

EQI / asset

EQIR11

Relatório Gerencial

Abril 2024

Acesse: eqiasset.com.br

CNPJ: 41.076.380/0001-25

EQIR11

EQI Recebíveis Imobiliários

Abril 2024

Objetivo do Fundo

Investir majoritariamente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), compondo um portfólio com risco de crédito moderado e rentabilidade alvo de IPCA + 8% ao ano líquido de custos.

R\$ 107 milhões

Patrimônio Líquido

11.819

Número de Cotistas

R\$ 0,095/cota

Dividendos a pagar em 27/05/24

R\$ 9,81

Cota Patrimonial em 30/04/24

R\$ 9,00

Cota Mercado em 30/04/24

R\$ 420 mil

Média diária de liquidez

Resumo da posição no mês

Ao fim de Abril, o EQI Recebíveis Imobiliários apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 92,5% em CRI, 4,9% em cotas de FII e 2,7% em caixa. Da parcela investida em CRI, 83,3% do patrimônio do Fundo está alocado em ativos IPCA+ com uma remuneração média (MTM) de IPCA + 9,45% a.a. e prazo médio de 9,7 anos, enquanto 9,2% do patrimônio do Fundo está alocado em ativos CDI+ com uma remuneração média (MTM) de CDI + 3,80% a.a. e prazo médio de 6,6 anos. A carteira de CRI está pulverizada em 30 operações, 10 setores e 10 estados. (para mais detalhes, favor ver as seções "Resumo da Carteira" e "Carteira Consolidada do Fundo").

Agosto 2021

Início do fundo

EQI Asset

Gestor

1% ao ano

Taxa de administração

BTG Pactual

Administrador

Não há

Taxa de performance

Geral

Tipo de Investidor

Cenário Macroeconômico

O mês de abril foi marcado pela volatilidade nos mercados, novamente impulsionada pela comunicação das autoridades monetárias. Na China, o governo continua dando sinais de intenção de novos estímulos, enquanto a moeda deprecia. No Japão, a depreciação do yen foi combatida com intervenções no mercado cambial, e marcada pela ausência de comunicação das intenções. Nos Estados Unidos, o presidente do Fed confirmou a visão mais benigna sobre a inflação, diminuindo a probabilidade de novas altas de juros, que começaram a entrar no radar dos investidores após discursos mais preocupantes dos outros membros do FOMC. Nesse ambiente, o Banco Central Europeu tem se destacado pela menor quantidade de ruído na comunicação, indicando que deve cortar mesmo a taxa de juros na reunião de junho, mas que será cauteloso daí em diante.

Os dados nos próximos meses, de inflação e atividade, ajudarão a determinar a data de início e a velocidade dessas flexibilizações monetárias. Nesse sentido, os dados divulgados ao longo do mês de abril reforçaram o espaço para cortes de juros na Europa. A inflação continuou desacelerando, inclusive nas medidas de núcleo. As pressões salariais começaram a ceder e a atividade ainda se mostra anêmica, apesar de um pouco melhor do que no final do ano passado. Esperamos que o Banco Central Europeu corte a taxa de juros em 25pbs em junho e que siga nesse ritmo de cortes, mas somente a cada trimestre, sem cortes consecutivos.

Por outro lado, nos Estados Unidos, os dados continuam deixando a dúvida sobre o tamanho do espaço para cortes de juros esse ano. O mercado de trabalho continua registrando forte criação de vagas e as vendas no varejo mostraram resultados robustos. Porém, o PIB do 1º trimestre veio mais fraco que o esperado (1,6% vs 2,7%), com uma suave desaceleração do Consumo. Vale ressaltar que a contribuição dos gastos governamentais foi a metade do registrado na média do ano passado. A política fiscal americana esse ano terá menor efeito para a demanda do que no ano passado, pela composição do gasto e pelo impulso absoluto menor. Caso essa dinâmica se confirme nos próximos trimestres e a poupança das famílias vá diminuindo, poderemos observar um PIB crescendo próximo de 1,5% esse ano, abaixo do consenso de 2,5%, e em linha com nossa estimativa atual.

Cenário Macroeconômico

De qualquer maneira, os membros do Fed vinham sinalizando uma preocupação maior com a dinâmica inflacionária, levando o mercado de juros a precificar somente um corte na taxa básica esse ano. As discussões sobre a possibilidade de subir juros novamente vinham ganhando destaque. Assim, a comunicação mais equilibrada do presidente do Fed reduziu essa ansiedade. Powell sinalizou que ainda espera que a inflação retome uma trajetória de melhora no segundo semestre, bem como a possibilidade de um ajuste no mercado de trabalho. Assim, mantemos nossa expectativa de dois cortes de 25pbs na taxa de juros ao longo desse ano, em setembro e dezembro. Novos cortes devem ocorrer em 2025, na mesma magnitude e velocidade, reduzindo a taxa básica para 4% ao final do ano que vem.

As decisões de política monetária não serão o único foco daqui em diante. As depreciações de moedas da Ásia, como o yuan e o yen, deverão suscitar discussões sobre as perspectivas futuras para o dólar. Que deverá ser influenciado cada vez mais pelas propostas dos candidatos à presidência nos Estados Unidos. A potencial imposição de tarifas de importação e/ou novas barreiras de comércio devem levar a novas mudanças nas precificações das moedas, que devem permanecer voláteis nos próximos meses, até ficar mais claro quais serão, de fato, as políticas econômicas do próximo governo, a ser decidido na eleição de 5 de novembro. Vale notar que além das políticas tarifárias, a política fiscal também será bastante relevante para a dinâmica do dólar americano, que poderá se fortalecer ainda mais, afetando outros mercados, como de juros e *commodities*.

No Brasil, essa incerteza sobre o ambiente internacional levou o Banco Central a inclusive alterar o recém implementado *forward guidance* de uma reunião a frente. A comunicação do presidente do BCB ressaltou a possibilidade de uma inflação mais resistente nos Estados Unidos, com potencial postergação do ciclo de cortes de juros. Além disso, Roberto Campos mostrou-se preocupado com a trajetória fiscal global e seus riscos para a precificação de ativos, especialmente no que tange às moedas, que poderiam mostrar fraqueza adicional, instigando uma reaceleração da inflação de importados. Essa rol de riscos soma-se aos mencionados na ata anterior, relativos especialmente ao mercado de trabalho, que se manteve

Cenário Macroeconômico

forte nas últimas divulgações, com contratações robustas, queda na taxa de desemprego e aumento nos salários reais acima da inflação. Assim, alteramos nossas expectativas para os próximos passos da política monetária. Esperamos que a taxa Selic seja reduzida para 9,75% ao final de 2024, com cortes de 25pbs nas próximas reuniões. Para 2025, projetamos novas reduções para 8,75%.

A mudança das metas fiscais de 2025 em diante trouxeram apreensão sobre as contas públicas para os próximos anos. Nesse sentido, nossas projeções continuam mostrando a dificuldade de convergência para as novas metas governamentais. Ou seja, a dívida pública continuará subindo nos próximos anos, bem como a melhora do déficit primário será mais lenta. No entanto, não alteramos nossas projeções pela mudança na trajetória de metas do governo, dadas as incertezas e dificuldades que já estimávamos, especialmente na capacidade de continuar elevando a receita federal ao longo dos próximos anos. Finalmente, a abordagem do governo continuará sendo a mesma do início do atual mandato, evitando cortar gastos e objetivando o ajuste via arrecadação. Entendemos que o risco fiscal tem dois canais de transmissão para a política monetária: (1) taxa de câmbio e (2) expectativas de inflação a longo prazo. Nesse sentido, a depreciação cambial recente tem um fator doméstico, enquanto a piora das expectativas da pesquisa Focus podem ser parcialmente explicadas. O cenário para a política monetária nos próximos anos se tornou mais desafiador.

Em resumo, o pano de fundo do mercado global parece ser de maior volatilidade, especialmente nas taxas de câmbio. Assim, é natural que os gestores da política monetária se mostrem mais cautelosos, especialmente quando a convergência da inflação para as metas ainda não está completa, assim como a ancoragem das expectativas. Esperamos dois cortes de 25pbs pelo Fed, e três cortes de mesma magnitude pelo ECB. No Brasil, esperamos quatro cortes de 25pbs até setembro, levando a taxa Selic para 9,75%.

Mercado de CRI

O volume emitido no mercado de CRI em abril foi de R\$ 5,5 bilhões (-2% MoM / +253% YoY), totalizando 85 operações. As emissões indexadas ao IPCA e CDI representaram 42% e 49% do total, respectivamente. O *spread* médio dos CRIs atrelados ao IPCA foi de 9,5% a.a. (-0,1 p.p. MoM) com prazo médio de 8,1 anos (-0,8 p.p. MoM). O *spread* médio dos CRIs atrelados ao CDI foi de 3,3% a.a. (+0,3 p.p. MoM) com prazo médio de 4,7 anos (-0,4 anos MoM). O destaque do mês foi a emissão do CRI Allos, que totalizou R\$ 1,2 bilhão.

Lista das 20 maiores emissões do mês:

	Ativo	Devedor	Segmento	Código	Emissor	Valor (R\$)	Taxa (% a.a.)	Prazo (anos)
1	CRI	Cyrela	Residencial	24D2765586	Provincia	633.835.000	98% CDI	4,0
2	CRI	Allos	Shopping Center	24D0006603	Opea	469.579.001	11,67% PRÉ	7,0
3	CRI	Gramado Parks	Multipropriedade	24D3466320	Fortesec	390.000.001	IPCA + 8,00%	3,1
4	CRI	Allos	Shopping Center	24D0006602	Opea	377.919.001	105% CDI	5,0
5	CRI	Allos	Shopping Center	24D0006601	Opea	352.502.001	CDI + 0,55%	5,0
6	CRI	Cyrela	Residencial	24D2765715	Provincia	299.649.001	101% CDI	7,0
7	CRI	Cashme	Pulverizado	24D3204401	Provincia	202.905.001	IPCA + 7,40%	7,4
8	CRI	Ebrasil	Energia	24D3314427	Opea	170.000.000	CDI + 1,20%	3,0
9	CRI	Gramado Parks	Multipropriedade	24D3466355	Fortesec	165.000.001	IPCA + 8,00%	10,0
10	CRI	Pernambuco	Término de Obra	24D3062404	Habitasec	120.000.000	CDI + 5,00%	5,0
11	CRI	Búzios Resort	Hotel	24D3427682	Fortesec	115.000.001	IPCA + 8,00%	3,1
12	CRI	Cyrela Rosa	Galpão Logístico	24C2242832	True Sec	99.974.001	CDI + 2,19%	10,0
13	CRI	MSB Sanchez	Término de Obra	24D2858481	Habitasec	95.000.000	IPCA + 11,00%	5,0
14	CRI	Cashme	Pulverizado	24D3204079	Provincia	86.959.001	CDI + 1,40%	7,4
15	CRI	Crediblu	Pulverizado	24D0770386	Vert	84.000.000	IPCA + 8,00%	9,9
16	CRI	Assaí Barzel	Varejo	24D2960594	Opea	72.221.987	IPCA + 7,00%	10,0
17	CRI	Cyrela	Residencial	24D2765619	Provincia	66.516.000	99% CDI	5,0
18	CRI	ForGreen	Energia	24D0781914	Canal	60.000.001	IPCA + 10,00%	10,0
19	CRI	ForGreen	Energia	24D0781832	Canal	60.000.000	IPCA + 10,00%	10,0
20	CRI	Kallas	Residencial	24D2944108	Opea	58.392.001	116% CDI	5,0

Resultado

Em abril de 2024, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de R\$ 1.071.587. A equipe de gestão optou por distribuir R\$1.036.385, o equivalente à R\$ 0,095 por cota. Dessa maneira, R\$ 45.318 ou R\$ 0,004 por cota estão retidos para distribuição futura. A cota patrimonial do fundo caiu 1,7% na comparação mensal, saindo de R\$ 9,98 em março para R\$ 9,81 em abril por conta da continuidade na abertura na taxa dos títulos públicos ao longo do mês.

Para melhor entendimento do resultado do fundo, é importante ressaltar que 90,0% da carteira de CRI é reajustada pelo IPCA. Os CRIs atrelados à inflação presentes na carteira refletem, aproximadamente, as variações do indexador IPCA referentes aos dois meses anteriores à apuração de resultados. Portanto, os resultados apurados no mês de abril (a serem distribuídos aos investidores em maio) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de fevereiro (0,83%) e março (0,16%). Estes patamares de inflação representaram níveis mais normalizados quando comparados a média de maio a novembro de 2023 e explicam o melhor resultado gerado neste mês frente ao anterior.

Além disso, para melhor avaliarmos o impacto da inflação no resultado e nos dividendos do fundo, é preciso considerar que o fundo apura resultados pelo regime caixa. No regime caixa, a distribuição da correção monetária (IPCA) é restringida pelo valor amortizado dos ativos no mês. Dessa maneira, nos meses em que a correção monetária (IPCA) é superior ao valor amortizado, o excedente é acruado no saldo devedor dos CRIs e não pode ser distribuído. Por outro lado, nos meses em que o valor amortizado é superior à correção monetária, toda a correção monetária é distribuída, incluindo a que está acruada no saldo devedor dos ativos. O saldo atual de correção monetária acumulada na carteira é de R\$ 0,096 / cota.

Conforme falado na carta do mês anterior, a gestão será ativa em negociar os ativos da carteira para gerar ganho de capital e impulsionar o rendimento do fundo. Nesse sentido, apuramos um ganho de R\$ 144.506 ou R\$ 0,013/cota em abril 2024 na linha de "Negociação CRI". Por fim, ressaltamos que não há qualquer evento negativo de crédito na carteira de investimentos do EQIR. O fundo não trabalha com alavancagem de qualquer natureza. Na seção "Resultado Gerencial" o cotista pode obter mais informações sobre os rendimentos do fundo e o saldo de correção monetária acumulada por ativo.

Distribuição de Dividendos

Os dividendos referentes a abril, anunciados em 20/05/2024 e cuja distribuição ocorrerá em 27/05/2024, são de R\$ 0,095 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,04% – considerando o preço de fechamento da cota em 20/05/2024 de R\$ 9,14 – que corresponde a 117% da taxa DI do período (137% do CDI considerando o *gross-up* do IR à alíquota de 15%).

Nos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos do fundo totalizou R\$ 1,22 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,3%, considerando o preço de fechamento da cota em 20/05/2024.

