

EQI / asset

EQIR11

Relatório Gerencial

Julho 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 Agosto/23 referente ao resultado do mês de Julho/23

15,07%*Dividend yield¹***5.754**

Número de cotistas

R\$ 49.815.807,79Valor Patrimonial²**R\$ 9,91**

Cota Patrimonial

R\$ 8,76

Cota de Mercado

R\$ 44.019.000,00

Valor de Mercado

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

² PL em 31/07/2023

Cenário Macroeconômico

No mês de julho, destaque para novas altas de juros nos Estados Unidos e na Europa, enquanto a China permanece tentando evitar uma desaceleração mais pronunciada da atividade, que continua dando sinais de fraqueza. No Brasil, a pauta fiscal foi o destaque, com aprovação na Câmara da proposta de reforma Tributária. O Senado deve analisar o texto nos próximos meses e encerrar a votação até o final do ano. Quanto as nossas projeções, fizemos ajustes na taxa de câmbio e inflação.

Nos Estados Unidos, o Fed subiu novamente a taxa de juros para 5,50%, e deixou em aberto sobre os próximos passos. Os dados de inflação um pouco melhores têm aumentado a confiança dos membros da autoridade monetária na capacidade de reduzir a inflação ao longo do tempo, evitando uma recessão. As próximas divulgações de inflação e atividade serão importantes para a possibilidade de uma nova alta de juros.

Enquanto isso, o Banco Central Europeu também elevou a taxa de juros, porém, em patamar ainda abaixo dos Estados Unidos, para 3,75%. Na Europa, a situação do banco central parece mais complexa, dado que a atividade continua mostrando sinais de fraqueza, enquanto a inflação, especialmente nos núcleos, não mostra uma clara tendência de desaceleração, oscilando ao redor de 5,5% nos últimos meses. Assim, por mais que o compromisso de mais uma alta tenha sido flexibilizado na comunicação mais recente, continuamos com o cenário base de mais uma alta de juros pelo Banco Central Europeu.

Por outro lado, a China continua enfrentando dificuldade em reacelerar o crescimento econômico e a inflação ao consumidor vem oscilando ao redor de zero. Os excessos de crédito concedidos nos últimos anos, que levaram a um alta no nível de endividamento, têm dificultado a tarefa do governo em estimular a economia, dado que novas rodadas de subsídios de crédito não têm levado a uma melhora da atividade. Além disso, com a perspectiva de menor crescimento global, as exportações líquidas não serão capazes de servir como motor para a economia. Ainda, sem os pacotes de transferência de renda observados nos países desenvolvidos do Ocidente, as famílias chinesas não possuem excesso de poupança relevante para impulsionar o consumo.

No Brasil, o mês de julho foi marcado pelo avanço na votação da reforma Tributária. A Câmara dos Deputados aprovou a proposta da PEC45, com alterações acordadas com o Executivo. O texto segue agora para o Senado, onde a tramitação deve durar mais dois meses, pelo menos. Ainda que as mudanças feitas na Câmara tenham deteriorado a qualidade da proposta, o resultado final ainda é superior ao atual estado da política fiscal.

O excesso de burocracia, incerteza de regras e distorções alocativas fazem com que a aprovação da reforma Tributária gere um ganho para produtividade ao longo tempo, elevando o PIB potencial. O longo prazo de transição sugere que esse efeito deve demorar para aparecer nos números oficiais, mas a direção parece correta. Há possibilidade de o Senado restringir um pouco as benesses incluídas na Câmara, mas em geral, acreditamos no efeito positivo da proposta atual.

