

EQI / asset

EQIR11

Relatório Gerencial

Dezembro 2024

Acesse: eqiasset.com.br

CNPJ: 41.076.380/0001-25

EQIR11

EQI Recebíveis Imobiliários

Dezembro 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\$ 101 milhões

Patrimônio Líquido

10.768

Número de Cotistas

R\$ 0,095/cota

Dividendos a pagar em 27/01/25

R\$ 9,24

Cota Patrimonial em 31/12/24

R\$ 8,00

Cota Mercado em 31/12/24

R\$ 196 mil

Média diária de liquidez

Resumo da posição no mês

Ao fim de Dezembro, o EQI Recebíveis Imobiliários apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 91,9% em CRI, 3,4% em cotas de FII e 4,8% em caixa. Da parcela investida em CRI, 83,7% do patrimônio do Fundo está alocado em ativos IPCA+ com uma remuneração média (MTM) de IPCA + 10,61% a.a. e prazo médio de 8,4 anos, enquanto 8,3% do patrimônio do Fundo está alocado em ativos CDI+ com uma remuneração média (MTM) de CDI + 4,96% a.a. e prazo médio de 3,8 anos. A carteira de CRI está pulverizada em 28 operações, 8 setores e 10 estados. (para mais detalhes, favor ver as seções "Resumo da Carteira" e "Carteira Consolidada do Fundo").

Agosto 2021

Início do fundo

EQI Asset

Gestor

1% ao ano

Taxa de administração

BTG Pactual

Administrador

Não há

Taxa de performance

Geral

Tipo de Investidor

Cenário Macroeconômico

O mês de dezembro foi marcado pelas consequências dos eventos que ocorreram em novembro. O presidente eleito Trump começou a anunciar sua equipe e principais propostas. O pacote fiscal do governo brasileiro desapontou as expectativas e não houve novas medidas que pudessem reforçar a estabilização da trajetória da dívida pública. Com a piora das expectativas e da taxa de câmbio, o Banco Central optou por uma alta de juros mais forte, de 100pbs e adotou um *forward guidance* de duas reuniões, indicando a preferência por mais duas altas, de mesma magnitude, nas primeiras reuniões de 2025.

Revisamos nossa estimativa para a expansão do PIB em 2025 de 1,7% para 2,1%, dada a continuidade do crescimento do consumo ao longo de 2024, e as perspectivas de manutenção dessa dinâmica visto que o mercado de trabalho permanece aquecido. Para a inflação, esperamos que o IPCA seja de 5,2% em 2025. Pressões nos preços de alimentos devem continuar, assim como um repasse da depreciação cambial de 2024 deve afetar os preços de bens industriais ao longo de 2025. Finalmente, com a taxa de desemprego nas mínimas históricas, a inflação de serviços deve registrar aceleração. Em relação à taxa Selic, esperamos 15,25%, de 14,25% anteriormente, dada a sinalização do Copom em realizar, ao menos, mais duas altas de 100pbs. Esse patamar de juros deve ser observado até o final de 2025, com chance de redução somente em 2026. Assim, os juros reais permanecerão altos e restritivos por um longo período, de maneira a compensar os estímulos fiscais que continuam presentes na economia e evitar uma contaminação para a inflação efetiva.

Mercado de CRI

O volume emitido no mercado de CRI em dezembro foi de R\$ 7,0 bilhões (+101% MoM / -24% YoY), totalizando 114 operações. As emissões indexadas ao IPCA e CDI representaram 51% e 48% do total, respectivamente. O *spread* médio dos CRIs atrelados ao IPCA foi de 9,9% a.a. (-1,3 p.p. MoM) com prazo médio de 10,2 anos (-0,2 p.p. MoM). O *spread* médio dos CRIs atrelados ao CDI foi de 4,5% a.a. (+0,8 p.p. MoM) com prazo médio de 4,5 anos (-0,4 anos MoM). O destaque do mês foi a emissão do CRI Coca-Cola, que totalizou R\$ 435 milhões.

