

EQIR11

**Relatório Gerencial
Agosto 2021**

EQI

ASSET

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:

322.500

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\$ 0,04

Rendimento por cota distribuído em Setembro/21 referente ao resultado do mês de Agosto/21

0,51%

Dividend yield¹

10

Número de cotistas

R\$ 32.231.213,87

Valor Patrimonial²

R\$ 99,94

Cota Patrimonial

R\$ -

Valor de Mercado³

R\$ -

Cota de Mercado³

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

² PL em 31/08/2021

³ O fundo está em período de lock-up, portanto, sem possibilidade de negociação no mercado secundário

Cenário Macroeconômico

Mercado:

O mês de agosto foi marcado por abertura de juros nominais no mundo desenvolvido e em vários países emergentes. No Brasil, além do movimento global, a curva de juros local foi influenciada por uma série de incertezas sobre a dinâmica da inflação no curto prazo e por ruídos de natureza política. Com relação a moedas, grande parte dos emergentes encerraram o mês se apreciando em relação ao dólar, no mundo desenvolvido os destaques de fortalecimento frente ao dólar foram a Noruega e Nova Zelândia. Finalmente, em commodities o destaque no lado da baixa ficou por conta de lumber e minério de ferro, enquanto no lado altista, gás natural e açúcar apresentaram expressivas altas.

Por forte fechamento da taxa de juros dos títulos de 10 anos do tesouro americano, que apresentou queda de cerca de 25 bps, a despeito dos números de inflação bastante pressionados nos Estados Unidos. Esse movimento de fechamento de taxa de juros de 10 anos foi observado na maior parte dos países desenvolvidos, como por exemplo, na Inglaterra (-15 bps), na Alemanha (-25 bps) e na Austrália (-35 bps). O DXY, cesta do dólar contra Majors, registrou recuo de 0.3% no mês. Apesar da desvalorização do dólar em relação a países desenvolvidos, a maior parte das moedas dos países emergentes perderam valor frente à moeda norte americana. O real registrou queda de cerca de 4.6% no mês e o peso chileno registrou desvalorização de cerca de 3%. Com respeito ao movimento das bolsas, o S&P 500 apresentou alta de 2.3%, enquanto o Russell 2000 registrou queda de 3.6% e o Nasdaq encerrou o mês com alta de 1.2%. As commodities seguiram o movimento de alta no mês, com o índice CRB apresentando alta de 2.2%. Em particular, o café apresentou alta de 12.7% enquanto o cobre e o ouro apresentaram altas de 4.3% e de 2.3% respectivamente. O movimento de grãos não foi homogêneo, enquanto milho e soja apresentaram queda, de 24% e 2.4% respectivamente, o trigo apresentou alta de 4.8% no mês de julho.