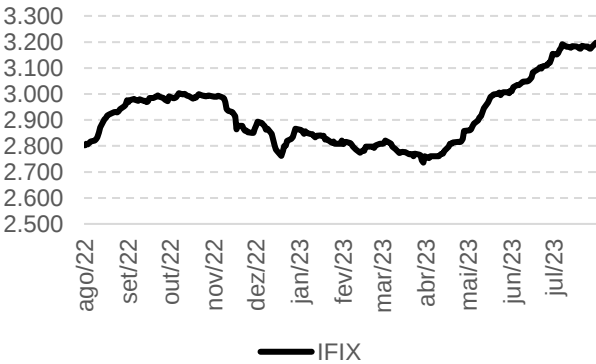
Dito isso, o desafio de curto prazo permanece grande, com a necessidade de aumentar a receita em mais de R\$100 bilhões para o ano que vem, de maneira a alcançar a meta estipulada de estabilidade no resultado primário. Entendemos que esse desafio será somente parcialmente alcançado, com um déficit em 2024 ao redor de, pelo menos, R\$40 bilhões. Além disso, a dívida pública deverá continuar crescendo ao longo dos próximos anos, sugerindo que novos ajustes serão necessários ao longo dos próximos anos. Na atual administração, acreditamos que esses esforços serão feitos no lado a receita, como forma de aumentar a arrecadação, em detrimento de cortes de gastos.

Em termos de projeções, estimamos que a taxa de câmbio alcance 4,5 até o final do ano, frente o dólar americano. Em 2024, vemos espaço para uma depreciação de volta ao patamar de 4,8. O principal motivo dessas expectativas é de que o cenário internacional indica uma depreciação da moeda americana nos mercados globais. A retomada de fluxos estrangeiros deve permanecer, bem como uma robusta balança comercial, com saldo positivo próximo de US\$90 bilhões. Essa taxa de câmbio mais apreciada levou a uma redução na nossa projeção para o IPCA.

Estimamos agora que a inflação seja de 4,9% em 2023 com os números de curto prazo indicando viés de baixa e 3,7% em 2024, ante 5,3% e 4,1% anteriormente.

Mercado de Fundos Imobiliários e CRI

O IFIX registrou variação positiva de 1,3% em julho. O Índice Teva de Fundos Imobiliários de Papel teve uma alta de 0,6% enquanto o Índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo apresentou uma alta de 1,5%.



O volume emitido no mercado de CRI em Julho foi de R\$1,6bi (-75% MoM / -80% YoY), totalizando 42 operações. As emissões indexadas ao IPCA e CDI representaram 55% e 43% do total, respectivamente.

O *spread* médio dos CRIs atrelados ao IPCA foi de 11,2% a.a. (+1,5 p.p. MoM) com prazo médio de 8,6 anos (-2,8 anos MoM). O *spread* médio dos CRIs atrelados ao CDI foi de 3,7% a.a. (-0,1 p.p. MoM) com prazo médio de 5,8 anos (+0,1 anos MoM).

O destaque do mês foi a emissão do CRI de loteamento Gran Viver. A operação foi dividida em cinco tranches que totalizaram R\$ 280 milhões

Ticker	Ativo	Volume (R\$Mi)	Indexador	Taxa de Juros (% a.a.)	Prazo (Anos)	Tipo
23G0009601	Dimed	250	DI	1,30%	5,0	Corporativo
23F2454937	Assai	146	DI	1,00%	3,0	Varejo
23G1149789	GR Group	119	IPCA	12,00%	5,9	Multipropriedade
23G1576799	Gran Viver	117	IPCA	8,00%	10,4	Loteamento
23G1576657	Gran Viver	91	IPCA	8,00%	4,0	Loteamento
23G2239867	Opi Mall	75	IPCA	9,00%	15,0	Shopping Center
23G1987539	Paes & Gregori - Ecos Vila Madalena/SP	70	IPCA	10,00%	5,0	Término de Obra
23G1395304	Geribá Energy	60	IPCA	11,00%	3,9	Energia
23G1149794	GR Group	51	IPCA	15,30%	5,9	Multipropriedade
23G1696052	Grupo Status II - Amazônia/PA	50	DI	5,50%	10,8	Loteamento
23F2455020	Assai	47	DI	1,15%	5,0	Varejo
23F2910405	RNI IV	43	DI	3,00%	3,0	Corporativo
23G2012305	BBP Real Estate - Extrema/MG	39	IPCA	11,00%	12,0	Galpão Logístico
23G1576809	Gran Viver	39	IPCA	8,00%	10,4	Loteamento
23G1511349	Alfa Transportes - Cumbica, Guarulhos/SP	38	IPCA	7,50%	5,7	Galpão Logístico
23G1446053	Apil Logística	35	IPCA	9,06%	12,0	Varejo
23G1446061	Apil Logística	35	DI	4,50%	12,0	Varejo
23G1576682	Gran Viver	31	IPCA	8,00%	4,0	Loteamento
23G0990171	Legião da Boa Vontade	25	DI	5,00%	9,9	Outros
23G2304202	Caprem - Vitrius Residence, Rio Claro/SP	23	IPCA	9,50%	4,1	Término de Obra