Movimentações do Mês

O fundo adquiriu R\$ 4,3 milhões do CRI RCP. Este CRI é baseado em um centro logístico com especificações técnicas AAA localizado em Rio Claro-SP, 100% locado e com LTV de 39% considerando o volume total da emissão e laudo de avaliação recente do empreendimento emitido pela Colliers. Acreditamos que a remuneração do CRI de IPCA + 8,70% a.a. é competitiva considerando emissões semelhantes, que envolvem ativos com nível máximo de qualidade, prontos e locados. A operação conta com a alienação dos galpões logísticos, cessão dos recebíveis de aluguéis, fundo de reserva, aval PF dos sócios e *covenants* de índice de cobertura mínimo de 150%, LTV máximo de 50% e limitação de alavancagem pelo devedor.

Resumo da Carteira

Ativo	% Alocado	Index	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Prazo Médio	Duration Média
CRI	83,3%	IPCA +	8,63%	9,45%	9,7	3,9
CRI	9,2%	CDI +	4,01%	3,80%	6,6	3,1
FII	4,9%	-	-	-	-	-
Caixa	2,7%	% CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0	0
Total	100,1%				9,3	3,8

Cota e Taxa Média

Considerando as características da carteira de CRIs investida pelo EQIR, o preço de mercado das cotas do fundo no fechamento do mês reflete uma taxa média de IPCA + 11,45% a.a.. A tabela abaixo apresenta a sensibilidade da taxa média da carteira em relação ao preço da cota do fundo no mercado secundário:

Cota Mercado	Taxa Média (IPCA +)*
8,85	11,89%
8,90	11,74%
8,95	11,59%
9,00	11,45%
9,05	11,30%
9,10	11,15%
9,15	11,00%

Projeções

Quanto à projeção de distribuição de dividendos, a gestão prevê um rendimento por cota de R\$ 1,04 em 2024 ou R\$ 0,087 por mês, em linha com o disponibilizado na seção “Estudo de Viabilidade EQIR11 após a oferta” do material publicitário da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª emissão do fundo. A projeção considera somente o carregamento da carteira atual, desconsiderando, portanto, eventuais negociações de ativos com ganho de capital que poderão impulsionar o dividendo do fundo. Importante ressaltar que quaisquer projeções mencionadas neste relatório não são garantia ou promessa de rendimentos.

A gestão tem identificado boas oportunidades no segmento de “Galpões Logísticos” e deverá aumentar a exposição ao setor que atualmente concentra 21% da carteira de CRI, sendo o mais representativo do portfólio. Enxergamos dinâmica positiva nesse segmento nos próximos anos, que atualmente está com taxa de vacância historicamente baixa, tem ganho preço na maioria das cidades em São Paulo e Minas Gerais e oferecido boas oportunidades em alocações que atrelam remuneração relevante à galpões prontos, locados, que atendem especificações técnicas AAA. A concentração da carteira de CRI em “Galpões Logísticos” poderá chegar próximo de 30%.

* Considera a rentabilidade ponderada do portfólio de CRI e a diferença entre a cota patrimonial e a cota mercado do fundo diferida na *duration* do portfólio.

9

Carteira de Ativos

Ao término do mês, o fundo apresentava a seguinte carteira de CRI e FII:

	Ativo	Código	Devedor	Emissor	Index	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Saldo MTM (R\$)	% da Carteira
1	CRI	23G0006601	Habitat	True	IPCA +	9,85%	10,69%	7.623.090	7,1%
2	CRI	23I1257019	CitLog Varginha	Habitasec	IPCA +	8,25%	9,19%	7.421.416	6,9%
3	CRI	23I1816075	Lotus	True	IPCA +	9,14%	9,44%	7.358.000	6,9%
4	CRI	23H1104566	Brasol	Canal	IPCA +	9,54%	10,37%	6.069.421	5,7%
5	CRI	23F2356518	Jardim Sul	True	CDI +	2,40%	2,40%	4.996.952	4,7%
6	CRI	23J1338137	ForGreen	Canal	IPCA +	10,85%	10,38%	4.835.492	4,5%
7	CRI	21H0888186	Opy	Virgo	IPCA +	7,68%	8,45%	4.419.731	4,1%
8	CRI	24A2806776	RCP	Virgo	IPCA +	8,70%	8,81%	4.324.429	4,0%
9	CRI	21H0891311	Lote5	Ore	IPCA +	12,00%	12,65%	3.498.890	3,3%
10	CRI	23L1199759	Urba	True	IPCA +	9,50%	10,41%	3.393.687	3,2%
11	CRI	22K1685406	Diferencial	Virgo	IPCA +	11,00%	11,39%	3.080.685	2,9%
12	CRI	23G2304202	Caprem	Travessia	IPCA +	10,34%	10,49%	3.019.412	2,8%
13	CRI	21F0950174	Oba	Virgo	IPCA +	6,40%	7,58%	2.981.146	2,8%
14	CRI	21B0631104	Sotreq	Opea	IPCA +	5,97%	6,78%	2.629.657	2,5%
15	CRI	20G0926014	Quero Quero	Habitasec	IPCA +	5,70%	6,45%	2.595.255	2,4%
16	CRI	21H0748795	CK	True	CDI +	6,80%	6,80%	2.572.805	2,4%
17	CRI	20K0696607	Pague Menos	True	IPCA +	7,54%	8,31%	2.561.794	2,4%
18	CRI	21E0665350	Solfarma	Travessia	IPCA +	6,25%	6,99%	2.558.037	2,4%
19	CRI	21H0001405	Casa & Vídeo	Virgo	IPCA +	7,36%	9,92%	2.309.035	2,2%
20	CRI	23C2831601	Teriva	True	CDI +	4,39%	3,50%	2.289.696	2,1%
21	CRI	21G0063257	Thera	True	IPCA +	7,50%	8,14%	2.120.886	2,0%
22	CRI	21F0568989	Pulverizado Ore	Ore	IPCA +	6,50%	7,26%	1.974.463	1,8%
23	CRI	20K0568000	Sinal	Virgo	IPCA +	7,50%	8,85%	1.970.125	1,8%
24	CRI	21G0063228	Thera	True	IPCA +	7,50%	8,89%	1.656.048	1,5%
25	CRI	21D0779652	Wimo	Virgo	IPCA +	7,00%	9,11%	1.505.706	1,4%
26	CRI	21B0527235	Yazaki	Opea	IPCA +	9,19%	9,96%	1.496.344	1,4%
27	CRI	21D0402879	Pontte	True	IPCA +	6,16%	9,70%	1.484.606	1,4%
28	CRI	21I0912120	Minas Brisa	Ore	IPCA +	7,50%	8,22%	1.331.327	1,2%
29	CRI	20J0837185	Creditas	Vert	IPCA +	5,94%	10,16%	1.105.827	1,0%
30	CRI	21G0063256	Thera	True	IPCA +	7,50%	8,62%	1.031.265	1,0%

Carteira de Ativos

Ao término do mês, o fundo apresentava a seguinte carteira de CRI e FII:

	Ativo	Código	Devedor	Emissor	Index	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Saldo MTM (R\$)	% da Carteira
31	CRI	23G0006401	Habitat	True	IPCA +	10,35%	10,91%	958.895	0,9%
32	CRI	23D1293668	MS Incorporadora	Canal	IPCA +	10,65%	10,96%	851.125	0,8%
33	CRI	23B0493519	ForGreen	Canal	IPCA +	10,86%	12,62%	490.400	0,5%
34	CRI	23G1200657	SWA	True	IPCA +	9,84%	10,03%	413.197	0,4%
35	FII	VRTM11	Pulverizado	-	-	-	-	5.275.000	4,9%
36	Cx.	-	Tesouro Nacional	-	-	-	-	2.910.793	2,7%
Total								107.114.633	100,1%

Acompanhamento da Carteira

Durante o mês foram realizadas assembleias de ativos investidos pelo Fundo, a saber:

1. CRI Pulverizado Ore – 21F0568989: foi adiada a decisão e convocada nova AGT para readequação do fluxo de pagamentos do CRI em função da ocorrência de pré pagamentos e execução de imóveis da carteira. A operação está saudável e com os *covenants* enquadrados.
2. CRI Minas Brisa – 21I0912120: foi prorrogado o prazo de apresentação das DFs anuais e auditadas da devedora, cujo novo descumprimento acarretará no aumento da remuneração do CRI. A operação está saudável e com os *covenants* enquadrados.

Para maiores informações, recomendamos aos investidores que acessem os hyperlinks, clicando nos códigos dos ativos listados na tabela da página anterior e na localização dos ativos na seção “Portfólio”. Por fim, recomendamos também os vídeos mensais com os comentários da gestão, os quais podem ser acessados em nosso canal cujo link segue abaixo:





EQI Asset
@eqiasset

Resumo dos Ativos por Segmento

Para melhor navegação no relatório, clique nos índices a seguir para ser direcionado a página com o resumo por operação de um dos setores da carteira:

Corporativo	Residencial	Galpões Logísticos	Energia	Loteamento
Varejo	Shoppings Centers	Escritórios	Home Equity	Outros

A classificação setorial da carteira leva em consideração os usos e fontes, segmento de atuação do devedor e composição de garantia das operações.

Corporativo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Habitat	MT, GO e MG	Operação com risco de crédito da construtora e incorporadora Habitat e baseada em 8 projetos, sendo 3 residenciais, 1 escritório e 4 loteamentos.	AF, AF de cotas, CF, FR, FD e Aval	jun/33	43%
Lotus	DF	Operação com risco de crédito da construtora e incorporadora Lotus e baseada em 7 projetos, sendo 5 residenciais e 2 escritórios.	AF, CF, FR, FD e Aval	set/33	45%
Sinal	SP	Operação com risco de crédito da rede de concessionárias Grupo Sinal, com garantia de galpão logístico localizado em São Caetano do Sul-SP, locado para o Grupo entre outros imóveis que perfazem 160% do saldo devedor.	AF, FR e Fiança	nov/32	55%

Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Caprem	SP	CRI baseado em projeto residencial em desenvolvimento localizado em Rio Claro-SP.	AF, AF de cotas, CF, FR, FD e Aval	ago/27	71%
CK	SC	CRI baseado em projeto residencial em desenvolvimento localizado na Praia Brava em Itajaí-SC.	AF, AF de cotas, CF, FR, FD e Aval	jul/26	47%
Pulverizado Ore	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de financiamentos garantidos por imóveis residenciais, originada pelas construtoras e incorporadoras Helbor, Setin e Ekko. A parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação da operação.	AF, FD e Subordinação	jun/36	58%
Minas Brisa	MG	CRI baseado em projeto residencial em desenvolvimento localizado em Nova Lima-MG.	AF, AF de cotas, CF, FR, FD e Aval	set/26	82%
MS Incorporadora	SC	CRI baseado em 2 projetos residenciais em desenvolvimento localizados em Blumenau e Porto Belo-SC.	AF, AF de cotas, CF, FR, FD e Aval	out/28	42%
SWA	SP	CRI baseado em projeto residencial em desenvolvimento localizado em Vila Matilde-SP.	AF, CF, FR, FD e Aval	jul/26	47%

Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
CitLog Varginha	MG	CRI baseado em um galpão logístico localizado em Varginha-MG, locado para empresas do ramo logístico, automotivo e farmacêutico através de contratos típicos e atípicos. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF e FD	set/32	57%
Solfarma	SP	CRI baseado em um galpão logístico localizado em Bebedouro-SP, locado para a Solfarma Distribuidora. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF, CF, FR e FD	abr/26	46%
Quero Quero	RS	CRI baseado em um galpão logístico localizado em Sapiranga-RS, locado para a Quero Quero. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF, CF, FR, FD e Aval	jul/41	61%
Sotreq	PA	CRI baseado em um galpão logístico localizado em Parauapebas-PA, locado para a Sotreq. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF, CF, FR e Fiança	dez/36	77%
Yazaki	PE	CRI baseado em um galpão logístico localizado em Bonito-PE, locado para a Yazaki do Brasil. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF de cotas, CF, FR e FD	jun/33	82%
RCP	SP	CRI baseado em centro logístico localizado em Rio Claro-SP, locado para empresas do ramo automotivo, alimentício, logístico, industrial, construção civil e eletrodomésticos. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF, CF, FR e Aval	jan/39	39%

Energia

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Brasol	MT, GO e MG	CRI baseado em 3 usinas de geração solar distribuída desenvolvidas pelo Grupo Oeste. O CRI conta com garantia de subordinação da Brasol.	AF, CF, FR, FD e Subordinação	jul/33	-
ForGreen	MG	CRI baseado em 9 usinas de geração solar distribuída desenvolvidas pela ForGreen.	AF, AF de cotas, CF, FR, FD e Aval	jan/33	-
Diferencial	RJ	CRI baseado em 3 usinas de geração solar distribuída desenvolvidas pela KWP Energia e Diferencial Energia.	AF, AF de cotas, CF, FR, FD e Aval	nov/32	-

Loteamento

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Urba	SP, MG, BA, MT, RJ e PB	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de loteamentos originada pela Urba. O CRI conta com garantia de subordinação da Urba. A parcela adquirida tem natureza mezanino na estrutura de subordinação dessa operação.	AF, CF, FR, FD e Subordinação	abr/33	43%
Lote5	SP	CRI baseado em 2 loteamentos em desenvolvimento em Campinas-SP pela incorporadora e loteadora Lote5. O CRI conta com garantia do terreno dos projetos.	AF, AF de cotas, CF, FR, FD e Aval	ago/31	72%
Teriva	SP	CRI baseado em 2 loteamentos localizados em Bragança Paulista e Atibaia-SP.	AF de cotas, CF, FR, FD e Aval	abr/30	54%

Varejo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Oba	SP	CRI baseado em loja localizada em São Bernardo do Campo-SP, locada para o Grupo Oba Hortifruti . O CRI conta com garantia do imóvel.	AF, CF, FR e Fiança	jun/33	64%
Pague Menos	AM, TO, RO, RR, AC e AP	CRI baseado em 6 usinas de geração solar distribuída desenvolvidas pela Brasol para atender a rede de farmácias Pague Menos.	AF, AF de cotas, CF e FR	nov/40	71%
Casa & Vídeo	RJ, ES, SP e MG	Operação com risco de crédito da varejista Casa e Vídeo.	CF	ago/27	-

Home Equity

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Wimo	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Wimo. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~30%). A parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação da operação.	AF, FR, FD e Subordinação	jan/36	34%
Pontte	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Pontte. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%). A parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação da operação.	AF, FR, FD e Subordinação	abr/36	53%
Creditas	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%). A parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação da operação.	AF, FR, FD e Subordinação	out/40	36%

