

**EQI** / asset

# EQIR11

## Relatório Gerencial

Setembro 2024

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

CNPJ: 41.076.380/0001-25

# EQIR11

## EQI Recebíveis Imobiliários

### Setembro 2024

[Planilha de Fundamentos](#)

#### 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\$ 106 milhões**

Patrimônio Líquido

**11.725**

Número de Cotistas

**R\$ 0,095/cota**

Dividendos a pagar em 24/10/24

**R\$ 9,73**

Cota Patrimonial em 30/09/24

**R\$ 9,01**

Cota Mercado em 30/09/24

**R\$ 146 mil**

Média diária de liquidez

#### Resumo da posição no mês

Ao fim de Setembro, o EQI Recebíveis Imobiliários apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 89,0% em CRI, 3,9% em cotas de FII e 7,1% em caixa. Da parcela investida em CRI, 84,6% do patrimônio do Fundo está alocado em ativos IPCA+ com uma remuneração média (MTM) de IPCA + 9,98% a.a. e prazo médio de 8,5 anos, enquanto 4,4% do patrimônio do Fundo está alocado em ativos CDI+ com uma remuneração média (MTM) de CDI + 5,25% a.a. e prazo médio de 3,6 anos. A carteira de CRI está pulverizada em 27 operações, 8 setores e 9 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

Os destaques no mês de setembro foram: (1) pacote de estímulos do governo chinês, (2) início do ciclo de cortes de juros nos Estados Unidos e (3) início do ciclo de alta de juros no Brasil. A desaceleração contínua da economia chinesa levou a uma reação do governo, em diferentes áreas da economia. A convergência da inflação para patamar próximo da meta, com deterioração do mercado de trabalho, deu conforto para o Fed começar o ciclo de cortes de juros com 50pbs. A desancoragem das expectativas, com fiscal incerto e inflação estabilizando acima da meta, convenceram os membros do Copom a elevar a taxa Selic em 25pbs.

Na China, uma nova sequência de dados fracos de atividade, seguidos de diversas revisões baixistas nas projeções de PIB para 2024 e 2025, levaram o governo a anunciar novas medidas de estímulo econômico. O primeiro bloco teve como foco a política monetária, com cortes nas taxas de juros e nos níveis de compulsórios. O segundo bloco de medidas trouxe a redução nas taxas de juros de empréstimos imobiliários, redução no valor da entrada para compra do segundo imóvel e uma garantia de 100% para bancos e governos regionais comprarem o estoque de imóveis à venda. Finalmente, como estímulo à bolsa chinesa, o Banco Central criou um fundo para financiar programas de recompras de ações. Além disso, os discursos desses anúncios indicaram que novas medidas poderiam ser implementadas nas próximas semanas.

Nos Estados Unidos, a deterioração do mercado de trabalho nos últimos meses, com alta da taxa de desemprego para patamar acima de 4%, levou os membros do Fed a optarem por um corte de 50pbs na taxa básica de juros. Como o banco central tem mandato duplo nos Estados Unidos, de colocar a inflação na meta de 2% e manter o pleno emprego, a autoridade monetária resolve dar mais peso para o segundo tema, dado que a inflação já está se aproximando da meta. No entanto, a expectativa é de que os próximos cortes sejam mais lentos, de 25pbs, dado que o crescimento do PIB continua robusto, próximo de 3%, impulsionado pelo consumo das famílias. Ainda, a indicação atual é de que o Fed irá reduzir a taxa para patamar próximo do neutro, estimado em 2,9%. Ou seja, seria necessária uma deterioração mais forte da atividade para que a taxa de juros alcance patamar mais baixo, próximo de 2%, por exemplo.

## Cenário Macroeconômico

No Brasil, a surpresa do crescimento do PIB no 2º trimestre impressionou o Banco Central a ponto de uma revisão na estimativa do hiato de produto, que agora está em patamar positivo, ou seja, condizente com pressões altistas na inflação. O fato de que a inflação parou de cair e tem oscilado ao redor de 4%, acima da meta, foi outro ponto de atenção, junto com a contínua desancoragem das expectativas de inflação. A taxa de câmbio permanece mais depreciada do que observado no 1º semestre, enquanto a política fiscal mantém altas as incertezas sobre as metas de primário dos próximos anos. Nesse ambiente, o Copom decidiu elevar a taxa Selic em 25pbs, iniciando um ciclo de aperto monetário que deve continuar nos próximos meses. Continuamos esperando que os juros alcancem 12,5% no 1º trimestre de 2025, dado o compromisso de reduzir a inflação para a meta de 3%. Entendemos que haveria espaço para cortes no 2º semestre de 2025.

Em resumo, o ambiente internacional se tornou mais favorável aos países emergentes, com medidas de estímulo na China e cortes de juros nos Estados Unidos, mas o efeito no Brasil, através da moeda, não ficou claro ainda. Assim, as incertezas domésticas sobre o futuro da política fiscal continuam sendo relevantes para os preços de ativos. Vale mencionar que a eleição americana tem potencial de embaralhar ainda mais o cenário ao final do ano, dadas as diferenças de políticas tarifárias entre os candidatos, que poderiam levar a tendências distintas para a moeda americana. Assim, o ambiente atual continua sendo de cautela com fatores domésticos e com as perspectivas para os próximos meses no cenário internacional.

Mercado de CRI

O volume emitido no mercado de CRI em setembro foi de R\$ 3,5 bilhões (+14% MoM / -42% YoY), totalizando 54 operações. As emissões indexadas ao IPCA e CDI representaram 78% e 21% do total, respectivamente. O *spread* médio dos CRIs atrelados ao IPCA foi de 10,4% a.a. (+0,3 p.p. MoM) com prazo médio de 9,4 anos (+0,1 p.p. MoM). O *spread* médio dos CRIs atrelados ao CDI foi de 3,8% a.a. (+0,2 p.p. MoM) com prazo médio de 5,3 anos (+0,2 anos MoM). O destaque do mês foi a emissão do CRI MRV, que totalizou R\$ 470 milhões.

Lista das 20 maiores emissões do mês:

|    | Ativo | Devedor       | Segmento         | Código     | Emissor   | Valor (R\$) | Taxa (% a.a.) | Prazo (anos) |
|----|-------|---------------|------------------|------------|-----------|-------------|---------------|--------------|
| 1  | CRI   | WAM           | Multipropriedade | 24I1194133 | Confianza | 380.000.000 | IPCA + 8,00%  | 3,0          |
| 2  | CRI   | Birmann 32    | Escritórios      | 24I1345178 | True Sec  | 321.750.001 | IPCA + 8,98%  | 6,0          |
| 3  | CRI   | Cashme        | Residencial      | 24I2428437 | Vert      | 300.000.000 | IPCA + 7,46%  | 7,0          |
| 4  | CRI   | WAM           | Multipropriedade | 24I1521083 | Fortesec  | 297.000.000 | IPCA + 8,00%  | 3,1          |
| 5  | CRI   | MRV           | Residencial      | 24I1419236 | True Sec  | 203.557.500 | IPCA + 8,25%  | 8,5          |
| 6  | CRI   | WAM           | Multipropriedade | 24I1194134 | Confianza | 190.000.000 | IPCA + 8,00%  | 14,9         |
| 7  | CRI   | WAM           | Multipropriedade | 24I1521085 | Fortesec  | 148.500.001 | IPCA + 8,00%  | 12,0         |
| 8  | CRI   | HM Engenharia | Residencial      | 24I1189880 | Virgo     | 114.500.001 | IPCA + 7,50%  | 5,3          |
| 9  | CRI   | MRV           | Residencial      | 24G2819302 | True Sec  | 110.500.000 | CDI + 2,25%   | 4,9          |
| 10 | CRI   | MRV           | Residencial      | 24G2824961 | True Sec  | 110.500.000 | CDI + 5,25%   | 4,9          |
| 11 | CRI   | Pontte        | Residencial      | 24E3558403 | True Sec  | 105.000.000 | IPCA + 9,00%  | 20,0         |
| 12 | CRI   | Direcional    | Residencial      | 24I1521991 | True Sec  | 100.614.001 | CDI + 2,00%   | 5,1          |
| 13 | CRI   | Festval       | Varejo           | 24I1193531 | Virgo     | 100.000.001 | CDI + 3,00%   | 9,9          |
| 14 | CRI   | Festval       | Varejo           | 24I1193532 | Virgo     | 100.000.000 | CDI + 1,50%   | 5,9          |
| 15 | CRI   | Cashme        | Residencial      | 24I2429043 | Vert      | 60.000.000  | IPCA + 9,75%  | 7,0          |
| 16 | CRI   | Trisul        | Residencial      | 24I1243199 | Provincia | 56.000.000  | IPCA + 8,50%  | 20,4         |
| 17 | CRI   | Due           | Residencial      | 24I1252587 | Opea      | 50.000.001  | CDI + 4,50%   | 2,9          |
| 18 | CRI   | MRV           | Residencial      | 24I1419237 | True Sec  | 45.442.501  | IPCA + 7,00%  | 12,2         |
| 19 | CRI   | Urba          | Residencial      | 24E3558401 | True Sec  | 44.482.001  | IPCA + 9,97%  | 11,2         |
| 20 | CRI   | Vascocivitas  | Residencial      | 24I1647848 | Opea      | 37.716.000  | CDI + 4,50%   | 3,0          |

## Resultado

Em setembro de 2024, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de R\$ 1.088.724. A equipe de gestão optou por reter R\$ 52.339 em reservas para distribuir R\$ 1.036.385, o equivalente à R\$ 0,095 por cota, em linha com o nosso *guidance*. O rendimento distribuído é o mesmo pelo sétimo mês consecutivo. Desde o início do fundo, a estratégia da gestão tem sido normalizar o nível de distribuição de rendimentos de forma a trazer maior previsibilidade para os cotistas. O EQIR possui um saldo a distribuir de R\$ 65.748 ou R\$ 0,006/cota. A cota patrimonial do fundo caiu 0,4% na comparação mensal, saindo de R\$ 9,77 em agosto para R\$ 9,73 em setembro, por conta da abertura na curva de juros futuros.