Destaques e Comentários da Equipe de Gestão

Em julho, compramos duas novas operações e reduzimos a exposição em Opy. O EQIR11 terminou o mês com 22 CRIs em carteira e exposição a operações em 10 estados diferentes. Na média, os ativos representaram 4,5% do patrimônio do fundo, em linha com a diversificação esperada pela gestão.

Seguem abaixo as movimentações do fundo em julho:

- Compra de aprox. R\$ 980 mil de Habitat
- Compra de aprox. R\$ 500 mil de Tribeca
- Venda de aprox. R\$ 500 mil de Opy

O saldo de caixa do fundo em julho foi equivalente a 2% do patrimônio. A meta da gestão é manter o patrimônio do fundo em caixa entre 1% e 3%.

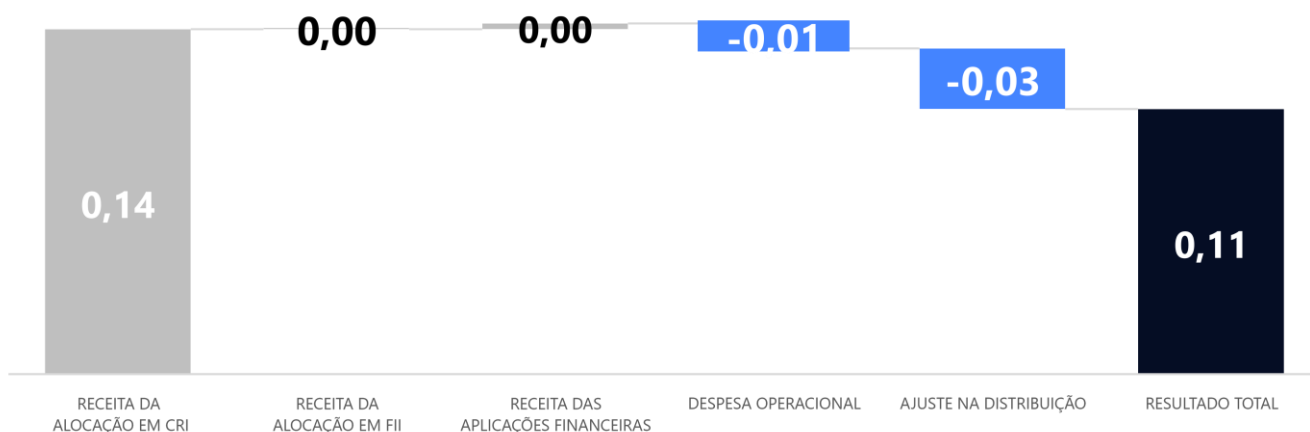
O CRI Habitat é uma dívida corporativa atrelada à carteira de loteamentos e ao resultado de incorporações verticais localizados em Rio Verde/GO e proximidades. As garantias são a cessão dos recebíveis e estoque dos loteamentos, AF das cotas das SPEs dos loteamentos, cessão do resultado das SPEs dos verticais, aval PF dos sócios da companhia e fundo de reserva.

