

EQI / asset

EQIR11

Relatório Gerencial

Novembro 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:

6.676.428

Anúncio dos Rendimentos:

13º dia útil do mês

Pagamento dos Rendimentos:

18º dia útil do mês

Taxa de Administração:

0,20% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Gestão:

0,80% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

Taxa de Performance:

Não há

Tributação:

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

R\$ 0,11

Rendimento por cota distribuído em Dezembro/23 referente ao resultado do mês de Novembro/23

12,98%*Dividend yield¹***9.661**

Número de cotistas

R\$ 66.661.023,35Valor Patrimonial²**R\$ 9,98**

Cota Patrimonial

R\$ 10,17

Cota de Mercado

R\$ 67.899.272,76

Valor de Mercado

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

² PL em 30/11/2023

Cenário Macroeconômico

Em novembro, observamos uma retomada do apetite ao risco e uma recuperação dos ativos após a volatilidade dos últimos meses. As incertezas provenientes do ataque terrorista do Hamas em Israel diminuíram, visto que não observamos uma propagação desse movimento. Ao mesmo tempo, nos Estados Unidos, a narrativa de soft landing começou a ganhar força com a divulgação de dados de inflação mostrando uma dinâmica melhor do que a esperada, enquanto os dados de atividade indicam alguma desaceleração no ritmo de crescimento.

Na Europa, o banco central europeu encerrou o ciclo de aperto monetário, dado que a atividade econômica está fraca e a inflação mostra sinais de convergência. Nesse sentido, a prévia da inflação de novembro mostrou uma variação abaixo do esperado, com uma surpresa significativa na Alemanha, país de maior representatividade. No entanto, o núcleo continua mostrando variação ao redor de 3,6%, ainda significativamente acima da meta, o que deve manter o BCE com um discurso de cautela.

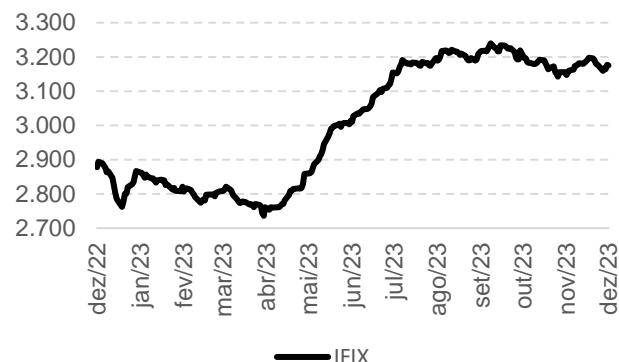
Nos Estados Unidos, após um forte crescimento no 3º trimestre, dados de atividade de alta frequência mostram algum arrefecimento para o 4º trimestre. Na mesma direção, a inflação surpreendeu positivamente, tanto o índice geral quanto o núcleo ficaram abaixo do esperado, com melhora na evolução dos preços de serviços. A conjunção desses fatores levou a comentários por parte de um dos membros do Fed sugerindo que, caso os números positivos continuem por alguns meses, ele poderia estar convencido da possibilidade do início de cortes de juros.

No Brasil, tivemos a divulgação dos dados finais de atividade para o 3º trimestre, confirmando uma desaceleração após um forte crescimento no 1º semestre. Como destaques negativos, devemos ter uma nova contração nos investimentos, enquanto os serviços, principal motor do crescimento recente, devem seguir desacelerando. No que diz respeito à inflação, tanto o IPCA de outubro quanto o IPCA-15 de novembro mostraram uma evolução qualitativa benigna, com serviços e os núcleos ao redor de 3,5%. Nesse sentido, a comunicação recente do Banco Central permanece válida, indicando cortes de 50pbs nas próximas reuniões. Olhando para 2024, projetamos a continuidade dos cortes ao longo do 1º semestre, com a taxa atingindo pelo menos o nível de 9,25%. No lado fiscal, o STF liberou os pagamentos dos precatórios ainda este ano, o que deve somar um montante de R\$95 bilhões no déficit primário, levando-nos a revisar a expectativa para o final do ano para um déficit de cerca de 2,3% do PIB.

