

EQI / asset

EQIR11

Relatório Gerencial

Janeiro 2024

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:

10.909.315

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\$ 0,075

Rendimento por cota distribuído em Fevereiro/24 referente ao resultado do mês de Janeiro/24

9,47%*Dividend yield¹***11.467**

Número de cotistas

R\$ 109.327.047,66Valor Patrimonial²**R\$ 10,02**

Cota Patrimonial

R\$ 9,50

Cota de Mercado

R\$ 103.638.492,50

Valor de Mercado

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

² PL em 31/01/2024

Cenário Macroeconômico

O mês de janeiro foi marcado pela reversão nas apostas de iminência de ciclos de afrouxamento monetário nos Estados Unidos e na Europa. Os dados econômicos e a comunicação dos representantes dos respectivos bancos centrais reforçaram nossa expectativa de que os primeiros cortes de juros ocorram somente em meados de 2024. No Brasil, os ruídos fiscais voltaram à tona, com o fraco resultado consolidado de 2023, a dificuldade de aprovação da pauta do ministro Haddad e a baixa propensão do Congresso em aceitar cortes de emendas em ano eleitoral.

Nos Estados Unidos, o ano começou com números de inflação, atividade e emprego acima do esperado pelo consenso. O CPI registrou uma reaceleração na medida de núcleo preferida do Fed, que exclui os componentes habitacionais dos Serviços. A produção industrial, mas especialmente as vendas no varejo, mostraram crescimento, desafiando expectativas de que o consumo americano poderia dar os primeiros sinais de fraqueza no final de 2023. Finalmente, a geração de empregos foi robusta, condizente com crescimentos ainda mais acelerados. Nesse contexto, o Fed decidiu pela manutenção da taxa de juros e por apontar calma na condução dos próximos passos da política monetária.

Nossa interpretação segue a mesma, de que dados econômicos ainda fortes permitem paciência aos membros do Fed. Não há pressa em reduzir a taxa de juros enquanto a economia estiver crescendo acima do PIB potencial. Ainda mais com novos choques de oferta voltando a afetar as cadeias de distribuição globais. Assim, mantemos nossa projeção de que o Fed flexibilize a política monetária em junho/24, e siga com cortes consecutivos de 25pbs até o final do ano, reduzindo a taxa básica para 4,25% dos atuais 5,5%.

Na Europa, a comunicação da presidente do Banco Central Europeu foi ainda mais direta, ancorando as expectativas na reunião de junho, sinalizando que há conforto dos membros da autoridade monetária com essa data. A economia europeia continua patinando, com crescimento ao redor da neutralidade há 6 trimestres. No entanto, a melhora da inflação é mais recente do que nos Estados Unidos, e ainda influenciada pela queda nos custos de energia. Discussões sobre a suspensão temporária das regras

fiscais, junto com o impacto das restrições comerciais no Mar Vermelho, adicionam incertezas ao cenário. No entanto, parece mais claro que o BCE deverá iniciar o ciclo de cortes com maior conforto do que o Fed.

No Brasil, a incerteza sobre o resultado fiscal de 2024 permanece. O Congresso entregou diversas pautas defendidas pelo ministro Haddad em 2023, porém o espaço para novas rodadas de aumentos de impostos e/ou redução de benefícios parece estar diminuindo.

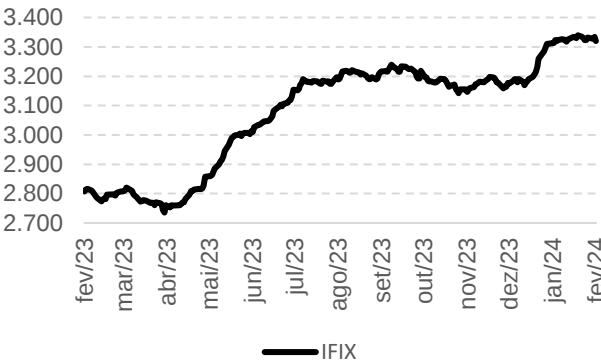
Além disso, as eleições locais esse ano tornam a votação de pautas impopulares mais difícil, especialmente com a participação direta de diversos Deputados Federais na disputa eleitoral. Assim, a meta de estabilidade no resultado primário em 2024 deverá ser revista, restando a dúvida sobre o momento desse anúncio e para qual magnitude será o ajuste. Porém, mais relevante é saber como serão mantidos os gatilhos do arcabouço fiscal aprovado no ano passado, especialmente no que tange a restrição de novos gastos, em 2025 e 2026. Entendemos que será muito relevante a manutenção das medidas e do projeto votado em 2023.