A taxa de aquisição foi de IPCA + 10,35% a.a. para um prazo de 10 anos. O CRI Tribeca é um término de obra de incorporação vertical localizada em Londrina/PR. As garantias são a cessão dos recebíveis e estoque do empreendimento, AF das cotas da SPE, aval corporativo da Montreal Empreendimentos e Montrecon Construções, fiança dos sócios PF e fundo de reserva. A taxa de aquisição foi de IPCA + 10,05% a.a. para um prazo de 3,3 anos.

A taxa ponderada dos CRIs da carteira ficou em IPCA + 8,84% a.a. ao final do mês de julho. Todos os ativos estão adimplentes com relação aos juros e amortizações previstos.

O dividendo para o mês de julho foi de R\$ 552.750,00 ou R\$ 0,11 / cota, o que equivale a um dividendo anualizado de 15,07% a.a.. O montante distribuído foi o mesmo pelo décimo terceiro mês consecutivo, em linha com a estratégia da gestão de normalizar o nível de distribuição. O rendimento de julho foi de R\$678.910,10 ou R\$ 0,14 / cota e retemos R\$126.160,10 ou R\$ 0,03 / cota para complemento na distribuição em meses de arrefecimento inflacionário. O fundo possui um saldo a distribuir de R\$ 129.767,84 ou R\$ 0,03 / cota.

Composição do Dividendo do Mês de Julho



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\$ 53.668,16 ou R\$ 0,01 / cota para complementar o rendimento do mês. Em julho, retemos R\$126.160,10 ou R\$ 0,03 / cota em reservas. O resultado acumulado de tais movimentações é um saldo a distribuir de R\$129.767,84 ou R\$ 0,03 / 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 5754 cotistas em 31/07 e seguimos observando aumento no número de cotistas e na liquidez das cotas. Superamos a marca de R\$150 mil de volume diário médio negociado.

Resultado Financeiro Caixa

Mês/Ano	mar-2023	abr-2023	mai-2023	jun-2023	jul-2023	Acumulado ¹
(A) RECEITA DA ALOCAÇÃO EM CRI	R\$ 465.422	R\$ 536.705	R\$ 588.953	R\$ 546.150	R\$ 719.375	R\$ 13.171.209
(A.1.) RECEITA DE JUROS	R\$ 328.009	R\$ 379.323	R\$ 349.353	R\$ 363.369	R\$ 366.394	R\$ 7.592.356
(A.2.) RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA	R\$ 137.413	R\$ 160.414	R\$ 239.599	R\$ 182.781	R\$ 352.681	R\$ 5.581.882
(B) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FII	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 20.245
(C) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 22.159	R\$ 21.050	R\$ 14.896	R\$ 15.758	R\$ 11.400	R\$ 479.302
(D) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 48.727	-R\$ 49.158	-R\$ 54.789	-R\$ 62.826	-R\$ 51.865	-R\$ 1.213.602
(E) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 438.853	R\$ 508.596	R\$ 549.060	R\$ 499.081	R\$ 678.910	R\$ 12.457.154
(F) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 113.896	R\$ 44.153	R\$ 3.689	R\$ 53.668	-R\$ 126.160	-R\$ 138.837
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 12.318.318
(G) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 2,42
(H) DIVIDEND YIELD	15,44%	15,17%	15,05%	15,09%	15,07%	-