Para melhor entendimento do resultado do fundo, é importante ressaltar que 95,0% 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 setembro (a serem distribuídos aos investidores em outubro) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de julho (0,38%) e agosto (-0,02%).

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\$ 0,098 / cota.

O EQIR apurou ganho de capital de R\$ 285.412 ou R\$ 0,026/cota em setembro 2024 na linha de "Negociação CRI". Tal resultado engloba o efeito do destravamento da correção monetária dos CRIs Habitat e Brasol ao longo do mês.

Por fim, ressaltamos que não há qualquer evento negativo de crédito na carteira de investimentos do EQIR. 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 setembro, anunciados em 17/10/2024 e cuja distribuição ocorrerá em 24/10/2024, são de R\$ 0,095 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,06% – considerando o preço de fechamento da cota em 17/10/2024 de R\$ 8,99 – que corresponde a 126% da taxa DI do período (148% do CDI considerando o *gross-up* do IR à alíquota de 15%).

Nos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos do fundo totalizou R\$ 1,14 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 12,7%, considerando o preço de fechamento da cota em 17/10/2024.

## Movimentações do Mês

Não alteramos a carteira do fundo em setembro. A gestão adotou maior cautela para realizar movimentações neste mês em função do cenário de mercado volátil. Assim como no mês passado, continuamos observando abertura na curva de juros futuros, o que impacta diretamente os ativos investidos pelo EQIR. Nesse cenário, a estratégia da gestão tem sido preservar liquidez para fazer frente às oportunidades com remunerações compatíveis com as taxas de juros de mercado atuais. Fechamos o mês com 7,1% do PL em caixa.

## Resumo da Carteira

Ao término do mês, o fundo apresentava a seguinte alocação por ativo:

| Ativo | % Alocado | Index  | Taxa Aquisição | Taxa MTM    | Prazo Médio | Duration Média |
|-------|-----------|--------|----------------|-------------|-------------|----------------|
| CRI   | 84,6%     | IPCA + | 8,77%          | 9,98%       | 8,5         | 3,5            |
| CRI   | 4,4%      | CDI +  | 5,67%          | 5,25%       | 3,6         | 2,0            |
| FII   | 3,9%      | -      | -              | -           | -           | -              |
| Caixa | 7,1%      | % CDI  | 100% (-) IR    | 100% (-) IR | 0           | 0              |
| Total | 100,1%    |        |                |             | 8,2         | 3,5            |

## 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 + 11,72% 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 +)* |
|--------------|----------------------|
| 8,86         | 12,21%               |
| 8,91         | 12,04%               |
| 8,96         | 11,88%               |
| 9,01         | 11,72%               |
| 9,06         | 11,56%               |
| 9,11         | 11,39%               |
| 9,16         | 11,23%               |

## Projeções

A gestão manteve a projeção de distribuição de rendimentos mensal em R\$ 0,095 por cota até o final do ano, considerando somente o carregio da carteira atual. Importante ressaltar que quaisquer projeções mencionadas neste relatório não são garantia ou promessa de rendimentos. Conforme indicado no relatório do mês passado, o nosso caixa está comprometido com operações que estão em estágio avançado de estruturação e que deverão ser integralizadas nos próximos meses. Tais operações estão relacionadas a financiamento de obra residencial em estágio avançado de obras e/ou vendas, com aval PJ e PF representativos. Conforme falado no relatório do mês passado, tais oportunidades vem se materializado em função da combinação dos seguintes fatores: (i) *funding* para habitação a partir dos recursos da poupança mais escasso; (ii) cenário positivo no segmento econômico impulsionando novos lançamentos; (iii) demanda de refinanciamento de capital por grandes empresas após período prolongado de juros elevados. Para os próximos meses, não é possível precisar se observaremos a continuidade da abertura na curva de juros futuros, fator que contribuiu negativamente para o desempenho do Ifix no mês. No entanto, a gestão acredita que o cenário de potencial desequilíbrio fiscal e inflacionário já foi devidamente precificado na curva longa que prevê juros acima de 13% a.a. por tempo prolongado.

\* 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.

8

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   | <a href="#">23G0006601</a> | Habitat          | True      | IPCA + | 9,85%          | 10,75%   | 7.688.239       | 7,2%          |
| 2  | CRI   | <a href="#">23I1257019</a> | CitLog Varginha  | Habitasec | IPCA + | 8,25%          | 8,70%    | 7.668.298       | 7,2%          |
| 3  | CRI   | <a href="#">23I1816075</a> | Lotus            | True      | IPCA + | 9,14%          | 9,68%    | 7.376.375       | 7,0%          |
| 4  | CRI   | <a href="#">23H1104566</a> | Brasol           | Canal     | IPCA + | 9,54%          | 9,34%    | 6.461.781       | 6,1%          |
| 5  | CRI   | <a href="#">21L0355178</a> | Viracopos        | True      | IPCA + | 7,50%          | 7,98%    | 5.316.689       | 5,0%          |
| 6  | CRI   | <a href="#">23J1338137</a> | ForGreen         | Canal     | IPCA + | 10,85%         | 10,83%   | 4.765.028       | 4,5%          |
| 7  | CRI   | <a href="#">21H0888186</a> | Opy              | Virgo     | IPCA + | 7,68%          | 17,63%   | 4.382.327       | 4,1%          |
| 8  | CRI   | <a href="#">24A2806776</a> | RCP              | Virgo     | IPCA + | 8,70%          | 9,05%    | 4.329.141       | 4,1%          |
| 9  | CRI   | <a href="#">23J2272828</a> | PHV              | True      | IPCA + | 10,50%         | 12,03%   | 3.910.828       | 3,7%          |
| 10 | CRI   | <a href="#">21H0891311</a> | Lote5            | Ore       | IPCA + | 12,00%         | 12,74%   | 3.549.237       | 3,3%          |
| 11 | CRI   | <a href="#">23L1199759</a> | Urba             | True      | IPCA + | 9,50%          | 10,70%   | 3.115.048       | 2,9%          |
| 12 | CRI   | <a href="#">22K1685406</a> | Diferencial      | Virgo     | IPCA + | 11,00%         | 10,82%   | 3.093.835       | 2,9%          |
| 13 | CRI   | <a href="#">23G2304202</a> | Caprem           | Travessia | IPCA + | 10,34%         | 11,00%   | 3.038.009       | 2,9%          |
| 14 | CRI   | <a href="#">20K0696607</a> | Pague Menos      | True      | IPCA + | 7,54%          | 8,57%    | 2.598.228       | 2,4%          |
| 15 | CRI   | <a href="#">20G0926014</a> | Quero Quero      | Habitasec | IPCA + | 5,70%          | 6,69%    | 2.592.977       | 2,4%          |
| 16 | CRI   | <a href="#">21B0631104</a> | Sotreq           | Opea      | IPCA + | 5,97%          | 7,09%    | 2.571.650       | 2,4%          |
| 17 | CRI   | <a href="#">21H0748795</a> | CK               | True      | CDI +  | 6,80%          | 6,80%    | 2.483.531       | 2,3%          |
| 18 | CRI   | <a href="#">23C2831601</a> | Teriva           | True      | CDI +  | 4,39%          | 3,50%    | 2.195.402       | 2,1%          |
| 19 | CRI   | <a href="#">21H0001405</a> | Casa & Vídeo     | Virgo     | IPCA + | 7,36%          | 10,21%   | 2.077.009       | 2,0%          |
| 20 | CRI   | <a href="#">21E0665350</a> | Solfarma         | Travessia | IPCA + | 6,25%          | 6,58%    | 2.056.649       | 1,9%          |
| 21 | CRI   | <a href="#">20K0568000</a> | Sinal            | Virgo     | IPCA + | 7,50%          | 9,18%    | 1.907.554       | 1,8%          |
| 22 | CRI   | <a href="#">21F0568989</a> | Pulverizado Ore  | Ore       | IPCA + | 6,50%          | 7,55%    | 1.883.172       | 1,8%          |
| 23 | CRI   | <a href="#">21D0402879</a> | Pontte           | True      | IPCA + | 6,16%          | 7,59%    | 1.491.419       | 1,4%          |
| 24 | CRI   | <a href="#">21L0354209</a> | Viracopos        | True      | IPCA + | 7,50%          | 7,98%    | 1.448.850       | 1,4%          |
| 25 | CRI   | <a href="#">21D0779652</a> | Wimo             | Virgo     | IPCA + | 7,00%          | 9,38%    | 1.439.137       | 1,4%          |
| 26 | CRI   | <a href="#">21I0912120</a> | Minas Brisa      | Ore       | IPCA + | 7,50%          | 8,25%    | 1.280.551       | 1,2%          |
| 27 | CRI   | <a href="#">20J0837185</a> | Creditas         | Vert      | IPCA + | 5,94%          | 10,41%   | 957.502         | 0,9%          |
| 28 | CRI   | <a href="#">23G0006401</a> | Habitat          | True      | IPCA + | 10,35%         | 11,15%   | 957.403         | 0,9%          |
| 29 | CRI   | <a href="#">23D1293668</a> | MS Incorporadora | Canal     | IPCA + | 10,65%         | 11,37%   | 859.639         | 0,8%          |
| 30 | CRI   | <a href="#">21L0355069</a> | Viracopos        | True      | IPCA + | 7,50%          | 7,97%    | 479.451         | 0,5%          |

## 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   | <a href="#">23B0493519</a> | ForGreen         | Canal   | IPCA + | 10,86%         | 13,11%   | 476.078         | 0,4%          |
| 32    | FII   | VRTM11                     | Pulverizado      | -       | -      | -              | -        | 4.190.000       | 3,9%          |
| 33    | Cx.   | -                          | Tesouro Nacional | -       | -      | -              | -        | 7.581.598       | 7,1%          |
| Total |       |                            |                  |         |        |                |          | 106.222.635     | 100,1%        |

## Acompanhamento da Carteira

Durante o mês, não tivemos eventos de assembleias realizadas que merecessem destaque.

