

**EQI** / asset

# EQIR11

## Relatório Gerencial

Dezembro 2023

Acesse: [eqiasset.com.br](http://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\$ 0,10**

Rendimento por cota distribuído em Janeiro/24 referente ao resultado do mês de Dezembro/23

**12,35%***Dividend yield<sup>1</sup>***11.606**

Número de cotistas

**R\$ 109.210.307,40**Valor Patrimonial<sup>2</sup>**R\$ 10,01**

Cota Patrimonial

**R\$ 9,72**

Cota de Mercado

**R\$ 106.038.541,80**

Valor de Mercado

<sup>1</sup> Rendimento anualizado considerando o dividendo multiplicado por 12 sobre a cota mercado de fechamento

<sup>2</sup> PL em 29/12/2023

## Cenário Macroeconômico

O ano de 2023 foi marcado pela desaceleração generalizada da inflação. Essa dinâmica permitiu que os bancos centrais dos países desenvolvidos sinalizassem o fim do ciclo de aperto monetário. Alguns países Emergentes, inclusive, começaram um processo de redução nas taxas de juros, como no Brasil, por exemplo. Essa melhora da inflação, mantida em 2024, permitirá o início da flexibilização monetária na maior parte dos países.

Os países Desenvolvidos registraram uma forte alta na inflação em 2022, alcançando patamares entre 9% e 13%. Diversos choques de oferta impulsionaram os preços de itens tão diversos quanto automóveis usados, móveis e eletroeletrônicos. Porém, os estímulos fiscais e monetários, em montantes jamais vistos, acabaram ampliando a demanda, que continuou expandindo mesmo após o fim desses programas. Com isso, os bancos centrais começaram fortes processos de ajustes nas condições monetárias, buscando evitar uma retroalimentação nesse processo, via desancoragem das expectativas.

Ao longo de 2023, com a normalização das cadeias de produção globais, os preços de bens duráveis começaram uma trajetória de desaceleração global. Os preços dos Serviços, no entanto, permanecem mais resistentes, dada uma demanda reprimida durante a pandemia. No entanto, o tema de 2023 foi, definitivamente, a melhora da inflação ao consumidor, em diversos países.

Praticamente a mesma história pode ser replicada para os países Emergentes, exceto alguns países asiáticos. Na América Latina, o Brasil foi um dos primeiros a alcançar o pico de alta da inflação, enquanto Chile e Colômbia mostram dinâmicas mais defasadas. Ainda assim, a desaceleração da inflação fica clara e reflete que o fator global foi presente também nessa região.

Dito isso, o que esperar para 2024? Nossa visão é de que as taxas de juros nominais devem ser mantidas estáveis nos próximos meses nos Estados Unidos e na Europa, de maneira a continuar apertando as condições monetárias reais, com a queda adicional da inflação.

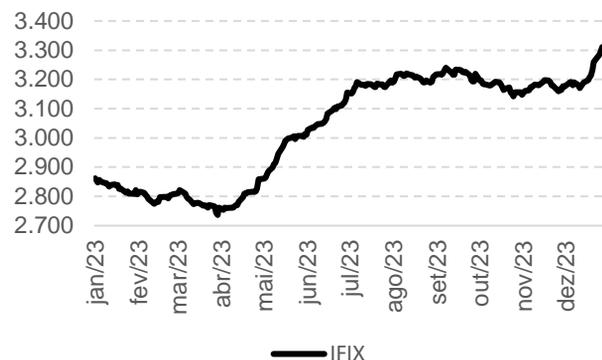
Dessa maneira, no próximo ano aumenta a chance de uma desaceleração da atividade, especialmente nos Estados Unidos, e reforçando o processo de desaceleração da inflação mais inercial, ligada à atividade econômica. Assim, esperamos que no 2º semestre de 2024 se iniciem os cortes nas taxas de juros. Vale ressaltar que os preços de ativos já discutem o momento de início desse ciclo e sua magnitude, ora mais otimista com um número de inflação mais baixo, ora mais conservador quando dados do mercado de trabalho continuam mostrando taxa de desemprego historicamente baixa.

No Brasil, projetamos que a taxa Selic continue sendo reduzida no ritmo de 50pbs por reunião, até alcançar o patamar de 9,25% em meados de 2024. Alguns condicionantes precisam ser alcançados para que uma taxa ainda mais baixa se torne realidade, quais sejam: (1) manutenção do arcabouço fiscal aprovado em 2023, com implementação de medidas de compensação para o não atingimento da meta de zerar o déficit primário em 2024, (2) redução na desancoragem das expectativas de inflação, atualmente em 3,5% para os horizontes mais longos. Lembrando que estamos projetando um crescimento do PIB em 2024 de somente 1%, abaixo do consenso, dado que a influência do setor agropecuário será praticamente zerada e a expansão dos gastos públicos será menor do que em 2023.

Em resumo, apesar de temas idiossincráticos em cada país, como eleições nos Estados Unidos, aprovação de regras fiscais na Europa e implementação de ajustes na política fiscal brasileira, o grande tema econômico de 2024 será o início da flexibilização monetária nos países desenvolvidos, notadamente Estados Unidos e Europa. A impaciência dos bancos centrais com uma atividade mais fraca, vis a vis uma convergência incompleta da inflação para as metas, dará a tônica do momento e montante de cortes nas taxas a serem implementados, com efeitos tanto nas expectativas de inflação futuras, como nas próprias taxas de câmbio.