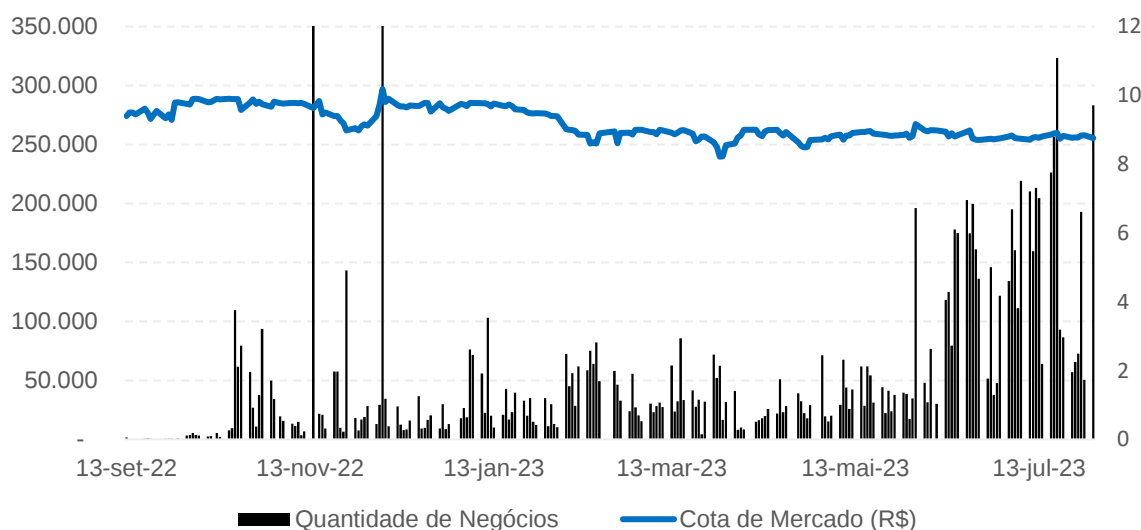
Liquidez no Mercado Secundário:

NEGOCIAÇÕES	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23	jun/23	jul/23
PRESENÇA EM PREGÕES	100%	100%	100%	100%	100%	100%
VOLUME TOTAL NEGOCIADO	R\$ 864.118	R\$ 815.377	R\$ 427.739	R\$ 838.775	R\$ 2.372.915	R\$ 3.379.537
VOLUME DIÁRIO MÉDIO NEGOCIADO	R\$ 48.007	R\$ 35.451	R\$ 23.763	R\$ 38.126	R\$ 112.996	R\$ 160.930
NÚMERO DE NEGÓCIOS	4.955	4.754	11.755	26.919	33.801	35.371
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS)	0,99%	0,95%	2,34%	5,36%	6,73%	7,04%

¹ Acumulado desde o início do fundo

Performance do Fundo

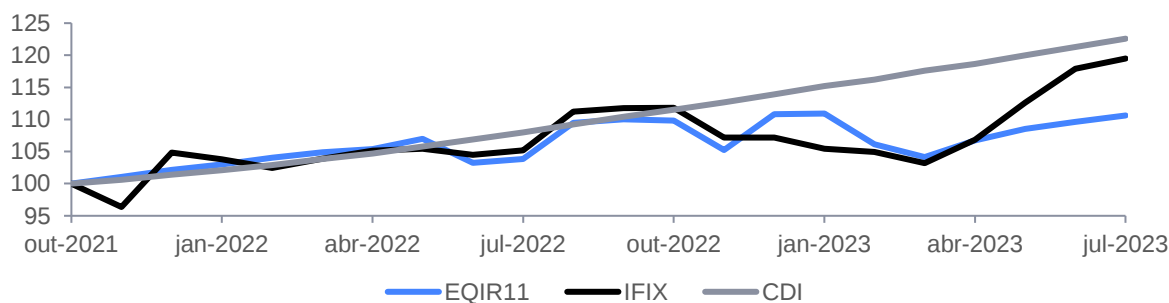
Preço de negociação e volume de negócios:



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 julho, o EQIR11 rendeu -0,41% no mês e -7,43% no acumulado do período frente ao IFIX. O índice que acompanha os fiis listados teve uma variação positiva de 1,33% no mês. Quando comparado ao CDI do período (considerando a isenção de imposto), o fundo rendeu 100% do indicador no mês e 68% do indicador no período.



