

EQI / asset

EQIR11

Relatório Gerencial

Janeiro 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 Fevereiro/23 referente ao resultado do mês de Janeiro/23

13,97%*Dividend yield¹***2.665**

Número de cotistas

R\$ 48.471.011,55Valor Patrimonial²**R\$ 9,65**

Cota Patrimonial

R\$ 9,45

Cota de Mercado

R\$ 47.486.250,00

Valor de Mercado

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

² PL em 31/01/2023

Cenário Macroeconômico

Como mencionamos na Carta de Dezembro, os bancos centrais dos países desenvolvidos começam a ver alguma melhora no front da inflação. Porém, os níveis ainda altos mantêm os discursos duros em relação aos próximos passos da política monetária. A reabertura da China em dezembro/22 trouxe mais uma incerteza sobre os potenciais impactos na atividade e inflação globais, reforçando uma postura conservadora dos bancos centrais. Finalmente, no Brasil, a transição de governo foi concluída com a aprovação de uma PEC com aumentos de gastos acima do Teto de Gastos. Os primeiros passos da nova administração têm sido menos pragmáticos do que o esperado.

Nos EUA, a inflação continuou dando sinais de melhora, com desaceleração também nos preços de serviços e núcleos. Além disso, o crescimento econômico começa a desacelerar, com o 4º trimestre de 2022 trazendo uma menor expansão do consumo e contração dos investimentos. Nesse ambiente, o Banco Central Americano (Fed) optou por nova redução no ritmo de alta de juros, em 25pbs. Porém, a comunicação permanece na direção de novos ajustes nas próximas reuniões. Esperamos que a taxa básica de juros alcance 5,25% nos próximos meses. Os principais motivos são a continuidade da força do mercado de trabalho e inflação em patamares ainda altos e longe da meta de 2%.

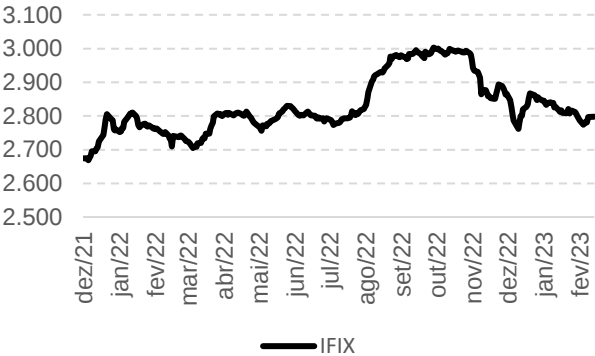
Em relação a Europa, com a capacidade de obter gás suficiente para superar o período do inverno, as expectativas tornaram-se mais otimistas para a atividade econômica. Porém, essa melhora pode tornar mais difícil o trabalho do Banco Central Europeu (BCE), dado que a inflação tem mostrado uma desaceleração concentrada somente nos preços de energia. Tanto bens quanto serviços continuam oscilando ao redor de 10% na comparação anual. Por isso, o BCE decidiu continuar subindo a taxa de juros em 50pbs e reforçar a sinalização de que continuará nesse ritmo por pelo menos mais uma reunião. Além disso, afirmou que uma redução no ritmo para 25pbs não indicaria proximidade do fim do aperto monetário. Em geral, a Europa deve continuar enfrentando juros mais elevados, riscos da guerra e inflação alta, ao menos no 1º semestre de 2023.

Finalmente, no cenário global o grande destaque desde o final de 2022 tem sido a reabertura da economia chinesa, pós-pandemia. O processo tem sido mais rápido e desordenado do que imaginávamos, com retirada das medidas mais restritivas e flexibilização das regras de mobilidade, com consequente aumento de casos. O efeito no Consumo de bens ainda parece pequeno e, em especial, mínimo na Indústria. Uma maior mobilidade do trabalho poderia inclusive levar a uma oferta maior de mão de obra e reduzir os custos de produção e transporte. Além disso, o setor imobiliário continua sofrendo com excesso de construções, vendas fracas, queda nos preços e desconfiança dos consumidores na viabilidade dos empreendimentos. Uma situação que parecia conjuntural ganhou ares de estrutural e deve continuar pesando na recuperação da economia.