## Mercado de Fundos Imobiliários e CRI

O IFIX registrou variação positiva de 4,2% em dezembro. O Índice Teva de Fundos Imobiliários de Papel teve uma alta de 4,6% enquanto o Índice Teva de Fundos Imobiliários de Tijolo apresentou uma alta de 3,7%.



O volume emitido no mercado de CRI em dezembro foi de R\$9,0bi (+106% MoM / +44% YoY), totalizando 108 operações. As emissões indexadas ao IPCA e CDI representaram 55% e 34% do total, respectivamente.

O *spread* médio dos CRIs atrelados ao IPCA foi de 10,1% a.a. (-0,3 p.p. MoM) com prazo médio de 10,5 anos (+1,0 anos MoM). O *spread* médio dos CRIs atrelados ao CDI foi de 4,0% a.a. (+0,6 p.p. MoM) com prazo médio de 5,7 anos (+0,2 anos MoM).

O destaque do mês foi a emissão do CRI Itaú. A operação foi dividida em quatro tranches que totalizaram R\$ 1,5 bilhão.

Ticker	Ativo	Volume (R\$Mi)	Indexador	Taxa de Juros (% a.a.)	Prazo (Anos)	Tipo
23L0016008	Itaú	1.161	DI	1,02%	10,1	Corporativo
23L0014005	Votorantim Cimentos	623	IPCA	6,30%	12,0	Corporativo
23L1737623	Rede D'Or	500	IPCA	6,95%	15,0	Corporativo
23L2306039	Lorde	340	IPCA	7,50%	3,1	Corporativo
23K0344581	Aché Laboratórios	330	IPCA	6,00%	7,0	Corporativo
23L0034761	Faro Energy	320	IPCA	7,57%	15,0	Energia
23L1737622	Rede D'Or	250	IPCA	6,69%	10,0	Corporativo
23K0022030	MRV	239	PRÉ	12,60%	5,0	Corporativo
23L2415875	BROF11 – Edifício E-Tower	216	IPCA	8,25%	10,1	Laje Corporativa
23L1357477	Gafisa – Tonino Lamborghini	197	INCC-DI	10,00%	3,4	Término de Obra
23L1538459	Pirelli Pneus – TZI – Campinas	171	IPCA	8,00%	15,8	Galpão Logístico
23L1773220	MRV	171	DI	4,00%	5,0	Pulverizado
23L0014001	Votorantim Cimentos	170	PRÉ	11,51%	10,0	Corporativo
23L1952070	João Fortes Engenharia	162	DI	20,41%	4,0	Híbrido
23L2306058	Lorde	160	IPCA	7,50%	15,0	Corporativo
23L1279637	FGR Incorporações	160	IPCA	9,50%	10,0	Corporativo
23L1605236	MRV Flex – Pulverizado	158	IPCA	10,07%	10,8	Pulverizado
23L2524016	Comfrio	132	IPCA	11,00%	6,0	Galpão Logístico
23L0016205	Itaú	123	PRÉ	10,23%	10,1	Corporativo
23L2412231	Bernoulli Educação	120	DI	2,10%	10,1	Outros

## Destaques e Comentários da Equipe de Gestão

O fundo lançou a sua segunda oferta pública de distribuição de cotas em novembro. Na carta do mês anterior, comentamos as movimentações relacionadas à primeira liquidação. Nesta carta, vamos tratar das movimentações relacionadas à segunda liquidação realizada em 01/12.

Os recursos captados na segunda tranche totalizaram aprox. R\$44 milhões e grande parte foi prontamente alocado. Aumentamos a posição no CRI Habitat, complementando a alocação que fizemos no mês anterior através da integralização da segunda tranche emitida para a companhia e aumentamos a posição no CRI Forgreen, através da integralização da terceira tranche emitida para a companhia. Adquirimos 4 novos CRIs: Citlog Varginha, Lotus, Caprem e Urba. O CRI Citlog Varginha consiste no desenvolvimento de um condomínio logístico pronto em Varginha/MG, com ocupação próxima de 90% para empresas do ramo logístico, automotivo e farmacêutico. O CRI Lotus envolve a construção de lajes corporativas e residenciais de alto padrão em Brasília/DF e o CRI Caprem o financiamento de obra do residencial Vitrius Residence em Rio Claro/SP. O CRI Urba é lastreado em carteira de loteamentos da Urba, controlada da MRV, com estrutura robusta de subordinação e recompra. Zeramos a posição no CRI Tribeca.

Dessa maneira, o EQIR11 terminou o mês com 29 CRIs e 2 FIIs em carteira. Na média, os ativos representaram 2,8% do patrimônio do fundo, em linha com a diversificação esperada pela gestão. Segue abaixo a movimentação do fundo em dezembro:

- Compra de aprox. R\$ 7,5 MM de CRI Citlog Varginha
- Compra de aprox. R\$ 7,3 MM de CRI Lotus
- Compra de aprox. R\$ 4,7 MM de CRI Forgreen III
- Compra de aprox. R\$ 3,9 MM de CRI Habitat II
- Compra de aprox. R\$ 3,5 MM de CRI Urba
- Compra de aprox. R\$ 3,0 MM de CRI Caprem
- Venda de aprox. R\$ 0,5 MM de CRI Tribeca

O saldo de caixa do fundo em dezembro foi equivalente a 15% do patrimônio. A taxa ponderada dos CRIs da carteira ficou em IPCA + 9,14% a.a. ao final do mês de dezembro. Todos os ativos estão adimplentes com relação aos juros e amortizações previstos. O dividendo para o mês foi de R\$ 667.408 ou R\$ 0,10 / cota, equivalendo a um dividendo anualizado de 12,35%. O rendimento de dezembro foi de R\$ 880.912 ou R\$ 0,13 / cota. Utilizamos R\$ 78.160,79 ou R\$ 0,01 / cota da reserva e foram pagos R\$291.664,68 ou R\$ 0,04 / cota para os cotistas que entraram na 2ª liquidação. O fundo possui um saldo a distribuir de R\$ 10.115,19 ou R\$ 0,002 / cota.