Em resumo, o mês de novembro afastou os riscos observados nos últimos meses. Os mercados tiveram uma boa performance enquanto dados econômicos sugerem que o Fed deve ter atingido o pico dos juros no ciclo atual. No entanto, a velocidade de convergência da inflação segue ainda como ponto chave para os próximos passos.

Mercado de Fundos Imobiliários e CRI

O IFIX registrou variação positiva de 0,7% em novembro. O Índice Teva de Fundos Imobiliários de Papel teve uma queda de -0,6% enquanto o Índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo apresentou uma alta de 1,4%.



O volume emitido no mercado de CRI em novembro foi de R\$3,3bi (-41% MoM / -32% YoY), totalizando 42 operações. As emissões indexadas ao IPCA e CDI representaram 44% e 48% do total, respectivamente.

O *spread* médio dos CRIs atrelados ao IPCA foi de 10,3% a.a. (-0,4 p.p. MoM) com prazo médio de 10,4 anos (+2,3 anos MoM). O *spread* médio dos CRIs atrelados ao CDI foi de 3,2% a.a. (+0,4 p.p. MoM) com prazo médio de 5,6 anos (-0,2 anos MoM).

O destaque do mês foi a emissão do CRI Multiplan. A operação foi dividida em três tranches que totalizaram R\$ 600 milhões.

Ticker	Ativo	Volume (R\$Mi)	Indexador	Taxa de Juros (% a.a.)	Prazo (Anos)	Tipo
23K2122788	Renogrid	350	IPCA	8,00%	3,0	Energia
23K0018802	Multiplan	250	DI	1,06%	7,2	Corporativo
23K0018602	Multiplan	222	DI	0,60%	7,2	Corporativo
23J2266232	Even	200	DI	2,55%	5,0	Corporativo
23K1775123	Elevações Portuárias S.A.	196	IPCA	6,61%	10,0	Corporativo
23K2046051	Âmbar Energia	180	IPCA	9,89%	15,0	Energia
23K2108116	Creditas	155	IPCA	10,10%	20,3	Pulverizado
23K2122789	Renogrid	150	IPCA	8,00%	20,0	Energia
23K2348010	Lote 5 - Serena Campinas	141	IPCA	10,50%	6,0	Loteamento
23K0018801	Multiplan	128	Pré	11,17%	7,2	Corporativo
23K0019201	Direcional - MG e SP	112	DI	1,07%	5,0	Corporativo
23K2260145	Econ	100	DI	2,00%	3,0	Corporativo
23K1511855	Helbor - São Paulo	100	DI	3,00%	5,0	Término de Obra
23K2261339	Patriani - Campinas e Santo Andre	85	DI	5,00%	4,0	Término de Obra
23K2511595	Helbor - São Paulo II	80	Pré	12,84%	4,0	Término de Obra
23K0018401	Direcional - MG e SP	75	DI	0,70%	5,0	Corporativo
23K0020405	Genial Holding	70	DI	2,00%	7,0	Corporativo
23J2160761	Direcional - MG e SP	63	Pré	11,80%	5,0	Corporativo
23K0133015	Calcenter - Studio Z	50	DI	2,10%	5,0	Varejo
23K0133128	Calcenter - Studio Z	50	DI	2,10%	5,0	Varejo

Destaques e Comentários da Equipe de Gestão

Em novembro, o fundo lançou a sua segunda oferta pública de distribuição de cotas. O objetivo da emissão foi capturar oportunidades que surgiram por conta de um cenário de juros ainda elevado, permitindo potencializar o carregamento da carteira e preservar o nível de risco do fundo.

A emissão teve duas datas de liquidação: uma primeira em 09/11 e uma outra em 01/12. Nesta carta, vamos tratar das movimentações relacionadas à primeira liquidação.