No lado da política monetária, o Banco Central continuou com o ciclo de cortes de juros no ritmo de 50pbs por reunião. Dada a comunicação pós-decisão, mantemos nossa visão de que a taxa Selic será reduzida até 9,25% em meados de 2024. A desaceleração da economia no 2º semestre de 2023 deverá ajudar na continuidade dos cortes, enquanto a inflação parece estar se estabilizando em patamar ligeiramente acima da meta (3,5% vs 3%) em diversas medidas de núcleos e quebras qualitativas.

Em resumo, o mês de janeiro levou a uma redução no otimismo sobre os cortes de juros nos Estados Unidos e Europa. Com isso, o dólar voltou a se apreciar, especialmente em relação às moedas de emergentes, que estão vulneráveis dado o fraco crescimento registrado na China. Ainda assim, esperamos que o ano de 2024 será marcado pelo início do ciclo de flexibilização monetária nos países desenvolvidos, especialmente no 2º semestre. No Brasil, o principal risco continua sendo a política fiscal, mesmo que dados de arrecadação surpreendam pontualmente para cima. As incertezas sobre a manutenção do arcabouço e medidas mais estruturais de ajuste das contas públicas permanecem.

Mercado de Fundos Imobiliários e CRI

O IFIX registrou variação positiva de 0,7% em janeiro. O Índice Teva de Fundos Imobiliários de Papel e de Tijolo tiveram ambos a mesma variação que o IFIX este mês.



O volume emitido no mercado de CRI em janeiro foi de R\$3,6bi (-61% MoM / +217% YoY), totalizando 55 operações. As emissões indexadas ao IPCA e CDI representaram 35% e 27% do total, respectivamente.

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

O destaque do mês foi a emissão do CRI Dasa. A operação foi dividida em quatro tranches que totalizaram R\$ 1,7 bilhão.

Ticker	Ativo	Volume (R\$Mi)	Indexador	Taxa de Juros (% a.a.)	Prazo (Anos)	Tipo
24A2721829	Dasa	690	Pré	12,85%	7,0	Corporativo
24A2715837	Dasa	551	Pré	12,30%	5,0	Corporativo
24A2722748	Dasa	210	IPCA	7,61%	10,0	Corporativo
24A2983450	Safra - JSRE11	135	DI	2,60%	5,1	Laje Corporativa
24A2720884	Dasa	134	DI	1,63%	5,0	Corporativo
24A2395040	HSI - Edifício Oi	130	DI	1,85%	6,0	Laje Corporativa
24A2721507	Dasa	124	IPCA	7,34%	7,0	Corporativo
24A2246360	Assaí - Telmec II	116	IPCA	7,75%	18,0	Varejo
24A1781654	Cashme	96	IPCA	7,20%	7,0	Pulverizado
24A1470431	Direcional	90	IPCA	5,45%	20,0	Corporativo
24A1828538	Vamos	88	DI	3,25%	14,9	Galpão Logístico
24A2300085	Consigaz	75	DI	1,20%	5,1	Corporativo
24A2300084	Consigaz	75	DI	2,50%	7,1	Corporativo
24A2518977	VCA Contrutora - Loteamento	70	IPCA	10,25%	10,5	Loteamento
24A2297292	Brookfield - Parque da Cidade	67	DI	1,50%	4,0	Laje Corporativa
24A2947648	Daxo	56	INCC-DI	12,68%	3,9	Término de Obra
24A2947672	Daxo	56	INCC-DI	10,00%	3,9	Término de Obra
24A2786450	Realiza III	55	DI	6,00%	2,0	Corporativo
23L0034406	JL Construções	54	IPCA	11,00%	9,9	Término de Obra
24A2398750	HSI - Edifício Oi	50	IPCA	9,75%	6,0	Laje Corporativa

Destaques e Comentários da Equipe de Gestão

Em janeiro, adquirimos os CRIs Thera e Jardim Sul no mercado secundário. O CRI Thera envolve a aquisição de 5 andares do edifício corporativo Thera Corporate localizado em Cidade Monções, São Paulo. O CRI Jardim Sul envolve a aquisição de 40% do Shopping Jardim Sul localizado em Vila Andrade, São Paulo. Zeramos a posição em ALZM11.