No Brasil, o mês de janeiro foi marcado pela divulgação de dados fracos de atividade do 4º trimestre de 2022 e a desencoragem das expectativas de inflação. Sobre o 1º tema, os impactos das altas de juros parecem estar fazendo efeito na economia, com aumento do custo do crédito, produção industrial estabilizando e vendas no varejo desacelerando. Em relação às expectativas de inflação, o fim do arcabouço fiscal do Teto de Gastos, com aumento de despesas em 2023, bem como uma discussão precoce sobre as metas de inflação para os próximos anos elevou as estimativas da pesquisa Focus para o IPCA no horizonte até 2026. Com isso, o Copom adotou postura mais conservadora sobre a política monetária nos próximos meses, incerto sobre os efeitos na demanda advindos dos estímulos fiscais, bem como sobre a contaminação da inflação corrente pelas expectativas mais altas. Seguindo a comunicação da autoridade monetária, optamos por revisar nossa projeção de taxa Selic ao final do ano para 13,75%, ou seja, estabilidade ao longo do ano todo, em detrimento de nossa estimativa anterior por cortes para 11,5%. Para 2024, esperamos que taxa básica de juros alcance 10,5%, com início da flexibilização monetária no 1º trimestre. Essa nova trajetória implica viés de baixa para o crescimento do PIB, especialmente no próximo ano. Por enquanto estamos mantendo nossas projeções em 1,5% e 1,0%, respectivamente.

Mercado de Fundos Imobiliários e CRI

O IFIX registrou variação negativa de -1,6% em Janeiro. O Índice Teva de Fundos Imobiliários de Papel teve uma alta de 1,8% enquanto o Índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo apresentou uma queda de -0,9%.



O volume emitido no mercado de CRI em janeiro foi de R\$0,9bi (-85% MoM / -47% YoY), totalizando 10 operações. As emissões indexadas ao IPCA e CDI representaram 32% e 67% do total, respectivamente.

O *spread* médio dos CRIs atrelados ao IPCA foi de 9,1% a.a. (-0,6 p.p. MoM) com prazo médio de 11,2 anos (+2,0 anos MoM). O *spread* médio dos CRIs atrelados ao CDI foi de 3,5% a.a. (-0,5 p.p. MoM) com prazo médio de 4,5 anos (-0,8 anos MoM).

O destaque do mês foi a emissão do CRI da compra alavancada da laje corporativa “Passeio Paulista” por um FII. A operação foi dividida em uma única tranche de R\$ 465 milhões.

Ticker	Ativo	Volume (R\$Mi)	Indexador	Taxa de Juros (% a.a.)	Prazo (Anos)	Tipo
23A0370414	Passeio Paulista	465	DI	104,00%	5,0	Laje Corporativa
23A1610639	Porto Ponta do Félix - Antonina/PR	171	IPCA	10,00%	9,9	Outros
23A1225575	Norsk Solar Brasil - São Gotardo/MG	53	IPCA	10,75%	14,9	Energia
23A1668708	Dry Construction	53	DI	5,00%	6,0	Corporativo
23A1615602	Paclog e Hangaragem	35	DI	5,50%	4,1	Outros
22L1467751	Helbor Jardins por Artefacto - Alameda Lorena/SP	31	DI	2,00%	3,0	Término de Obra
23A0297064	Wtlog RBR x FDR - Franco da Rocha/SP	30	IPCA	8,14%	12,9	Galpão Logístico
23A1407158	-	22	IPCA	7,60%	7,0	-
23A0006401	Amaralina – 4 loteamentos entre Marília/SP e Itatiba/SP	8	IGP-M	10,00%	11,9	Loteamento
23A0006402	Amaralina – 4 loteamentos entre Marília/SP e Itatiba/SP	6	IGP-M	10,00%	11,9	Loteamento

Destaques e Comentários da Equipe de Gestão

Em janeiro, não alteramos o portfólio do fundo. O EQIR11 terminou o mês com 18 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.