Shoppings Centers

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Jardim Sul	SP	Operação baseada na aquisição, por um fundo imobiliário, de fração do Shopping Jardim Sul. O CRI possui covenant de LTV máximo de 65% envolvendo a alienação fiduciária das cotas detidas pelo fundo em outros 3 shoppings.	AF de cotas, CF e FD	jun/33	58%

Escritórios

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Thera	SP	Operação baseada na aquisição, por um fundo imobiliário, de 5 andares do edifício Thera Corporate. O Ativo AAA é localizado na região da Berrini em São Paulo e possui locatários de primeira linha.	Imóveis em SP	jul/41	39%

Outros

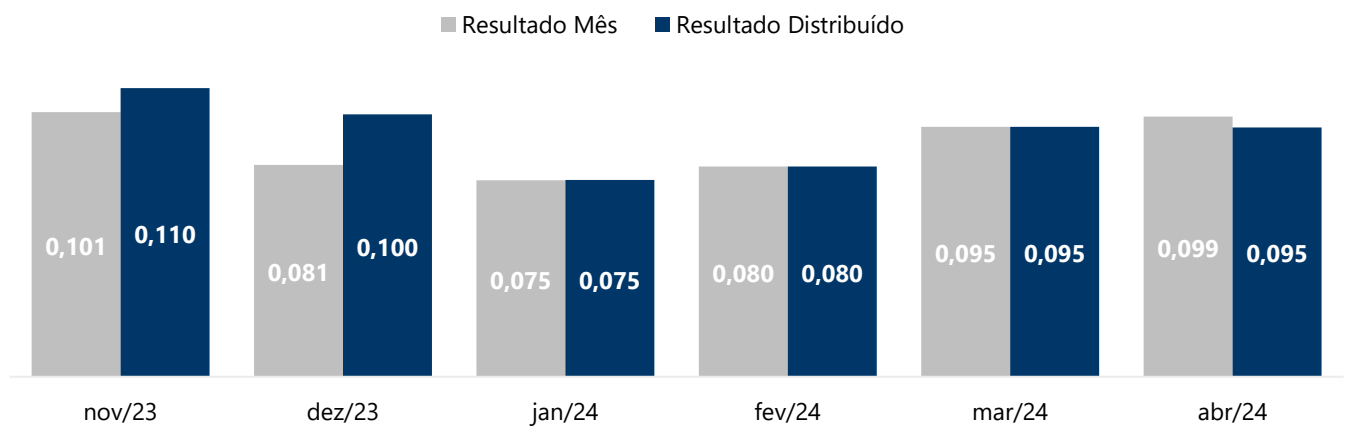
Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
Opy	MG	CRI baseado no Hospital Metropolitano Dr. Célio de Castro localizado em Belo Horizonte-MG. O CRI conta com garantia do aval da Opy Health.	CF, FR, FD e Aval	ago/31	50%

* AF – Alienação Fiduciária, CF – Cessão Fiduciária, FR – Fundo de Reserva, FD – Fundo de Despesas.

Resultado Gerencial

DRE Caixa	fev-24	mar-24	abr-24	Últimos 6 meses	2024
Receitas de CRI	R\$ 990.747	R\$ 1.139.932	R\$ 1.187.539	R\$ 5.920.282	R\$ 4.244.921
(+) Juros	R\$ 705.410	R\$ 699.818	R\$ 733.238	R\$ 3.744.913	R\$ 2.729.448
(+) Correção Monetária	R\$ 201.425	R\$ 226.064	R\$ 221.297	R\$ 1.001.379	R\$ 808.422
(+) Renda Fixa	R\$ 43.912	R\$ 47.480	R\$ 48.498	R\$ 423.323	R\$ 263.890
(+) Negociação CRI	R\$ 0	R\$ 126.570	R\$ 144.506	R\$ 553.176	R\$ 271.076
(+) Rendimentos FII	R\$ 40.000	R\$ 40.000	R\$ 40.000	R\$ 190.407	R\$ 165.000
(+) Negociação FII	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 7.085	R\$ 7.085
Despesas Operacionais	-R\$ 117.339	-R\$ 101.050	-R\$ 115.952	-R\$ 575.281	-R\$ 443.834
(-) Taxa de Administração	-R\$ 96.863	-R\$ 96.752	-R\$ 96.494	-R\$ 494.705	-R\$ 386.883
(-) Taxas Regulatórias	-R\$ 4.472	-R\$ 4.352	-R\$ 4.517	-R\$ 24.219	-R\$ 17.103
(-) Auditoria	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
(-) Formador de Mercado	-R\$ 15.000	R\$ 0	-R\$ 15.000	-R\$ 40.000	-R\$ 40.000
(-) Outros	-R\$ 1.003	R\$ 55	R\$ 59	-R\$ 16.357	R\$ 151
(=) Resultado Líquido	R\$ 873.408	R\$ 1.038.882	R\$ 1.071.587,40	R\$ 5.345.001	R\$ 3.801.087
Rendimento	R\$ 882.534	R\$ 1.038.882	R\$ 1.036.385	R\$ 4.831.250	R\$ 3.776.000
Resultado Acumulado	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 45.318		
Cotas	10.909.315	10.909.315	10.909.315		
Resultado Acumulado / Cota	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,004		

Resultados do Mês



Resultado Gerencial

Rendimento Histórico do EQIR11

Data Base	Cotação	Rendimento	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-Up	Rentabilidade Gross-Up CDI%
20/mai/24	R\$ 9,14	R\$ 0,10	1,04%	1,22%	137%
17/abr/24	R\$ 9,05	R\$ 0,10	1,05%	1,24%	149%
19/mar/24	R\$ 9,10	R\$ 0,08	0,89%	1,05%	131%
21/fev/24	R\$ 9,11	R\$ 0,08	0,82%	0,96%	100%
18/jan/24	R\$ 9,71	R\$ 0,10	1,03%	1,21%	135%
19/dez/23	R\$ 9,87	R\$ 0,11	1,11%	1,31%	143%
21/nov/23	R\$ 10,27	R\$ 0,11	1,07%	1,26%	126%
19/out/23	R\$ 10,35	R\$ 0,11	1,06%	1,25%	128%
20/set/23	R\$ 9,71	R\$ 0,11	1,13%	1,33%	117%
17/ago/23	R\$ 9,10	R\$ 0,11	1,21%	1,42%	133%
19/jul/23	R\$ 8,91	R\$ 0,11	1,23%	1,45%	135%
20/jun/23	R\$ 8,86	R\$ 0,11	1,24%	1,46%	130%
18/mai/23	R\$ 8,95	R\$ 0,11	1,23%	1,45%	158%
20/abr/23	R\$ 8,78	R\$ 0,11	1,25%	1,47%	125%
17/mar/23	R\$ 8,98	R\$ 0,11	1,22%	1,44%	166%
17/fev/23	R\$ 8,90	R\$ 0,11	1,24%	1,46%	130%
18/jan/23	R\$ 9,73	R\$ 0,11	1,13%	1,33%	118%
19/dez/22	R\$ 9,69	R\$ 0,11	1,14%	1,34%	131%
21/nov/22	R\$ 9,40	R\$ 0,11	1,17%	1,38%	135%
20/out/22	R\$ 9,89	R\$ 0,11	1,11%	1,31%	122%
20/set/22	R\$ 9,50	R\$ 0,11	1,16%	1,36%	117%
17/ago/22	R\$ 9,60	R\$ 0,11	1,15%	1,35%	131%
19/jul/22	R\$ 9,70	R\$ 0,12	1,24%	1,46%	143%
20/jun/22	R\$ 9,70	R\$ 0,11	1,13%	1,33%	129%
Cota IPO	R\$ 10,00	R\$ 3,19	31,87%	37,50%	113%

Resultado Gerencial

Na tabela abaixo apresentamos a defasagem do indexador de cada um dos CRIs da carteira. Na última coluna, apresentamos o saldo por cota do resultado de correção monetária acumulada. Importante ressaltar que esta correção acumulada já foi reconhecida contabilmente e deverá ser distribuída futuramente conforme curva de amortização de cada CRI, de acordo com a metodologia de apuração de resultados do fundo pelo regime caixa.

O saldo da correção monetária não distribuída na data base deste relatório é de R\$ 0,096/cota.

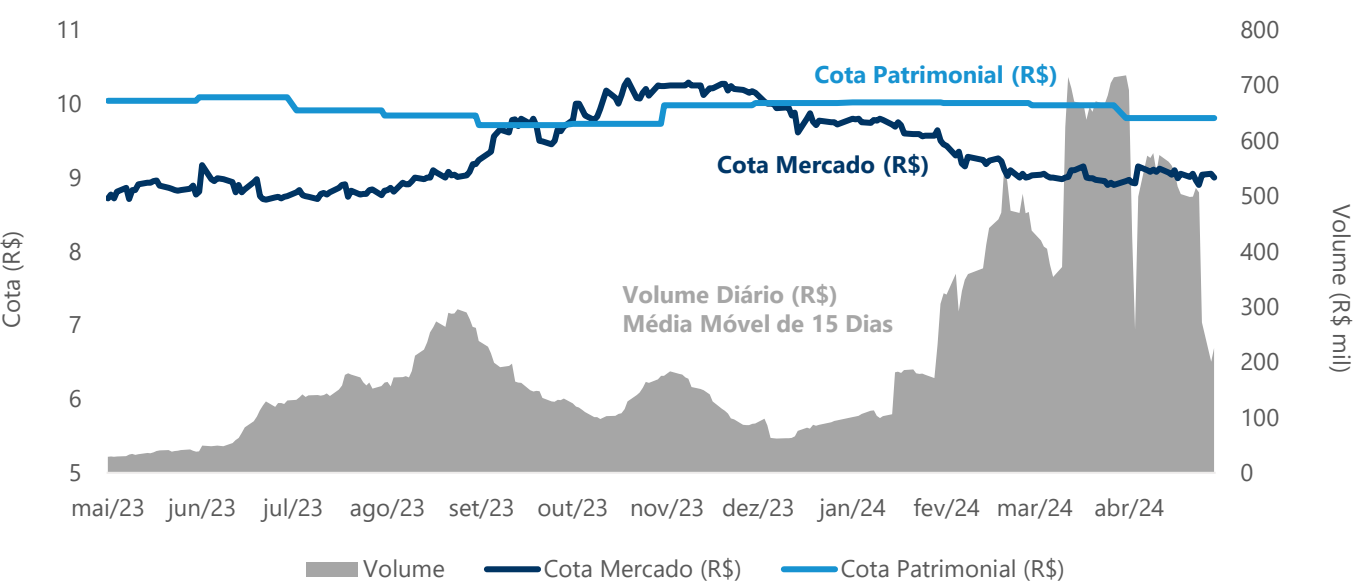
Código	Devedor	Index	Defasagem	Índice do mês	Correção Acumulada
23G0006601	Habitat	IPCA	M-2	0,83%	0,01
23I1257019	CitLog Varginha	IPCA	M-2	0,83%	0,02
23I1816075		IPCA	M-2	0,83%	0,01
23H1104566	Brasol	IPCA	(pagto anual)	0,16%	0,01
23F2356518	Jardim Sul	CDI	n/a	-	-
23J1338137	ForGreen	IPCA	(pagto anual)	0,16%	0,004
21H0888186	Opy	IPCA	M-2	0,83%	0,01
24A2806776	RCP	IPCA	M-2	0,83%	-
21H0891311	Lote5	IPCA	M-2	0,83%	0,01
23L1199759	Urba	IPCA	M-2	0,83%	-
22K1685406	Diferencial	IPCA	(pagto anual)	0,16%	0,001
23G2304202	Caprem	IPCA	M-2	0,83%	0,002
21F0950174	Oba	IPCA	M-2	0,83%	0,0004
21B0631104	Sotreq	IPCA	(pagto anual)	0,16%	0,002
20G0926014	Quero Quero	IPCA	M-2	0,83%	0,003
21H0748795	CK	CDI	n/a	-	-
20K0696607	Pague Menos	IPCA	M-2	0,83%	0,003
21E0665350	Solfarma	IPCA	(pagto anual)	0,16%	-
21H0001405	Casa & Vídeo	IPCA	M-1	0,16%	-
23C2831601	Teriva	CDI	n/a	-	-
21G0063257	Thera	IPCA	M-2	0,83%	0,003
21F0568989	Pulverizado Ore	IPCA	M-2	0,83%	0,0003
20K0568000	Sinal	IPCA	M-1	0,16%	-
21G0063228	Thera	IPCA	M-2	0,83%	0,002
21D0779652	Wimo	IPCA	M-2	0,83%	0,0003
21B0527235	Yazaki	IPCA	M-2	0,83%	0,0004
21D0402879	Pontte	IPCA	M-2	0,83%	-
21I0912120	Minas Brisa	IPCA	M-2	0,83%	0,003
20J0837185	Creditas	IPCA	M-3	0,42%	-
21G0063256	Thera	IPCA	M-2	0,83%	0,001
23G0006401	Habitat	IPCA	M-2	0,83%	0,002
23D1293668	MS Incorporadora	IPCA	M-2	0,83%	0,004
23B0493519		IPCA	M-2	0,83%	0,002
23G1200657	SWA	IPCA	M-2	0,83%	0,001
Total					0,096

Negociações e Liquidez na B3

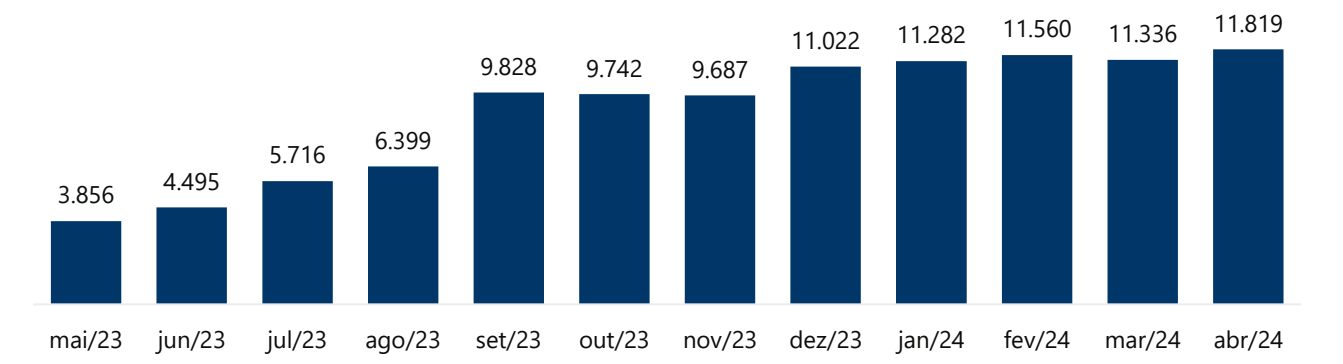
O EQIR encerrou o mês de abril com 11.819 investidores, representando uma aumento de 4,3% frente ao mês anterior e um aumento de 7,2% em relação à dezembro do ano passado, quando finalizamos a segunda emissão do Fundo. O incremento no número de cotistas na evolução mensal levou a um aumento na participação dos cotistas PFs sobre o passivo. Além disso, seguimos observando fluxo de compra contínuo de investidores institucionais.