### Composição do Dividendo do Mês de Dezembro



## Performance do Fundo

No mês anterior, retivemos R\$ 37.383,02 ou R\$ 0,01 / cota. Neste mês, usamos R\$78.161 ou R\$ 0,01 / cota para complementar o rendimento do mês. Além disso, foram pagos R\$291.665 ou R\$ 0,04 / cota para os cotistas que entraram na segunda liquidação. O cálculo do dividendo distribuído para os novos cotistas foi feito com base na rentabilidade da compromissada *pro rata temporis*, data base 01/12. O resultado de tais movimentações levou à distribuição do rendimento de R\$ 667.408 ou 0,10 / cota para os

cotistas atuais do EQIR11. Em 08/12/2023, encerramos a 2ª oferta pública de distribuição de cotas. Ao todo, 1.176 investidores subscreveram a oferta, permitindo que o fundo ultrapassasse a marca dos 10.000 cotistas. Dessa maneira, os principais objetivos com a oferta foram atendidos: (i) aumentar o número de cotistas de forma a promover a liquidez das cotas do EQIR11; (ii) potencializar o carregamento da carteira, ampliando a diversificação por ativo e preservando o nível de risco do fundo.

### Resultado Financeiro Caixa

Mês/Ano	ago-2023	set-2023	out-2023	nov-2023	dez-2023	Acumulado <sup>1</sup>
(A) RECEITA DA ALOCAÇÃO EM CRI	R\$ 617.787	R\$ 670.235	R\$ 435.455	R\$ 691.763	R\$ 798.758	R\$ 16.385.208
(A.1.) RECEITA DE JUROS	R\$ 372.553	R\$ 366.222	R\$ 351.903	R\$ 399.530	R\$ 615.935	R\$ 9.698.500
(A.2.) RECEITA DE CORREÇÃO MONETÁRIA	R\$ 245.234	R\$ 304.013	R\$ 83.552	R\$ 292.234	R\$ 182.823	R\$ 6.689.737
(B) RECEITA ADVINDA DA ALOCAÇÃO EM FII	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 161	R\$ 5.123	R\$ 20.284	R\$ 45.813
(C) RECEITA DAS APLICAÇÕES FINANCEIRAS	R\$ 10.807	R\$ 9.693	R\$ 11.136	R\$ 32.580	R\$ 126.852	R\$ 670.371
(D) DESPESA OPERACIONAL	-R\$ 51.312	-R\$ 50.447	-R\$ 74.141	-R\$ 56.349	-R\$ 64.983	-R\$ 1.510.833
(E) OUTRAS RECEITAS / DESPESAS	R\$ 0					
<b>RESULTADO CAIXA TOTAL</b>	<b>R\$ 577.281</b>	<b>R\$ 629.482</b>	<b>R\$ 372.612</b>	<b>R\$ 673.117</b>	<b>R\$ 880.912</b>	<b>R\$ 15.590.559</b>
(F) AJUSTE NA DISTRIBUIÇÃO	-R\$ 24.531	-R\$ 76.732	R\$ 180.138	-R\$ 37.383	R\$ 78.161	-R\$ 19.184
(G) PAGAMENTO 2ª LIQUIDAÇÃO					-R\$ 291.665	
<b>RESULTADO A SER DISTRIBUÍDO TOTAL</b>	<b>R\$ 552.750</b>	<b>R\$ 552.750</b>	<b>R\$ 552.750</b>	<b>R\$ 552.750</b>	<b>R\$ 667.408</b>	<b>R\$ 15.196.726</b>
(H) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA – EQIR11	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,11	R\$ 0,10	R\$ 3,07
(I) DIVIDEND YIELD	14,29%	13,55%	12,88%	12,98%	12,35%	-
(J) RENDIMENTOS ANUNCIADOS POR COTA – 2ª LIQUIDAÇÃO					R\$ 0,0689	R\$ 0,0689
(K) DIVIDEND YIELD					8,50%	-

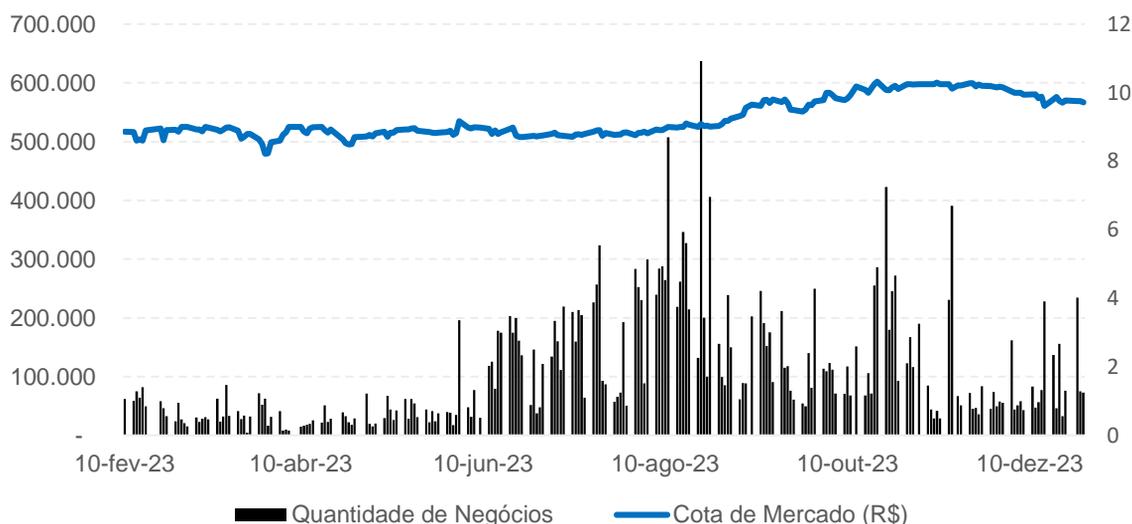
### Liquidez no Mercado Secundário:

NEGOCIAÇÕES	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23
PRESENÇA EM PREGÕES	100%	100%	100%	100%	100%	100%
VOLUME TOTAL NEGOCIADO	R\$ 3.379.537	R\$ 5.875.968	R\$ 2.603.024	R\$ 3.225.310	R\$ 1.784.532	R\$ 1.734.392
VOLUME DIÁRIO MÉDIO NEGOCIADO	R\$ 160.930	R\$ 255.477	R\$ 130.151	R\$ 153.586	R\$ 89.227	R\$ 91.284
NÚMERO DE NEGÓCIOS	35.371	45.214	29.890	7.421	4.513	9.892
GIRO (% DO TOTAL DE COTAS)	7,04%	9,00%	5,95%	1,48%	0,90%	1,97%

<sup>1</sup> Acumulado desde o início do fundo

## Performance do Fundo

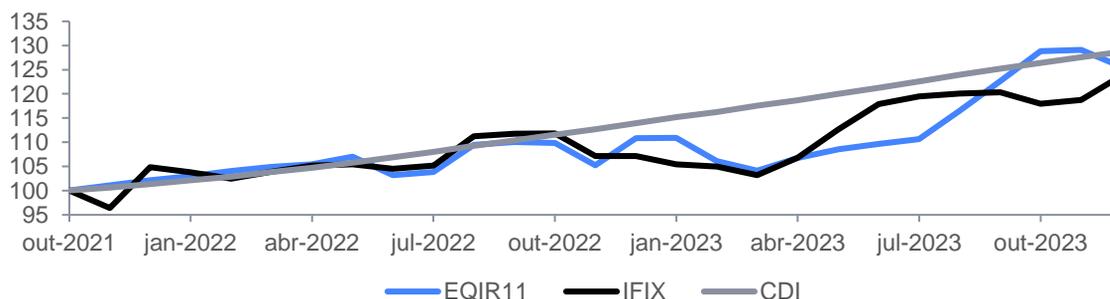
### Preço de negociação e volume de negócios:



### 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 dezembro, o EQIR11 rendeu -6,67% no mês e 1,49% no acumulado do período frente ao IFIX. O índice que acompanha os fiis listados teve uma variação positiva de 4,2% no mês. Quando comparado ao CDI do período (considerando a isenção de imposto), o fundo rendeu -303% do indicador no mês e 120% do indicador no período.



RENTABILIDADE	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	Acumulado
EQIR11*	0,9%	5,3%	5,2%	5,1%	0,2%	-2,7%	25,6%
EQIR11 (gross-up)**	1,1%	6,3%	6,2%	5,9%	0,3%	-2,7%	34,6%
IFIX	1,3%	0,5%	0,2%	-2,0%	0,7%	4,2%	23,8%
CDI	1,1%	1,1%	1,0%	1,0%	0,9%	0,9%	28,7%