Dessa maneira, o EQIR11 terminou o mês com 33 CRIs e 1 FII em carteira. Na média, os ativos representaram 2,7% do patrimônio do fundo, em linha com a diversificação esperada pela gestão. Segue abaixo a movimentação do fundo em janeiro:

- Compra de aprox. R\$ 5,0 milhões do CRI Thera
- Compra de aprox. R\$ 5,0 milhões do CRI Jardim Sul
- Venda de aprox. R\$ 0,5 milhão de ALZM11

O saldo de caixa do fundo em janeiro foi equivalente a 6% do patrimônio. A taxa ponderada dos CRIs da carteira ficou em IPCA + 9,00% a.a. ao final do mês de janeiro. Todos os ativos estão adimplentes com relação aos juros e amortizações previstos. Não tivemos quaisquer eventos de atraso ou default na carteira desde o início do fundo.

O dividendo para o mês de janeiro foi de R\$ 818.199 ou R\$ 0,075 / cota, o que equivale a um dividendo anualizado de 9,47% a.a. O rendimento de janeiro foi de R\$817.209 ou R\$ 0,07 / cota e utilizamos R\$989 ou R\$ 0,0001 / cota para complemento na distribuição. O fundo possui um saldo a distribuir de R\$ 9.126,26 equivalente a R\$ 0,001 / cota.

É possível observar queda no rendimento distribuído pelo fundo neste mês em comparação à média histórica de R\$ 0,11 / cota. Importante ressaltar que isso se deve à 2 principais fatores: (i) 90% da carteira do fundo está indexada ao IPCA. A data base para a correção da maioria dos ativos é M-2. Portanto, a correção da maioria dos ativos da carteira foi realizada com base em novembro de 2023, onde o IPCA foi de 0,28%; (ii) houve acruo relevante de correção monetária em ativos que estão em fase de carência de amortização. Considerando o IPCA divulgado para dezembro 2023 e janeiro 2024 de 0,56% e 0,42%, respectivamente, além da expectativa de uma inflação sazonalmente mais forte em fevereiro 2024, a gestão buscará normalizar o nível de distribuição do rendimento a partir do próximo mês em patamar compatível com a atual remuneração da carteira.

Composição do Dividendo do Mês de Janeiro



Performance do Fundo

No mês anterior, utilizamos R\$78.161 ou R\$ 0,01 / cota para complementar o rendimento do mês. Neste mês, praticamente não realizamos ajuste na distribuição. O fundo possui um saldo a distribuir de R\$ 9.126,26 ou R\$ 0,001 / cota. Esse saldo não considera a correção monetária acruada e não distribuída dos ativos da carteira.

Janeiro foi o mês onde praticamente concluímos a alocação dos recursos captados na segunda oferta pública de distribuição de cotas. As alocações deste mês privilegiaram ativos *high grade* – imóveis prontos, com histórico relevante de geração de renda em excelentes localizações – buscando melhor balancear o risco da carteira.

Ainda assim, o portfólio de CRI do fundo está sendo remunerado à IPCA + 9% ao ano, em linha com o previsto na oferta e com o mandato da gestão. Estamos com 6% do patrimônio do fundo em caixa e que poderá ser utilizado para capturar futuras oportunidades. Vislumbramos um cenário favorável para o fechamento da curva longa de juros, onde a gestão trabalhará de forma ativa para gerar ganho de capital na carteira e impulsionar o resultado distribuível.

O EQIR11 atingiu 11.467 cotistas em 31/01 e seguimos observando aumento no número de cotistas. A liquidez das cotas aumentou de forma relevante após a oferta, retomando patamar próximo de R\$ 250 mil de volume diário médio negociado no mês.