Negociações	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24
Volume Negociado (R\$)	1.784.532	1.734.392	5.290.931	8.404.825	11.678.967	9.232.021
Volume Médio Diário (R\$)	89.227	91.284	240.497	442.359	583.948	419.637
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	0,9%	2,0%	6,1%	3,3%	2,5%	3,3%

Cotações Históricas e Volume EQIR11

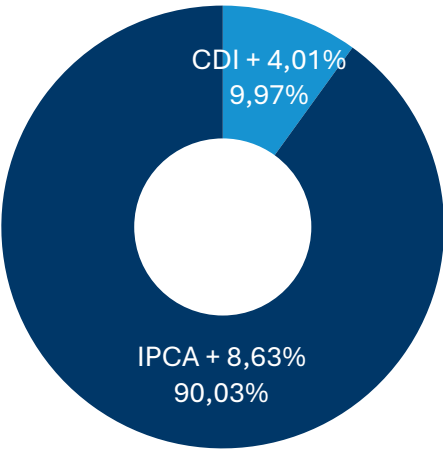


Evolução do Número de Cotistas

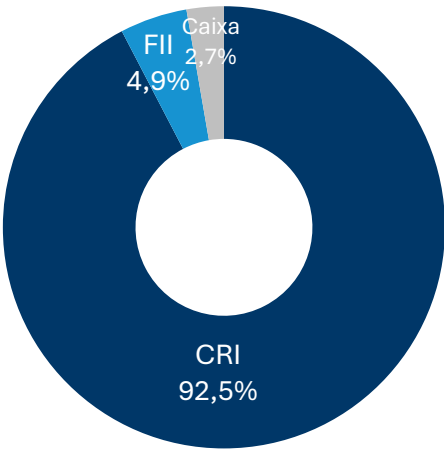


Carteira Consolidada do Fundo

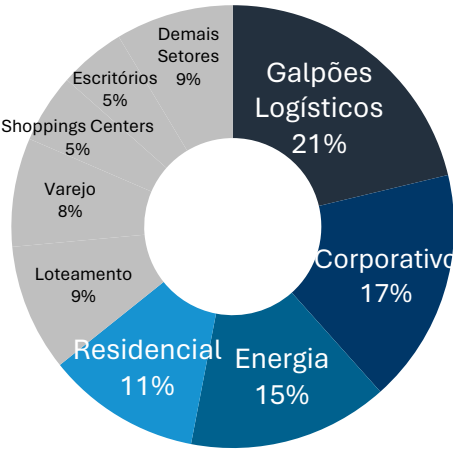
Exposição por Indexador e Taxa



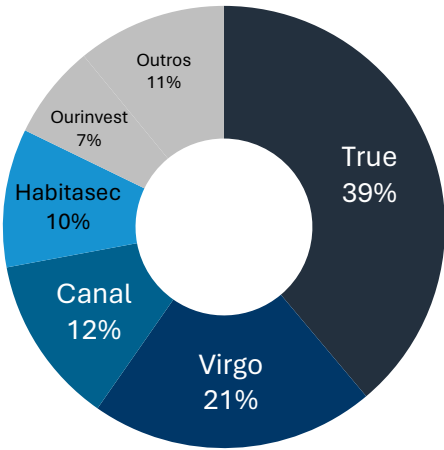
Composição por Tipo de Ativo



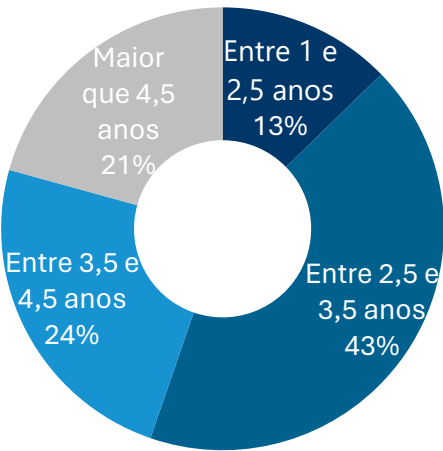
Exposição por Setor



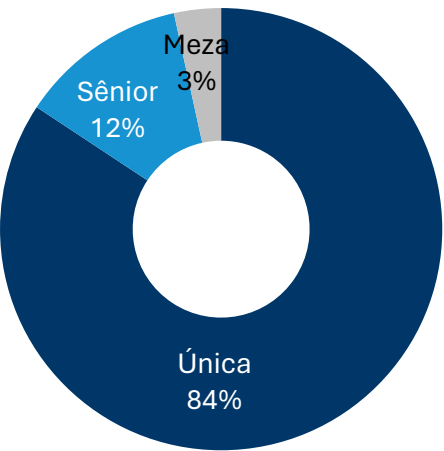
Exposição por Securitizadora



Exposição por Prazo Médio



Exposição por Subordinação



Portfólio

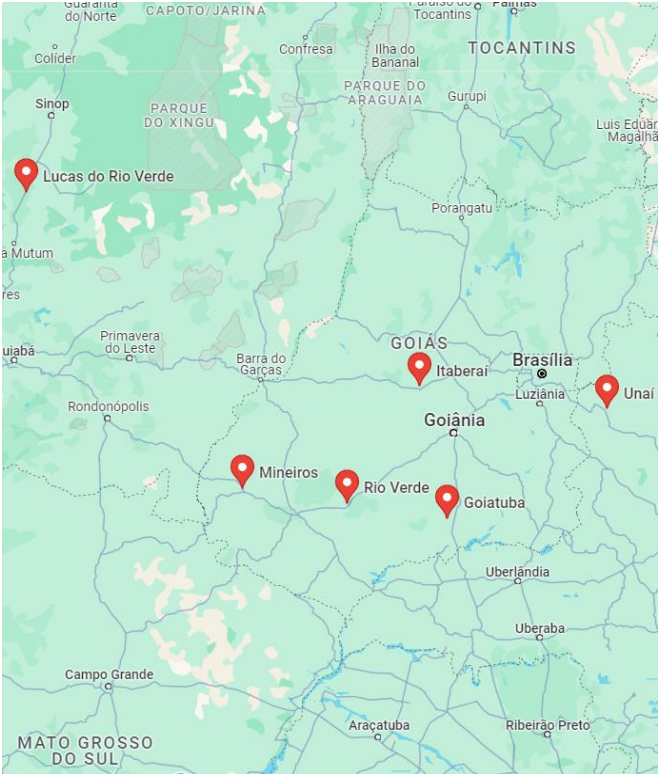
CRI Habitat			
Devedor	Habitat Construtora	Tipo	Corporativo
% PL	8,0%	Prazo Médio	3,3 anos
Vencimento	jun/33	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,50	Código IF	23G0006601 23G0006401

Resumo

Financiamento corporativo da Habitat Construtora envolvendo a antecipação de recebíveis dos loteamentos Alvorada III, Jardim dos Ipês, Bougainville e Novo Primavera localizados em Lucas do Rio Verde-MT, Mineiros-GO, Goiatuba-GO e Itaberaí-GO, respectivamente, e cessão do resultado dos residenciais Vivare e Zoe e do comercial Soul Business localizados em Rio Verde-GO e do residencial Aquarela localizado em Unai-MG. Os projetos estão praticamente 100% vendidos. A Habitat foi criada em 2008 com foco de atuação no sudoeste de Goiás, tendo realizado R\$700 milhões em vendas envolvendo +3 mil unidades. A empresa possui certificação PBQP H Nível A e ISO 9001 e registrou receita líquida de R\$ 87 milhões em 2022.

Garantias

Alienação fiduciária das cotas das SPEs, alienação fiduciária de terreno descorrelacionado localizado em Paracatu-MG (~R\$25 milhões à liquidação forçada), cessão dos recebíveis dos loteamentos e do resultado dos verticais, aval PF dos sócios e fundo de reserva com 3 PMTs.



Portfólio

CRI Citlog Varginha			
Devedor	HRE Log Part. S.A.	Tipo	Galpões Logísticos
% PL	6,9%	Prazo Médio	2,9 anos
Vencimento	set/32	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 8,25	Código IF	2311257019

Resumo

Financiamento da expansão do condomínio logístico Citlog Sul de Minas localizado em Varginha-MG pelo fundo Hedge Desenvolvimento Logístico FII. Esta expansão é formada por um galpão único com ~205 mil m² de área total do terreno e ~79 mil m² de área bruta locável. O imóvel possui padrão construtivo AAA e está locado para empresas do ramo logístico, automotivo e farmacêutico através de contratos típicos e atípicos e com vacância física de ~6%.

Garantias

Alienação fiduciária do galpão logístico locado e do terreno.



Portfólio

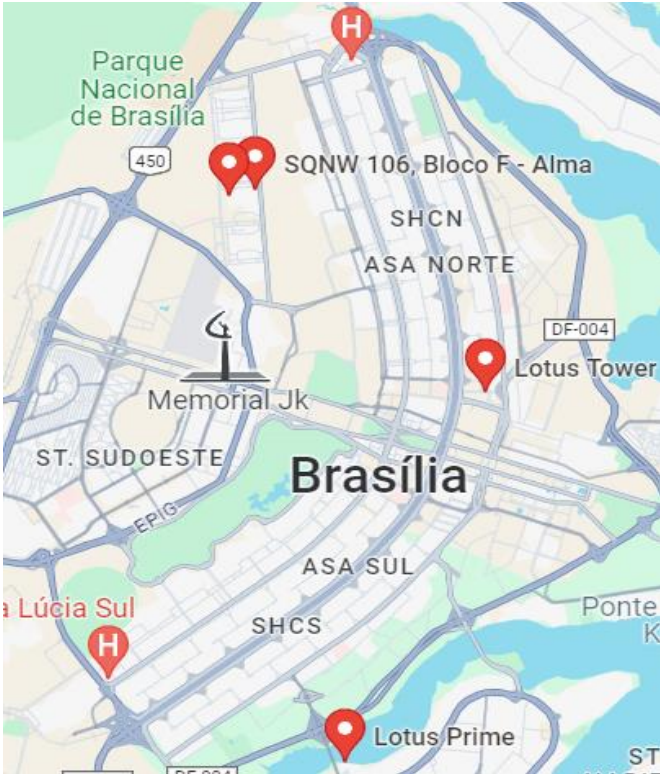
CRI Lotus			
Devedor	Atrium Part. Ltda.	Tipo	Corporativo
% PL	6,9%	Prazo Médio	3,4 anos
Vencimento	set/33	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 8,75	Código IF	2311816075

Resumo

Financiamento corporativo da Lotus Construtora envolvendo a antecipação de recebíveis de contrato de locação com a União Europeia no imóvel Lotus Prime e cessão do resultado dos residenciais Alma, Haya, Glass, Vert e 903 e do comercial Lotus Tower, todos localizados em Brasília-DF. A Lotus foi criada em 2018 com foco de atuação no mercado residencial e comercial de alto padrão em Brasília, tendo entregue 3 residenciais e 2 comerciais. Um dos imóveis construídos foi locado e posteriormente vendido para o Banco Mundial. A companhia possui certificação PBQP H e registrou receita líquida de R\$ 47 milhões em 2021.

Garantias

Alienação fiduciária do imóvel Lotus Prime locado para a União Europeia e localizado em Brasília-DF (~R\$120 milhões à liquidação forçada), cessão fiduciária dos recebíveis de locação com a União Europeia, cessão de resultado dos residenciais Alma, Haya, Glass, Vert e 903 e do comercial Lotus Tower e aval PF dos sócios.



Portfólio

CRI Brasol			
Devedor	Assoc. Enersim MT	Tipo	Energia
% PL	5,7%	Prazo Médio	2,9 anos
Vencimento	jul/33	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,00	Código IF	23H1104566

Resumo

Financiamento e reembolso da construção de 3 usinas de geração solar distribuída localizadas em Cuiabá-Mato Grosso. As usinas estão prontas com capacidade de geração de 19,3 MWp e atenderão clientes pulverizados associados à Enersim. A operação conta com 20% de subordinação da Brasol, que é referência global em soluções de energia e investida pela Siemens e BlackRock. Fundada em 2017, a Brasol já investiu +USD 1 bilhão em projetos de energia em 13 países, totalizando +800 MW de potência desenvolvidos.

Garantias

Alienação fiduciária do direito real de superfície das usinas, penhor dos equipamentos das usinas, cessão dos recebíveis da Associação Enersim, direito da Brasol assumir a gestão da associação em caso de *default* ("Direito de *Step-in*"), direito da Brasol de comercializar a energia gerada para terceiros em caso de *default*, fundo de juros, fundo de reserva e fundo de despesas.