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

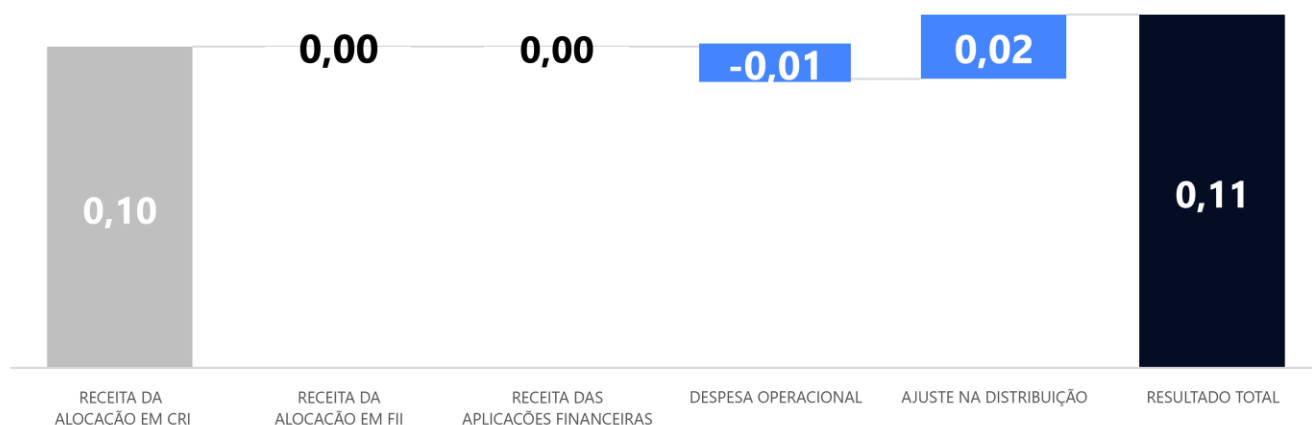
A taxa ponderada dos CRIs da carteira ficou em IPCA + 8,74% a.a. ao final do mês de janeiro.

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

O dividendo para o mês de janeiro foi de R\$ 552.750,00 ou R\$ 0,11 / cota, o que equivale a um dividendo anualizado de 13,97% a.a. O montante distribuído foi o mesmo pelo sétimo mês consecutivo, em linha com a estratégia da gestão de normalizar o nível de distribuição. O rendimento de janeiro foi de R\$438.424,12 ou R\$ 0,09 / cota e utilizamos R\$114.325,88 ou R\$ 0,02 / cota do valor retido nos exercícios anteriores.

O fundo possui um saldo a distribuir de R\$50.760,76 ou R\$ 0,01 / 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, utilizamos R\$ 123.174,79 ou R\$ 0,02 / cota para complementar o rendimento dos próximos meses, visto que projetamos um cenário de arrefecimento da inflação no curto prazo. Em janeiro, utilizamos R\$114.325,88 ou R\$ 0,02 / cota das reservas. O resultado acumulado de tais movimentações é um saldo a distribuir de R\$50.760,76 ou R\$ 0,01 / 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 2665 cotistas em 27/01 e seguimos observando aumento no número de cotistas.

Resultado Financeiro Caixa

Mês/Ano	set-2022	out-2022	nov-2022	dez-2022	jan-2023	Acumulado ¹
(A) RECEITA DA ALOCAÇÃO EM CRI	R\$ 398.399	R\$ 438.522	R\$ 435.852	R\$ 456.787	R\$ 484.295	R\$ 9.562.911
(A.1.) RECEITA DE JUROS	R\$ 343.622	R\$ 333.110	R\$ 326.831	R\$ 342.720	R\$ 373.194	R\$ 5.442.597
(A.2.) RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA	R\$ 54.777	R\$ 105.412	R\$ 109.020	R\$ 114.067	R\$ 111.101	R\$ 4.120.311
(B) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FII	R\$ 5.649	R\$ 5.135	-R\$ 19.412	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 20.245
(C) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 32.742	R\$ 33.343	R\$ 35.278	R\$ 23.135	R\$ 18.411	R\$ 357.434
(D) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 50.451	-R\$ 63.719	-R\$ 63.951	-R\$ 50.347	-R\$ 64.282	-R\$ 899.025
(E) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 386.338	R\$ 413.281	R\$ 387.767	R\$ 429.575	R\$ 438.424	R\$ 8.623.223
(F) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	R\$ 166.412	R\$ 139.468	R\$ 164.983	R\$ 123.174	R\$ 114.326	-R\$ 57.746
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 9.001.818
(G) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 1,87
(H) DIVIDEND YIELD	13,47%	13,65%	14,51%	13,82%	13,97%	-