Os recursos captados na primeira tranche totalizaram R\$16,7 milhões e foram prontamente alocados. Aumentamos a posição no CRI Habitat através da segunda tranche emitida para a companhia e adquirimos o CRI Brasol. Ambas operações foram adquiridas no mercado primário. Complementamos a alocação aumentando a posição comprada em cotas do fundo imobiliário ALZM11 no mercado secundário e participamos da oferta pública da primeira emissão do fundo imobiliário VRTM11. Dessa maneira, o EQIR11 terminou o mês com 25 CRIs e 2 FIIs em carteira. Na média, os ativos representaram 3,5% do patrimônio do fundo, em linha com a diversificação esperada pela gestão.

Segue abaixo a movimentação do fundo em novembro:

- Compra de aprox. R\$ 430 mil de ALZM11
- Compra de aprox. R\$ 5.000 mil de VRTM11
- Compra de aprox. R\$ 6.115 mil de CRI Brasol
- Compra de aprox. R\$ 3.930 mil de CRI Habitat

O saldo de caixa do fundo em novembro foi equivalente a 5% do patrimônio. A taxa ponderada dos CRIs da carteira ficou em IPCA + 9,05% a.a. ao final do mês de novembro. Todos os ativos estão adimplentes com relação aos juros e amortizações previstos. O dividendo para o mês de novembro foi de R\$ 552.750,00 ou R\$ 0,11 / cota, o que equivale a um dividendo anualizado de 12,98% a.a.. O montante distribuído foi o mesmo pelo décimo sétimo mês consecutivo, em linha com a estratégia da gestão de normalizar o nível de distribuição. O rendimento de novembro foi de R\$673.117,02 ou R\$ 0,13 / cota. Retivemos R\$37.382,67 ou R\$ 0,01 / cota como reserva e foi pago um total de R\$82.984,35 ou R\$ 0,02 / cota para os cotistas que exerceram direito de preferência e que entraram na primeira liquidação da oferta. O fundo possui um saldo a distribuir de R\$ 88.275,99 ou R\$ 0,02 / cota.

Composição do Dividendo do Mês de Novembro



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\$ 180.138,22 ou R\$ 0,04 / cota. Em novembro, retivemos R\$37.383,02 ou R\$ 0,01 / cota como reserva. Além disso, foram pagos R\$1.001,86 para o cotistas que exerceram o direito de preferência na oferta e R\$81.982,49 ou R\$ 0,02 / cota para os investidores que integralizaram cotas na primeira liquidação, totalizando R\$82.984,35 ou R\$ 0,02 / cota.

O cálculo do rendimento dos cotistas que exerceram direito de preferência e que integralizaram a primeira tranche foi feita com base na rentabilidade da compromissada *pro rata temporis*, data base 03/11 e 09/11, respectivamente. O resultado líquido de tais movimentações permitiu a manutenção do rendimento em R\$ 552.750,00 ou R\$ 0,11 / cota para os cotistas atuais do EQIR11.

Resultado Financeiro Caixa

Mês/Ano	jul-2023	ago-2023	set-2023	out-2023	nov-2023	Acumulado ¹
(A) RECEITA DA ALOCAÇÃO EM CRI	R\$ 719.375	R\$ 617.787	R\$ 670.235	R\$ 435.455	R\$ 691.763	R\$ 15.586.450
(A.1.) RECEITA DE JUROS	R\$ 366.394	R\$ 372.553	R\$ 366.222	R\$ 351.903	R\$ 399.530	R\$ 9.082.565
(A.2.) RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA	R\$ 352.681	R\$ 245.234	R\$ 304.013	R\$ 83.552	R\$ 292.234	R\$ 6.506.914
(B) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FII	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 161	R\$ 5.123	R\$ 25.529
(C) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 11.400	R\$ 10.807	R\$ 9.693	R\$ 11.136	R\$ 32.580	R\$ 543.519
(D) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 51.865	-R\$ 51.312	-R\$ 50.447	-R\$ 74.141	-R\$ 56.349	-R\$ 1.445.851
(E) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 678.910	R\$ 577.281	R\$ 629.482	R\$ 372.612	R\$ 673.117	R\$ 14.709.647
(F) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	-R\$ 126.160	-R\$ 24.531	-R\$ 76.732	R\$ 180.138	-R\$ 37.383	-R\$ 97.345
(G) PAGAMENTO PRO RATA DP E 1º LIQUIDAÇÃO					-R\$ 82.984	
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 14.529.318
(H) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA – EQIR11	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,11	R\$ 2,97
(I) DIVIDEND YIELD	15,07%	14,29%	13,55%	12,88%	12,98%	-
(J) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA – DIREITO DE PREFERÊNCIA					R\$ 0,0648	R\$ 0,0648
(K) DIVIDEND YIELD					7,64%	-
(L) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA – PRIMEIRA LIQUIDAÇÃO					R\$ 0,0502	R\$ 0,0502
(M) DIVIDEND YIELD					5,92%	-