Lista das 20 maiores emissões do mês:

	Ativo	Devedor	Segmento	Código	Emissor	Valor (R\$)	Taxa (% a.a.)	Prazo (anos)
1	CRI	Coca-Cola	Bebidas	24L1853110	Bari	434.546.001	IPCA + 7,75%	10,3
2	CRI	GRU V Airport	Galpões Logísticos	24L2323039	Opea	407.000.000	CDI + 2,25%	5,0
3	CRI	Atacadão	Supermercados	24K2582816	Virgo	384.000.001	IPCA + 8,12%	13,0
4	CRI	Orígeo	Agronegócio	24L2128983	Opea	360.000.000	CDI + 1,70%	1,0
5	CRI	Helbor	Residencial	24L2170982	Bari	250.000.001	IPCA + 10,80%	7,0
6	CRI	MRV	Residencial	24L0007474	True Sec	238.710.001	IPCA + 10,58%	8,3
7	CRI	BlueCap	Galpões Logísticos	24L2015239	Opea	220.000.001	CDI + 3,50%	12,0
8	CRI	Cashme	Residencial	24L1790261	Provincia	188.125.001	IPCA + 9,11%	7,4
9	CRI	Agrocerrado	Agronegócio	24L2173172	Opea	164.450.001	CDI + 1,23%	1,4
10	CRI	GSM	Mineração	24K2757054	Opea	150.000.000	CDI + 1,22%	5,0
11	CRI	Direcional	Residencial	24L1681487	Opea	120.872.000	IPCA + 8,46%	6,2
12	CRI	Blue	Residencial	24L2827437	Vert	120.000.000	IPCA + 9,00%	15,0
13	CRI	Casa Fendi	Residencial	24L2322483	Virgo	105.000.000	CDI + 3,70%	5,0
14	CRI	Helbor	Residencial	24L2814870	Habitasec	100.000.001	CDI + 3,00%	5,0
15	CRI	HGBS	Shoppings Centers	24L1967186	Virgo	100.000.001	IPCA + 8,60%	7,5
16	CRI	Sancta Maggiore	Saúde	24L2169244	Opea	100.000.001	IPCA + 10,65%	9,0
17	CRI	Brasil Terrenos	Residencial	24L1786760	Virgo	100.000.000	IPCA + 9,00%	6,9
18	CRI	Cristal	Residencial	24L1567349	Opea	95.698.000	IPCA + 8,00%	10,0
19	CRI	MRV	Residencial	24K1883748	Opea	94.300.000	CDI + 1,90%	5,0
20	CRI	Cashme	Residencial	24L1790108	Provincia	91.875.000	CDI + 1,15%	7,4

Resultado

Em dezembro de 2024, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de R\$ 953.926. A equipe de gestão optou por utilizar R\$ 82.459 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 décimo 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. Em maio de 2024, aumentamos o nosso *guidance* de distribuição de rendimentos mensal de R\$ 0,087 por cota para R\$ 0,095 por cota. Desde então, distribuímos em linha com o previsto, reforçando a nossa estratégia de transparência e alinhamento com os nossos cotistas. Atualmente, o fundo possui um saldo a distribuir de R\$ 101.626 ou R\$ 0,009/cota em resultado retido dos meses anteriores.

A cota patrimonial caiu 2,9% na comparação mensal, saindo de R\$ 9,52 em novembro para R\$ 9,24 em dezembro. Essa queda se deve à abertura na curva de juros futuros e reclassificação contábil dos rendimentos a distribuir. No fechamento de cada semestre, o saldo de rendimentos a distribuir é reclassificado do Patrimônio Líquido (PL) para o Passivo, gerando efeito detrator sobre o PL. Desconsiderando tal reclassificação, a cota patrimonial do mês seria de R\$ 9,35 (-1,8% MoM). Ressaltamos que não há qualquer evento negativo de crédito na carteira de investimentos do EQIR. Os ativos do portfólio se encontram integralmente adimplentes desde o início do fundo.

Para melhor entendimento do resultado do fundo, é importante ressaltar que 91,0% 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 dezembro (a serem distribuídos aos investidores em janeiro) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de outubro (+0,56%) e novembro (+0,39%).

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.

Resultado

O saldo de correção monetária acumulada na carteira subiu 21,0% na comparação mensal, saindo de R\$ 0,093 / cota em novembro para R\$ 0,112 / cota em dezembro.

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 dezembro, anunciados em 20/01/2025 e cuja distribuição ocorrerá em 27/01/2025, são de R\$ 0,095 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,24% – considerando o preço de fechamento da cota em 20/01/2025 de R\$ 7,65 – que corresponde a 134% da taxa DI do período (157% do CDI considerando o *gross-up* do IR à alíquota de 15%).

Nos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos do fundo totalizou R\$ 1,11 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 14,5%, considerando o preço de fechamento da cota em 20/01/2025.

Movimentações do Mês

O fundo comprou R\$ 4 milhões (4,0% do PL) do CRI DUE com remuneração de CDI + 4,50% a.a.. Este CRI é baseado em um projeto residencial alto padrão localizado na Praia dos Carneiros em Tamandaré-PE com 54% de vendas. O CRI conta com a alienação de unidades do empreendimento e das cotas da SPE, cessão de recebíveis, fundo de reserva, despesas e liquidez e aval da companhia e sócios. Tal movimentação está alinhada com a estratégia da gestão em aumentar o carregio da carteira em operações de financiamento de obra em estágio avançado de vendas, junto à parceiros com histórico comprovado de entregas e aval PJ e PF representativos.