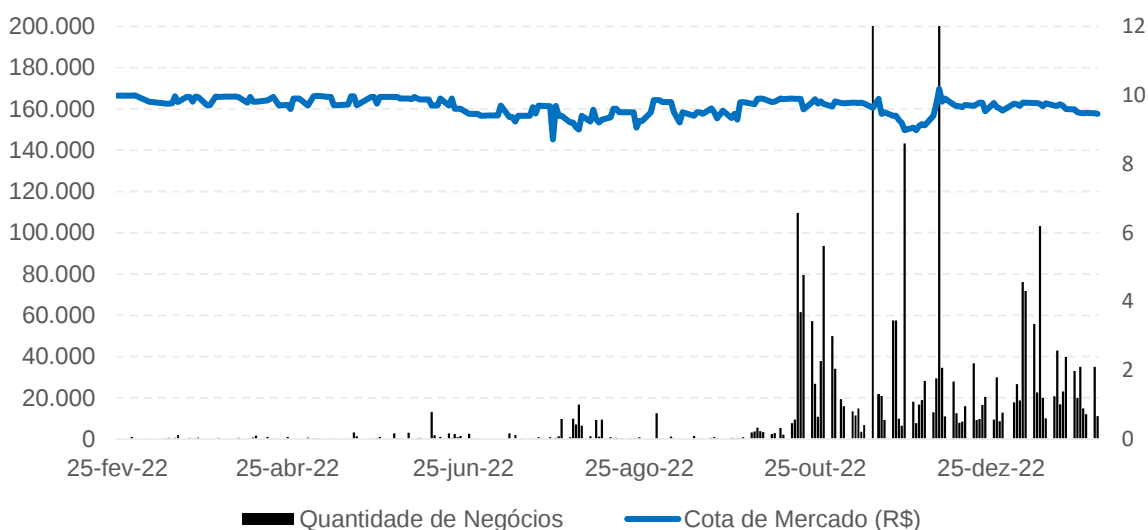
Liquidez no Mercado Secundário:

NEGOCIAÇÕES	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23
PRESENÇA EM PREGÕES	22	19	20	21	21	21
VOLUME TOTAL NEGOCIADO	R\$ 795.627	R\$ 8.617	R\$ 576.669	R\$ 4.398.580	R\$ 2.921.267	R\$ 727.545
VOLUME DIÁRIO MÉDIO NEGOCIADO	R\$ 36.165	R\$ 454	R\$ 28.833	R\$ 209.456	R\$ 139.108	R\$ 33.070
NÚMERO DE NEGÓCIOS	419	419	3.698	2.285	4.393	4.955
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS)	0,08%	0,08%	0,74%	0,45%	0,87%	0,99%

¹ Acumulado desde o início do fundo

Performance do Fundo

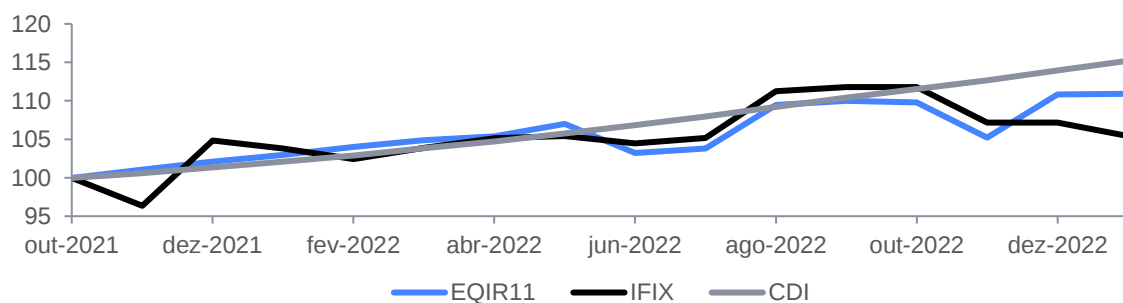
Preço de negociação e volume de negócios:



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 janeiro, o EQIR11 rendeu +1,72% no mês e +5,20% no acumulado do período frente ao IFIX. O índice que acompanha os fiis listados teve uma variação negativa de -1,6% no mês. Quando comparado ao CDI do período (considerando a isenção de imposto), o fundo rendeu 9,45% do indicador no mês e 95% do indicador no período.



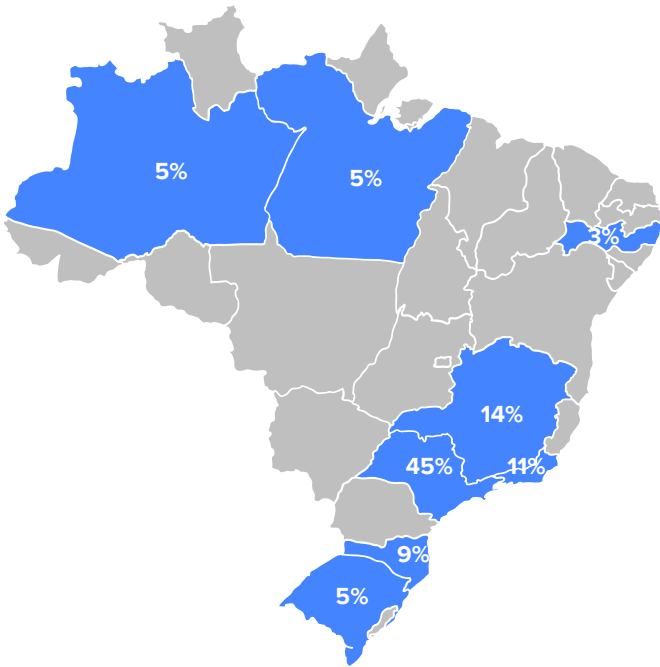
RENTABILIDADE	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	Acumulado
EQIR11*	5,4%	0,5%	-0,2%	-4,2%	5,3%	0,1%	10,9%
EQIR11 (gross-up)**	6,4%	0,6%	-0,2%	-4,2%	6,3%	0,1%	14,5%
IFIX	5,8%	0,5%	0,02%	-4,2%	0,0%	-1,6%	5,4%
CDI	1,2%	1,1%	1,0%	1,0%	1,1%	1,1%	15,2%