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:

LIVE DE RESULTADOS

EQIR11

com  
Leonardo  
Magalhães

EQI / asset

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

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     | 75% |
| 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% |
| PHV              | MG | CRI baseado em projeto residencial em desenvolvimento localizado em Belo Horizonte-MG.                                                                                                                                                                 | AF, AF de cotas, CF, FR, FD e Aval | dez/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% |
| 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% |
| Viracopos       | SP | CRI baseado em centro logístico localizado em Itupeva-SP, locado para empresas do ramo de construção civil, comércio eletrônico e embalagens. O CRI conta com garantia do ativo logístico.                                 | AF e FD               | dez/31     | 27% |

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 |
|-----------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------|-----|
| 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% |

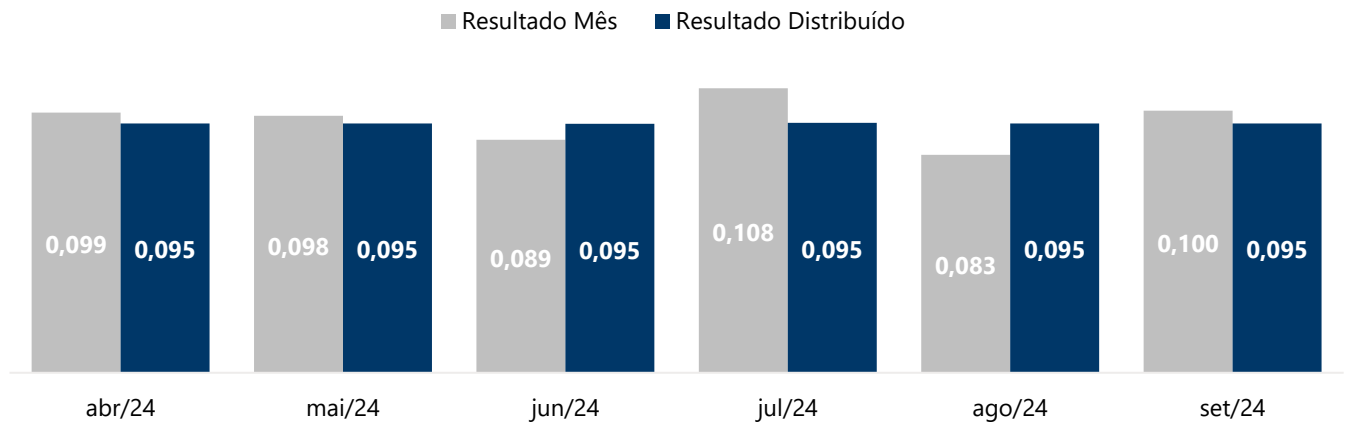
Outros

| 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% |

Resultado Gerencial

| DRE Caixa                  | jul-24        | ago-24        | set-24        | Últimos 6 meses | 2024           |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| Receitas de CRI            | R\$ 1.298.055 | R\$ 1.022.765 | R\$ 1.231.984 | R\$ 7.026.482   | R\$ 10.083.864 |
| (+) Juros                  | R\$ 705.672   | R\$ 736.869   | R\$ 726.890   | R\$ 4.441.505   | R\$ 6.437.714  |
| (+) Correção Monetária     | R\$ 172.465   | R\$ 132.385   | R\$ 120.549   | R\$ 958.229     | R\$ 1.545.353  |
| (+) Renda Fixa             | R\$ 61.947    | R\$ 50.603    | R\$ 54.134    | R\$ 262.744     | R\$ 478.136    |
| (+) Negociação CRI         | R\$ 307.972   | R\$ 52.908    | R\$ 285.412   | R\$ 1.079.005   | R\$ 1.205.575  |
| (+) Rendimentos FII        | R\$ 50.000    | R\$ 50.000    | R\$ 45.000    | R\$ 285.000     | R\$ 410.000    |
| (+) Negociação FII         | R\$ 0         | R\$ 0         | R\$ 0         | R\$ 0           | R\$ 7.085      |
| Despesas Operacionais      | -R\$ 115.204  | -R\$ 117.152  | -R\$ 143.260  | -R\$ 742.424    | -R\$ 1.070.307 |
| (-) Taxa de Administração  | -R\$ 94.096   | -R\$ 95.809   | -R\$ 94.860   | -R\$ 571.453    | -R\$ 861.842   |
| (-) Taxas Regulatórias     | -R\$ 6.171    | -R\$ 6.400    | -R\$ 6.183    | -R\$ 42.751     | -R\$ 55.336    |
| (-) Auditoria              | R\$ 0         | R\$ 0         | -R\$ 27.250   | -R\$ 38.500     | -R\$ 38.500    |
| (-) Formador de Mercado    | -R\$ 15.000   | -R\$ 15.000   | -R\$ 15.000   | -R\$ 90.000     | -R\$ 115.000   |
| (-) Outros                 | R\$ 63        | R\$ 57        | R\$ 33        | R\$ 279         | R\$ 372        |
| (=) Resultado Líquido      | R\$ 1.182.851 | R\$ 905.613   | R\$ 1.088.724 | R\$ 6.284.058   | R\$ 9.013.557  |
| Rendimento                 | R\$ 1.038.670 | R\$ 1.036.385 | R\$ 1.036.385 | R\$ 6.218.310   | R\$ 8.957.924  |
| Resultado Acumulado        | R\$ 144.181   | R\$ 13.409    | R\$ 65.748    |                 |                |
| Cotas                      | 10.909.315    | 10.909.315    | 10.909.315    |                 |                |
| Resultado Acumulado / Cota | R\$ 0,013     | R\$ 0,001     | R\$ 0,006     |                 |                |

Resultados do Mês



Resultado Gerencial

Rendimento Histórico do EQIR11

| Data Base | Cotação   | Rendimento | Dividend Yield      | Rentabilidade Gross-Up | Rentabilidade Gross-Up CDI% |
|-----------|-----------|------------|---------------------|------------------------|-----------------------------|
| 17/out/24 | R\$ 8,99  | R\$ 0,10   | 1,06%               | 1,24%                  | 148%                        |
| 18/set/24 | R\$ 9,02  | R\$ 0,10   | 1,05%               | 1,24%                  | 142%                        |
| 19/ago/24 | R\$ 9,13  | R\$ 0,10   | 1,04%               | 1,23%                  | 135%                        |
| 17/jul/24 | R\$ 9,14  | R\$ 0,09   | 1,04%               | 1,22%                  | 154%                        |
| 19/jun/24 | R\$ 9,04  | R\$ 0,10   | 1,05%               | 1,24%                  | 149%                        |
| 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%                        |
| Cota IPO  | R\$ 10,00 | R\$ 3,66   | 47,03% <sup>1</sup> | 57,31% <sup>1</sup>    | 147% <sup>1</sup>           |

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\$ 0,098/cota.