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	83,7%	IPCA +	8,80%	10,61%	8,4	3,5
CRI	8,3%	CDI +	5,13%	4,96%	3,8	1,9
FII	3,4%	-	-	-	-	-
Caixa	4,8%	% CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0	0
Total	100,1%				8,0	3,4

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 + 14,24% 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 +)*
7,85	14,77%
7,90	14,59%
7,95	14,41%
8,00	14,24%
8,05	14,06%
8,10	13,88%
8,15	13,71%

Projeções

Em função do cenário projetado de juros e inflação mais altos em 2025 em relação à 2024, aumento do carregio da carteira de CRI nos últimos meses e ganhos não recorrentes realizados em 2024, a gestão tem reavaliado constantemente o *guidance* de distribuição de rendimentos mensal para o ano de 2025. O fundo distribuiu R\$ 0,095 por cota ao longo de grande parte de 2024, em linha com o *guidance* trazido nesta seção do relatório dos meses anteriores. Por conta dos fatores acima mencionados, o *guidance* de distribuição de rendimentos mensal apresenta viés de alta para o ano de 2025. Na carta do mês de janeiro, traremos maiores detalhes em relação à esse ponto. Importante ressaltar que quaisquer projeções mencionadas neste relatório não são garantia ou promessa de rendimentos. O time de gestão está estruturando 2 novos CRIs com remunerações entre CDI+4,5% a.a. e CDI+5,5% a.a. que deverão ser integralizados nos próximos meses, reforçando a nossa estratégia de aumentar o carregio da carteira de CRI de forma pulverizada.

* 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	23I1257019	CitLog Varginha	Habitasec	IPCA +	8,25%	10,00%	7.295.456	7,2%
2	CRI	23G0006601	Habitat	True	IPCA +	9,85%	11,98%	7.266.368	7,1%
3	CRI	23I1816075	Lotus	True	IPCA +	9,14%	10,88%	6.995.866	6,9%
4	CRI	23H1104566	Brasol	Canal	IPCA +	9,54%	8,73%	6.588.819	6,5%
5	CRI	21L0355178	Viracopos	True	IPCA +	7,50%	9,28%	5.046.116	4,9%
6	CRI	23J1338137	ForGreen	Canal	IPCA +	10,85%	12,27%	4.498.909	4,4%
7	CRI	24A2806776	RCP	Virgo	IPCA +	8,70%	9,45%	4.284.687	4,2%
8	CRI	21H0888186	Opy	Virgo	IPCA +	7,68%	10,15%	4.227.529	4,1%
9	CRI	24L1567363	DUE	Canal	CDI +	4,50%	4,47%	3.894.480	3,8%
10	CRI	23J2272828	PHV	True	IPCA +	10,50%	13,38%	3.879.209	3,8%
11	CRI	21H0891311	Lote5	Ore	IPCA +	12,00%	13,30%	3.538.001	3,5%
12	CRI	23G2304202	Caprem	Travessia	IPCA +	10,34%	12,41%	2.991.502	2,9%
13	CRI	22K1685406	Diferencial	Virgo	IPCA +	11,00%	12,25%	2.930.558	2,9%
14	CRI	23L1199759	Urba	True	IPCA +	9,50%	11,99%	2.629.361	2,6%
15	CRI	21B0631104	Sotreq	Opea	IPCA +	5,97%	8,20%	2.440.749	2,4%
16	CRI	21H0748795	CK	True	CDI +	6,80%	6,80%	2.416.865	2,4%
17	CRI	20K0696607	Pague Menos	True	IPCA +	7,54%	9,86%	2.406.331	2,4%
18	CRI	20G0926014	Quero Quero	Habitasec	IPCA +	5,70%	7,94%	2.387.197	2,3%
19	CRI	23C2831601	Teriva	True	CDI +	4,39%	3,75%	2.124.448	2,1%
20	CRI	21H0001405	Casa & Vídeo	Virgo	IPCA +	7,36%	11,38%	1.920.877	1,9%
21	CRI	20K0568000	Sinal	Virgo	IPCA +	7,50%	10,48%	1.819.175	1,8%
22	CRI	21E0665350	Solfarma	Travessia	IPCA +	6,25%	7,00%	1.738.090	1,7%
23	CRI	21F0568989	Pulverizado Ore	Ore	IPCA +	6,50%	8,79%	1.615.796	1,6%
24	CRI	21D0402879	Pontte	True	IPCA +	6,16%	8,82%	1.395.848	1,4%
25	CRI	21L0354209	Viracopos	True	IPCA +	7,50%	9,28%	1.375.116	1,3%
26	CRI	21D0779652	Wimo	Virgo	IPCA +	7,00%	10,62%	1.337.098	1,3%
27	CRI	21I0912120	Minas Brisa	Ore	IPCA +	7,50%	9,17%	1.278.312	1,3%
28	CRI	23G0006401	Habitat	True	IPCA +	10,35%	12,39%	905.592	0,9%
29	CRI	20J0837185	Creditas	Vert	IPCA +	5,94%	11,58%	850.721	0,8%
30	CRI	23D1293668	MS Incorporadora	Canal	IPCA +	10,65%	12,79%	723.934	0,7%