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	4.880.885	10,0%	5,7	50%
21H0748795	CK	Construção	CDI	6,80%	M-1	Mensal	4.517.332	9,2%	5,0	70%
21E0665350	Solfarma	Logístico	IPCA	6,31%	M-1	Anual	3.779.262	7,7%	2,9	70%
21H0891311	Lote5	Loteamento	IPCA	10,75%	M-2	Mensal	3.256.433	6,7%	5,1	80%
21F0950174	Oba	Varejo	IPCA	6,40%	M-2	Mensal	3.067.399	6,3%	5,8	60%
22K1685406	KWP Diferencial	Energia	IPCA	11,00%	M-2	Anual	3.019.023	6,2%	4,4	N/A
21F0568989	Pulverizado Ourinvest	Pulverizado	IPCA	6,50%	M-2	Mensal	2.739.834	5,6%	7,5	86%
21B0631104	Sotrec	Indústria	IPCA	7,20%	M-2	Anual	2.592.316	5,3%	7,6	90%
20G0926014	Quero Quero	Varejo	IPCA	5,70%	M-2	Mensal	2.567.175	5,3%	9,6	90%
20K0696607	Pague Menos	Varejo	IPCA	7,54%	M-2	Anual	2.554.392	5,2%	8,6	82%
21H0001405	Casa Video	Varejo	IPCA	7,36%	M-2	Mensal	2.275.185	4,7%	3,8	N/A
20K0568000	Sinal	Varejo	IPCA	7,50%	M-1	Mensal	2.084.243	4,3%	5,7	60%
21D0779652	Wimo	Pulverizado	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	2.030.519	4,2%	5,5	30%
21D0402879	Pontte	Pulverizado	IPCA	6,16%	M-2	Mensal	1.953.583	4,0%	5,1	40%
21I0912120	Minas Brisa	Construção	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	1.803.124	3,7%	2,7	70%
20J0837185	Creditas	Pulverizado	IPCA	6,20%	M-3	Mensal	1.674.522	3,4%	6,1	40%
21B0527235	Yazaki	Logístico	IPCA	9,19%	M-2	Mensal	1.528.041	3,1%	5,2	78%
20C0818565	Porte	Construção	CDI	5,00%	M-1	Mensal	1.244.268	2,5%	2,4	70%
Taxa Média:		IPCA +		8,74%		TOTAL:	47.567.535	97%	5,5	60%

Distribuição Geográfica da Carteira

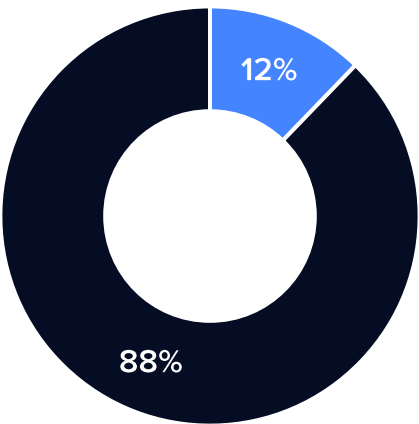


¹ Projeção baseada no IPCA do boletim focus para 2023. Disponível: <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus/27012023>

² LTV ponderado da carteira

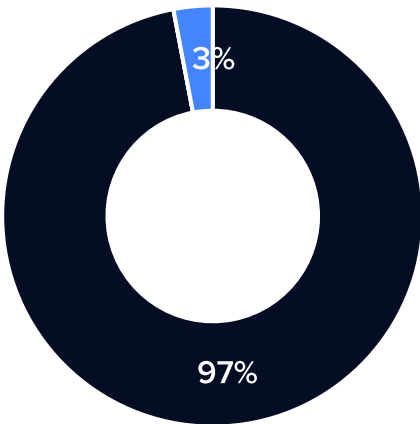
Carteira Consolidada - Exposições

Indexador



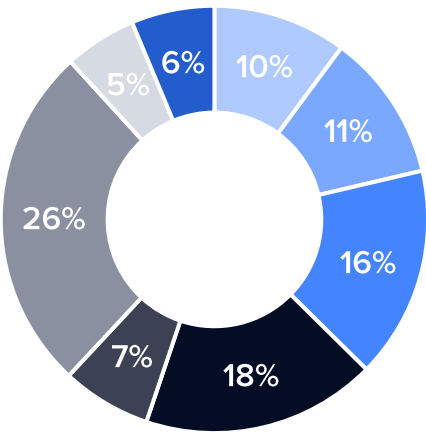
CDI + 6,39% IPCA + 7,58%

Ativo



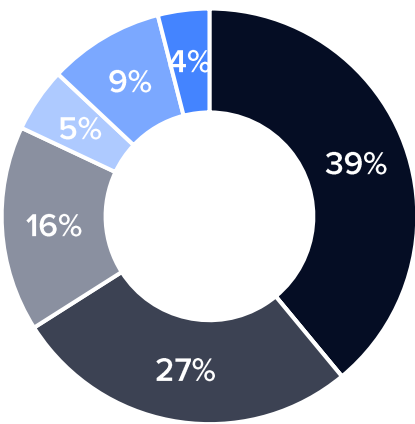
CRI Caixa

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%	

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