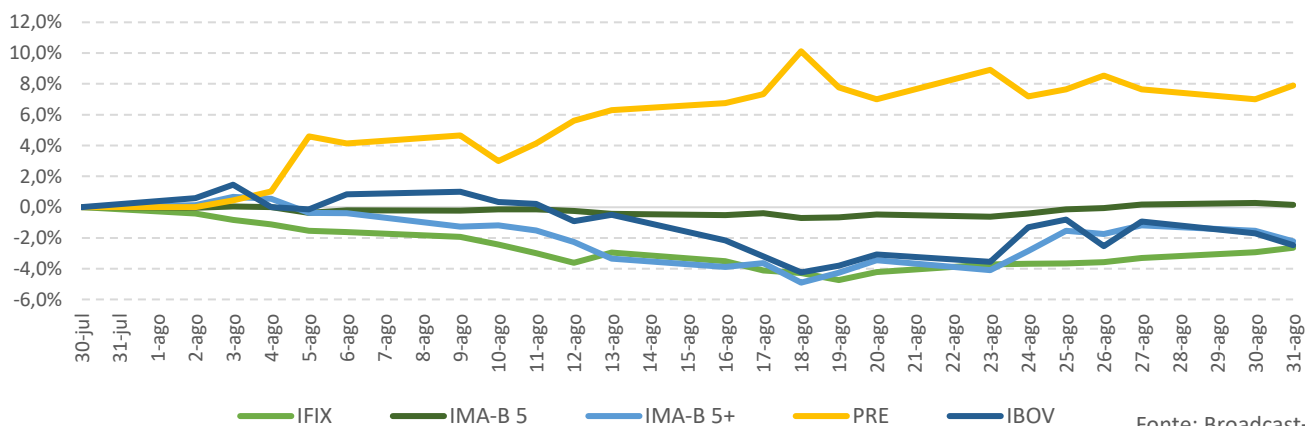
No Brasil, o ambiente de incertezas do lado inflacionário e de elevação das tensões políticas, que acaba culminando em piora de percepção de risco fiscal, serviram tanto para elevar a volatilidade dos preços de ativos domésticos quanto para deprimir o seu nível, de maneira relevante em alguns casos. O mercado de juros, por exemplo, sofreu sobremaneira, com abertura de juros muito relevante para prazos mais dilatados, como por exemplo cerca de 1 pp de abertura para papéis com cerca de oito anos de maturidade. Mesmo para horizontes mais curtos, como por exemplo o futuro de juros que vence em janeiro de 2023, a abertura de juros foi significativa, atingindo 67 bps no mês, assim como abertura dos IMAs evidenciados no gráfico abaixo pela desvalorização nos preços unitários. O mercado atribui risco de aceleração para a próxima reunião, dos 100 bps de alta para 125 bps, no entanto, atribuímos probabilidade bastante baixa para esse risco, entendemos que se o Banco Central achar que precisa seguir com o ajuste para o campo mais restritivo o fará com um ciclo de altas mais longo.

Mercado de fundos imobiliários:

O índice dos fundos imobiliários listados, IFIX, apresentou queda de 2,63% no mês de agosto impactado principalmente pelos fundos de laje corporativa que na média desse mês apresentaram desvalorização nas cotas de aproximadamente 5,9%. Apesar de também apresentarem queda os fundos de recebíveis foram os que sofreram menor desvalorização.

Os fundos imobiliários continuaram captando, sendo 11 ofertas liquidadas totalizando aproximadamente R\$ 2,3 bilhões.

Índices de Mercado
Retorno Acumulado (Ago/21)



Fonte: Broadcast+

Destaques e Comentários da Equipe de Gestão

É com muita satisfação que divulgamos o primeiro relatório gerencial do EQIR11, fundo imobiliário de CRI com gestão 100% feita pela EQI Asset. A primeira emissão do fundo foi realizada no mês de agosto de 2021 captando ao todo R\$ 50.250.000,00, sendo que a integralização desses recursos está sendo feita através de chamada de capital. A primeira chamada de R\$ 32.250.000,00 foi integralizada no dia 24/Ago/2021 e já foi alocada nos primeiros dias úteis do fundo.

O fundo busca entregar aos seus cotista uma rentabilidade alvo de IPCA+ 7,00% a.a.¹, através de uma carteira diversificada setorialmente e regionalmente. Dado a atual conjuntura de abertura dos juros futuro a gestão buscará manter exposição relevante da carteira em ativos indexados ao CDI, o que poderá ser melhor observado no relatório do mês de setembro.

Em agosto foram comprados 7 ativos, todos indexados ao IPCA fechando o mês com alocação de aproximadamente 64% em CRI. Entretanto durante os primeiros dias de Setembro foram comprados mais 2 ativos completando a alocação da primeira chamada.

Seguem abaixo as Movimentações do fundo desde seu início:

CRI's comprados em Agosto:

- Aquisição de aprox. R\$ 5,0 milhões do CRI OPY
- Aquisição de aprox. R\$ 3,0 milhões do CRI Lote 5
- Aquisição de aprox. R\$ 2,5 milhões do CRI Quero Quero
- Aquisição de aprox. R\$ 2,5 milhões do CRI Pague Menos
- Aquisição de aprox. R\$ 2,5 milhões do CRI Sotrec
- Aquisição de aprox. R\$ 2,5 milhões do CRI Solfarma
- Aquisição de aprox. R\$ 2,5 milhões do CRI Sinal

A taxa ponderada dos CRI's da carteira ao final do mês de agosto foi de IPCA + 7,39% a.a.