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	23B0493519	ForGreen	Canal	IPCA +	10,86%	14,58%	486.450	0,5%
32	CRI	21L0355069	Viracopos	True	IPCA +	7,50%	9,27%	455.254	0,4%
33	FII	VRTM11	Pulverizado	-	-	-	-	3.425.000	3,4%
34	Cx.	-	Tesouro Nacional	-	-	-	-	4.891.540	4,8%
Total								102.061.252	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:



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%
DUE	PE	CRI baseado em projeto residencial em desenvolvimento localizado em Tamandaré-PE.	AF, AF de cotas, CF, FR, FD e Aval	nov/28	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%

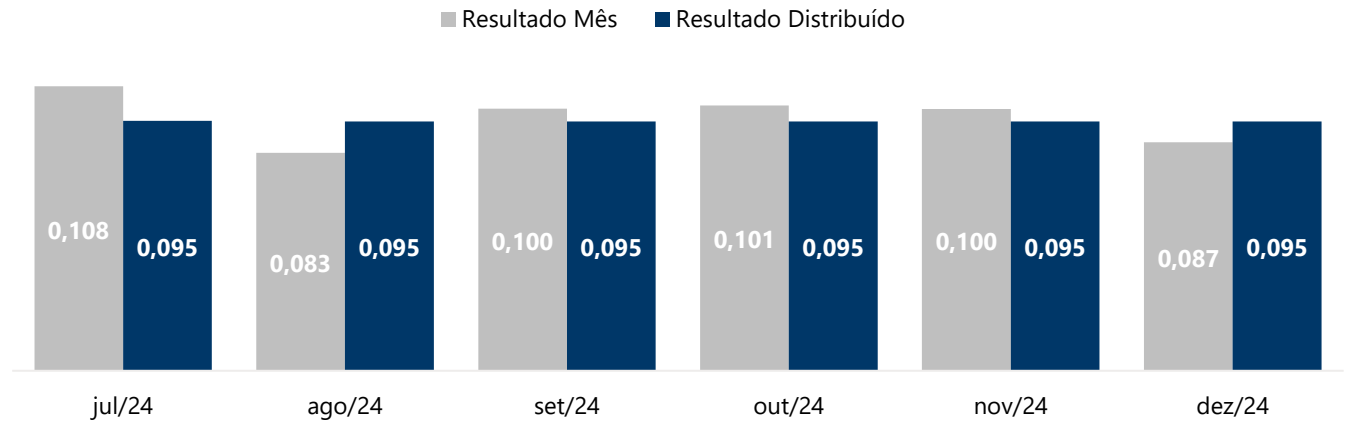
Outros

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	out-24	nov-24	dez-24	Últimos 6 meses	2024
Receitas de CRI	R\$ 1.219.375	R\$ 1.211.433	R\$ 1.067.299	R\$ 7.050.911	R\$ 13.581.970
(+) Juros	R\$ 698.106	R\$ 717.227	R\$ 703.743	R\$ 4.288.507	R\$ 8.556.790
(+) Correção Monetária	R\$ 167.265	R\$ 320.564	R\$ 274.664	R\$ 1.187.891	R\$ 2.307.845
(+) Renda Fixa	R\$ 59.929	R\$ 52.818	R\$ 43.892	R\$ 323.323	R\$ 634.776
(+) Negociação CRI	R\$ 254.075	R\$ 78.324	R\$ 0	R\$ 978.691	R\$ 1.537.974
(+) Rendimentos FII	R\$ 40.000	R\$ 42.500	R\$ 45.000	R\$ 272.500	R\$ 537.500
(+) Negociação FII	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 7.085