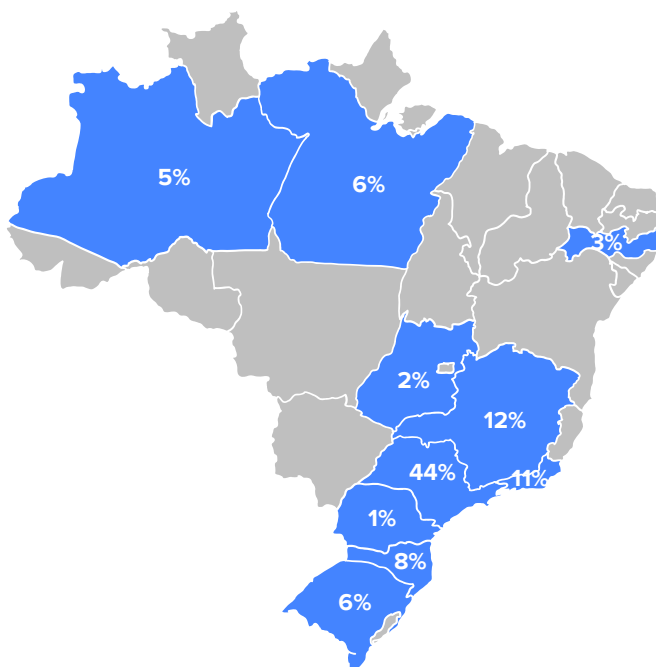
RENTABILIDADE	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	Acumulado
EQIR11*	-4,3%	-1,9%	2,5%	1,7%	1,0%	0,9%	10,6%
EQIR11 (gross-up)**	-4,3%	-1,9%	2,9%	2,0%	1,2%	1,1%	15,4%
IFIX	-0,5%	-1,7%	3,5%	5,4%	4,7%	1,3%	19,5%
CDI	0,9%	1,2%	0,9%	1,1%	1,1%	1,1%	22,6%

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	4.521.243	9,0%	5,7	50%
21H0891311	Lote5	Loteamento	IPCA	10,75%	M-2	Mensal	3.482.457	6,9%	5,1	80%
21E0665350	Solfarma	Logístico	IPCA	6,31%	M-1	Anual	3.334.870	6,6%	2,9	70%
21H0748795	CK	Construção	CDI	6,80%	M-1	Mensal	3.311.861	6,6%	5,0	70%
22K1685406	KWP Diferencial	Energia	IPCA	11,00%	M-2	Anual	3.231.515	6,4%	4,4	N/A
21F0950174	Oba	Varejo	IPCA	6,40%	M-2	Mensal	3.197.588	6,4%	5,8	60%
20G0926014	Quero Quero	Varejo	IPCA	5,70%	M-2	Mensal	2.840.667	5,7%	9,6	90%
21B0631104	Sotrec	Indústria	IPCA	7,20%	M-2	Anual	2.766.622	5,5%	7,6	90%
20K0696607	Pague Menos	Varejo	IPCA	7,54%	M-2	Anual	2.714.125	5,4%	8,6	82%
21F0568989	Pulverizado Ourinvest	Pulverizado	IPCA	6,50%	M-2	Mensal	2.454.968	4,9%	7,5	86%
23C2831601	Teriva	Loteamento	CDI	4,39%	M-1	Mensal	2.452.733	4,9%	3,4	46%
21H0001405	Casa Video	Varejo	IPCA	7,36%	M-2	Mensal	2.341.960	4,7%	3,8	N/A
20K0568000	Sinal	Varejo	IPCA	7,50%	M-1	Mensal	2.147.663	4,3%	5,7	60%
21D0779652	Wimo	Pulverizado	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	1.843.938	3,7%	5,5	30%
21D0402879	Pontte	Pulverizado	IPCA	6,16%	M-2	Mensal	1.742.368	3,5%	5,1	40%
21B0527235	Yazaki	Logístico	IPCA	9,19%	M-2	Mensal	1.601.425	3,2%	5,2	78%
20J0837185	Creditas	Pulverizado	IPCA	6,20%	M-3	Mensal	1.364.213	2,7%	6,1	40%
21I0912120	Minas Brisa	Construção	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	1.219.448	2,4%	2,7	70%
23G0006401	Habitat	Construção	IPCA	10,35%	M-1	Anual	1.007.831	2,0%	3,7	42%
23D1293668	MS Incorporadora	Construção	IPCA	10,65%	M-1	Mensal	866.760	1,7%	3,7	45%
23B0493519	Forgreen	Energia	IPCA	10,86%	M-2	Anual	506.104	1,0%	4,4	N/A
23F2472075	Tribeca	Construção	IPCA	10,05%	M-2	Mensal	504.651	1,0%	3,3	50%
		Taxa Média:	IPCA +	8,84%	TOTAL:		49.455.009	98%	5,5	57%