Portfólio

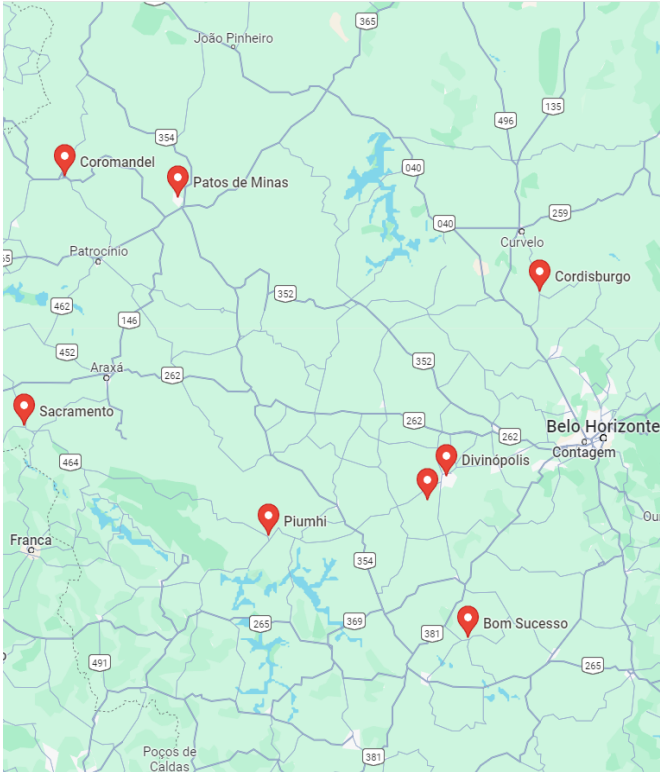
CRI ForGreen			
Devedor	SPEs da Operação	Tipo	Energia
% PL	5,0%	Prazo Médio	2,5 anos
Vencimento	jan/33	Lastro	Contrato BTS
Taxa de Emissão	IPCA + 9,80	Código IF	23J1338137 23B0493519

Resumo

Financiamento da construção de 9 usinas de geração solar distribuída localizadas em Minas Gerais, que totalizam +27MWp de potência. 5 das 9 usinas estão prontas e atenderão clientes pulverizados de pequeno e médio porte. Fundada em 2014, a ForGreen desenvolve e opera projetos de energia renovável, possuindo 6 usinas operacionais, 8 usinas prontas aguardando conexão e 7 usinas em construção que totalizam 16 MWp, 14 MWp e 29 MWp de potência, respectivamente.

Garantias

Alienação fiduciária das cotas das SPEs e dos equipamentos das usinas, cessão dos recebíveis das usinas, aval PJ da ForGreen Energia S.A. e das controladoras, aval dos sócios PF, fundo de juros, fundo de reserva, fundo de despesas e *cash collateral* de R\$5 milhões.



Portfólio

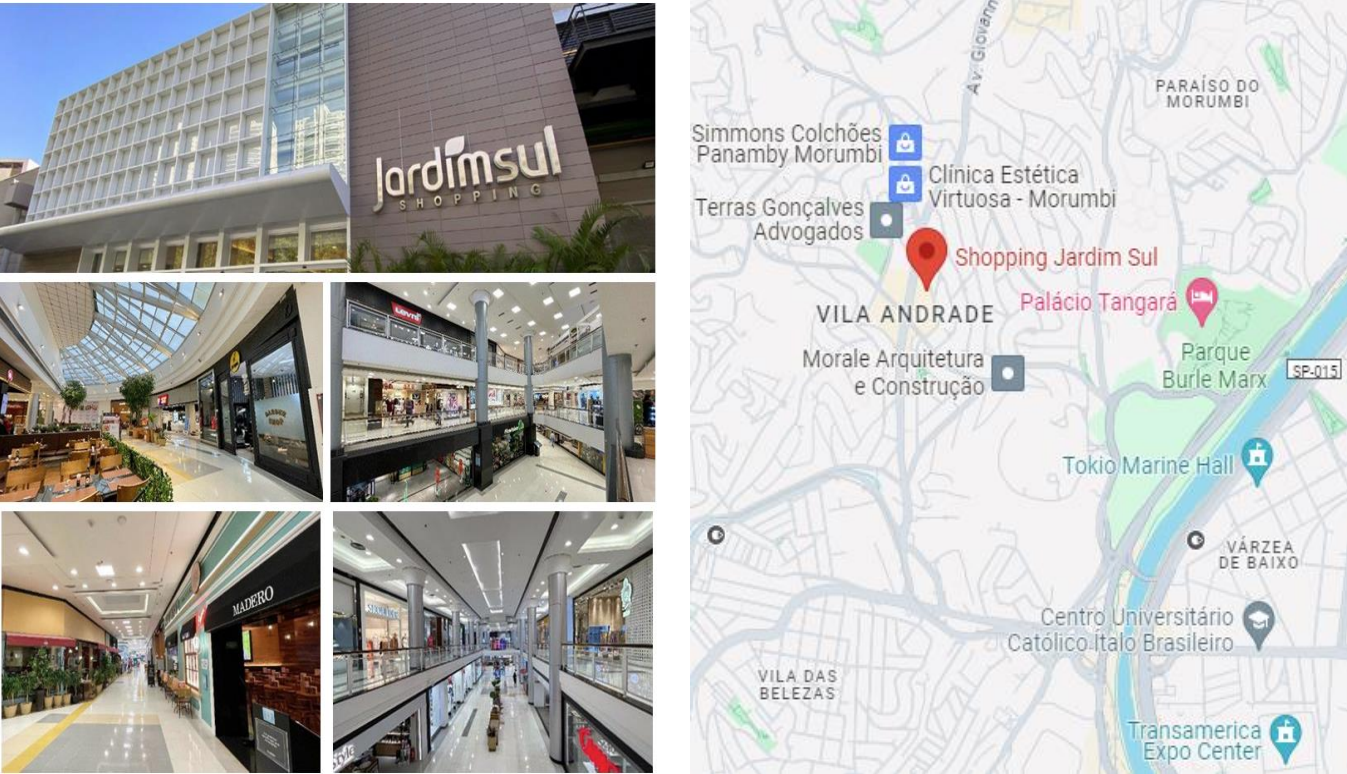
CRI Jardim Sul			
Devedor	Hedge Br. Shop. FII	Tipo	Shoppings Centers
% PL	4,7%	Prazo Médio	3,9 anos
Vencimento	jun/33	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	CDI + 2,40	Código IF	23F2356518

Resumo

Financiamento para aquisição de 40% do Shopping Jardim Sul localizado em Vila Andrade-SP pelo fundo Hedge Brasil Shopping FII – HGBS11. O Shopping Jardim Sul foi inaugurado em 1990 e possui ~29 mil m² de ABL, 198 lojas sendo 6 âncoras, 5 pisos e ~1,7 mil vagas de estacionamento. O CRI conta com *covenant* de LTV máximo de 65% considerando o valor patrimonial das cotas detidas pelo HGBS11 nos fundos Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII – HPDP11, Shopping West Plaza FII – WPLZ11 e Hedge Floripa Shopping – FLRP11. O valor patrimonial das cotas alienadas totalizou ~R\$369 milhões em 2023 (LTV de 58%).

Garantias

Alienação fiduciária das cotas detidas pelo HGBS11 nos fundos HPDP11, WPLZ11 e FLRP11, cessão fiduciária dos direitos econômicos e/ou patrimoniais referentes às cotas dadas em alienação, cessão fiduciária dos direitos referentes à participação direta do HGBS11 no Shopping Jardim Sul e West Plaza.



Portfólio

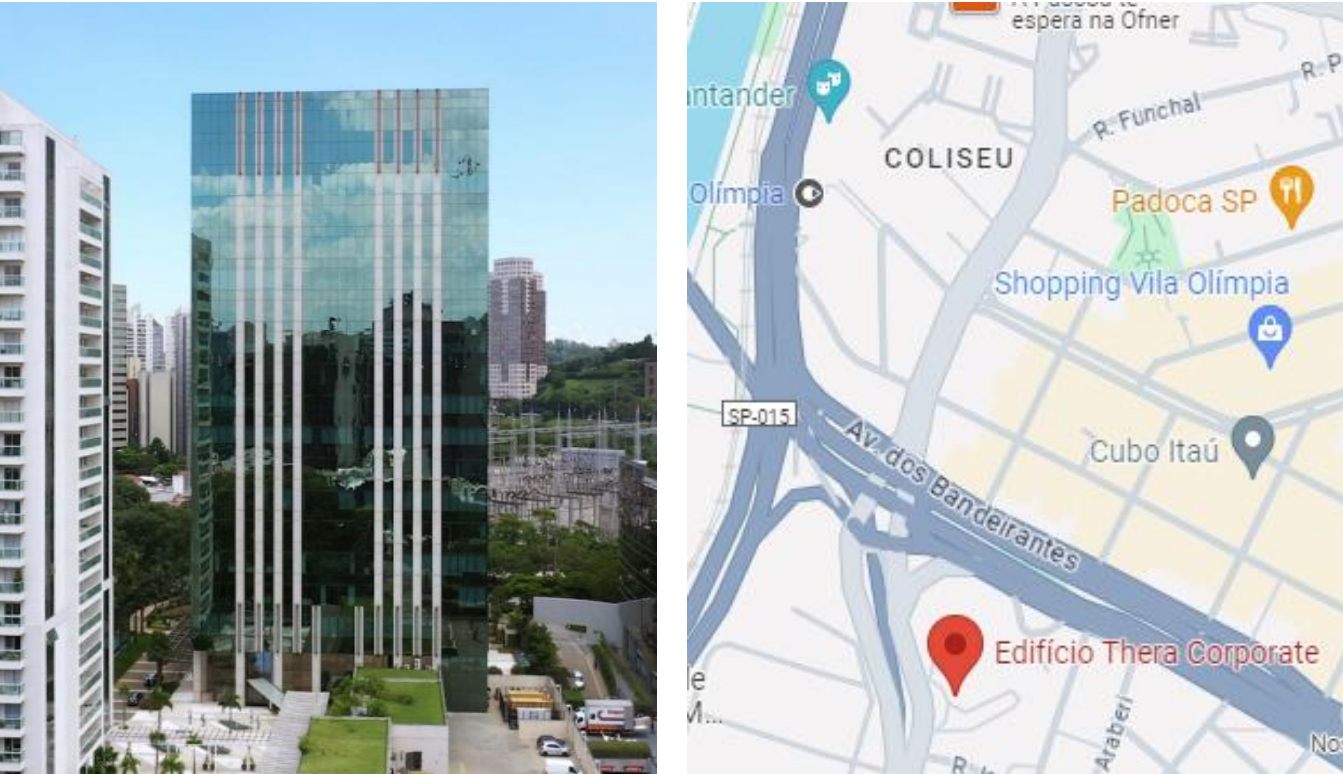
CRI Thera			
Devedor	Hedge AAA FII	Tipo	Escritórios
% PL	4,5%	Prazo Médio	7,0 anos
Vencimento	jul/41	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25	Código IF	21G0063257 21G0063228 21G0063256

Resumo

Financiamento para aquisição dos 3º, 4º, 16º, 17º e 18º andares e as respectivas vagas de garagem do edifício Thera Corporate localizado na região da Berrini em São Paulo-SP pelo fundo Hedge AAA FII. O imóvel possui locatários de primeira linha e vacância física de ~17%. A operação também envolve a participação de 25% da ala B e 3º andar da ala A do edifício WT Morumbi detida pelo fundo. O WT Morumbi está localizado na região da Chucri Zaidan em São Paulo-SP. Ambos os imóveis possuem classificação AAA e selo de sustentabilidade LEED.

Garantias

Participação do fundo sobre os imóveis equivalente a R\$ 450 milhões à valor de mercado (~39% LTV).



Portfólio

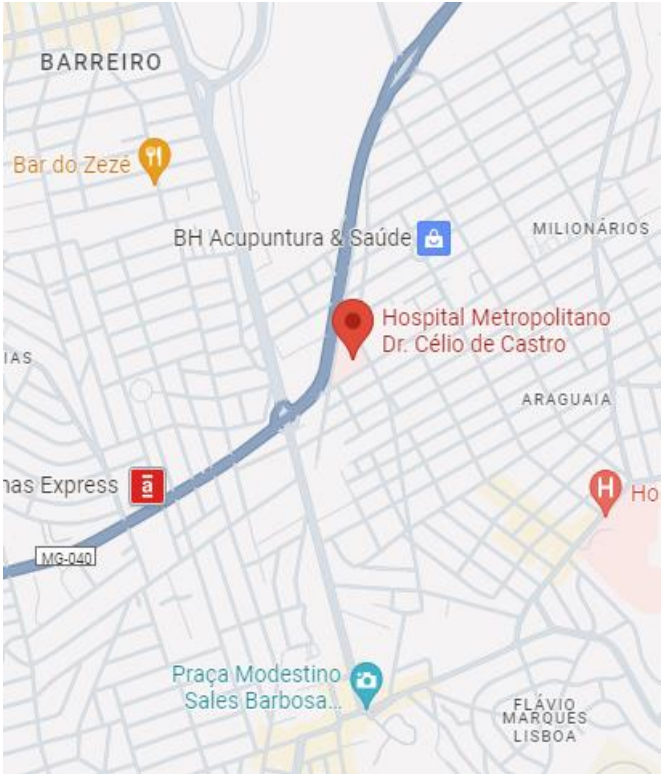
CRI Opy			
Devedor	ONM Health	Tipo	Outros
% PL	4,1%	Prazo Médio	3,8 anos
Vencimento	ago/31	Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 7,36	Código IF	21H0888186

Resumo

CRI baseado no contrato de concessão para a prestação de serviços de engenharia e de apoio não assistenciais do Hospital Metropolitano de Belo Horizonte, Dr. Célio de Castro, cuja concessionária é a ONM Health, controlada da Opy Health. A Opy opera hospitais que atendem pelo Sistema Único de Saúde – SUS em parcerias público privadas – PPP, é controlada por fundo gerido pelo BTG Pactual e possui certificação B-Corp. A ONM Health registrou receita líquida de R\$ 126 milhões em 2022.

Garantias

Cessão fiduciária do recebível da contraprestação mensal paga pelo governo de Belo Horizonte-MG, cessão fiduciária dos recebíveis de conta rescisão da Copasa, aval PJ da Opy Health e fundo garantidor com 3 contraprestações mensais.