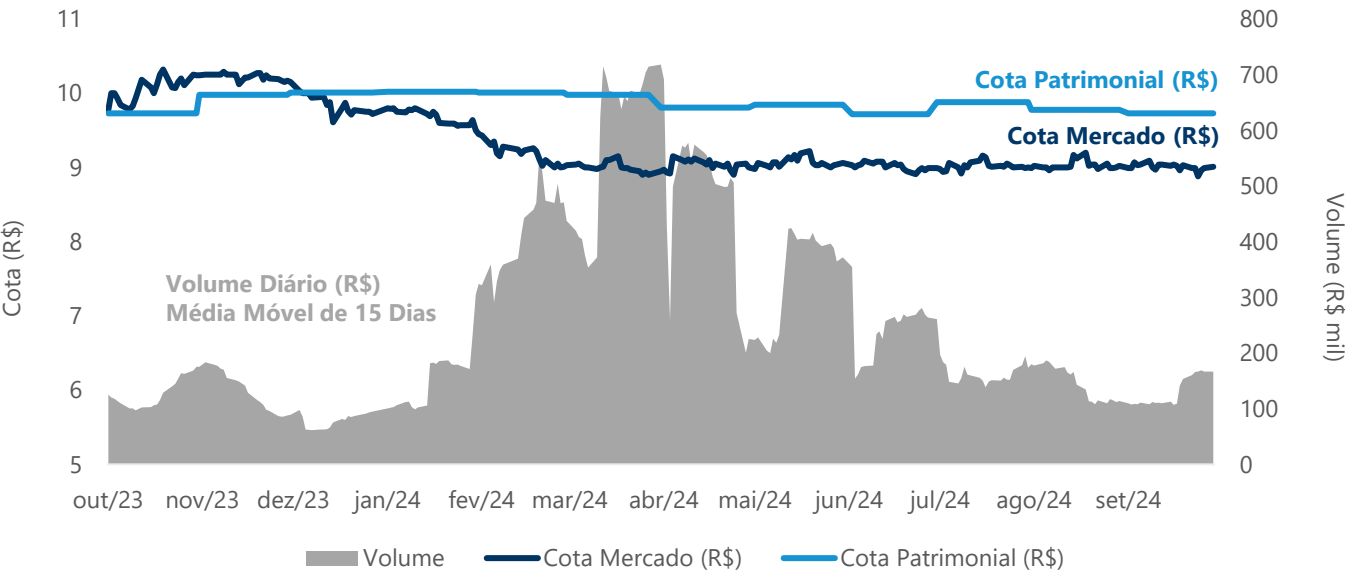
| Código     | Devedor          | Index | Defasagem     | Índice do mês | Correção Acumulada |
|------------|------------------|-------|---------------|---------------|--------------------|
| 23G0006601 | Habitat          | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,02               |
| 23I1257019 | CitLog Varginha  | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,01               |
| 23I1816075 | Lotus            | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,02               |
| 23H1104566 | Brasol           | IPCA  | (pagto anual) | 0,38%         | -                  |
| 21L0355178 | Viracopos        | IPCA  | M-2           | 0,38%         | -                  |
| 23J1338137 | ForGreen         | IPCA  | (pagto anual) | 0,38%         | 0,005              |
| 21H0888186 | Opy              | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,01               |
| 24A2806776 | RCP              | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,004              |
| 23J2272828 | PHV              | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,002              |
| 21H0891311 | Lote5            | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,003              |
| 23L1199759 | Urba             | IPCA  | M-2           | 0,38%         | -                  |
| 22K1685406 | Diferencial      | IPCA  | (pagto anual) | 0,38%         | -                  |
| 23G2304202 | Caprem           | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,01               |
| 20K0696607 | Pague Menos      | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,003              |
| 20G0926014 | Quero Quero      | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,01               |
| 21B0631104 | Sotreq           | IPCA  | (pagto anual) | 0,38%         | 0,00003            |
| 21H0748795 | CK               | CDI   | n/a           | -             | -                  |
| 23C2831601 | Teriva           | CDI   | n/a           | -             | -                  |
| 21H0001405 | Casa & Vídeo     | IPCA  | M-1           | -0,02%        | -                  |
| 21E0665350 | Solfarma         | IPCA  | (pagto anual) | 0,38%         | -                  |
| 20K0568000 | Sinal            | IPCA  | M-1           | -0,02%        | -                  |
| 21F0568989 | Pulverizado Ore  | IPCA  | M-2           | 0,38%         | -                  |
| 21D0402879 | Pontte           | IPCA  | M-2           | 0,38%         | -                  |
| 21L0354209 | Viracopos        | IPCA  | M-2           | 0,38%         | -                  |
| 21D0779652 | Wimo             | IPCA  | M-2           | 0,38%         | -                  |
| 21I0912120 | Minas Brisa      | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,001              |
| 20J0837185 | Creditas         | IPCA  | M-3           | 0,21%         | -                  |
| 23G0006401 | Habitat          | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,003              |
| 23D1293668 | MS Incorporadora | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,005              |
| 21L0355069 | Viracopos        | IPCA  | M-2           | 0,38%         | -                  |
| 23B0493519 | ForGreen         | IPCA  | M-2           | 0,38%         | 0,001              |
| Total      |                  |       |               |               | 0,098              |

## Negociações e Liquidez na B3

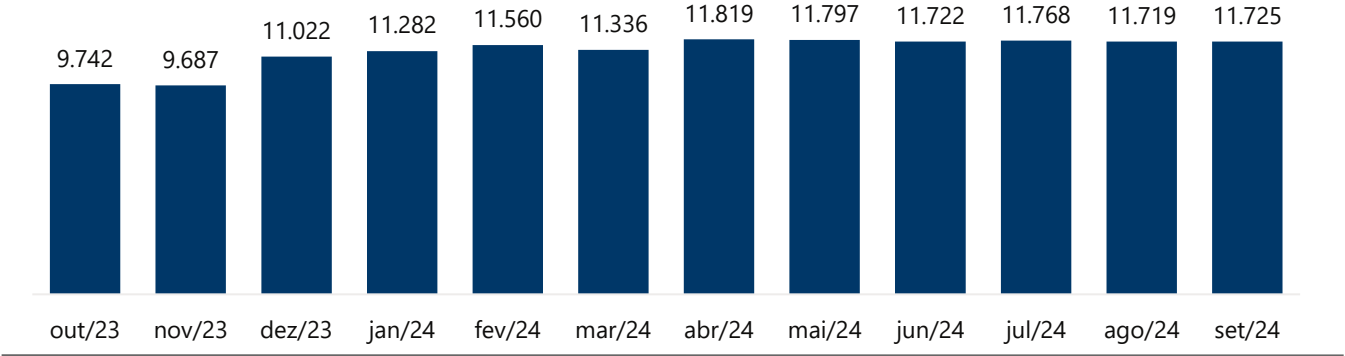
O EQIR encerrou o mês de setembro com 11.725 investidores, representando praticamente estabilidade (+0,1%) frente ao mês anterior e um aumento de 6,4% em relação à dezembro do ano passado, quando finalizamos a segunda emissão do Fundo. Seguimos observando fluxo de compra contínuo de investidores institucionais.

| Negociações               | abr-24    | mai-24    | jun-24    | jul-24    | ago-24    | set-24    |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Volume Negociado (R\$)    | 9.232.021 | 6.844.893 | 4.802.605 | 4.023.049 | 2.521.499 | 3.058.103 |
| Volume Médio Diário (R\$) | 419.637   | 325.947   | 240.130   | 174.915   | 114.614   | 145.624   |
| Presença em Pregões       | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      | 100%      |
| Giro (% Cotas)            | 0,2%      | 0,3%      | 0,2%      | 0,2%      | 0,2%      | 0,3%      |