Resultado Financeiro Caixa

Mês/Ano	set-2023	out-2023	nov-2023	dez-2023	jan-2024	Acumulado ¹
(A) RECEITA DA ALOCAÇÃO EM CRI	R\$ 670.235	R\$ 435.455	R\$ 691.763	R\$ 798.758	R\$ 750.617	R\$ 17.135.826
(A.1.) RECEITA DE JUROS	R\$ 366.222	R\$ 351.903	R\$ 399.530	R\$ 615.935	R\$ 590.982	R\$ 10.289.482
(A.2.) RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA	R\$ 304.013	R\$ 83.552	R\$ 292.234	R\$ 182.823	R\$ 159.636	R\$ 6.849.373
(B) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FII	R\$ 0	R\$ 161	R\$ 5.123	R\$ 20.284	R\$ 52.085	R\$ 97.898
(C) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 9.693	R\$ 11.136	R\$ 32.580	R\$ 126.852	R\$ 124.001	R\$ 794.372
(D) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 50.447	-R\$ 74.141	-R\$ 56.349	-R\$ 64.983	-R\$ 109.494	-R\$ 1.620.327
(E) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO CAIXA TOTAL	R\$ 629.481	R\$ 372.612	R\$ 673.117	R\$ 880.912	R\$ 817.209	R\$ 15.590.559
(F) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	-R\$ 76.732	R\$ 180.138	-R\$ 37.383	R\$ 78.161	R\$ 989	-R\$ 18.195
RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 552.750	R\$ 667.408	R\$ 818.199	R\$ 16.014.924
(G) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA –EQIR11	R\$ 0,1100	R\$ 0,1100	R\$ 0,11	R\$ 0,10	R\$ 0,08	R\$ 3,14
(H) DIVIDEND YIELD	13,55%	12,88%	12,98%	12,35%	9,47%	-

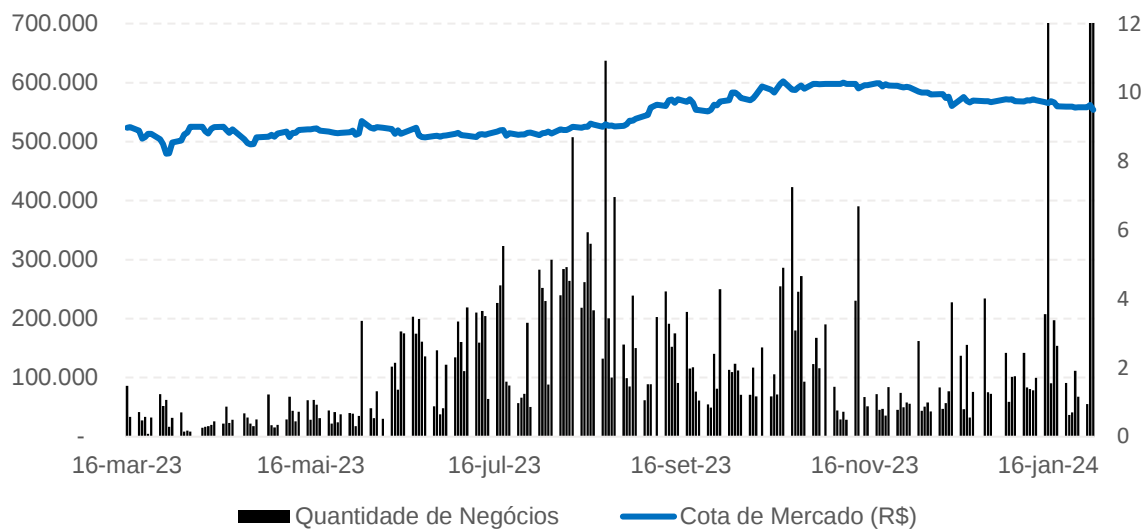
Liquidez no Mercado Secundário:

NEGOCIAÇÕES	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/23
PRESENÇA EM PREGÕES	100%	100%	100%	100%	100%	100%
VOLUME TOTAL NEGOCIADO	R\$ 5.875.968	R\$ 2.603.024	R\$ 3.225.310	R\$ 1.784.532	R\$ 1.734.392	R\$ 5.290.931
VOLUME DIÁRIO MÉDIO NEGOCIADO	R\$ 255.477	R\$ 130.151	R\$ 153.586	R\$ 89.227	R\$ 91.284	R\$ 240.497
NÚMERO DE NEGÓCIOS	45.214	29.890	7.421	4.513	9.892	30.884
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS)	9,00%	5,95%	1,48%	0,90%	1,97%	6,15%

¹ Acumulado desde o início do fundo

Performance do Fundo

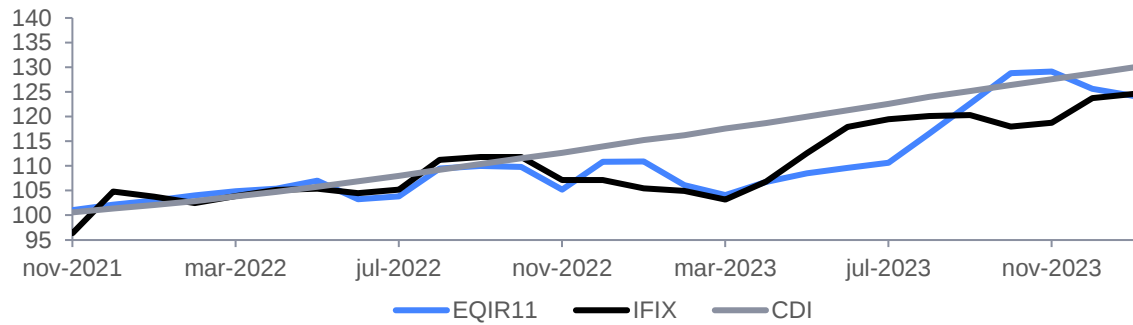
Preço de negociação e volume de negócios:



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 -1,81% no mês e -0,34% 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 -119% do indicador no mês e 110% do indicador no período.



RENTABILIDADE	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	Acumulado
EQIR11*	5,3%	5,2%	5,1%	0,2%	-2,7%	-1,2%	24,2%
EQIR11 (gross-up)**	6,3%	6,2%	5,9%	0,3%	-2,7%	-1,2%	33,0%
IFIX	0,5%	0,2%	-2,0%	0,7%	4,2%	0,7%	24,6%
CDI	1,1%	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%	1,0%	30,0%

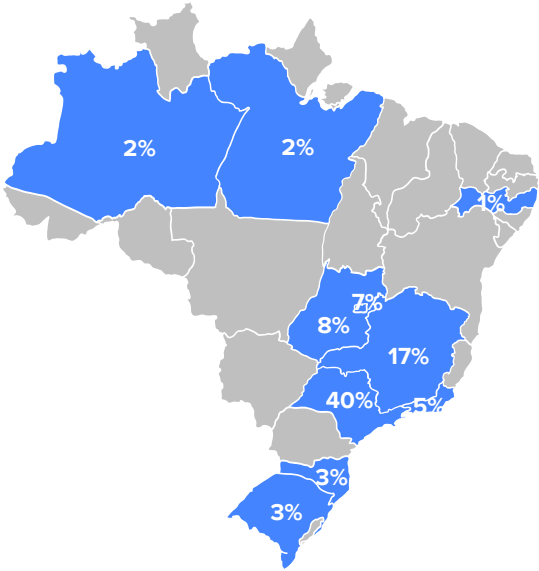
Carteira Consolidada

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
23G0006601	Habitat II	Construção	IPCA	9,85%	M-2	Mensal	7.848.597	7,2%	3,1	43%
23I1816075	Lotus	Construção	IPCA	9,14%	M-2	Mensal	7.631.151	7,0%	3,5	45%
23I1257019	CitLog Varginha	Logístico	IPCA	8,25%	M-2	Mensal	7.515.480	6,9%	2,9	57%
23H1104566	Brasol	Energia	IPCA	9,54%	M-1	Anual	6.170.344	5,6%	2,9	N/A
23F2356518	Jardim Sul	Shopping	CDI	2,40%	M-1	Mensal	4.999.965	4,6%	3,9	58%
23I1338137	Forgreen III	Energia	IPCA	10,85%	M-2	Anual	4.936.203	4,5%	2,4	N/A
21H0888186	Opy	Saúde	IPCA	7,68%	M-2	Mensal	4.515.545	4,1%	4,0	50%
23L1199759	Urba	Loteamento	IPCA	9,50%	M-2	Mensal	3.554.416	3,3%	2,1	43%
21H0891311	Lote5	Loteamento	IPCA	12,00%	M-2	Mensal	3.532.563	3,2%	3,6	72%
22K1685406	Diferencial	Energia	IPCA	11,00%	M-2	Anual	3.182.693	2,9%	3,8	N/A
21F0950174	Oba	Varejo	IPCA	6,40%	M-2	Mensal	3.077.068	2,8%	4,3	64%
23G2304202	Caprem	Construção	IPCA	10,34%	M-2	Mensal	2.999.307	2,7%	2,5	71%
21E0665350	Solfarma	Logístico	IPCA	6,25%	M-1	Anual	2.812.965	2,6%	1,1	46%
20G0926014	Quero Quero	Varejo	IPCA	5,70%	M-2	Mensal	2.737.901	2,5%	7,4	61%
21B0631104	Sotreq	Indústria	IPCA	5,97%	M-2	Anual	2.730.288	2,5%	5,7	77%
20K0696607	Pague Menos	Varejo	IPCA	7,54%	M-2	Anual	2.705.601	2,5%	6,8	71%
21H0748795	CK	Construção	CDI	6,80%	M-1	Mensal	2.588.710	2,4%	2,0	47%
21H0001405	Casa Video	Varejo	IPCA	7,36%	M-2	Mensal	2.405.137	2,2%	1,7	N/A
23C2831601	Teriva	Loteamento	CDI	4,39%	M-1	Mensal	2.348.127	2,1%	2,8	54%
21G0063257	Thera III	Laje Corporativa	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	2.185.435	2,0%	7,0	39%
21F0568989	Pulverizado Ourinvest	Pulverizado	IPCA	6,50%	M-2	Mensal	2.049.594	1,9%	4,2	80%
20K0568000	Sinal	Varejo	IPCA	7,50%	M-1	Mensal	2.038.896	1,9%	4,0	55%
21G0063228	Thera I	Laje Corporativa	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	1.705.806	1,6%	7,0	39%
21D0779652	Wimo	Pulverizado	IPCA	7,00%	M-2	Mensal	1.589.207	1,5%	4,7	34%
21D0402879	Pontte	Pulverizado	IPCA	6,16%	M-2	Mensal	1.565.775	1,4%	4,5	53%
21B0527235	Yazaki	Logístico	IPCA	9,19%	M-2	Mensal	1.542.083	1,4%	4,1	82%
21I0912120	Minas Brisa	Construção	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	1.320.457	1,2%	1,4	82%
20J0837185	Creditas	Pulverizado	IPCA	5,94%	M-3	Mensal	1.180.281	1,1%	6,4	36%
21G0063256	Thera II	Laje Corporativa	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	1.062.231	1,0%	7,0	39%
23G0006401	Habitat	Construção	IPCA	10,35%	M-2	Mensal	987.061	0,9%	6,2	42%
23D1293668	MS Incorporadora	Construção	IPCA	10,65%	M-1	Mensal	862.938	0,8%	3,8	42%
23B0493519	Forgreen	Energia	IPCA	10,86%	M-2	Anual	505.944	0,5%	3,9	N/A
23G1200657	SWA	Construção	IPCA	9,84%	M-2	Mensal	413.269	0,4%	2,2	47%
		Taxa Média:	IPCA +	9,00%	TOTAL:		97.301.035	89%	3,7	45%

FII	Sector de Atuação	Quantidade	Cotação	Alocação (R\$)	% PL
VRTM11	Multiestratégia	500.000	10,78	5.390.000	4,93%