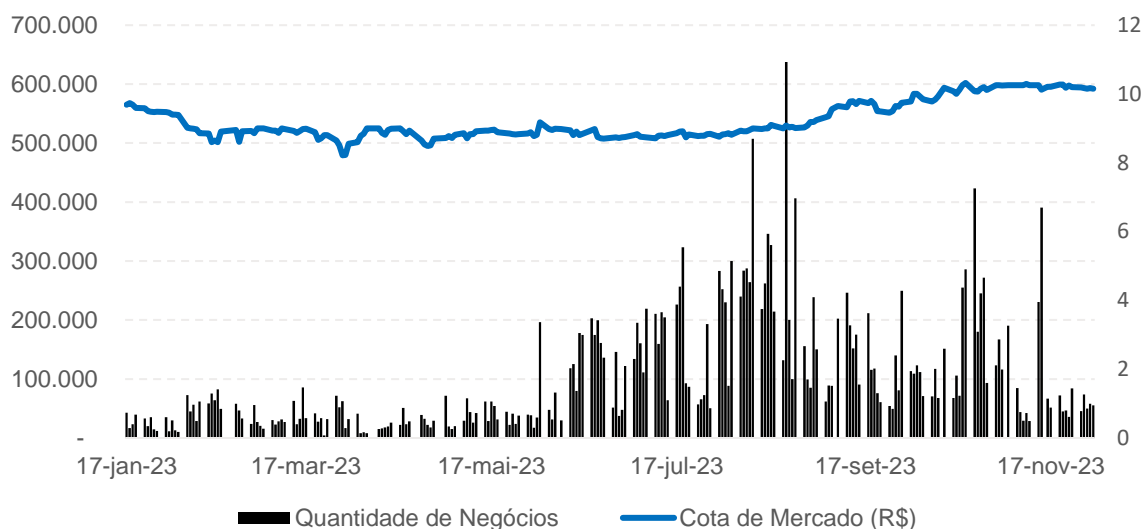
Liquidez no Mercado Secundário:

NEGOCIAÇÕES	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23
PRESENÇA EM PREGÕES	100%	100%	100%	100%	100%	100%
VOLUME TOTAL NEGOCIADO	R\$ 2.372.915	R\$ 3.379.537	R\$ 5.875.968	R\$ 2.603.024	R\$ 3.225.310	R\$ 1.784.532
VOLUME DIÁRIO MÉDIO NEGOCIADO	R\$ 112.996	R\$ 160.930	R\$ 255.477	R\$ 130.151	R\$ 153.586	R\$ 89.227
NÚMERO DE NEGÓCIOS	33.801	35.371	45.214	29.890	7.421	4.513
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS)	6,73%	7,04%	9,00%	5,95%	1,48%	0,90%