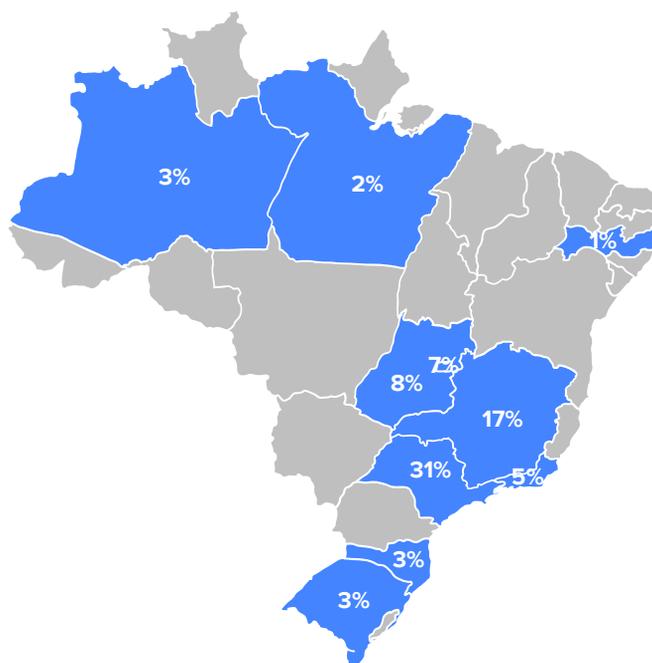
# Carteira Consolidada

## 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	7.945.073	7,2%	3,1	43%
23I1816075	Lotus	Construção	IPCA	9,14%	M-2	Mensal	7.717.726	7,0%	3,4	45%
23I1257019	CitLog Varginha	Logístico	IPCA	8,25%	M-2	Mensal	7.541.289	6,8%	2,9	57%
23H1104566	Brasol	Energia	IPCA	9,54%	M-1	Anual	6.201.684	5,6%	2,8	N/A
23I1338137	Forgreen III	Energia	IPCA	10,85%	M-2	Anual	4.983.149	4,5%	2,4	N/A
21H0888186	Opy	Saúde	IPCA	7,68%	M-2	Mensal	4.560.064	4,1%	4,0	50%
21H0891311	Lote5	Loteamento	IPCA	12,00%	M-2	Mensal	3.547.224	3,2%	3,7	72%
23I1199759	Urba	Loteamento	IPCA	9,50%	M-2	Mensal	3.529.044	3,2%	2,1	43%
22K1685406	Diferencial	Energia	IPCA	11,00%	M-2	Anual	3.215.676	2,9%	3,8	N/A
21F0950174	Oba	Varejo	IPCA	6,40%	M-2	Mensal	3.115.905	2,8%	4,3	64%
23G2304202	Caprem	Construção	IPCA	10,34%	M-2	Mensal	3.015.188	2,7%	2,5	71%
21E0665350	Solfarma	Logístico	IPCA	6,25%	M-1	Anual	2.893.336	2,6%	1,2	46%
20G0926014	Quero Quero	Varejo	IPCA	5,70%	M-2	Mensal	2.787.678	2,5%	7,4	61%
20K0696607	Pague Menos	Varejo	IPCA	7,54%	M-2	Anual	2.760.845	2,5%	6,8	71%
21B0631104	Sotreq	Indústria	IPCA	5,97%	M-2	Anual	2.745.357	2,5%	5,8	77%
21H0748795	CK	Construção	CDI	6,80%	M-1	Mensal	2.687.703	2,4%	2,1	47%
21H0001405	Casa Video	Varejo	IPCA	7,36%	M-2	Mensal	2.391.965	2,2%	1,8	N/A
23C2831601	Teriva	Loteamento	CDI	4,39%	M-1	Mensal	2.364.661	2,1%	2,8	54%
21F0568989	Pulverizado Ourinvest	Pulverizado	IPCA	6,50%	M-2	Mensal	2.078.299	1,9%	4,2	80%
20K0568000	Sinal	Varejo	IPCA	7,50%	M-1	Mensal	2.056.738	1,9%	4,0	55%
21D0779652	Wimo	Pulverizado	IPCA	7,00%	M-2	Mensal	1.638.313	1,5%	4,7	34%
21D0402879	Pontte	Pulverizado	IPCA	6,16%	M-2	Mensal	1.592.558	1,4%	4,5	53%
21B0527235	Yazaki	Logístico	IPCA	9,19%	M-2	Mensal	1.560.145	1,4%	4,1	82%
21I0912120	Minas Brisa	Construção	IPCA	7,50%	M-2	Mensal	1.331.863	1,2%	1,5	82%
20I0837185	Creditas	Pulverizado	IPCA	5,94%	M-3	Mensal	1.195.772	1,1%	6,5	36%
23G0006401	Habitat	Construção	IPCA	10,35%	M-2	Mensal	997.985	0,9%	6,2	42%
23D1293668	MS Incorporadora	Construção	IPCA	10,65%	M-1	Mensal	865.561	0,8%	3,9	42%
23B0493519	Forgreen	Energia	IPCA	10,86%	M-2	Anual	506.516	0,5%	3,9	N/A
23G1200657	SWA	Construção	IPCA	9,84%	M-2	Mensal	412.060	0,4%	2,3	47%
<b>Taxa Média:</b>		<b>IPCA +</b>	<b>9,14%</b>	<b>TOTAL:</b>		<b>88.239.377</b>	<b>80%</b>	<b>3,5</b>	<b>44%</b>	

FII	Setor de Atuação	Quantidade	Cotação	Alocação (R\$)	% PL
VRTM11	FOF	500.000	10,79	5.395.000	4,90%
ALZM11	FOF	58.710	8,73	512.538	0,47%

## Distribuição Geográfica da Carteira

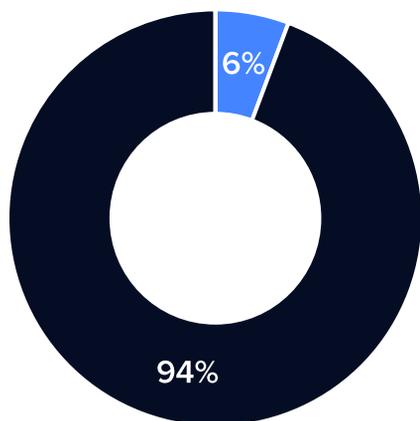


<sup>1</sup> Projeção baseada no IPCA do boletim focus para 2023. Disponível: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20231229.pdf>