CRI's comprados em Setembro:

- Aquisição de aprox. R\$ 7,0 milhões do CRI CK
- Aquisição de aprox. R\$ 2,5 milhões do CRI Solfarma
- Aquisição de aprox. R\$ 2,0 milhões do CRI Creditas SR

Em 14/set/21 realizamos a segunda chamada de capital de R\$ 15.000.000,00 integralizada dia 21/set/21.

Composição do Dividendo do Mês de Agosto



¹ As informações presentes nesse material são simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Performance do Fundo

O fundo iniciou sua alocação no dia 25/Ago/21. Apesar da rápida alocação, os ativos comprados já haviam pago os juros e amortizações, portanto, a rentabilidade a ser distribuída para o fundo no mês se deu essencialmente pelos 5 dias úteis dos rendimentos da alocação em caixa. Dado isso:

O dividendo do fundo para o mês foi de R\$ 0,042 / cota, o que equivale a um dividendo anualizado de 0,51%.

A gestão optou por distribuir os valores para os primeiros cotistas entrantes a totalidade dos recursos, com intuito de segregar os rendimentos inerentes a cada chamada de capital.

Para setembro a alocação realizada já proverá rendimentos em linha com a meta do fundo. Para auxiliar nas projeções de fluxo de caixa dos ativos, foram adicionados à descrição da carteira (tabela pag. 6) a data base do indexador e forma de atualização de cada ativo.

O fundo ainda não tem negociação no secundário portanto ainda não conseguimos medir a performance da sua cota a mercado e sua liquidez. Para os próximos meses a gestão irá explorar mais em detalhe a performance do fundo principalmente em comparação a sua meta de retorno.

Resultado Financeiro Caixa

Mês/Ano	ago-2020	Acumulado
(A) RECEITA DA ALOCAÇÃO EM CRI	R\$ 0	R\$ 0
(A.1.) RECEITA DE JUROS	R\$ 0	R\$ 0
(A.2.) RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA	R\$ 0	R\$ 0
(B) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FII	R\$ 0	R\$ 0
(C) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 22.387	R\$ 22.387
(D) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 8.682	-R\$ 8.682
(E) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 13.705	R\$ 13.705
(F) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 13.705	R\$ 13.705
(G) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA	R\$ 0,042	R\$ 0,042
(H) DIVIDEND YIELD	0,04%	0,04%

Liquidez no Mercado Secundário:

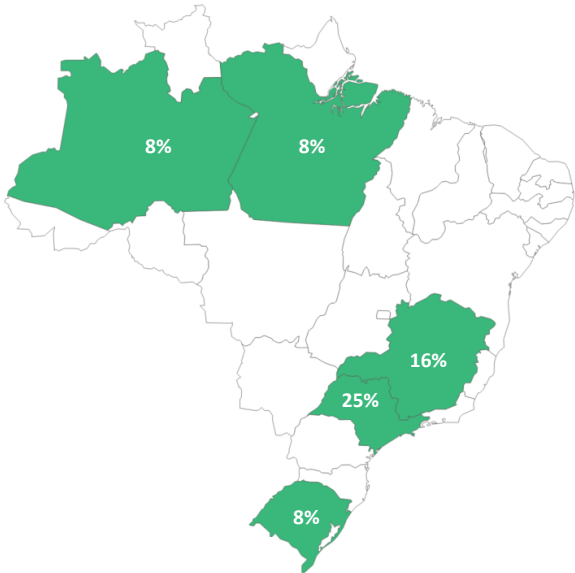
O fundo está em período de lock-up, portanto, sem possibilidade de negociação no secundário, uma vez que a oferta foi realizada através da instrução CVM 476. As cotas integralizadas na primeira chamada tem previsão de negociação para dia 22/Nov/2021.