Portfólio

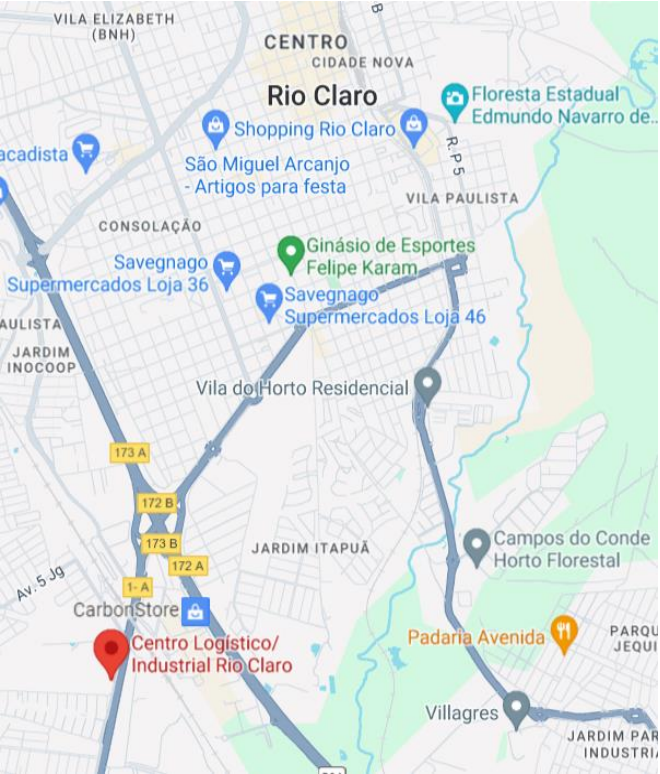
CRI RCP			
Devedor	Rio Claro Patrimonial	Tipo	Galpões Logísticos
% PL	4,0%	Prazo Médio	6,5 anos
Vencimento	jan/39	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 8,70	Código IF	24A2806776

Resumo

Financiamento da expansão do Centro Logístico Rio Claro localizado em Rio Claro-SP. O empreendimento possui 240 mil m² de área total, com 82 mil m² de área construída e 19 mil m² de área em expansão. O imóvel é o maior centro logístico e industrial do interior de São Paulo, está 100% locado, possui padrão construtivo AAA e está locado para empresas de diversos segmentos, tais como o automotivo, alimentício, logístico, industrial, construção civil e eletrodomésticos. Dentre os inquilinos do centro logístico, estão multinacionais como Nestlé, Whirlpool e Saint-Gobain. O CRI conta com *covenants* de LTV máximo de 50% considerando o valor de mercado dos ativos com base em laudo de avaliação, índice de cobertura mínimo de 150% e limitação de alavancagem pelo devedor.

Garantias

Alienação fiduciária do galpão logístico locado e do terreno, cessão fiduciária dos recebíveis de locação, aval dos sócios PF e fundo de reserva.



Portfólio

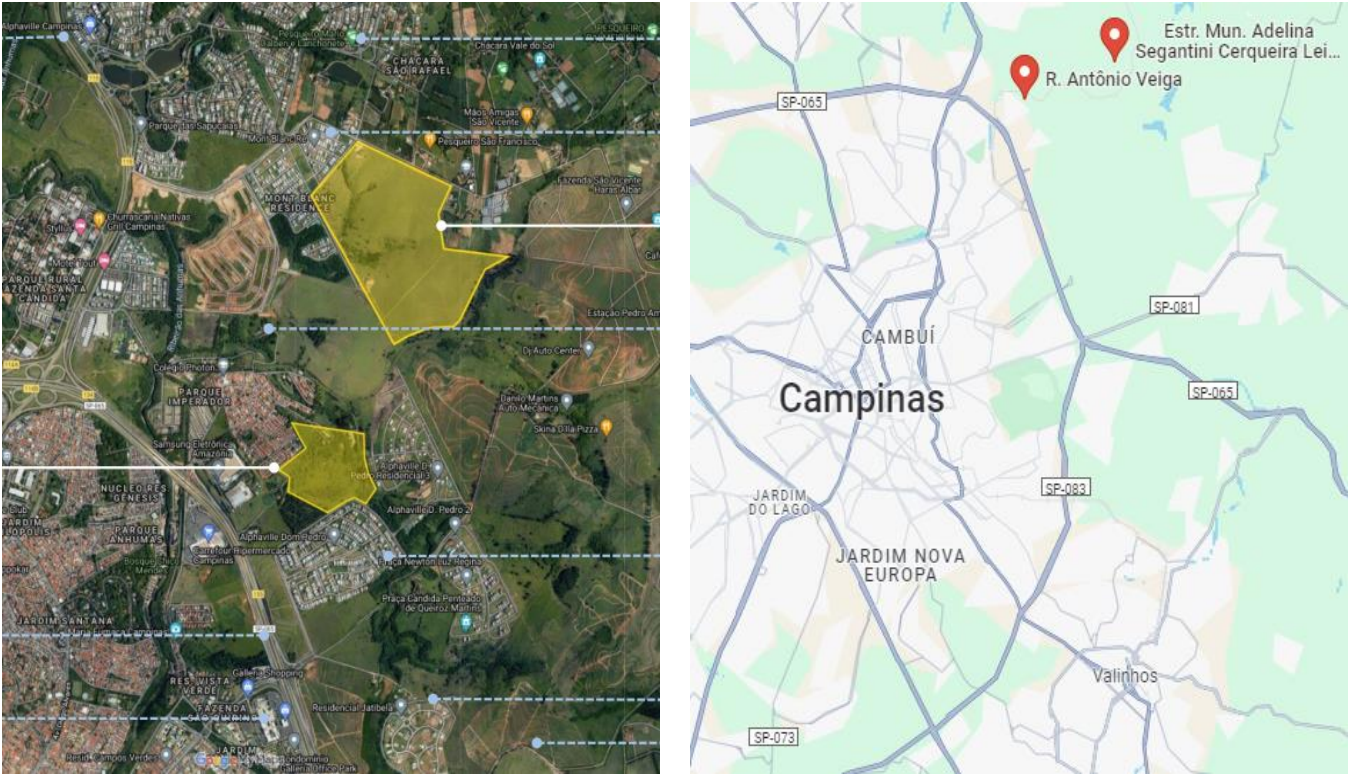
CRI Lote5			
Devedor	Lote 5 Des. Imob.	Tipo	Loteamento
% PL	3,3%	Prazo Médio	3,5 anos
Vencimento	ago/31	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00	Código IF	21H0891311

Resumo

Financiamento da aquisição dos terrenos para desenvolvimento dos empreendimentos Fazenda Capuava e Fazenda Baroneza localizados em Campinas-SP. Os loteamentos Capuava e Baroneza possuem ~905 mil m² de área do terreno para o desenvolvimento de 900 lotes de 400 m² e ~294 mil m² de área do terreno para o desenvolvimento de 250 lotes de 500 m², respectivamente. Fundada em 2012, a Lote5 desenvolve loteamentos no interior do estado de São Paulo em cidades até 500 km da capital. A companhia registrou receita líquida de R\$ 167 milhões em 2022.

Garantias

Alienação fiduciária das cotas das SPEs, alienação fiduciária dos terrenos dos empreendimentos (~R\$274 milhões à valor de mercado), cessão fiduciária dos recebíveis dos loteamentos, aval PJ da Lote5, aval PF dos sócios, fundo de juros, fundo de despesas e apólices de seguros.



Portfólio

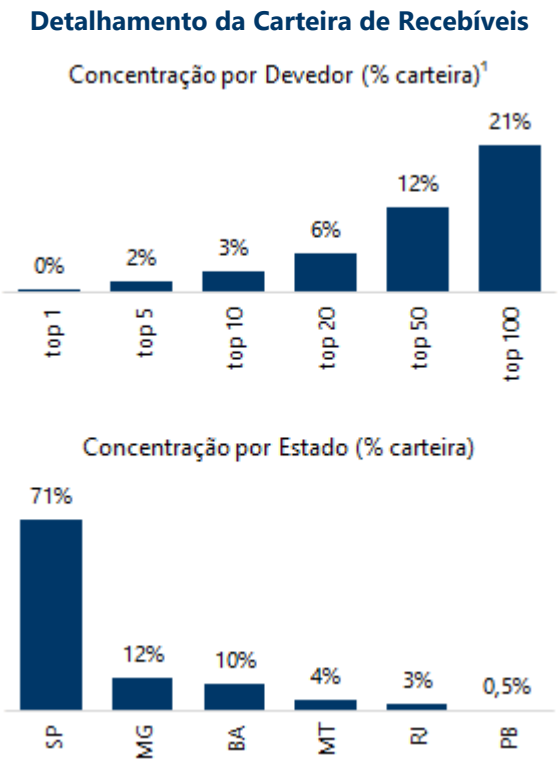
CRI Urba			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Loteamento
% PL	3,2%	Prazo Médio	2,2 anos
Vencimento	abr/33	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,50	Código IF	23L1199759

Resumo

CRI baseado na antecipação de recebíveis de 17 loteamentos da Urba, controlada da MRV. A carteira de recebíveis está pulverizada em ~1,2 mil contratos, sendo que os 100 maiores devedores representam 21% da carteira, e está concentrada no estado de São Paulo, representando 71% da carteira. Fundada em 2012, a Urba é a empresa de desenvolvimento urbano da MRV com presença em mais de 30 cidades e 8 estados. A companhia já lançou +16,9 mil unidades, entregou +7 mil unidades e tem como foco o desenvolvimento de loteamentos e condomínios residenciais para o segmento econômico e média renda.

Garantias

Alienação fiduciária dos lotes, cessão fiduciária dos recebíveis da carteira, 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.



Portfólio

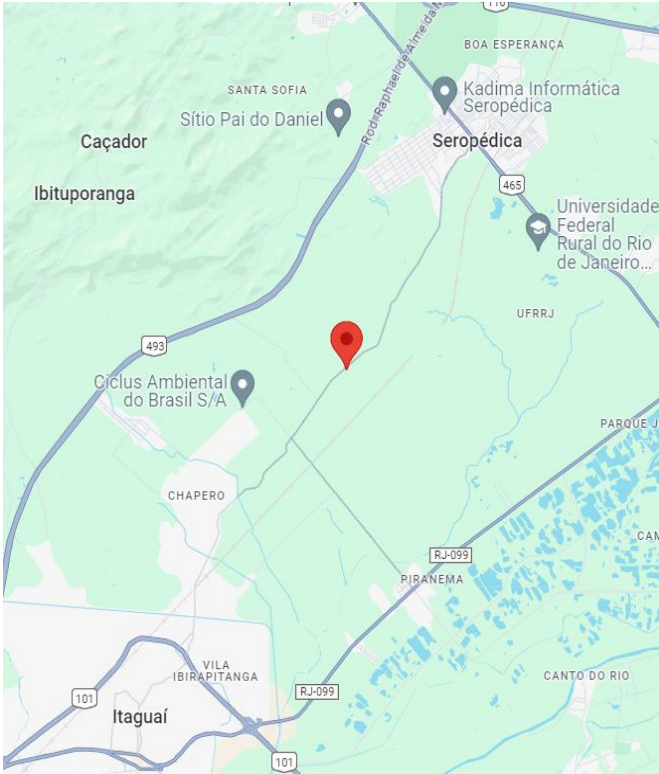
CRI Diferencial			
Devedor	SPEs da Operação	Tipo	Energia
% PL	2,9%	Prazo Médio	3,7 anos
Vencimento	nov/32	Lastro	Nota Comercial
Taxa de Emissão	IPCA + 11,00	Código IF	22K1685406

Resumo

Financiamento da construção de 3 usinas de geração solar distribuída localizadas no Rio de Janeiro, que totalizam ~11MWp de potência. As usinas estão prontas e atendem condomínios residenciais e comerciais de alto padrão. Fundada em 2005, a Diferencial Energia atua nos segmentos de geração e comercialização de energia, comercialização de gás natural e eficiência energética, tendo participado no desenvolvimento de +1,3 GW de potência em projetos operacionais.

Garantias

Alienação fiduciária das cotas das SPEs e dos equipamentos das usinas, cessão dos recebíveis das usinas, aval PJ da Diferencial Energia e da KWP Energia Solar, aval dos sócios PF, fundo de juros, fundo de reserva e fundo de despesas.



Portfólio

CRI Caprem			
Devedor	SPE da Operação	Tipo	Residencial
% PL	2,8%	Prazo Médio	2,5 anos
Vencimento	ago/27	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,50	Código IF	23G2304202

Resumo

Financiamento para o término de obra do empreendimento Vitrius Residence localizado em Rio Claro-SP. Este residencial é composto por 3 torres com 144 unidades, sendo o duplex 166 m² e os apartamentos 100 m², com 30% de vendas no lançamento e 20% de avanço de obra no início da operação. A Caprem é a 18ª maior construtora do Brasil segundo ranking da Intec, já tendo entregue +5k unidades habitacionais. e possui certificações PBQP-H, ISO 9001 e NDT Caixa. Fundada em 2010, a companhia tem como o foco desenvolvimento residencial na região metropolitana de Campinas-SP, em especial, nas cidades de Rio Claro e Americana.

Garantias

Alienação fiduciária das cotas da SPE e do terreno do empreendimento, cessão fiduciária dos recebíveis do Vitrius Residence com *full cash sweep*, aval PJ da *holding* da Caprem, aval PF dos sócios e fundo de reserva com 3 PMTs.



Portfólio

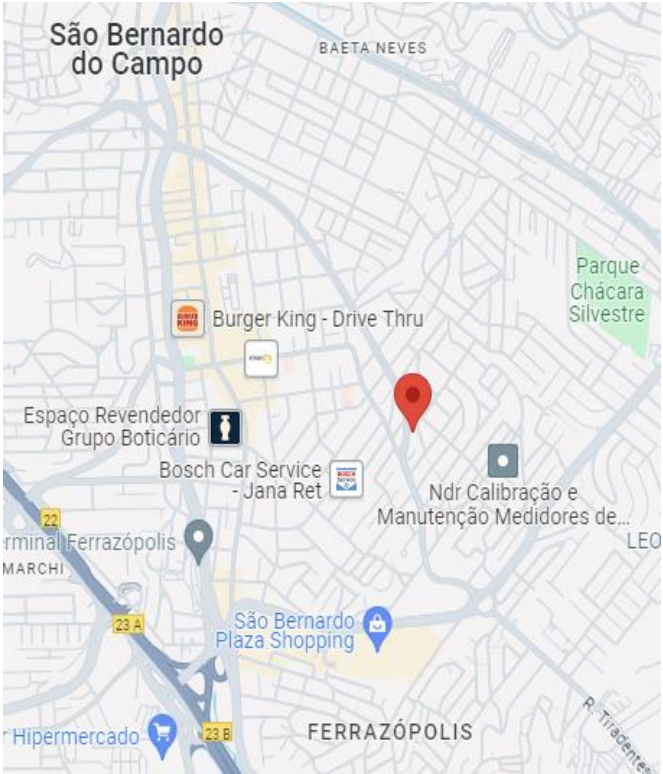
CRI Oba			
Devedor	G. Fart. de Horti.	Tipo	Varejo Essencial
% PL	2,8%	Prazo Médio	4,2 anos
Vencimento	jun/33	Lastro	Contrato BTS
Taxa de Emissão	IPCA + 6,40	Código IF	21F0950174

Resumo

Financiamento da compra do terreno e construção de unidade de supermercado do Grupo Oba Hortifruit, localizada em São Bernardo do Campo-SP, com locação na modalidade *built to suit* (BTS). Esta unidade é composta por 2,1 mil m² de área total do terreno e 5,1 mil m² de área construída. Fundada em 1979, o Grupo Oba Hortifruit é uma rede varejista especializada em produtos perecíveis, tais como frutas, legumes, verduras, açougue e frios. O grupo opera 70 lojas no Brasil, registrou R\$2,3 bilhões em receita de vendas em 2022 e é investida de um fundo de participações gerido pela Crescera.