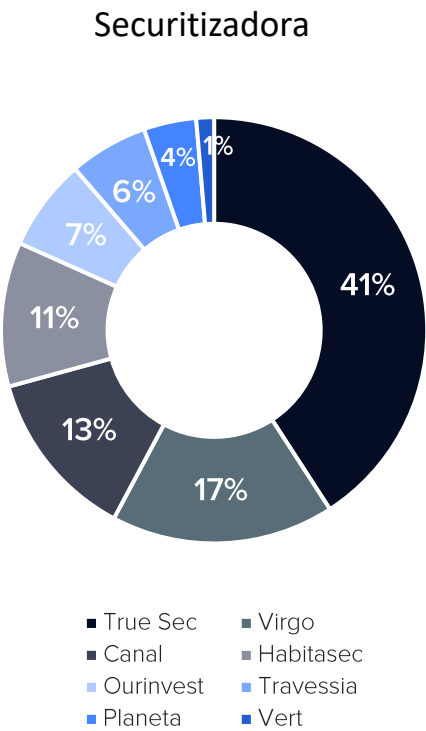
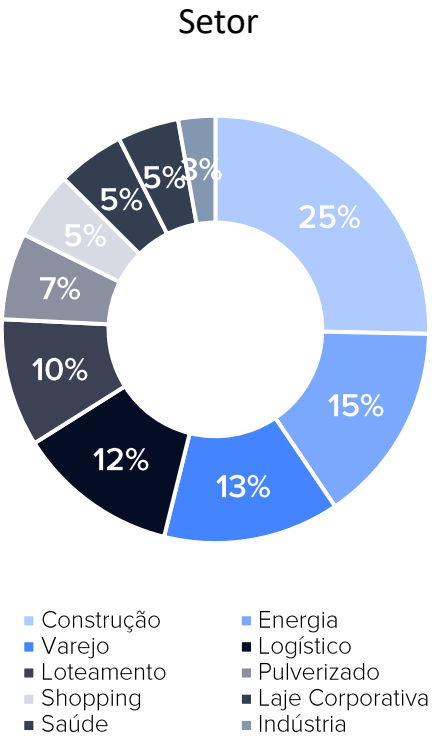
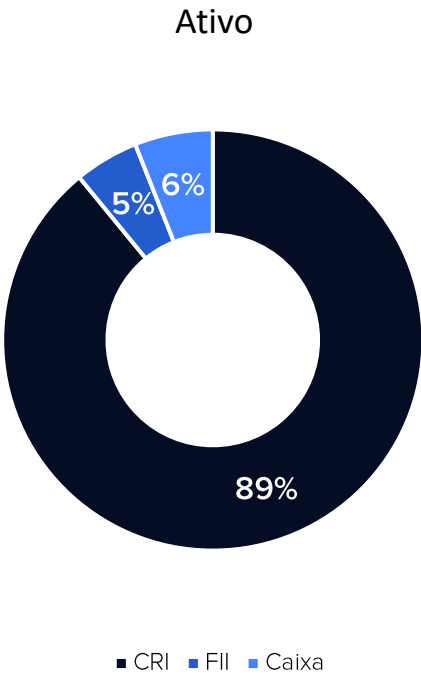
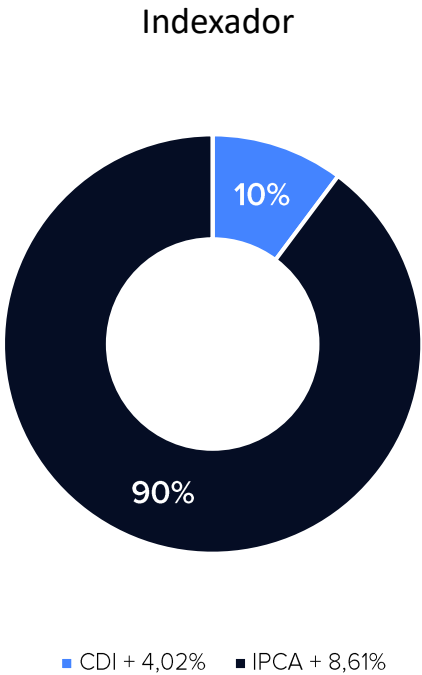
Distribuição Geográfica da Carteira



¹ Projeção baseada no IPCA do boletim focus para 2024. Disponível: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20240126.pdf>

² LTV ponderado da carteira

Carteira Consolidada - Exposições



Descritivo das Operações

Operação		Resumo
Código CETIP	Opy21H0888186	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	Opy16/08/2021	
Vencimento	Opy15/08/2031	
Indexador	OpyIPCA	
Taxa Emissão	Opy7,36%	
Operação		Resumo
Código CETIP	Lote521H0891311	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	Lote525/08/2021	
Vencimento	Lote525/08/2031	
Indexador	Lote5IPCA	
Taxa Emissão	Lote510,75%	
Operação		Resumo
Código CETIP	Quero Quero20G0926014	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	Quero Quero31/07/2020	
Vencimento	Quero Quero20/07/2041	
Indexador	Quero QueroIPCA	
Taxa Emissão	Quero Quero5,70%	
Operação		Resumo
Código CETIP	Pague Menos20K0696607	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	Pague Menos13/11/2020	
Vencimento	Pague Menos14/11/2040	
Indexador	Pague MenosIPCA	
Taxa Emissão	Pague Menos7,90%	
Operação		Resumo
Código CETIP	Sotreq21B0631104	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	Sotreq19/02/2021	
Vencimento	Sotreq10/12/2036	
Indexador	SotreqIPCA	
Taxa Emissão	Sotreq6,25%	

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
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
Forgreen III		
Código CETIP	23J1338137	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	02/10/2023	
Vencimento	27/01/2033	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	9,80%	
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	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	Urba	Resumo
Código CETIP	23L1199759	Operação lastreada em carteira de recebíveis de loteamentos de 17 empreendimentos desenvolvidos pela Urba, controlada da MRV. Como garantia a operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis da carteira, alienação fiduciária dos lotes dos empreendimentos, 50% de subordinação sobre o volume da emissão, sendo 25% dos CRIzistas da série Mezanino B e 25% da série subordinada integralizada pela Urba, recompra de contratos cedidos pela Urba limitado a 8% do valor da cessão, fundo de reserva e fundo de despesas.
Data de Emissão	22/01/2024	
Vencimento	20/04/33	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	9,50%	
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%	