## Cotações Históricas e Volume EQIR11

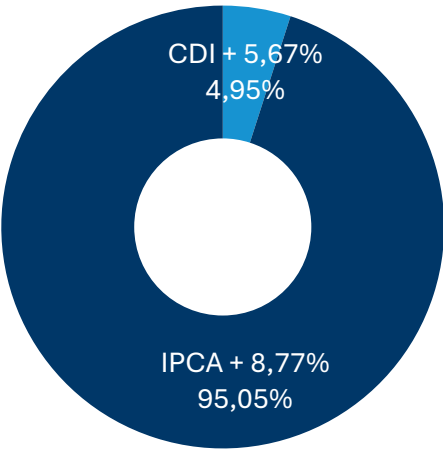


## Evolução do Número de Cotistas

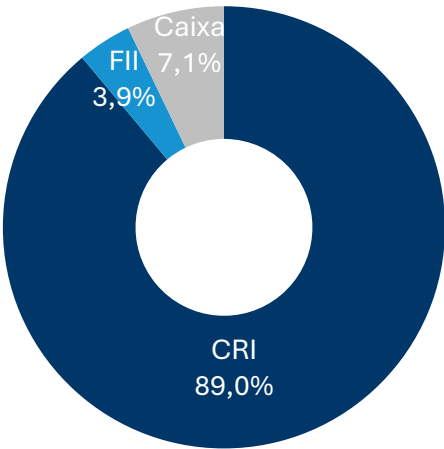


Carteira Consolidada do Fundo

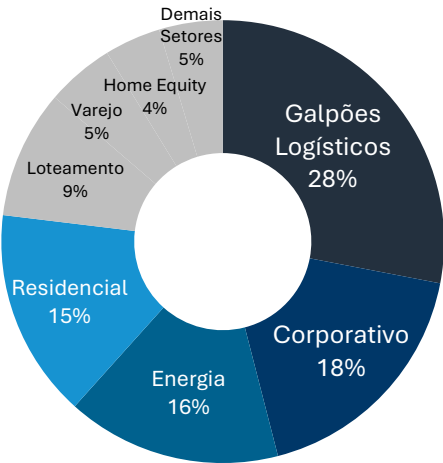
Exposição por Indexador e Taxa



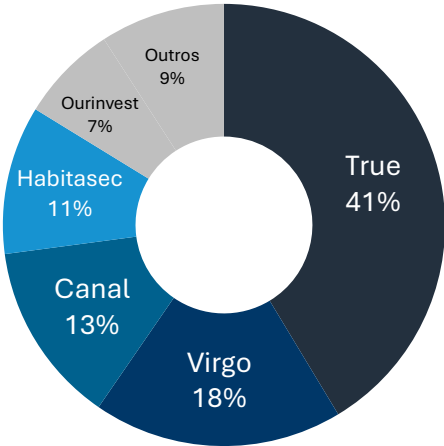
Composição por Tipo de Ativo



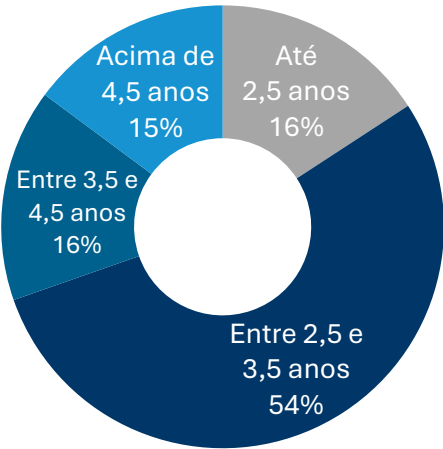
Exposição por Setor



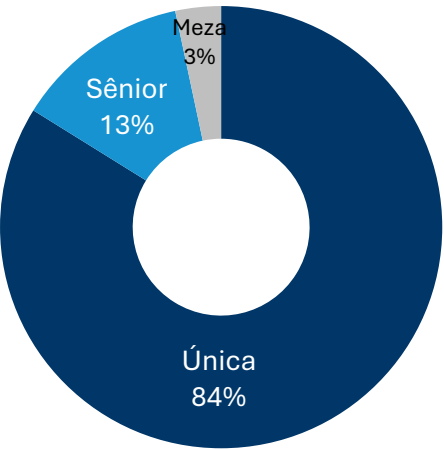
Exposição por Securitizadora



Exposição por Prazo Médio

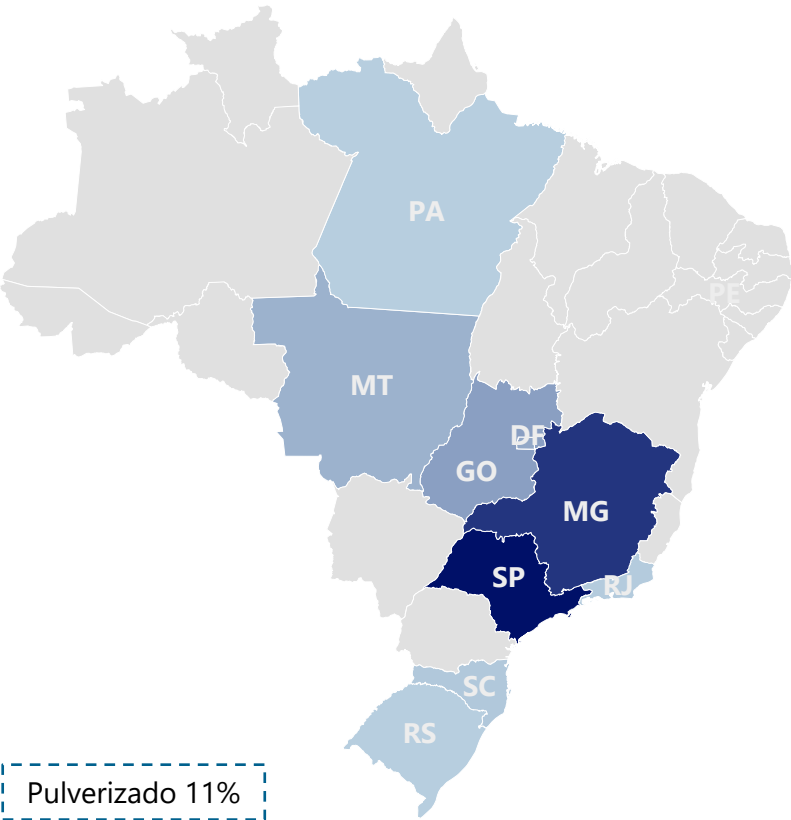


Exposição por Subordinação



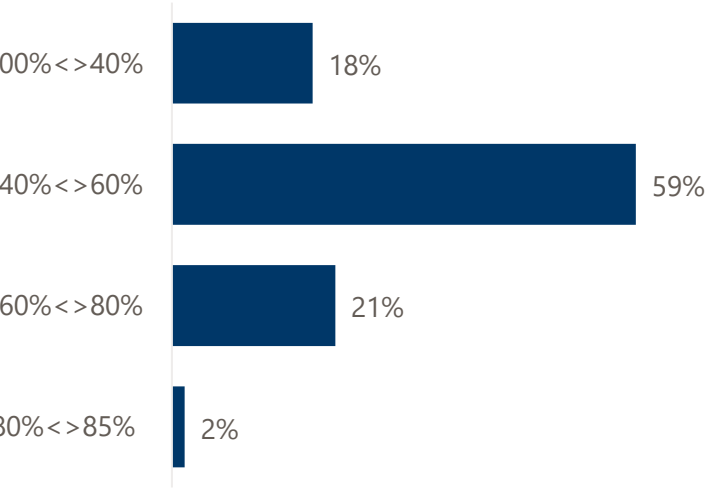
## Distribuição Geográfica da Carteira

A carteira de CRI do EQIR está exposta à 9 estados diferentes, sendo as maiores concentrações em São Paulo e Minas Gerais, conforme abaixo:



| Estado            | Concentração |
|-------------------|--------------|
| São Paulo         | 25%          |
| Minas Gerais      | 21%          |
| Goiás             | 8%           |
| Distrito Federal  | 7%           |
| Mato Grosso       | 6%           |
| Santa Catarina    | 3%           |
| Rio de Janeiro    | 3%           |
| Rio Grande do Sul | 2%           |
| Pará              | 2%           |

### LTV (% CRIs)



LTV  
EQIR: **51%**

Portfólio

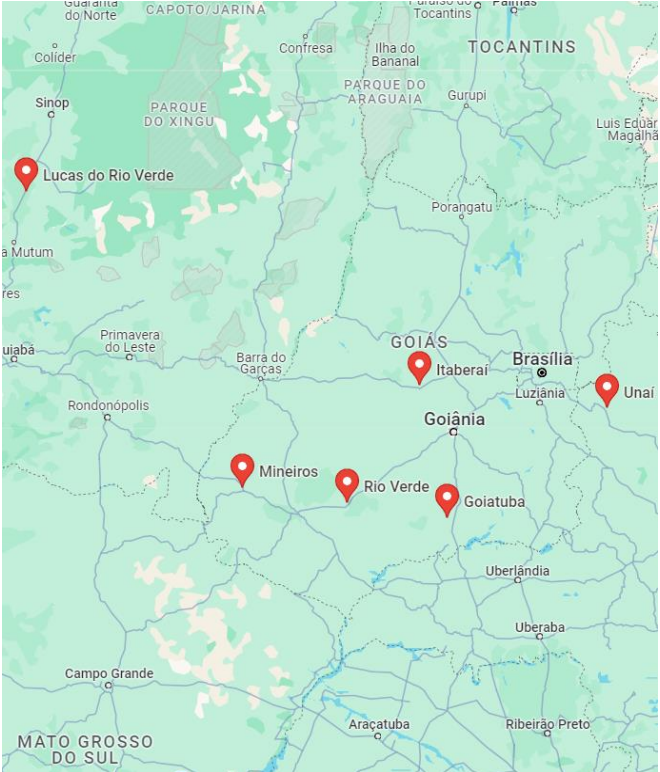
| CRI Habitat     |                     |             |                          |
|-----------------|---------------------|-------------|--------------------------|
| Devedor         | Habitat Construtora | Tipo        | Corporativo              |
| % PL            | 8,1%                | Prazo Médio | 3,3 anos                 |
| Vencimento      | jun/33              | Lastro      | CCI                      |
| Taxa de Emissão | IPCA + 9,50         | Código IF   | 23G0006601<br>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\$ 132 milhões em 2023.

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                | 7,2%               | Prazo Médio | 3,0 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 m<sup>2</sup> de área total do terreno e ~79 mil m<sup>2</sup> 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

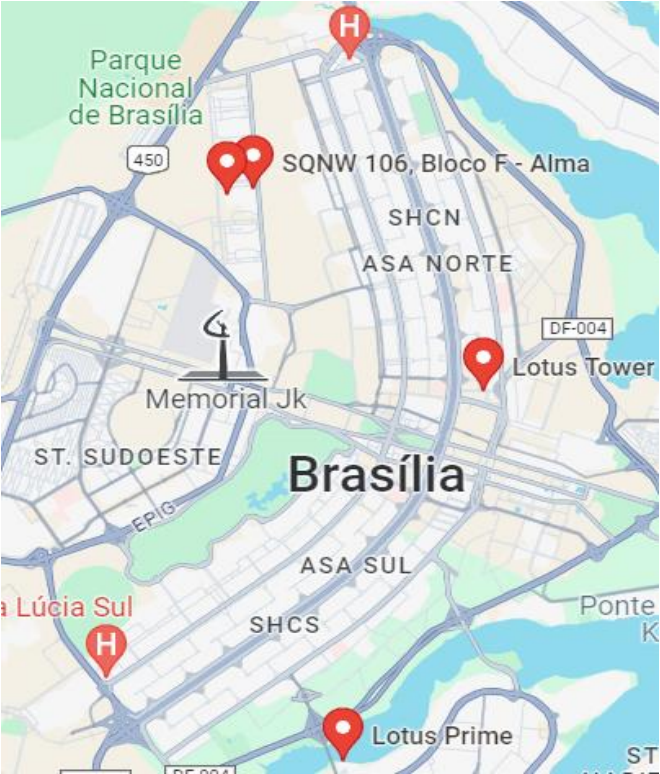
| CRI Lotus       |                    |             |             |
|-----------------|--------------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Atrium Part. Ltda. | Tipo        | Corporativo |
| % PL            | 7,0%               | Prazo Médio | 3,5 anos    |
| Vencimento      | set/33             | 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\$ 77 milhões em 2023.

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 Viracopos   |                     |             |                                        |
|-----------------|---------------------|-------------|----------------------------------------|
| Devedor         | Hedge Logística FII | Tipo        | Galpões Logísticos                     |
| % PL            | 6,8%                | Prazo Médio | 3,4 anos                               |
| Vencimento      | dez/31              | Lastro      | CCI                                    |
| Taxa de Emissão | IPCA + 6,75         | Código IF   | 21L0355178<br>21L0354209<br>21L0355069 |

Resumo

Financiamento da aquisição do condomínio logístico Citlog Viracopos localizado em Itupeva-SP pelo fundo Hedge Logística FII. O empreendimento é formado por 2 galpões logísticos com ~341 mil m² de área total do terreno e ~139 mil m² de área bruta locável. O imóvel possui padrão construtivo AAA e está locado para empresas do ramo de construção civil, comércio eletrônico e embalagens através de contratos típicos e atípicos.

Garantias

Alienação fiduciária do galpão logístico locado e do terreno.