Garantias

Alienação fiduciária do imóvel (~R\$28 milhões), cessão fiduciária dos recebíveis do contrato de BTS da operação, cessão fiduciária complementar dos recebíveis decorrentes de 3 contratos de locação com o Grupo Oba Hortifruit, fiança PF dos sócios da companhia e da cedente, coobrigação, fundo de reserva e fundo de despesas.



Portfólio

CRI Sotreq			
Devedor	Sotreq	Tipo	Galpões Logísticos
% PL	2,5%	Prazo Médio	5,6 anos
Vencimento	dez/36	Lastro	Contrato BTS
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25	Código IF	21B0631104

Resumo

Financiamento de galpão logístico construído na modalidade *built to suit* para a Sotreq, localizado em Parauapebas-PA. Este galpão é composto por ~48 mil m² de área total do terreno e ~16 mil m² de área bruta locável. Fundada em 1941, a Sotreq é a maior revendedora de produtos Caterpillar do Brasil, oferecendo um portfólio completo para venda e aluguel de máquinas, acessórios e seminovos que atendem os segmentos de construção, mineração, energia, entre outros. A companhia registrou receita operacional líquida de ~R\$10,9 bilhões em 2022.

Garantias

Alienação fiduciária do galpão logístico locado e do terreno.



Portfólio

CRI Quero Quero			
Devedor	Lojas Quero Quero	Tipo	Galpões Logísticos
% PL	2,4%	Prazo Médio	7,3 anos
Vencimento	jul/41	Lastro	Contrato BTS
Taxa de Emissão	IPCA + 5,70	Código IF	20G0926014

Resumo

Financiamento de galpão logístico construído na modalidade *built to suit* para a Quero Quero, localizado em Sapiranga-RS. Este galpão é composto por ~124 mil m² de área total do terreno e ~25 mil m² de área bruta locável. Fundada em 1967, a Quero Quero é uma das maiores varejistas de material de construção, eletrodomésticos e móveis do Brasil. Com presença relevante na região Sul, a Quero Quero possui mais de 550 lojas em operação. A companhia é uma S.A. de capital aberto listada no Novo Mercado da B3 e registrou receita operacional líquida de ~R\$2,4 bilhões em 2023.

Garantias

Alienação fiduciária do galpão logístico locado e do terreno, aval PF dos cedentes, fundo de reserva e fundo de despesas.



Portfólio

CRI CK			
Devedor	CK 62 Incorp. SPE	Tipo	Residencial
% PL	2,4%	Prazo Médio	1,9 anos
Vencimento	jul/26	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	CDI + 6,80	Código IF	21H0748795

Resumo

Financiamento para o término de obra do empreendimento CK Duo Praia Brava localizado na Praia Brava em Itajaí-SC. Este residencial é composto por 2 torres com 128 unidades de 84 m², praticamente 100% vendidas e com 97% de avanço de obra. A CK é uma construtora e incorporadora criada em 2010 com foco no desenvolvimento de residenciais de médio alto padrão em Navegantes, Itajaí e Balneário Camboriú-SC.

Garantias

Alienação fiduciária das cotas da SPE, alienação fiduciária de terreno descorrelacionado localizado em Itajaí-SC (~R\$20 milhões à liquidação forçada), cessão fiduciária dos recebíveis do CK Duo com *full cash sweep*, aval PJ da companhia, aval PF dos sócios, fundo de obras e fundo de juros com 3 PMTs.



Portfólio

CRI Pague Menos			
Devedor	Pague Menos	Tipo	Varejo Essencial
% PL	2,4%	Prazo Médio	6,7 anos
Vencimento	nov/40	Lastro	Contrato BTS
Taxa de Emissão	IPCA + 7,90	Código IF	20K0696607

Resumo

Financiamento de 6 usinas de geração solar distribuída desenvolvidas pela Brasol para atender a rede de farmácias Pague Menos, localizadas em Manaus-AM, Palmas-TO, Porto Velho-RO, Rio Branco-AC, Boa Vista-RR e Macapá-AP, com locação na modalidade *built to suit* (BTS). As usinas estão prontas e totalizam 5,4 MW de potência. Tendo aberta a primeira loja em 1981, a Pague Menos é a terceira maior rede de farmácias do Brasil em número de lojas (+1,6 mil pontos de venda). A companhia registrou R\$11,2 bilhões em receita de vendas em 2023 e é listada no segmento do Novo Mercado da B3.

Garantias

Alienação fiduciária das cotas das SPEs, dos equipamentos e do direito de uso de superfície das usinas, cessão dos recebíveis dos contratos de BTS e fundo de reserva.



Portfólio

CRI Solfarma			
Devedor	Solfarma	Tipo	Galpões Logísticos
% PL	2,4%	Prazo Médio	1,0 anos
Vencimento	abr/26	Lastro	Contrato BTS
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00	Código IF	21E0665350

Resumo

Financiamento de galpão logístico construído na modalidade *built to suit* para a Solfarma, localizado em Bebedouro-SP. Este galpão é composto por ~73 mil m² de área total do terreno e ~24 mil m² de área bruta locável. Fundada em Araraquara-SP e tendo transferido as suas estruturas para Bebedouro-SP em 1989, a Solfarma é uma distribuidora de produtos alimentícios e farmacêuticos que atende todo o estado de São Paulo, envolvendo 600 municípios e com ~45 mil clientes ativos. A companhia registrou receita operacional líquida de ~R\$1,2 bilhão em 2021.

Garantias

Alienação fiduciária do galpão logístico locado e do terreno, fundo de reserva e fundo de despesas.



Portfólio

CRI Casa & Vídeo			
Devedor	Casa & Vídeo	Tipo	Varejo
% PL	2,2%	Prazo Médio	1,6 anos
Vencimento	ago/27	Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 7,36	Código IF	21H0001405

Resumo

Financiamento corporativo da Casa e Vídeo. Fundada em 1988, a Casa e Vídeo é uma das maiores redes de lojas de departamentos do Brasil e líder em vendas no estado do Rio de Janeiro no segmento de utilidades domésticas, ferramentas, climatização e eletroportáteis. A companhia é controlada por um fundo de participações gerido pela Polo Capital, possui +220 lojas espalhadas pela região Sudeste e registrou receita líquida de R\$ 1,4 bilhão em 2022.

Garantias

Cessão fiduciária de recebíveis com fluxo mensal mínimo de R\$ 10 milhões em transações com cartões de crédito das bandeiras visa e master.



Portfólio

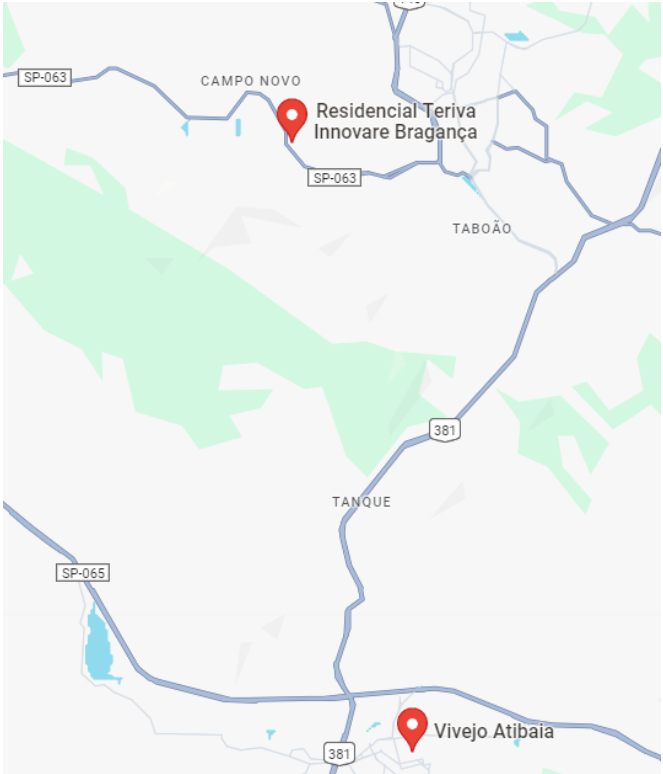
CRI Teriva			
Devedor	Teriva Urban. S.A.	Tipo	Loteamento
% PL	2,1%	Prazo Médio	2,7 anos
Vencimento	abr/30	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	CDI + 3,50	Código IF	23C2831601

Resumo

CRI baseado na antecipação de recebíveis dos loteamentos Teriva Innovare e Vivejo Atibaia, localizados em Bragança Paulista-SP e Atibaia-SP, respectivamente, desenvolvidos pela Teriva Urbanismo. O Vivejo Atibaia é composto por 522 lotes e está pronto com TVO emitido, enquanto o Teriva Innovare é composto por 292 lotes e está em fase final de obras. Ambos os empreendimentos estão ~100% vendidos. A Teriva é a empresa de desenvolvimento urbana do Grupo Toctao, controlado pela Mauá Participações. Fundada em 2015, a companhia possui presença em 8 estados diferentes, tendo entregue 6 empreendimentos que totalizam ~R\$300 milhões de VGV. A Mauá Participações registrou receita líquida de R\$ 468 milhões em 2021.

Garantias

Alienação fiduciária das cotas das SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis dos loteamentos, aval PJ proporcional da Mauá Participações, aval PF dos sócios, fundo de reserva com 3 PMTs e fundo de despesas.



Portfólio

CRI Pulverizado Ore			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Residencial
% PL	1,8%	Prazo Médio	4,2 anos
Vencimento	jun/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50	Código IF	21F0568989

Resumo

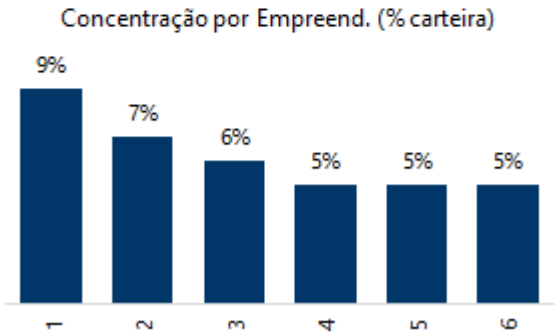
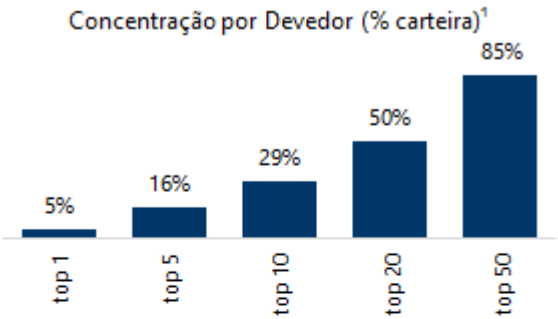
CRI baseado na antecipação de recebíveis de financiamento garantidos por imóveis residenciais prontos de 41 empreendimentos das construtoras e incorporadoras Helbor, Setin e Ekko. A carteira de recebíveis está pulverizada em 85 contratos, sendo que os 10 maiores devedores representam 29% da carteira, e está concentrada no estado de São Paulo, representando 97% da carteira. Dentre os empreendimentos que tem recebíveis atrelados ao CRI, estão o Helbor Bosque Maia localizado em Guarulhos-SP, Setin Midtown localizado em Campinas-SP, Setin Downtown localizado no Centro de São Paulo-SP e Helbor Family Garden localizado em São Bernardo do Campo-SP.

Garantias

Alienação fiduciária dos imóveis objeto do financiamento, cessão fiduciária dos recebíveis da carteira, 20% de subordinação sobre o volume da emissão e fundo de despesas.



Detalhamento da Carteira de Recebíveis



Portfólio

CRI Sinal			
Devedor	Vetor/Mix Empreen.	Tipo	Corporativo
% PL	1,8%	Prazo Médio	3,9 anos
Vencimento	nov/32	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50	Código IF	20K0568000

Resumo

Financiamento corporativo do Grupo Sinal com garantia de galpão logístico localizado em São Caetano do Sul-SP. Este galpão é composto por ~47 mil m² de área total do terreno e ~19 mil m² de área bruta locável. Fundado na década de 80 em São Bernardo do Campo-SP, o Grupo Sinal possui +40 concessionárias de veículos na grande São Paulo e representa 10 montadoras: Fiat, Ford, Honda, Nissan, Renault, Hyundai, Jeep, Peugeot, Citroën e Ram. A companhia registrou receita operacional líquida de ~R\$2,5 bilhões em 2019.

Garantias

Alienação fiduciária do galpão logístico locado e do terreno, onde o valor de mercado dos imóveis alienados deverá representar pelo menos 160% do saldo devedor, fiança e fundo de reserva.



Portfólio

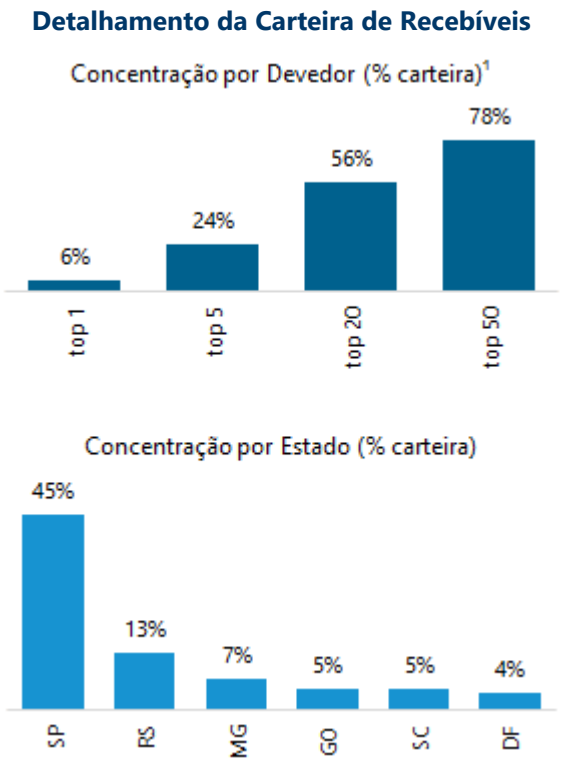
CRI Wimo			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	1,4%	Prazo Médio	4,6 anos
Vencimento	jan/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50	Código IF	21D0779652

Resumo

CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("*Home Equity*"), originada pela Wimo. A carteira de recebíveis está pulverizada em 121 contratos, sendo que os 20 maiores devedores representam 56% da carteira, e está concentrada no estado de São Paulo, representando 45% da carteira. O LTV inicial médio da operação é de 31%. A Wimo oferece soluções de *home equity* para pessoas físicas em todo o Brasil, é uma *joint venture* entre a Wiz e a Galápagos Capital e foi concebida em 2019 com o apoio de mais de 2 mil funcionários da Wiz e cobertura nacional (+ 5 mil pontos de venda).

