	88	DI	0,00%	2,5	Corporativo
23C1221583	RNI - Rodobens	86	DI	1,80%	5,0	Corporativo
23C1842756	MRV	61	DI	0,54%	6,0	Pulverizado
23C1843793	MRV	58	DI	0,54%	6,0	Pulverizado
23C1277619	MaxLog	57	IPCA	10,00%	10,0	Galpão Logístico
23C1835265	Wish	55	DI	3,50%	3,0	Corporativo
23C0118934	Vitacon Sub	50	DI	5,75%	5,0	Corporativo
23C1835476	Wish	45	DI	3,50%	13,0	Corporativo
23C0113876	Embraed	45	DI	4,00%	4,9	Corporativo
23C1221667	San Remo Construtora	40	DI	5,30%	4,0	Término de Obra

Destaques e Comentários da Equipe de Gestão

Em março, não alteramos o portfólio do fundo. O EQIR11 terminou o mês com 19 CRIs em carteira e exposição a operações em 8 estados diferentes. Na média os ativos representaram 5,0% do patrimônio do fundo, em linha com a diversificação esperada pela gestão.

O saldo de caixa do fundo em março foi equivalente a 5% do patrimônio. A meta da gestão é manter o patrimônio do fundo em caixa entre 1% e 3%.

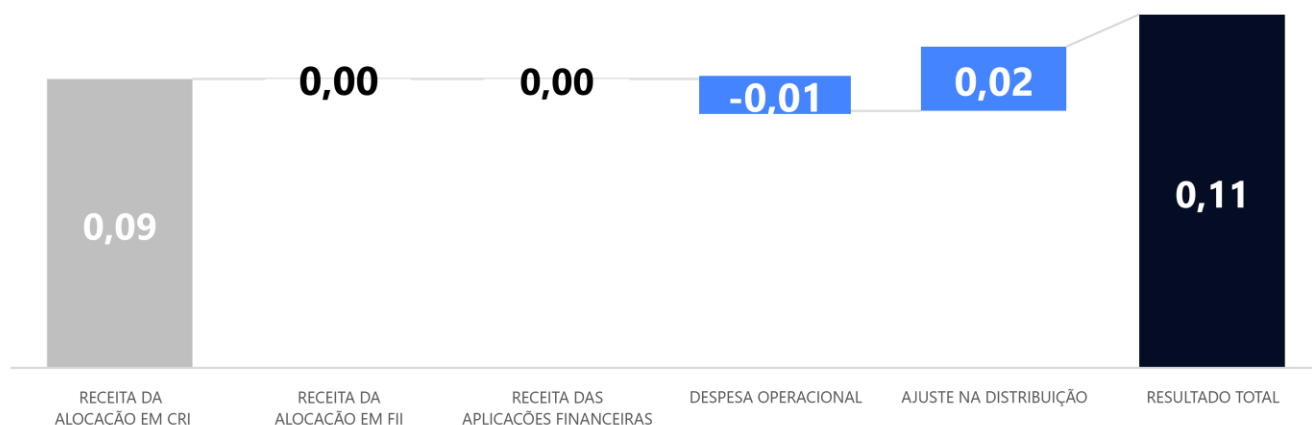
A taxa ponderada dos CRIs da carteira ficou em IPCA + 8,76% a.a. ao final do mês de março.

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

O dividendo para o mês de março foi de R\$ 552.750,00 ou R\$ 0,11 / cota, o que equivale a um dividendo anualizado de 15,44% a.a. O montante distribuído foi o mesmo pelo nono mês consecutivo, em linha com a estratégia da gestão de normalizar o nível de distribuição. O rendimento de março foi de R\$438.853,59 ou R\$ 0,09 / cota e utilizamos R\$113.896,41 ou R\$ 0,02 / cota do valor retido nos exercícios anteriores.

O fundo possui um saldo a distribuir de R\$105.118,90 ou R\$ 0,02 / cota.

Composição do Dividendo do Mês de Janeiro



Performance do Fundo

Seguimos a nossa estratégia de manter uma distribuição equalizada de dividendos para o investidor na evolução mensal. No mês anterior, retemos R\$ 168.254,55 ou R\$ 0,03 / cota normalizar os nossos futuros rendimentos, visto que projetamos um cenário de arrefecimento da inflação no curto prazo. Em março, utilizamos R\$113.896,41 ou R\$ 0,02 / cota das reservas. O resultado acumulado de tais movimentações é um saldo a distribuir de R\$105.118,90 ou R\$ 0,02 / 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 3269 cotistas em 31/03 e seguimos observando aumento no número de cotistas.