Portfólio

| CRI Brasol      |                   |             |            |
|-----------------|-------------------|-------------|------------|
| Devedor         | Assoc. Enersim MT | Tipo        | Energia    |
| % PL            | 6,1%              | Prazo Médio | 3,0 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

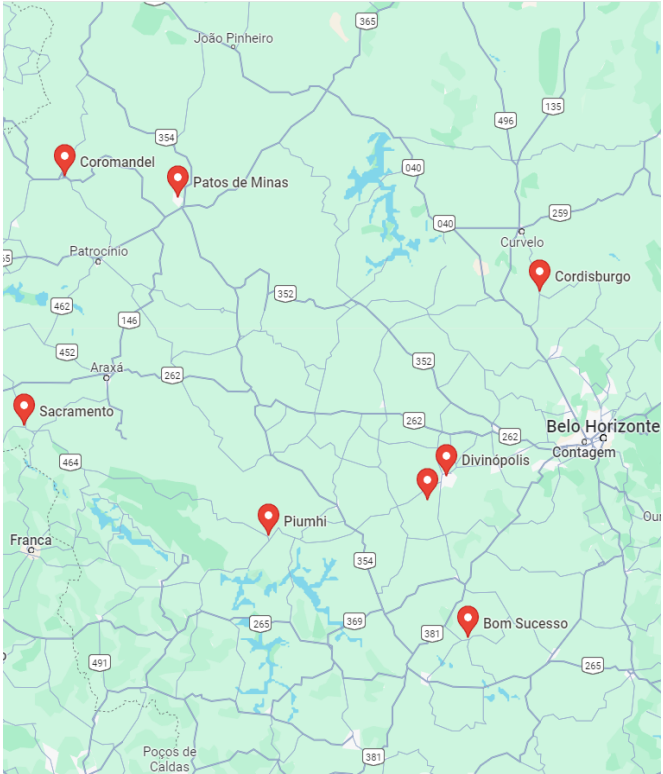
| CRI ForGreen    |                  |             |                          |
|-----------------|------------------|-------------|--------------------------|
| Devedor         | SPEs da Operação | Tipo        | Energia                  |
| % PL            | 4,9%             | Prazo Médio | 2,6 anos                 |
| Vencimento      | jan/33           | Lastro      | Contrato BTS             |
| Taxa de Emissão | IPCA + 9,80      | Código IF   | 23J1338137<br>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

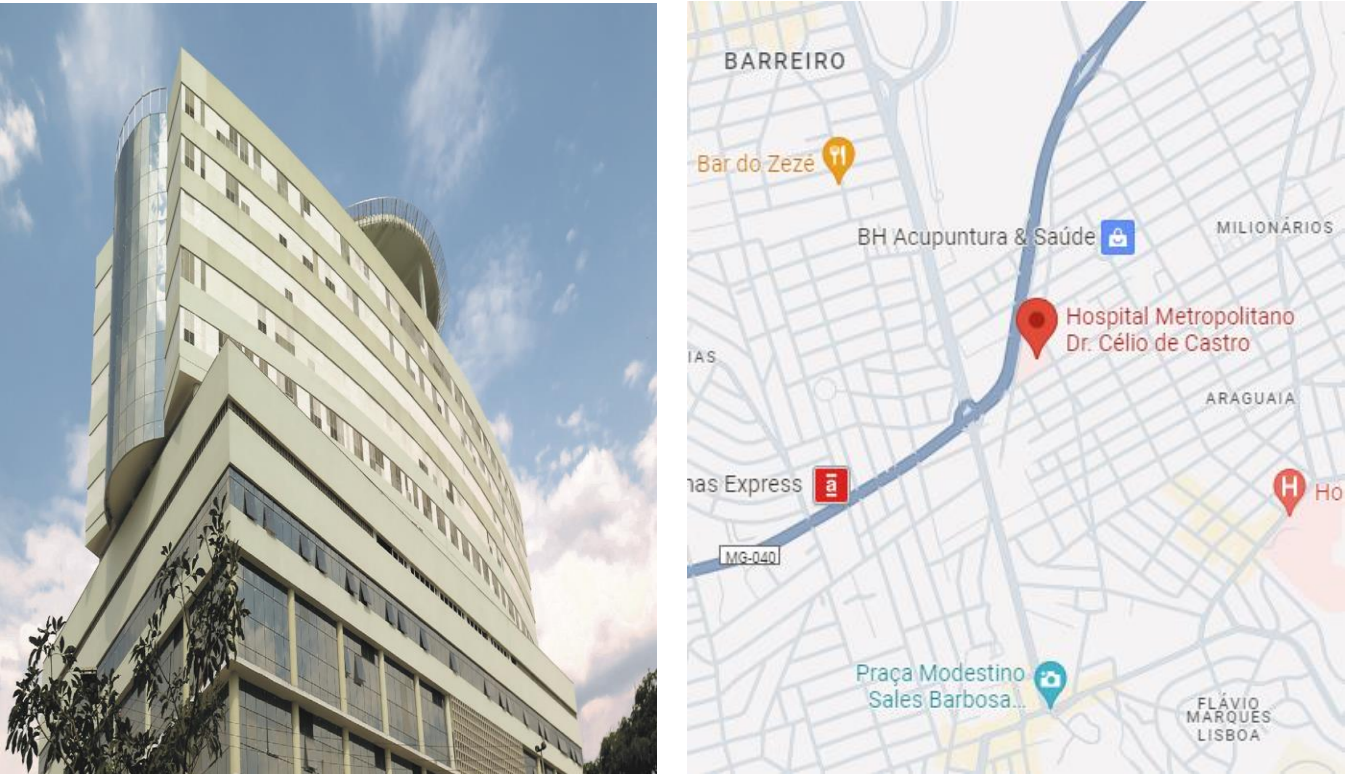
| CRI Opy         |             |             |            |
|-----------------|-------------|-------------|------------|
| Devedor         | ONM Health  | Tipo        | Outros     |
| % PL            | 4,1%        | Prazo Médio | 3,5 anos   |
| Vencimento      | ago/31      | Lastro      | Debênture  |
| 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 investido pelo BTG Pactual e possui certificação B-Corp. A Opy Health registrou receita líquida de R\$ 372 milhões em 2023.

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

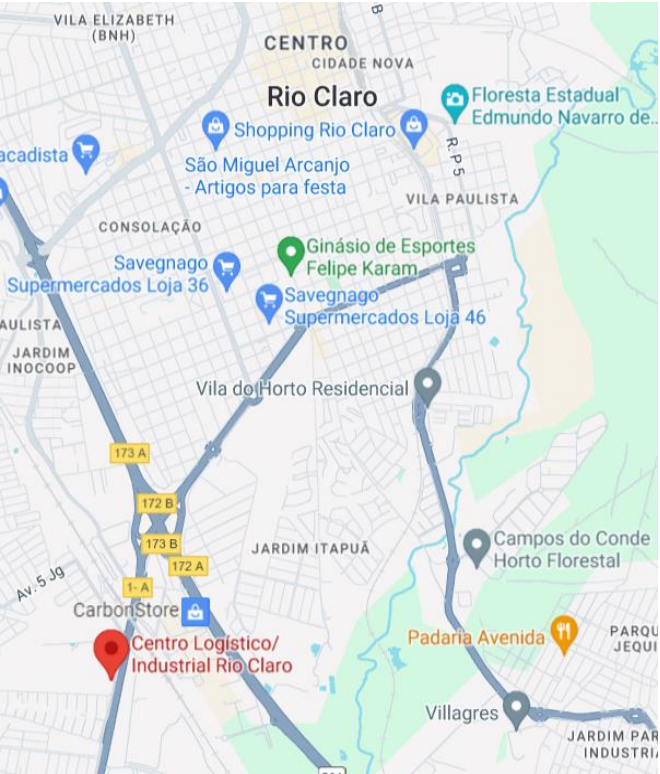
| CRI RCP         |                       |             |                    |
|-----------------|-----------------------|-------------|--------------------|
| Devedor         | Rio Claro Patrimonial | Tipo        | Galpões Logísticos |
| % PL            | 4,1%                  | Prazo Médio | 6,3 anos           |
| 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 PHV         |                   |             |             |
|-----------------|-------------------|-------------|-------------|
| Devedor         | ISV PHV 402 Ltda. | Tipo        | Residencial |
| % PL            | 3,7%              | Prazo Médio | 2,0 anos    |
| Vencimento      | dez/26            | Lastro      | CCI         |
| Taxa de Emissão | IPCA + 10,50      | Código IF   | 23J2272828  |

Resumo

Financiamento para o término de obra do empreendimento Unique localizado no bairro de Santa Lúcia, Belo Horizonte-MG. Este residencial é composto por torre única com 24 unidades de 439 m², 50% vendidas e com 50% de avanço de obra. O Grupo PHV tem +26 anos de história, entregou +2 milhões de m² e está entre as 100 maiores construtoras do Brasil, segundo ranking da Intec. Possui certificação ISO 9001 e o nível A no Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H). A PHV Engenharia tem foco no desenvolvimento de residenciais de alto padrão em Belo Horizonte-MG. O Grupo PHV atua em diversos segmentos, como construção civil, urbanização e loteamento, infraestrutura, hotelaria e hospitalidade, financeiro, estacionamento, entre outros.

Garantias

Alienação fiduciária do empreendimento e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis, aval PJ da PHV Engenharia, aval dos sócios PF, fundo de obras, reserva e despesas.