¹ Acumulado desde o início do fundo

Performance do Fundo

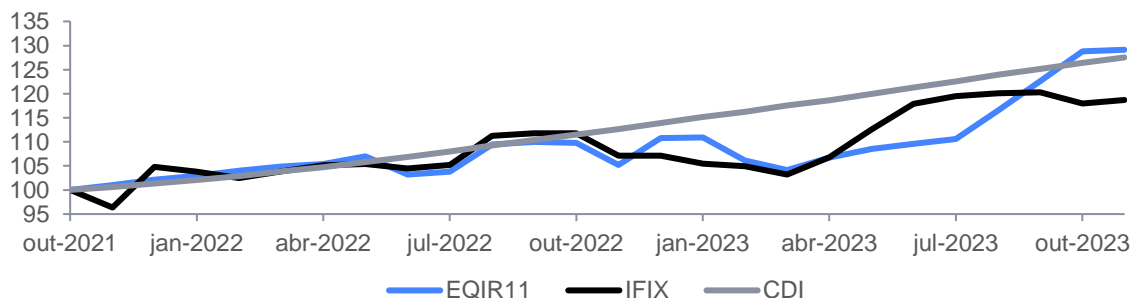
Preço de negociação e volume de negócios:



Resultados frente a indicadores de mercado

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

Em novembro, o EQIR11 rendeu -0,43% no mês e 8,75% no acumulado do período frente ao IFIX. O índice que acompanha os fiis listados teve uma variação positiva de 0,7% no mês. Quando comparado ao CDI do período (considerando a isenção de imposto), o fundo rendeu 29,91% do indicador no mês e 139% do indicador no período.



RENTABILIDADE	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	Acumulado
EQIR11*	1,0%	0,9%	5,3%	5,2%	5,1%	0,2%	29,1%
EQIR11 (gross-up)**	1,2%	1,1%	6,3%	6,2%	5,9%	0,3%	38,3%
IFIX	4,7%	1,3%	0,5%	0,2%	-2,0%	0,7%	18,7%
CDI	1,1%	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%	0,9%	27,6%