Resultado Financeiro Caixa

Mês/Ano	nov-2022	dez-2022	jan-2023	fev-2023	mar-2023	Acumulado ¹
(A) RECEITA DA ALOCAÇÃO EM CRI	R\$ 435.852	R\$ 456.787	R\$ 484.295	R\$ 751.694	R\$ 465.422	R\$ 10.780.026
(A.1.) RECEITA DE JUROS	R\$ 326.831	R\$ 342.720	R\$ 373.194	R\$ 363.011	R\$ 328.009	R\$ 6.133.617
(A.2.) RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA	R\$ 109.020	R\$ 114.067	R\$ 111.101	R\$ 388.683	R\$ 137.413	R\$ 4.646.407
(B) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FII	-R\$ 19.412	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 20.245
(C) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 35.278	R\$ 23.135	R\$ 18.411	R\$ 18.606	R\$ 22.159	R\$ 416.198
(D) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 63.951	-R\$ 50.347	-R\$ 64.282	-R\$ 49.295	-R\$ 48.727	-R\$ 994.964
(E) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 387.767	R\$ 429.575	R\$ 438.424	R\$ 721.005	R\$ 438.853	R\$ 10.221.505
(F) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 164.983	R\$ 123.174	R\$ 114.326	-R\$ 168.255	R\$ 113.896	-R\$ 114.188
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 10.107.318
(G) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 2,09
(H) DIVIDEND YIELD	14,51%	13,82%	13,97%	14,90%	15,44%	-

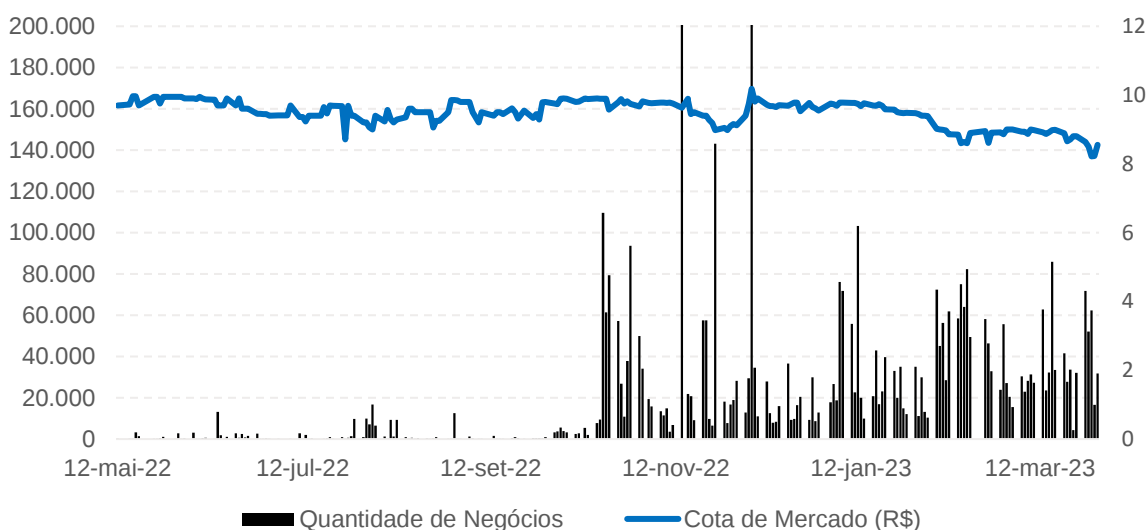
Liquidez no Mercado Secundário:

NEGOCIAÇÕES	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23
PRESENÇA EM PREGÕES	20	21	21	21	18	23
VOLUME TOTAL NEGOCIADO	R\$ 576.669	R\$ 4.398.580	R\$ 2.921.267	R\$ 727.545	R\$ 864.118	R\$ 977.797
VOLUME DIÁRIO MÉDIO NEGOCIADO	R\$ 28.833	R\$ 209.456	R\$ 139.108	R\$ 33.070	R\$ 48.007	R\$ 42.513
NÚMERO DE NEGÓCIOS	3.698	2.285	4.393	4.955	4.955	4.754
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS)	0,74%	0,45%	0,87%	0,99%	0,99%	0,95%

¹ Acumulado desde o início do fundo

Performance do Fundo

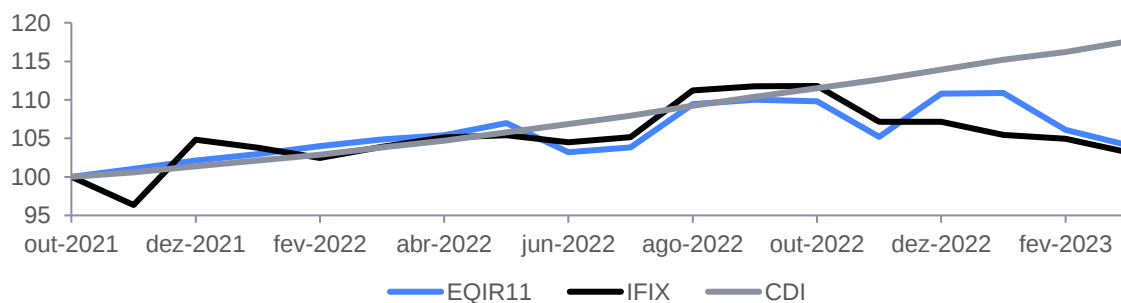
Preço de negociação e volume de negócios:



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 março, o EQIR11 rendeu -0,21% no mês e +0,89% no acumulado do período frente ao IFIX. O índice que acompanha os fiis listados teve uma variação negativa de -1,68% no mês. Quando comparado ao CDI do período (considerando a isenção de imposto), o fundo rendeu -160,45% do indicador no mês e 43% do indicador no período.



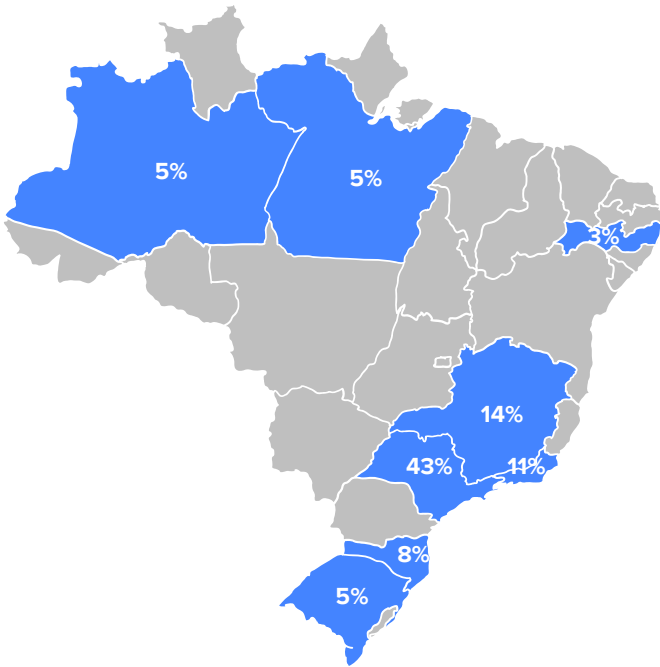
RENTABILIDADE	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	Acumulado
EQIR11*	-0,2%	-4,2%	5,3%	0,1%	-4,3%	-1,9%	6,1%
EQIR11 (gross-up)**	-0,2%	-4,2%	6,3%	0,1%	-4,3%	-1,9%	7,5%
IFIX	0,02%	-4,2%	0,0%	-1,6%	-0,5%	-1,7%	3,2%
CDI	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%	0,9%	1,2%	17,6%

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	5.000.458	10,0%	5,7	50%
21H0748795	CK	Construção	CDI	6,80%	M-1	Mensal	4.200.749	8,4%	5,0	70%
21E0665350	Solfarma	Logístico	IPCA	6,31%	M-1	Anual	3.655.796	7,3%	2,9	70%
21H0891311	Lote5	Loteamento	IPCA	10,75%	M-2	Mensal	3.427.206	6,9%	5,1	80%
22K1685406	KWP Diferencial	Energia	IPCA	11,00%	M-2	Anual	3.099.415	6,2%	4,4	N/A
21F0950174	Oba	Varejo	IPCA	6,40%	M-2	Mensal	3.095.707	6,2%	5,8	60%
21B0631104	Sotrec	Indústria	IPCA	7,20%	M-2	Anual	2.657.565	5,3%	7,6	90%
20G0926014	Quero Quero	Varejo	IPCA	5,70%	M-2	Mensal	2.634.622	5,3%	9,6	90%
20K0696607	Pague Menos	Varejo	IPCA	7,54%	M-2	Anual	2.608.541	5,2%	8,6	82%
21F0568989	Pulverizado Ourinvest	Pulverizado	IPCA	6,50%	M-2	Mensal	2.572.975	5,1%	7,5	86%
21H0001405	Casa Video	Varejo	IPCA	7,36%	M-2	Mensal	2.290.446	4,6%	3,8	N/A
20K0568000	Sinal	Varejo	IPCA	7,50%	M-1	Mensal	2.122.992	4,2%	5,7	60%
21D0779652	Wimo	Pulverizado	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	1.990.555	4,0%	5,5	30%
21D0402879	Pontte	Pulverizado	IPCA	6,16%	M-2	Mensal	1.957.268	3,9%	5,1	40%
21I0912120	Minas Brisa	Construção	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	1.629.234	3,3%	2,7	70%
20J0837185	Creditas	Pulverizado	IPCA	6,20%	M-3	Mensal	1.617.204	3,2%	6,1	40%
21B0527235	Yazaki	Logístico	IPCA	9,19%	M-2	Mensal	1.558.564	3,1%	5,2	78%
20C0818565	Porte	Construção	CDI	5,00%	M-1	Mensal	1.071.638	2,1%	2,4	70%
23B0493519	Forgreen	Energia	IPCA	10,86%	M-2	Anual	501.403	1,0%	4,4	N/A
Taxa Média:		IPCA +		8,76%		TOTAL:	47.692.337	95%	5,6	59%