Carteira Consolidada

Carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Nome do Devedor	Sector de Atuação	Index	Taxa Compra a.a.	Data base Indexador	Correção	Alocação (R\$)	% PL	LTV	Estado
Opy	Saúde	IPCA	7,36%	M-2	Mensal	5.005.371	15,5%	50%	MG
Lote5	Loteamento	IPCA	10,75%	M-2	Mensal	3.004.960	9,3%	80%	SP
Quero Quero	Varejo	IPCA	5,70%	M-2	Mensal	2.506.520	7,8%	90%	RS
Pague Menos	Varejo	IPCA	7,54%	M-2	Anual	2.505.746	7,8%	82%	AM
Sotrec	Indústria	IPCA	5,97%	M-2	Anual	2.507.280	7,8%	90%	PA
Sinal	Varejo	IPCA	7,50%	M-1	Mensal	2.504.231	7,8%	60%	SP
Solfarma	Logístico	IPCA	6,25%	M-1	Anual	2.501.849	7,8%	70%	SP
Taxa Média:IPCA + 7,39% ¹					TOTAL:	20.535.957	63,7%	71,7% ²	

Distribuição Geográfica da Carteira

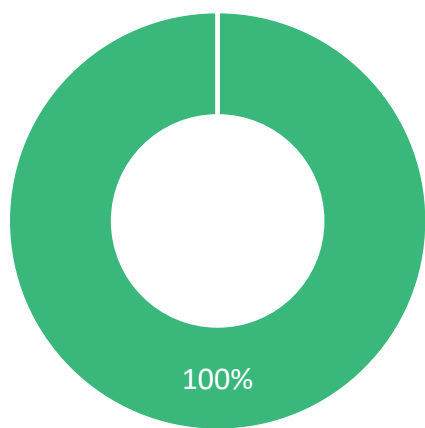


¹ Projeção baseada no IPCA do boletim focus para 2021. Disponível: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20210903.pdf>

² LTV ponderado da carteira

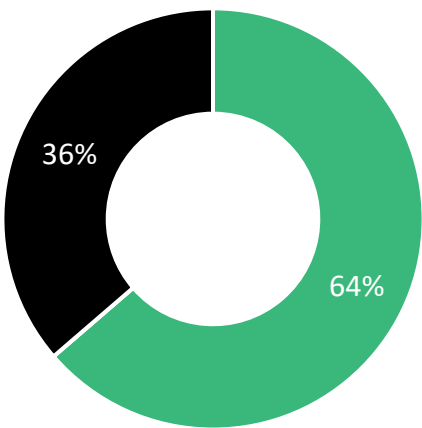
Carteira Consolidada - Exposições

Indexador



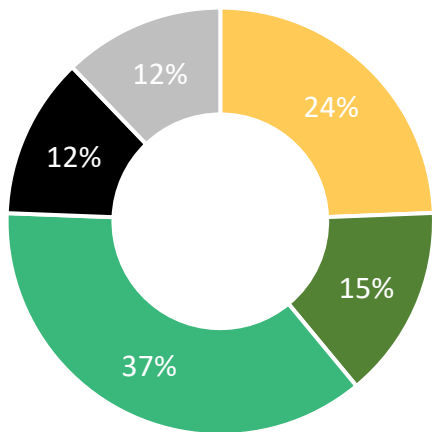
■ IPCA + 7,39%

Ativo



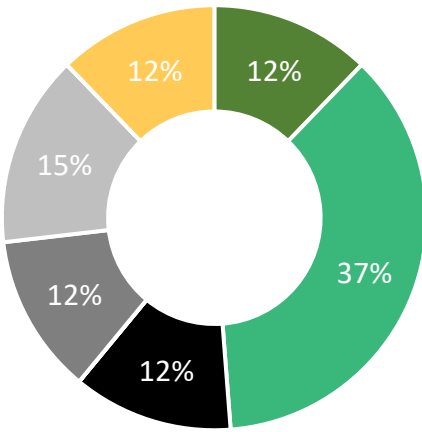
■ CRI ■ Caixa

Setor



■ Saúde ■ Loteamento
■ Varejo ■ Indústria
■ Logístico

Securitizadora



■ True ■ Virgo ■ Habitasec
■ Forte Sec ■ Barigui Sec ■ Travessia
■ Ourinvest ■ Vert ■ Gaia

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 a 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. 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	Sotrec	Resumo
Código CETIP	21B0631104	Operação lastreada em contrato de locação atípico (<i>Built-to-Suit</i>) 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. Garantias 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 o 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	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).