Garantias

Alienação fiduciária dos imóveis objeto dos empréstimos, cessão fiduciária dos recebíveis da carteira, 15% de subordinação sobre o volume da emissão e fundo de despesas.



Portfólio

CRI Yazaki			
Devedor	Yazaki do Brasil	Tipo	Galpões Logísticos
% PL	1,4%	Prazo Médio	4,0 anos
Vencimento	jun/33	Lastro	Contrato BTS
Taxa de Emissão	IPCA + 9,19	Código IF	21B0527235

Resumo

Financiamento de galpão logístico construído na modalidade *built to suit* para a Yazaki, localizado em Bonito-PE. Este galpão é composto por ~93 mil m² de área total do terreno e ~20 mil m² de área bruta locável. Fundada em 1941 no Japão e tendo chegado ao Brasil em 1997 como fornecedora da Toyota, a Yazaki tem como foco a produção e comercialização de chicotes elétricos e similares para a indústria automotiva. A Yazaki do Brasil registrou receita operacional líquida de ~R\$1,3 bilhão em 2021.

Garantias

Alienação fiduciária do galpão logístico locado e do terreno, fundo de reserva, fundo de despesas e *comfort letter* da Yazaki Corporation sediada no Japão.



Portfólio

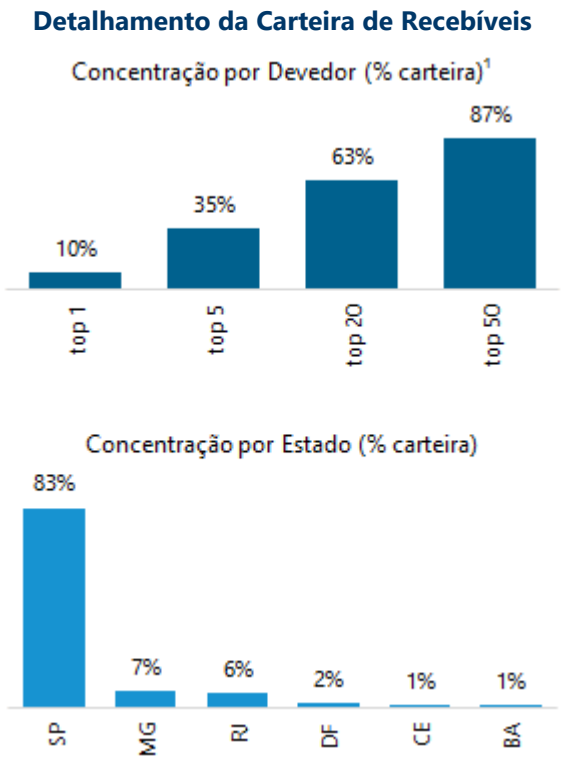
CRI Pontte			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	1,4%	Prazo Médio	4,4 anos
Vencimento	abr/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50	Código IF	21D0402879

Resumo

CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais (*"Home Equity"*), originada pela Pontte. A carteira de recebíveis está pulverizada em 96 contratos, sendo que os 20 maiores devedores representam 63% da carteira, e está concentrada no estado de São Paulo, representando 83% da carteira. O LTV inicial médio da operação é de 38%. A Pontte oferece soluções de *home equity* e financiamento imobiliário, foi fundada em 2018 com investimento da Mauá Capital e ultrapassou a marca de R\$ 9 bilhões em solicitações de crédito em 2020.

Garantias

Alienação fiduciária dos imóveis objeto dos empréstimos, cessão fiduciária dos recebíveis da carteira, 15% de subordinação sobre o volume da emissão e fundo de reserva.



Portfólio

CRI Minas Brisa			
Devedor	Minas Brisa	Tipo	Residencial
% PL	1,2%	Prazo Médio	1,3 anos
Vencimento	set/26	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50	Código IF	21I0912120

Resumo

Financiamento para o término de obra dos empreendimentos Prime House e Up Town localizados em Vila da Serra, Nova Lima-MG. Este residencial é composto por 172 unidades com áreas de 82 m² a 113 m², ~80% vendas e ~70% de avanço de obra. A Minas Brisa é uma construtora e incorporadora criada em 2004 com foco no desenvolvimento de residenciais e comerciais de alto padrão em Minas Gerais, em especial, nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima.

Garantias

Alienação fiduciária das cotas da SPE e do imóvel dos empreendimentos, cessão fiduciária dos recebíveis dos empreendimentos com *cash sweep* parcial de 70%, aval PJ da Minas Brisa, aval PF dos sócios, fundo de obras, fundo de reserva e fundo de despesas.



Portfólio

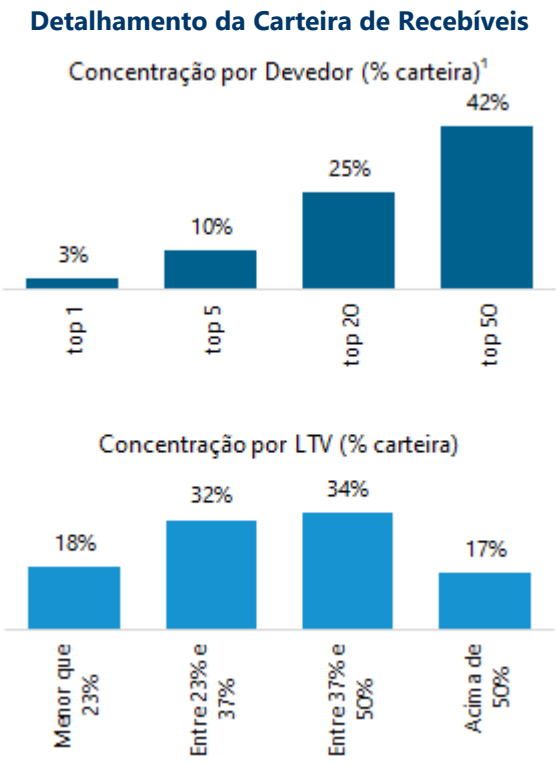
CRI Creditas			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	1,0%	Prazo Médio	6,4 anos
Vencimento	out/40	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50	Código IF	20J0837185

Resumo

CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais (*"Home Equity"*), originada pela Creditas. A carteira de recebíveis está pulverizada em 356 contratos, sendo que os 20 maiores devedores representam 25% da carteira. O LTV inicial médio da operação é de 37%. Fundada em 2012, a Creditas é uma plataforma que oferece soluções de empréstimos e financiamentos para o público pessoa física através de diversas modalidades no segmento imobiliário e de automóveis. A companhia já recebeu diversos aportes em rodadas de investimentos e se tornou unicórnio em 2020 com uma rodada de US\$ 251 milhões liderada pelo SoftBank.

Garantias

Alienação fiduciária dos imóveis objeto dos empréstimos, cessão fiduciária dos recebíveis da carteira, 15% de subordinação sobre o volume da emissão e fundo de reserva.



Portfólio

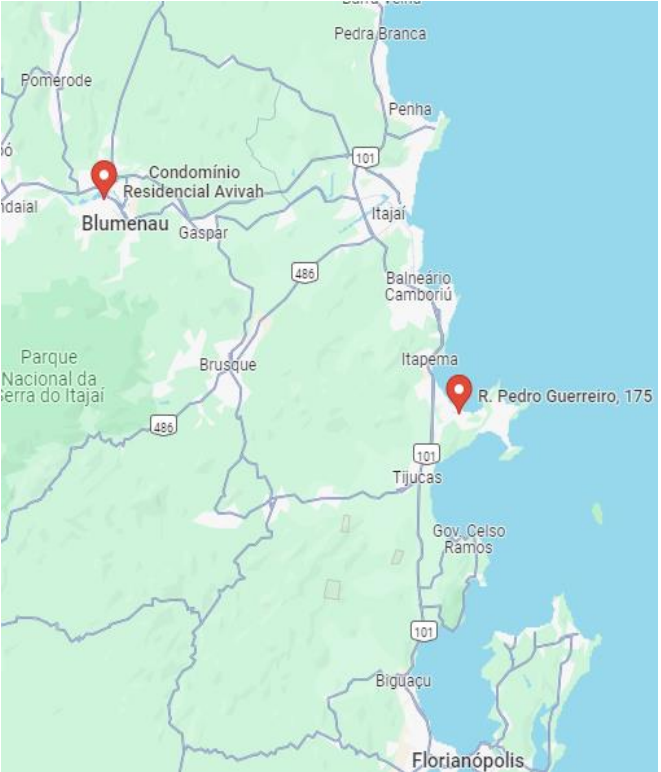
CRI MS Incorporadora			
Devedor	MS Incorporadora	Tipo	Residencial
% PL	0,8%	Prazo Médio	3,7 anos
Vencimento	out/28	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 10,00	Código IF	23D1293668

Resumo

Financiamento para o término de obra dos empreendimentos Avivah Residence e Smart Porto Belo localizados em Blumenau-SC e Porto Belo-SC, respectivamente. Os residenciais Avivah e Smart possuem ~60% e ~90% de vendas e ~30% e ~20% de avanço de obra, respectivamente. A MS Empreendimentos é a 42ª maior construtora do Brasil segundo ranking da Intec, já tendo entregue +4k apartamentos e possui certificações PBQP-H e ISO 9001. Fundada em 1999, a companhia tem como o foco desenvolvimento residencial na região do Alto Vale do Itajaí-SC, em especial, na cidade de Rio do Sul.

Garantias

Alienação fiduciária das cotas da SPE e do terreno dos empreendimentos, alienação fiduciária de 2 terrenos descorrelacionados localizados em Balneário Piçarras-SC e Blumenau-SC (~R\$6 milhões à liquidação forçada), cessão fiduciária dos recebíveis dos com *full cash sweep*, aval PJ da MS, aval PF dos sócios, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas.



Portfólio

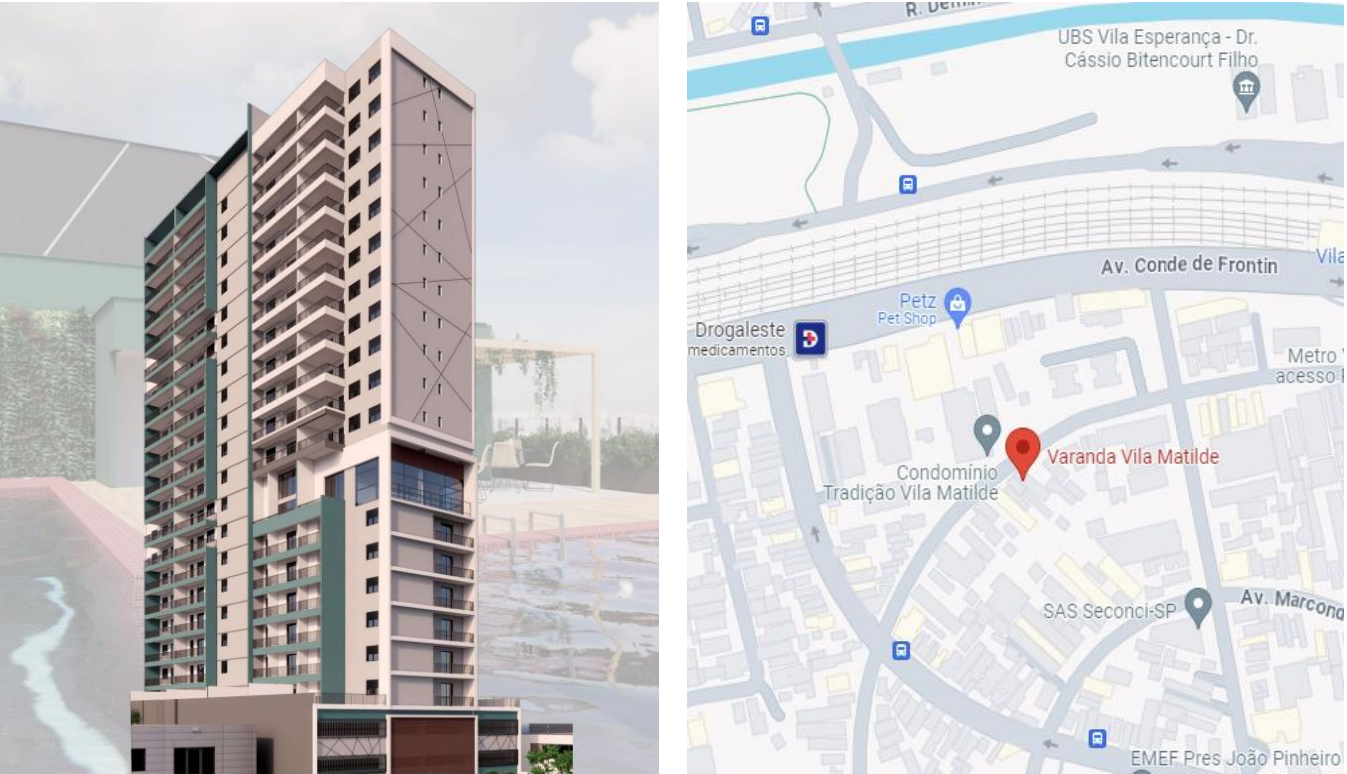
CRI SWA			
Devedor	SWA Const. e Serv.	Tipo	Residencial
% PL	0,4%	Prazo Médio	2,0 anos
Vencimento	jul/26	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,00	Código IF	23G1200657

Resumo

Financiamento corporativo da SWA Construções envolvendo a cessão do resultado do residencial Varanda da Vila localizado em Vila Matilde-SP. O empreendimento está com ~100% de vendas e com ~90% de avanço de obra. A SWA foi criada em 2014 com foco no desenvolvimento de apartamentos de médio padrão na zona leste de São Paulo, tendo entregue +30 obras e +900 apartamentos. A empresa registrou receita líquida de R\$ 27 milhões em 2022.

Garantias

Alienação fiduciária de terreno descorrelacionado localizado em Vila Aricanduva-SP (~R\$16 milhões à liquidação forçada), cessão do resultado do empreendimento Varanda da Vila, aval PF dos sócios e fundo de reserva com 3 PMTs.



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