<sup>2</sup> LTV ponderado da carteira

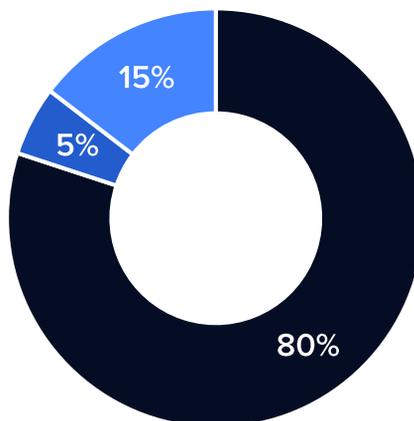
## Carteira Consolidada - Exposições

Indexador



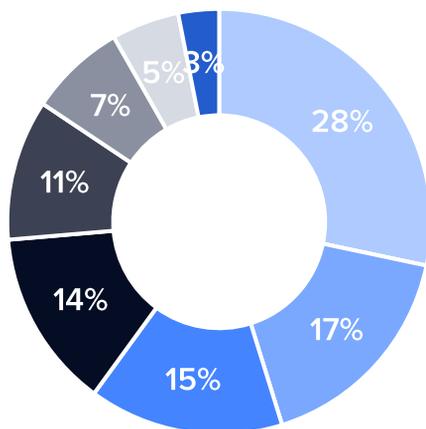
■ CDI + 5,67% ■ IPCA + 8,67%

Ativo



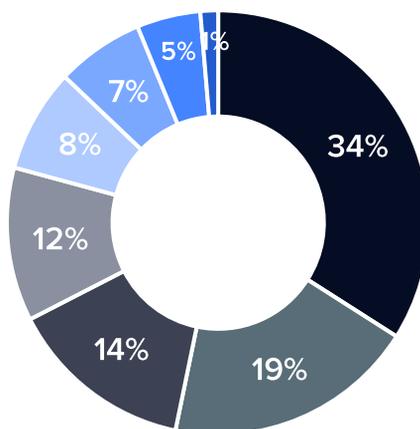
■ CRI ■ FII ■ Caixa

Setor



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

Securizadora



■ True Sec ■ Virgo  
 ■ Canal ■ Habitasec  
 ■ Ourinvest ■ Travessia  
 ■ Planeta ■ Vert

## Descritivo das Operações

Operação	Opy	Resumo
Código CETIP	21H0888186	Com risco baseado em contrato de concessão de um dos principais hospitais públicos de Belo Horizonte, a operação possui lastro em debênture a ser emitida pela ONM Health, SPE constituída pela Opy Health para assumir a concessão. A Opy é uma investida no mercado de health realizada pela IG4 Capital. A operação conta com aval da Opy, conta de rescisão da COPASA, pagamento mensal da contraprestação, fundo garantidor com 3 contraprestações, conta vinculada com 3 PMTs, entre outros. O LTV da operação se inicia em 97%, e, com a redução no montante total das obrigações, cai exponencialmente ao longo dos anos da operação.
Data de Emissão	16/08/2021	
Vencimento	15/08/2031	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,36%	

Operação	Lote5	Resumo
Código CETIP	21H0891311	Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades dos empreendimentos Fazenda Baroneza e Fazenda Capuava localizados em Campinas - SP. Os recursos da emissão serão utilizados para a compra das áreas dos empreendimentos e para constituir o fundo de juros que cobrirá as obrigações do CRI até o lançamento comercial dos empreendimentos. As garantias da operação são a alienação fiduciária dos imóveis, alienação fiduciária das cotas das SPEs, aval das SPEs, aval dos sócios PFs e PJs das SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis futuros dos loteamentos a serem desenvolvidos nos imóveis, fundo de juros, fundo de despesas e apólices de seguros.
Data de Emissão	25/08/2021	
Vencimento	25/08/2031	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	10,75%	

Operação	Quero Quero	Resumo
Código CETIP	20G0926014	Operação lastreada em contratos de locação atípicos de um centro de distribuição a ser construído para as Lojas Quero Quero S.A. na região metropolitana de Porto Alegre - RS. Além da Alienação Fiduciária do Imóvel, como garantias existem fundo de reserva, fundo de obras, fiança e aval.
Data de Emissão	31/07/2020	
Vencimento	20/07/2041	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	5,70%	

Operação	Pague Menos	Resumo
Código CETIP	20K0696607	Operação lastreada em contratos de locação atípicos, tendo como devedora a Empreendimentos Pague Menos S.A., referente à construção de usinas fotovoltaicas em estados da região Norte do país. A operação conta com mecanismo de aceleração que utiliza recursos excedentes da SPE para promover amortização extraordinária. As garantias da operação são Alienação Fiduciária de Imóveis LTV 82% Alienação Fiduciária de Cotas Fundo de Reserva Cessão Fiduciária de Recebíveis.
Data de Emissão	13/11/2020	
Vencimento	14/11/2040	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,90%	

Operação	Sotreq	Resumo
Código CETIP	21B0631104	Operação lastreada em contrato de locação atípico (Built-to-Suit) de um galpão que será construído em Parauapebas/PA, nas proximidades da Serra dos Carajás, para a Sotreq S.A., representante comercial exclusiva em quase todo o país de produtos Caterpillar. O Imóvel está sendo alienado fiduciariamente para a operação e os recursos da obra ficarão retidos e serão liberados ao longo da construção. As garantias da operação são Alienação Fiduciária do Imóvel, Fiança durante obras, Fundo de Obras, Fundo de Reserva.
Data de Emissão	19/02/2021	
Vencimento	10/12/2036	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	6,25%	