Distribuição Geográfica da Carteira

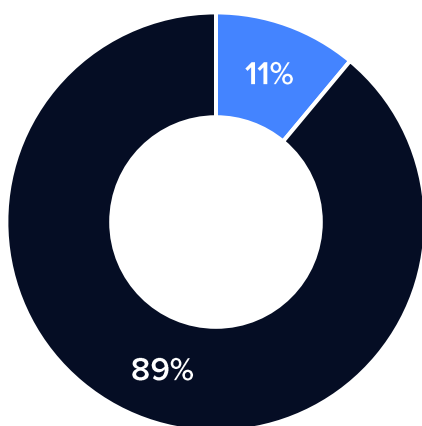


¹ Projeção baseada no IPCA do boletim focus para 2023. Disponível: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230331.pdf>

² LTV ponderado da carteira

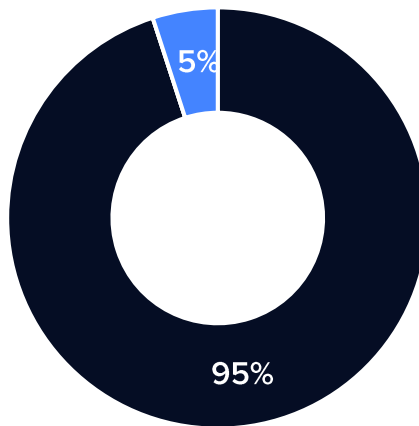
Carteira Consolidada - Exposições

Indexador



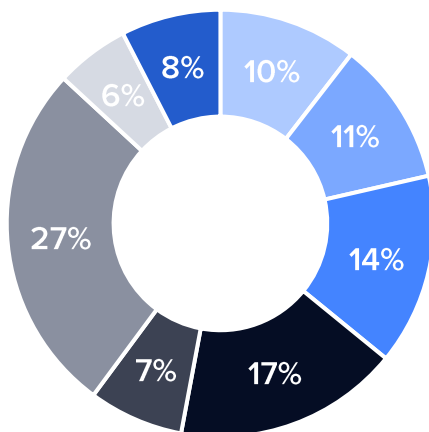
■ CDI + 6,43% ■ IPCA + 7,64%

Ativo



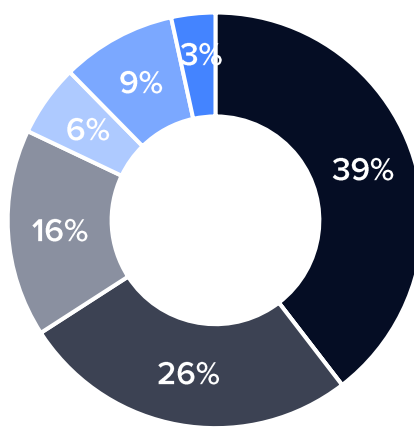
■ CRI ■ Caixa

Setor



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

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%	
Operação		KWP Diferencial	Resumo
Código CETIP		22K1685406	Operação lastreada em notas comerciais emitidas pelas SPEs desenvolvedoras de 3 usinas que totalizam 10,9MWp, localizadas em Seropédica/RJ. As usinas atenderão condomínios residenciais e comerciais de alto padrão na modalidade de geração distribuída. Como garantia a operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros das usinas, alienação fiduciária das cotas das SPEs e dos equipamentos, aval da Diferencial Energia e da KWP Energia Solar, aval dos sócios pessoa física da KWP Energia Solar, fundo de juros de 12 PMTs, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas de R\$110 mil
Data de Emissão		25/11/2022	
Vencimento		24/11/2032	
Indexador		IPCA	
Taxa Emissão		11,00%	
Operação		Forgreen	Resumo
Código CETIP		23B0493519	Operação lastreada em contratos de locação atípico celebrados entre os consórcios e as SPEs desenvolvedoras de 9 usinas que totalizam mais de 27MWp em Minas Gerais. As usinas atenderão clientes pulverizados de pequeno e médio porte na modalidade de geração distribuída. Como garantia a operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros das usinas, alienação fiduciária das cotas das SPEs e dos equipamentos, <i>cash collateral</i> de R\$5 milhões, aval da ForGreen Energia S.A. e das controladoras do grupo, aval dos sócios pessoa física da ForGreen, fundo de juros de 12 PMTs, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas
Data de Emissão		15/02/2023	
Vencimento		26/01/2033	
Indexador		IPCA	
Taxa Emissão		10,86%	

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