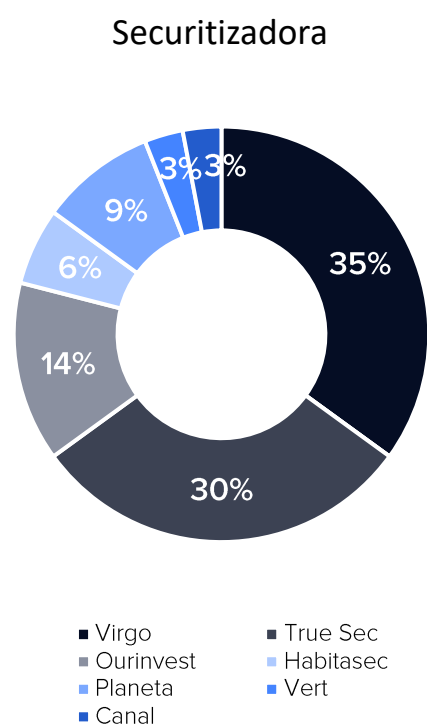
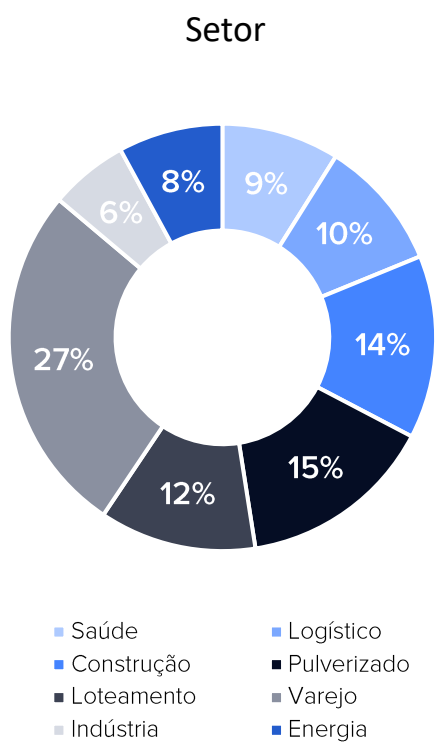
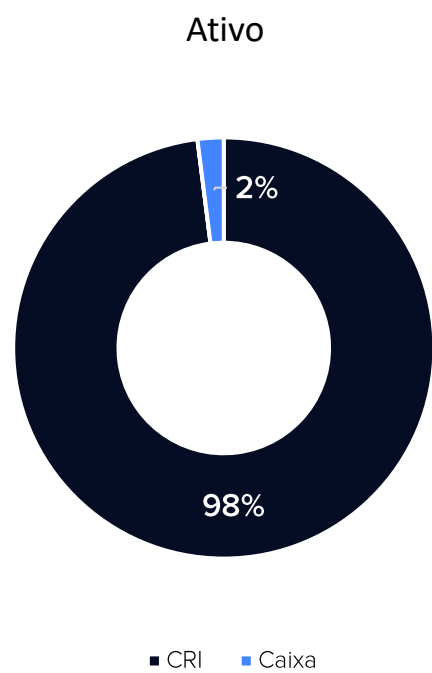
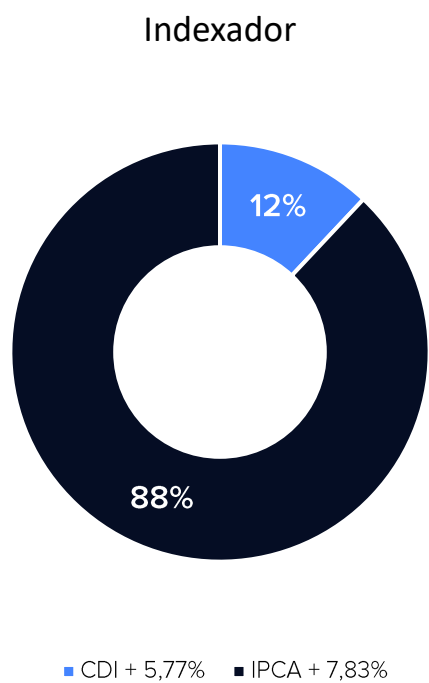
Distribuição Geográfica da Carteira