## Descritivo das Operações

Operação	Sinal	Resumo
Código CETIP	20K0568000	Operação lastreada em contratos de locação com empresas do Grupo Sinal, que é uma rede de concessionárias de diversas marcas, com lojas na Grande São Paulo (capital e região metropolitana). Foi dado em garantia Alienação Fiduciária de Imóvel do grupo em São Caetano do Sul/SP prefazendo um LTV de 60%. Como garantias adicionais a operação conta com fundo de reserva e aval dos sócios.
Data de Emissão	09/11/2020	
Vencimento	16/11/2032	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,50%	
Operação	CK	Resumo
Código CETIP	21H0748795	Operação lastreada em contrato em carteira de recebíveis de empreendimento vertical em Itajaí-SC. Os recursos serão destinados para término de obra do prédio que já está 80% vendido e com 22% de obra pronta. A operação contará com fundo de obras, fundo de juros com 3 PMTs, cessão fiduciária dos recebíveis com 100% cash sweep, alienação das cotas da SPE, aval dos sócios e alienação fiduciária de terreno adicional. O LTV da operação é de 70%.
Data de Emissão	16/08/2022	
Vencimento	22/07/2026	
Indexador	CDI	
Taxa Emissão	6,80%	
Operação	Oba	Resumo
Código CETIP	21F0950174	Operação com risco corporativo do Grupo Oba Hotifruit lastreada em contratos de locação de imóvel não residencial através da modalidade BTS (Built-to-Suit) de 3 unidades que serão construídas em Campinas, Barueri e São José do Rio Preto e 1 unidade em São Bernardo do Campo já operacional. Como garantia a operação conta com a alienação fiduciária dos 4 imóveis, cessão fiduciária dos contratos de locação e sublocação, fiança dos sócios PFs do Grupo Oba e da PJ de uma das patrimoniais do Grupo, coobrigação e fundo de liquidez equivalente à aproximadamente 4 PMTs.
Data de Emissão	21/06/2021	
Vencimento	27/06/2033	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	6,40%	
Operação	Wimo	Resumo
Código CETIP	21D0779652	A operação tem como lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Wimo. São 121 contratos com valor médio financiado frente ao imóvel alienado fiduciariamente de 31% (LTV). A série em questão é a sênior que conta com uma subordinação de 15% através do instrumento de cota mezanino.
Data de Emissão	27/04/2021	
Vencimento	25/01/2036	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,50%	
Operação	Pontte	Resumo
Código CETIP	21D0402879	A operação tem como lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Pontte. São 96 contratos com valor médio financiado frente ao imóvel alienado fiduciariamente de 38% (LTV). A série em questão é a sênior que conta com uma subordinação de 15% através do instrumento de cota mezanino.
Data de Emissão	12/04/2021	
Vencimento	14/04/2036	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	6,50%	

## Descritivo das Operações

Operação	Creditas	Resumo
Código CETIP	20J0837185	A operação tem como lastro na carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. São 356 contratos valor médio financiado frente ao imóvel alienado fiduciariamente de 37% (LTV). A série em questão é a sênior que conta com uma subordinação de 15% através do instrumento de cota mezanino.
Data de Emissão	22/10/2020	
Vencimento	15/10/2040	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	6,50%	
Operação	Minas Brisa	Resumo
Código CETIP	21I0912120	Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades residenciais de alto-padrão dos empreendimentos Condomínio Prime House e Condomínio Up Town, localizados em Vila da Serra, Nova Lima, MG. As unidades foram desenvolvidas pela Minas Brisa, construtora e incorporadora especializada nos mercados de Nova Lima e Belo Horizonte. Como garantia a operação conta com a alienação fiduciária do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis dos empreendimentos, aval da Minas Brisa e dos sócios, fundo de reserva de 110% da maior parcela de juros vincenda e fundo de despesa.
Data de Emissão	24/09/2021	
Vencimento	23/09/2026	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,50%	
Operação	Ourinvest	Resumo
Código CETIP	21F0568989	Operação lastreada em contratos de compra e venda de imóveis de empreendimentos majoritariamente residenciais desenvolvidos pelas construtoras e incorporadoras Helbor, Setin e Ekko que totalizam R\$34,5 milhões. Como garantia a operação conta com AF dos imóveis atrelados aos contratos de financiamento e fundo de despesas.
Data de Emissão	10/06/2021	
Vencimento	10/06/2036	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	6,50%	
Operação	Casa & Vídeo	Resumo
Código CETIP	21H0001405	Operação com risco corporativo Casa & Vídeo lastreada em reembolso de despesas imobiliárias incorridas pela companhia e no desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários. Como garantia a operação conta com a cessão fiduciária de recebíveis de cartão de crédito visa e master card com trava de domicílio simples no montante mínimo mensal de R\$10 milhões.
Data de Emissão	15/08/2021	
Vencimento	16/08/2027	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,36%	
Operação	Yazaki	Resumo
Código CETIP	21B0527235	Operação lastreada em contrato de locação de galpão logístico em Bonito, Pernambuco, tendo como devedora a Yazaki do Brasil. Como garantia a operação conta com a alienação fiduciária de 100% das cotas de emissão do RB Capital Patrimonial VI (proprietária do galpão e cedente da operação), fundo de juros equivalente à 4 PMTs, fundo de despesas e comfort letter da Yazaki Corporation (controladora da companhia) no Japão.
Data de Emissão	10/02/2021	
Vencimento	10/06/2033	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	9,19%	