Portfólio

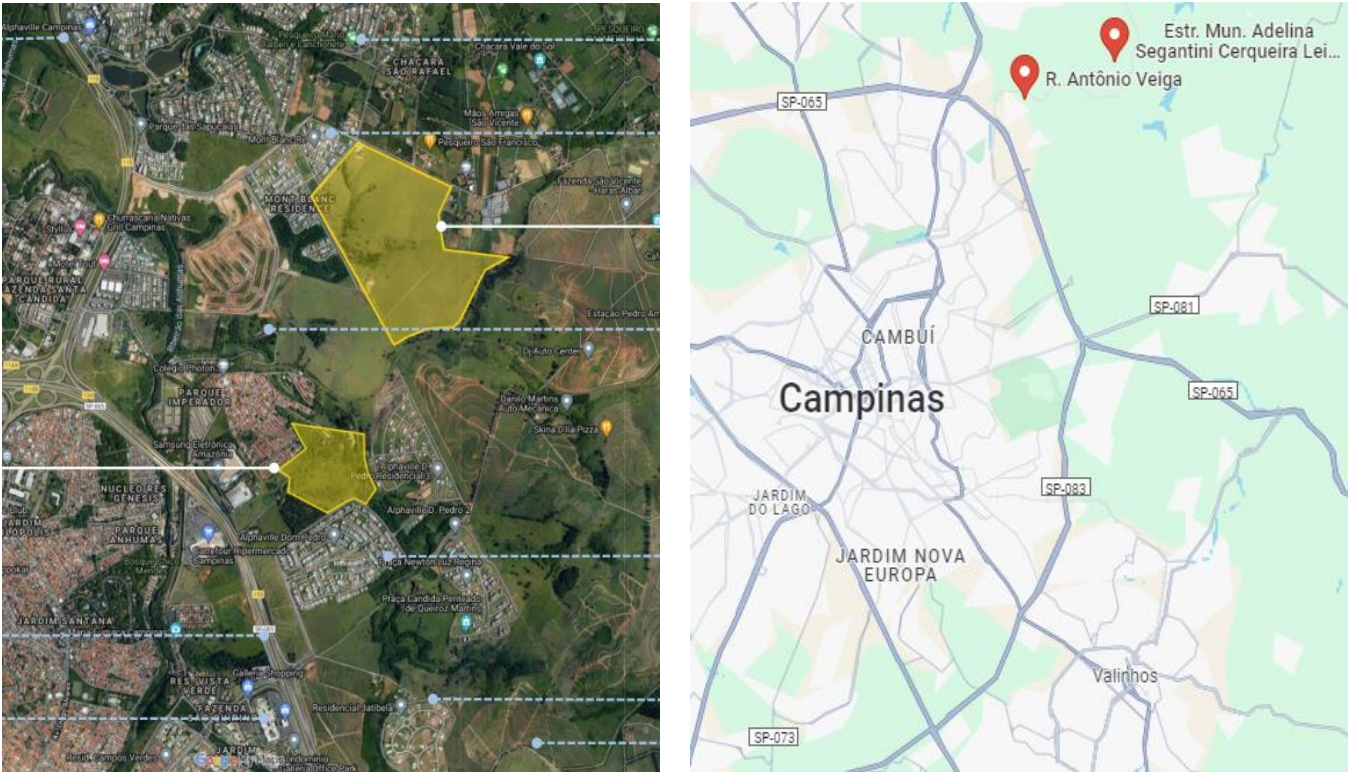
| CRI Lote5       |                   |             |            |
|-----------------|-------------------|-------------|------------|
| Devedor         | Lote 5 Des. Imob. | Tipo        | Loteamento |
| % PL            | 3,3%              | Prazo Médio | 3,2 anos   |
| Vencimento      | ago/31            | 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

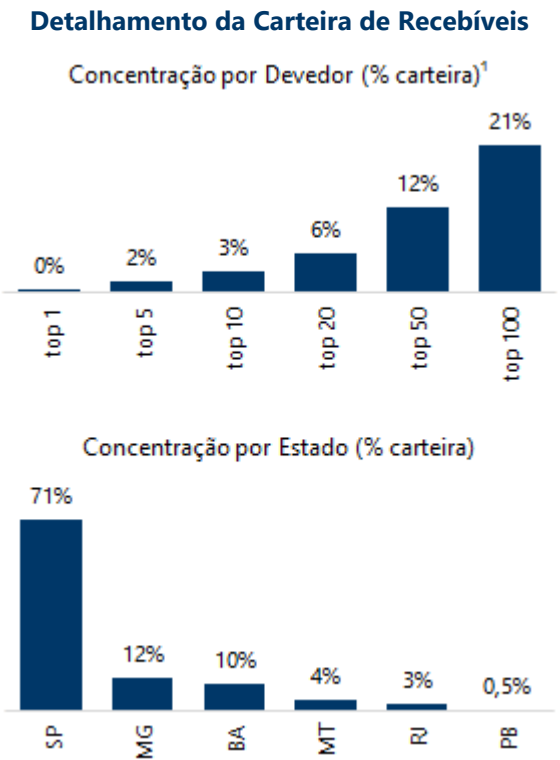
| CRI Urba        |             |             |            |
|-----------------|-------------|-------------|------------|
| Devedor         | Pulverizado | Tipo        | Loteamento |
| % PL            | 2,9%        | Prazo Médio | 2,4 anos   |
| Vencimento      | abr/33      | Lastro      | CCI        |
| 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

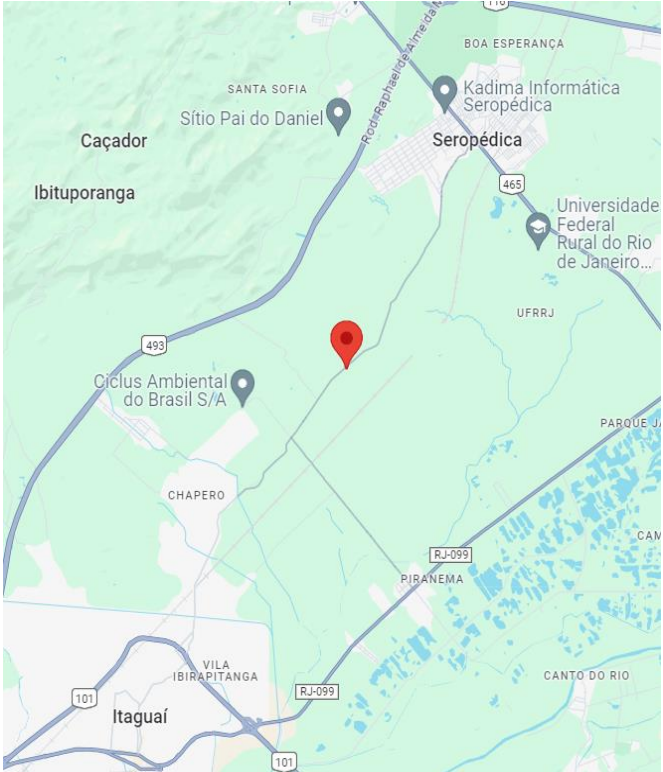
| CRI Diferencial |                  |             |                |
|-----------------|------------------|-------------|----------------|
| Devedor         | SPEs da Operação | Tipo        | Energia        |
| % PL            | 2,9%             | Prazo Médio | 3,6 anos       |
| Vencimento      | nov/32           | 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            | 2,9%            | Prazo Médio | 2,6 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 Pague Menos |             |             |                  |
|-----------------|-------------|-------------|------------------|
| Devedor         | Pague Menos | Tipo        | Varejo Essencial |
| % PL            | 2,4%        | Prazo Médio | 6,6 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 Quero Quero |                   |             |                    |
|-----------------|-------------------|-------------|--------------------|
| Devedor         | Lojas Quero Quero | Tipo        | Galpões Logísticos |
| % PL            | 2,4%              | Prazo Médio | 7,2 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 m<sup>2</sup> de área total do terreno e ~25 mil m<sup>2</sup> 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 Sotreq      |             |             |                    |
|-----------------|-------------|-------------|--------------------|
| Devedor         | Sotreq      | Tipo        | Galpões Logísticos |
| % PL            | 2,4%        | Prazo Médio | 5,5 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 m<sup>2</sup> de área total do terreno e ~16 mil m<sup>2</sup> 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 CK          |                   |             |             |
|-----------------|-------------------|-------------|-------------|
| Devedor         | CK 62 Incorp. SPE | Tipo        | Residencial |
| % PL            | 2,3%              | Prazo Médio | 1,6 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

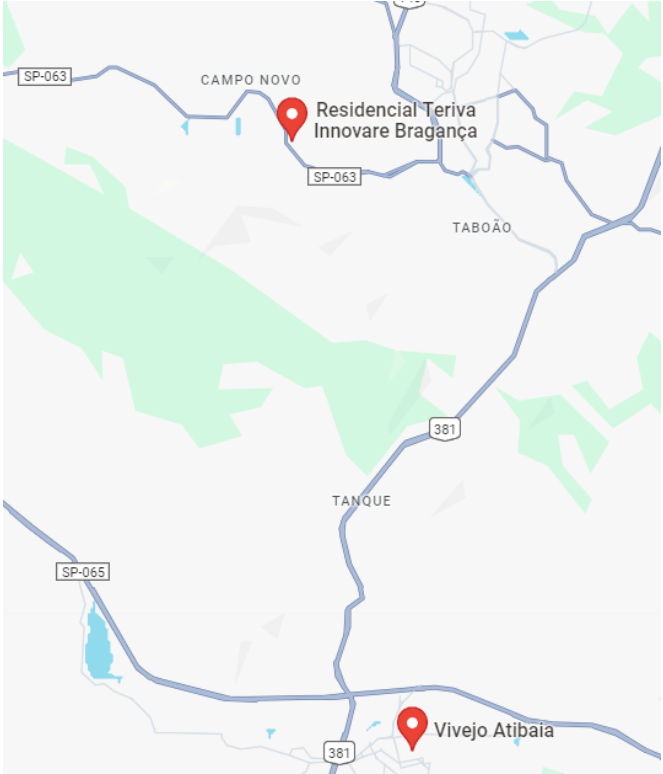
| CRI Teriva      |                    |             |            |
|-----------------|--------------------|-------------|------------|
| Devedor         | Teriva Urban. S.A. | Tipo        | Loteamento |
| % PL            | 2,1%               | Prazo Médio | 2,5 anos   |
| Vencimento      | abr/30             | 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 Casa & Vídeo |              |             |            |
|------------------|--------------|-------------|------------|
| Devedor          | Casa & Vídeo | Tipo        | Varejo     |
| % PL             | 2,0%         | Prazo Médio | 1,4 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\$ 2,1 bilhões em 2023.