¹ Projeção baseada no IPCA do boletim focus para 2023. Disponível: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20230728.pdf>

² LTV ponderado da carteira

Carteira Consolidada - Exposições



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	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%	
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%	

Descritivo das Operações

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%	
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%	

Descritivo das Operações

Operação		Resumo
Solfarma		
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		Resumo
KWP Diferencial		
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		Resumo
Forgreen		
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%	
Operação		Resumo
MS Incorporadora		
Código CETIP	23D1293668	Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades residenciais dos empreendimentos Avivah Residence e Smart Porto Belo localizados em Blumenau e Porto Belo, Santa Catarina, respectivamente. Como garantia a operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros dos empreendimentos, alienação fiduciária das cotas das SPEs dos empreendimentos, alienação fiduciária de dois terrenos adicionais e descorrelacionados dos empreendimentos alvo localizados em Barra Velha e Blumenau, Santa Catarina, aval corporativo da MS Incorporadora, aval pessoa física dos sócios da companhia, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas.
Data de Emissão	25/04/2023	
Vencimento	26/10/2028	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	10,00%	
Operação		Resumo
Teriva		
Código CETIP	23C2831601	Operação lastreada em carteira de recebíveis de loteamentos dos empreendimentos Teriva Inovare e Vivejo Atibaia, localizados em Bragança Paulista e Atibaia, São Paulo, respectivamente. Temos como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros dos empreendimentos, alienação fiduciária das cotas das SPEs dos empreendimentos, aval dos sócios PJ da companhia, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas.
Data de Emissão	02/05/2023	
Vencimento	24/04/2030	
Indexador	CDI	
Taxa Emissão	3,50%	

Descritivo das Operações

Operação		Habitat	Resumo
Código CETIP		23G0006401	Operação lastreada em carteira de recebíveis de loteamentos dos empreendimentos Alvorada III, Jardim dos Ipês, Bougainville e Novo Primavera e no resultado dos empreendimentos verticais Soul Business, Vivare, Zoe e Aquarela localizados em Rio Verde, Goiás, e proximidades. Temos como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros dos loteamentos, alienação fiduciária das cotas das SPEs dos loteamentos, cessão do resultado das SPEs dos verticais, aval dos sócios PF da companhia, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas.
Data de Emissão		30/06/2023	
Vencimento		15/06/2033	
Indexador		IPCA	
Taxa Emissão		10,35%	
Operação		Tribeca	Resumo
Código CETIP		23F2472075	Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades residenciais do empreendimento Tribeca localizado em Londrina, Paraná. Como garantia a operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros dos empreendimentos, alienação fiduciária das cotas da SPE do empreendimento, aval corporativo da Montreal Empreendimentos e Montrecon Construções, fiança dos sócios PF, fundo de reserva de 2,5 PMTs e fundo de despesas.
Data de Emissão		27/06/2023	
Vencimento		15/10/2026	
Indexador		IPCA	
Taxa Emissão		10,05%	

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