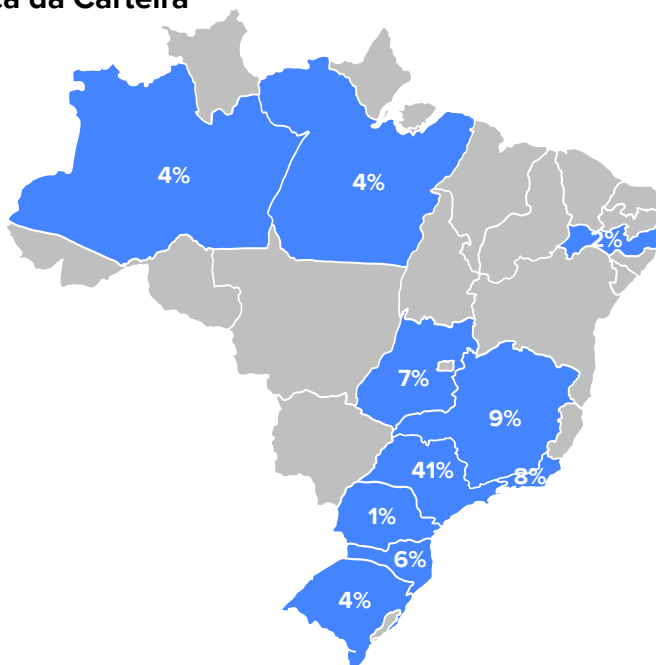
Carteira Consolidada

Carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Cód Cetip	Nome do Devedor	Sector de Atuação	Index	Taxa Compra a.a.	Data base Indexador	Correção	Alocação (R\$)	% PL	Duration	LTV
23H1104566	Brasol	Energia	IPCA	9,54%	M-2	Anual	6.123.246	9,2%	2,8	N/A
21H0888186	Opy	Saúde	IPCA	7,68%	M-2	Mensal	4.502.530	6,8%	4,3	50%
23G0006601	Habitat II	Construção	IPCA	9,85%	M-1	Anual	4.004.974	6,0%	3,1	43%
21H0891311	Lote5	Loteamento	IPCA	12,00%	M-2	Mensal	3.502.702	5,3%	3,8	72%
22K1685406	KWP Diferencial	Energia	IPCA	11,00%	M-2	Anual	3.191.251	4,8%	4,0	N/A
21F0950174	Oba	Varejo	IPCA	6,40%	M-2	Mensal	3.090.784	4,6%	4,4	64%
21E0665350	Solfarma	Logístico	IPCA	6,25%	M-1	Anual	2.981.624	4,5%	1,3	46%
21H0748795	CK	Construção	CDI	6,80%	M-1	Mensal	2.816.517	4,2%	2,2	47%
20G0926014	Quero Quero	Varejo	IPCA	5,70%	M-2	Mensal	2.733.789	4,1%	7,5	61%
20K0696607	Pague Menos	Varejo	IPCA	7,54%	M-2	Anual	2.719.525	4,1%	6,9	71%
21B0631104	Sotreq	Indústria	IPCA	5,97%	M-2	Anual	2.702.288	4,1%	5,9	77%
23C2831601	Teriva	Loteamento	CDI	4,39%	M-1	Mensal	2.383.754	3,6%	2,8	54%
21H0001405	Casa Video	Varejo	IPCA	7,36%	M-2	Mensal	2.367.419	3,6%	2,1	N/A
21F0568989	Pulverizado Ourinvest	Pulverizado	IPCA	6,50%	M-2	Mensal	2.063.518	3,1%	4,4	80%
20K0568000	Sinal	Varejo	IPCA	7,50%	M-1	Mensal	2.041.953	3,1%	4,1	55%
21D0779652	Wimo	Pulverizado	IPCA	7,00%	M-2	Mensal	1.665.403	2,5%	4,8	34%
21D0402879	Pontte	Pulverizado	IPCA	6,16%	M-2	Mensal	1.634.194	2,5%	4,6	53%
21B0527235	Yazaki	Logístico	IPCA	9,19%	M-2	Mensal	1.548.070	2,3%	4,2	82%
21I0912120	Minas Brisa	Construção	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	1.315.105	2,0%	1,6	82%
20I0837185	Creditas	Pulverizado	IPCA	5,94%	M-3	Mensal	1.191.410	1,8%	6,6	42%
23G0006401	Habitat	Construção	IPCA	10,35%	M-1	Anual	978.420	1,5%	6,3	42%
23D1293668	MS Incorporadora	Construção	IPCA	10,65%	M-1	Mensal	853.560	1,3%	4,0	42%
23F2472075	Tribeca	Construção	IPCA	10,05%	M-2	Mensal	504.673	0,8%	2,7	48%
23B0493519	Forgreen	Energia	IPCA	10,86%	M-2	Anual	499.307	0,7%	4,1	N/A
23G1200657	SWA	Construção	IPCA	9,84%	M-1	Anual	408.072	0,6%	2,5	47%
Taxa Média:			IPCA +	9,05%	TOTAL:		56.916.709	87%	4,0	46%

FII	Sector de Atuação	Quantidade	Cotação	Alocação (R\$)	% PL
VRTM11	FOF	500.000	10,50	5.250.000	7,88%
ALZM11	FOF	5.871	84,64	496.921	0,75%

Distribuição Geográfica da Carteira

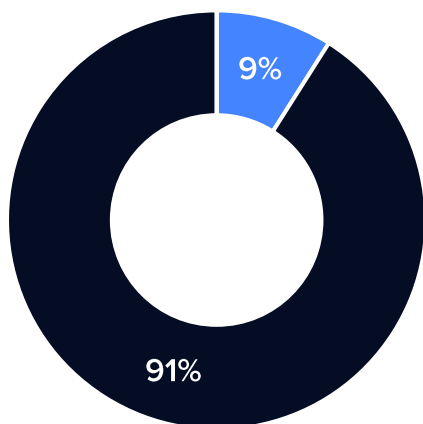


¹ Projeção baseada no IPCA do boletim focus para 2023. Disponível: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20231124.pdf>