Descritivo das Operações

Operação		Resumo
Código CETIP	Citlog Varginha 23I1257019	Operação lastreada em reembolso de investimento em condomínio logístico pronto localizado em Varginha/MG de propriedade do Hedge Desenvolvimento Logístico FII – HDEL11 e locado para empresas do ramo logístico, automotivo e farmacêutico através de contratos de locação atípicos e típicos. Temos como garantia a alienação fiduciária da fração ideal de 85% do imóvel e fundo de despesas.
Data de Emissão	06/09/2023	
Vencimento	09/09/2032	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	8,25%	
Operação		Resumo
Código CETIP	Lotus 23I1816075	Operação lastreada em despesas imobiliárias com o desenvolvimento dos empreendimentos Glass, Vert e Lotus Tower localizados em Brasília/DF. Temos como garantia a alienação fiduciária do imóvel referente ao empreendimento Lotus Prime, cessão fiduciária de recebíveis decorrentes de contrato de locação atípico celebrado com a União Europeia no empreendimento Lotus Prime, cessão fiduciária de recebíveis dos empreendimentos Glass e Vert, aval dos sócios PF, fundo de juros e fundo de reserva.
Data de Emissão	06/10/2023	
Vencimento	15/09/2033	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	8,75%	
Operação		Resumo
Código CETIP	Caprem 23G2304202	Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades residenciais do empreendimento Vitrius Residence localizado em Rio Claro/SP. Como garantia a operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros do empreendimento, alienação fiduciária das cotas da SPE e do terreno do empreendimento, aval corporativo da Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda – holding da Caprem, aval dos sócios PF e fundo de reserva.
Data de Emissão	31/07/2023	
Vencimento	20/08/2027	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	9,50%	
Operação		Resumo
Código CETIP	Jardim Sul 23F2356518	Operação lastreada na aquisição de 40% do empreendimento Shopping Jardim Sul localizado na Avenida Giovanni Gronchi, nº 5.819, Santo Amaro/SP. Como garantia a operação conta com a alienação fiduciária de 100% das cotas detidas pelo HGBS11 nos fundos HPDP11, WPLZ11, FLPR11, cessão fiduciária de 100% dos direitos econômicos e/ou patrimoniais referentes às cotas dadas em alienação fiduciária, cessão fiduciária de 100% dos direitos econômicos e/ou patrimoniais decorrentes da participação direta do devedor no Shopping Jardim Sul (fração ideal de 40%) e cessão fiduciária de 50% dos direitos econômicos e/ou patrimoniais decorrentes da participação direta do devedor no Shopping West Plaza (fração ideal de 70%).
Data de Emissão	23/06/2023	
Vencimento	27/06/2033	
Indexador	CDI	
Taxa Emissão	2,40%	
Operação		Resumo
Código CETIP	MS Incorporadora 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%	

Descritivo das Operações

Operação		Thera I	Resumo
Código CETIP		21G0063228	Operação lastreada na aquisição dos imóveis dos conjuntos nºs 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, com as respectivas vagas de garagem e as respectivas frações ideais do terreno que integram o Subcondomínio Thera Corporate – Setor B, integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Thera One, localizados na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berini, nº 105, Cidade Monções, São Paulo/SP.
Data de Emissão		08/07/2021	
Vencimento		08/07/2041	
Indexador		IPCA	
Taxa Emissão		6,25%	
Operação		Thera II	Resumo
Código CETIP		21G0063256	Operação lastreada na aquisição dos imóveis dos conjuntos nºs 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, com as respectivas vagas de garagem e as respectivas frações ideais do terreno que integram o Subcondomínio Thera Corporate – Setor B, integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Thera One, localizados na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berini, nº 105, Cidade Monções, São Paulo/SP.
Data de Emissão		08/07/2021	
Vencimento		08/07/2041	
Indexador		IPCA	
Taxa Emissão		6,25%	
Operação		Thera III	Resumo
Código CETIP		21G0063257	Operação lastreada na aquisição dos imóveis dos conjuntos nºs 31, 32, 41, 42, 161, 162, 171, 172, 181 e 182, com as respectivas vagas de garagem e as respectivas frações ideais do terreno que integram o Subcondomínio Thera Corporate – Setor B, integrante do empreendimento imobiliário denominado Condomínio Thera One, localizados na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berini, nº 105, Cidade Monções, São Paulo/SP.
Data de Emissão		08/07/2021	
Vencimento		08/07/2041	
Indexador		IPCA	
Taxa Emissão		6,25%	

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