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 Solfarma    |             |             |                    |
|-----------------|-------------|-------------|--------------------|
| Devedor         | Solfarma    | Tipo        | Galpões Logísticos |
| % PL            | 1,9%        | Prazo Médio | 0,8 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\$ 1,7 bilhão em 2023.

Garantias

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



Portfólio

| CRI Sinal       |                    |             |             |
|-----------------|--------------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Vetor/Mix Empreen. | Tipo        | Corporativo |
| % PL            | 1,8%               | Prazo Médio | 3,7 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\$ 3,1 bilhões em 2023.

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

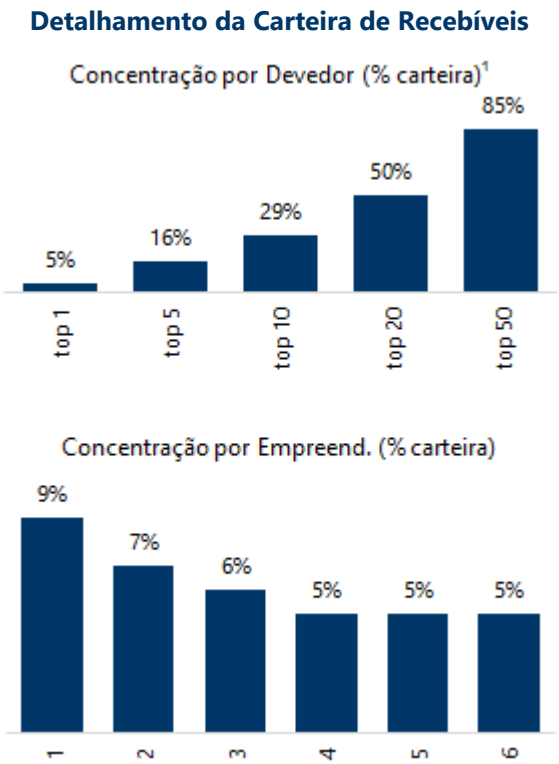
| CRI Pulverizado Ore |             |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|
| Devedor             | Pulverizado | Tipo        | Residencial |
| % PL                | 1,8%        | Prazo Médio | 4,0 anos    |
| Vencimento          | jun/36      | 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.



Portfólio

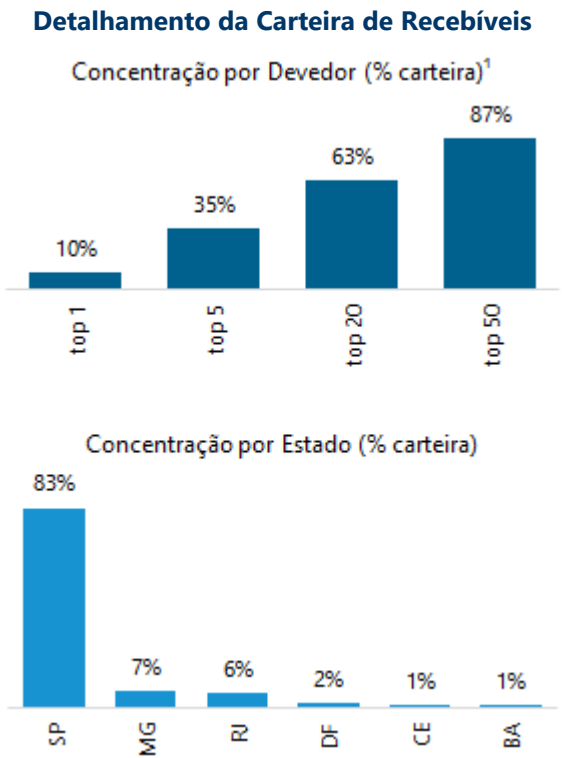
| CRI Pontte      |             |             |             |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Pulverizado | Tipo        | Home Equity |
| % PL            | 1,4%        | Prazo Médio | 4,3 anos    |
| Vencimento      | abr/36      | Lastro      | CCI         |
| 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

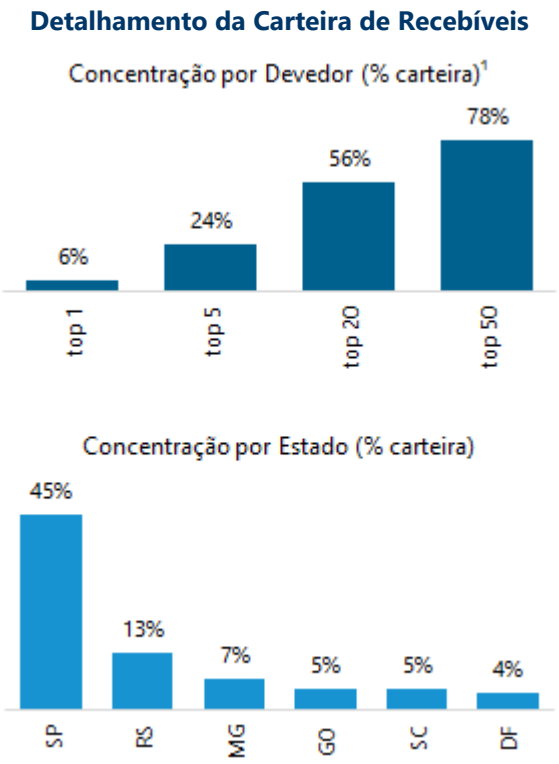
| CRI Wimo        |             |             |             |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Pulverizado | Tipo        | Home Equity |
| % PL            | 1,4%        | Prazo Médio | 4,5 anos    |
| Vencimento      | jan/36      | Lastro      | CCI         |
| 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 Minas Brisa |             |             |             |
|-----------------|-------------|-------------|-------------|
| Devedor         | Minas Brisa | Tipo        | Residencial |
| % PL            | 1,2%        | Prazo Médio | 1,1 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            | 0,9%        | Prazo Médio | 6,2 anos    |
| Vencimento      | out/40      | Lastro      | CCI         |
| Taxa de Emissão | IPCA + 6,50 | Código IF   | 20J0837185  |

Resumo

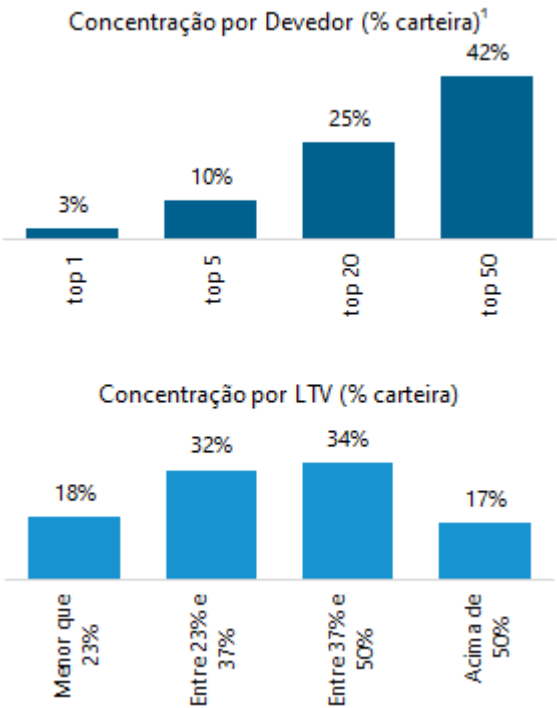
CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais (*"Home Equity"*), originada pela Creditas. A carteira de recebíveis está pulverizada em 356 contratos, sendo que os 20 maiores devedores representam 25% da carteira. O LTV inicial médio da operação é de 37%. 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.



Detalhamento da Carteira de Recebíveis



Portfólio

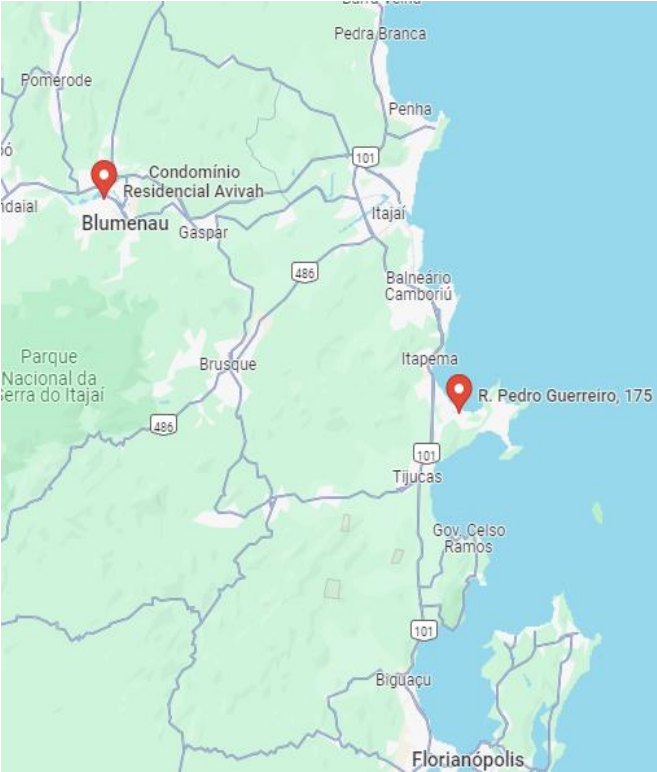
| CRI MS Incorporadora |                  |             |             |
|----------------------|------------------|-------------|-------------|
| Devedor              | MS Incorporadora | Tipo        | Residencial |
| % PL                 | 0,8%             | Prazo Médio | 3,4 anos    |
| Vencimento           | 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.



## 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)