² LTV ponderado da carteira

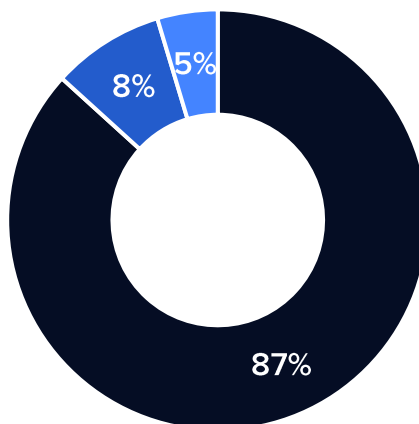
Carteira Consolidada - Exposições

Indexador



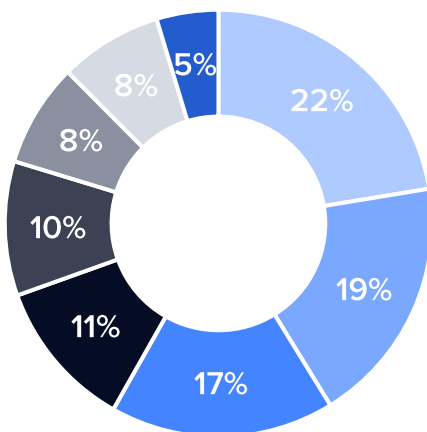
■ CDI + 5,70% ■ IPCA + 8,23%

Ativo



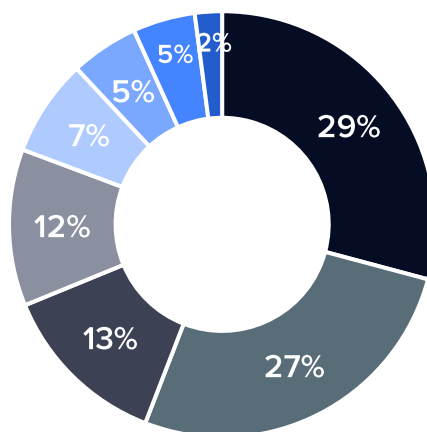
■ CRI ■ FII ■ Caixa

Setor



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

Securitizadora



■ Virgo ■ True Sec
 ■ Canal ■ Ourinvest
 ■ Planeta ■ Travessia
 ■ Habitasec ■ 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	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	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%	
Operação	MS Incorporadora	Resumo
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	Teriva	Resumo
Código CETIP	23C2831601	Operação lastreada em carteira de recebíveis de loteamentos dos empreendimentos Teriva Innovare 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	Habitat II	Resumo
Código CETIP	23G0006601	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	9,85%	

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%	

Operação	SWA	Resumo
Código CETIP	23G1200657	Operação lastreada no resultado do empreendimento Varanda da Vila localizado em Vila Matilde, São Paulo. Temos como garantia a cessão dos dividendos do empreendimento, alienação fiduciária de terreno descorrelacionado do empreendimento localizado em Vila Aricanduva/SP, aval dos sócios PF da companhia, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas.
Data de Emissão	21/07/2023	
Vencimento	15/07/2026	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	9,00%	

Operação	Brasol	Resumo
Código CETIP	23H1104566	Operação lastreada em contrato de locação atípico celebrado com a Enersim Associação para o desenvolvimento de 3 usinas de geração solar distribuída localizadas no MT com potência de 19,3 MWp. Como garantia a operação conta com a subordinação de 20% do volume total da oferta pela Brasol, cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros das usinas, direito real de superfície dos imóveis das usinas, penhor de equipamentos, direito de assumir a gestão da associação em caso de <i>default</i> ("Direito de <i>Step-in</i> "), direito de comercializar a energia gerada para terceiros em caso de <i>default</i> , fundo de 12 PMTs de juros do CRI, fundo de reserva de 2 PMTs do CRI após o pagamento da primeira parcela de amortização e fundo de despesas de R\$110 mil
Data de Emissão	14/08/2023	
Vencimento	28/07/2033	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	9,00%	

EQI / asset

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