## Descritivo das Operações

Operação	Solfarma	Resumo
Código CETIP	21E0665350	Operação lastreada em contrato de locação atípico de um centro de distribuição, que será construído em Bebedouro/SP para a Solfarma Distribuidora. A empresa atua na distribuição de produtos Farmacêuticos e Alimentares, estando presente em todo o estado de SP, atendendo a maioria dos fornecedores destes mercados. O imóvel será alienado ao CRI após sua entrega, sendo que até este momento teremos como garantia a Fiança do Banco Votorantim.
Data de Emissão	19/05/2021	
Vencimento	24/04/2026	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	7,00%	
Operação	Diferencial	Resumo
Código CETIP	22K1685406	Operação lastreada em notas comerciais emitidas pelas SPEs desenvolvedoras de 3 usinas que totalizam 10,9MWp, localizadas em Seropédica/RJ. As usinas atenderão condomínios residenciais e comerciais de alto padrão na modalidade de geração distribuída. Como garantia a operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros das usinas, alienação fiduciária das cotas das SPEs e dos equipamentos, aval da Diferencial Energia e da KWP Energia Solar, aval dos sócios pessoa física da KWP Energia Solar, fundo de juros de 12 PMTs, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas de R\$110 mil.
Data de Emissão	25/11/2022	
Vencimento	24/11/2032	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	11,00%	
Operação	Forgreen	Resumo
Código CETIP	23B0493519	Operação lastreada em contratos de locação atípico celebrados entre os consórcios e as SPEs desenvolvedoras de 9 usinas que totalizam mais de 27MWp em Minas Gerais. As usinas atenderão clientes pulverizados de pequeno e médio porte na modalidade de geração distribuída. Como garantia a operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros das usinas, alienação fiduciária das cotas das SPEs e dos equipamentos, <i>cash collateral</i> de R\$5 milhões, aval da ForGreen Energia S.A. e das controladoras do grupo, aval dos sócios pessoa física da ForGreen, fundo de juros de 12 PMTs, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas.
Data de Emissão	15/02/2023	
Vencimento	26/01/2033	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	10,86%	
Operação	MS Incorporadora	Resumo
Código CETIP	23D1293668	Operação lastreada em contratos de compra e venda de unidades residenciais dos empreendimentos Avivah Residence e Smart Porto Belo localizados em Blumenau e Porto Belo, Santa Catarina, respectivamente. Como garantia a operação conta com a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros dos empreendimentos, alienação fiduciária das cotas das SPEs dos empreendimentos, alienação fiduciária de dois terrenos adicionais e descorrelacionados dos empreendimentos alvo localizados em Barra Velha e Blumenau, Santa Catarina, aval corporativo da MS Incorporadora, aval pessoa física dos sócios da companhia, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas.
Data de Emissão	25/04/2023	
Vencimento	26/10/2028	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	10,00%	
Operação	Teriva	Resumo
Código CETIP	23C2831601	Operação lastreada em carteira de recebíveis de loteamentos dos empreendimentos Teriva Innovare e Vivejo Atibaia, localizados em Bragança Paulista e Atibaia, São Paulo, respectivamente. Temos como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros dos empreendimentos, alienação fiduciária das cotas das SPEs dos empreendimentos, aval dos sócios PJ da companhia, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas.
Data de Emissão	02/05/2023	
Vencimento	24/04/2030	
Indexador	CDI	
Taxa Emissão	3,50%	

## Descritivo das Operações

Operação	Habitat	Resumo
Código CETIP	23G0006401	Operação lastreada em carteira de recebíveis de loteamentos dos empreendimentos Alvorada III, Jardim dos Ipês, Bougainville e Novo Primavera e no resultado dos empreendimentos verticais Soul Business, Vivare, Zoe e Aquarela localizados em Rio Verde, Goiás, e proximidades. Temos como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros dos loteamentos, alienação fiduciária das cotas das SPEs dos loteamentos, cessão do resultado das SPEs dos verticais, aval dos sócios PF da companhia, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas.
Data de Emissão	30/06/2023	
Vencimento	15/06/2033	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	10,35%	

Operação	Habitat II	Resumo
Código CETIP	23G0006601	Operação lastreada em carteira de recebíveis de loteamentos dos empreendimentos Alvorada III, Jardim dos Ipês, Bougainville e Novo Primavera e no resultado dos empreendimentos verticais Soul Business, Vivare, Zoe e Aquarela localizados em Rio Verde, Goiás, e proximidades. Temos como garantia a cessão fiduciária dos recebíveis atuais e futuros dos loteamentos, alienação fiduciária das cotas das SPEs dos loteamentos, cessão do resultado das SPEs dos verticais, aval dos sócios PF da companhia, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas.
Data de Emissão	30/06/2023	
Vencimento	15/06/2033	
Indexador	IPCA	
Taxa Emissão	9,85%	

Operação	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	Citlog Varginha	Resumo
Código CETIP	2311257019	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	Lotus	Resumo
Código CETIP	2311816075	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	Caprem	Resumo
Código CETIP	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 – <i>holding</i> 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%	

# EQI / asset

## Disclaimer

*Este documento foi produzido pela Euqueroinvestir Gestão de Recursos ("EQI"), na qualidade de gestora do EQI Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), sendo certo que as informações contidas neste documento possuem caráter exclusivamente informativo, não se caracterizando como oferta ou solicitação de investimento ou desinvestimento em ativos financeiros, tampouco recomendação para compra e venda de cotas do Fundo, cujas características poderão não se adequar ao perfil do investidor, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de tributos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Crédito – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo pelo investidor antes de investir seus recursos.*

*Apesar do cuidado utilizado tanto na obtenção quanto no manuseio das informações apresentadas, a EQI não se responsabiliza por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste documento, as quais podem inclusive ser modificadas sem comunicação.*

*Este documento não deverá, em qualquer hipótese, ser definido ou interpretado como sendo um relatório de análise nos termos do artigo 19 e seguintes da Resolução CVM nº 20, de 25 de fevereiro de 2021, por se tratar de natureza meramente informativa, constituindo tão somente a opinião da EQI sobre os assuntos abordados pelo presente.*

*O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Este fundo tem menos 12 (doze) meses. Para avaliação de performance de um fundo de investimento é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses.*

Acesse: [eqiasset.com.br](http://eqiasset.com.br)