Despesas Operacionais	-R\$ 115.953	-R\$ 123.748	-R\$ 113.373	-R\$ 728.690	-R\$ 1.423.381
(-) Taxa de Administração	-R\$ 94.464	-R\$ 93.320	-R\$ 92.549	-R\$ 565.099	-R\$ 1.142.176
(-) Taxas Regulatórias	-R\$ 6.428	-R\$ 6.394	-R\$ 5.918	-R\$ 37.495	-R\$ 74.076
(-) Auditoria	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 27.250	-R\$ 38.500
(-) Formador de Mercado	-R\$ 15.000	-R\$ 15.000	-R\$ 15.000	-R\$ 90.000	-R\$ 160.000
(-) Outros	-R\$ 60	-R\$ 9.034	R\$ 94	-R\$ 8.847	-R\$ 8.628
(=) Resultado Líquido	R\$ 1.103.422	R\$ 1.087.685	R\$ 953.926	R\$ 6.322.221	R\$ 12.158.590
Rendimento	R\$ 1.036.385	R\$ 1.036.385	R\$ 1.036.385	R\$ 6.220.595	R\$ 12.067.079
Resultado Acumulado	R\$ 132.786	R\$ 184.085	R\$ 101.626		
Cotas	10.909.315	10.909.315	10.909.315		
Resultado Acumulado / Cota	R\$ 0,012	R\$ 0,017	R\$ 0,009		

Resultados do Mês



Resultado Gerencial

Rendimento Histórico do EQIR11

Data Base	Cotação	Rendimento	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-Up	Rentabilidade Gross-Up CDI%
20/jan/25	R\$ 7,65	R\$ 0,10	1,24%	1,46%	157%
18/dez/24	R\$ 7,21	R\$ 0,10	1,32%	1,55%	196%
21/nov/24	R\$ 8,22	R\$ 0,10	1,16%	1,36%	146%
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%
Cota IPO	R\$ 10,00	R\$ 3,95	52,56%	64,29%	150%

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\$ 0,112/cota.

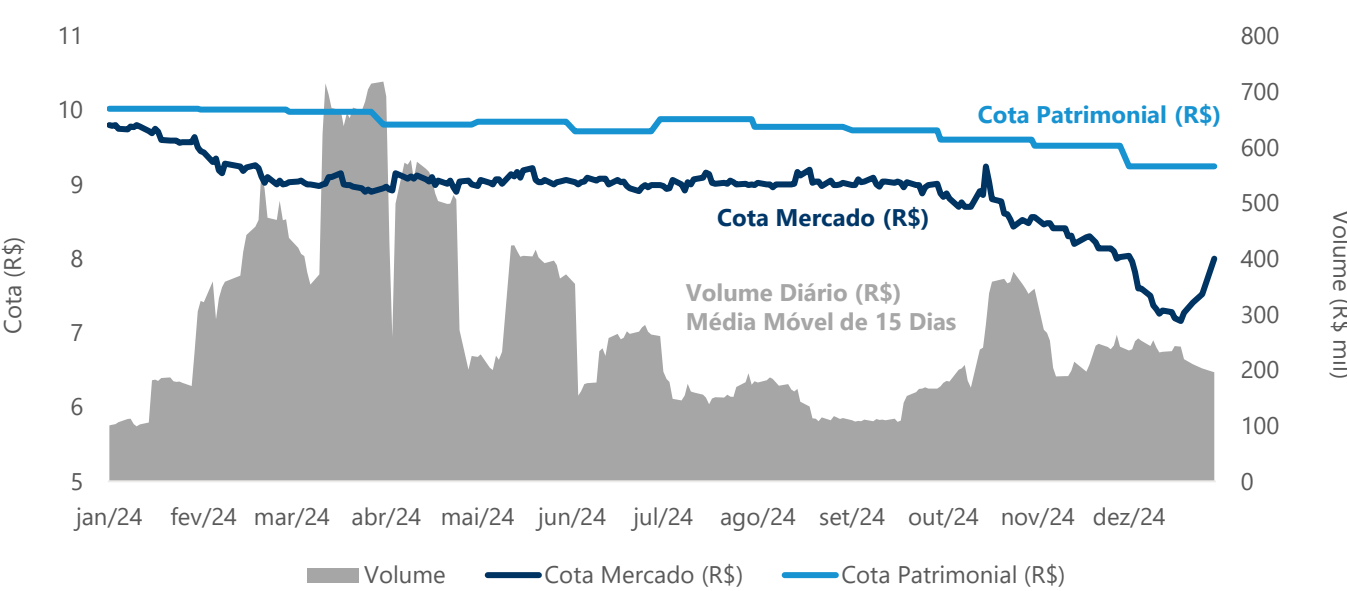
Código	Devedor	Index	Defasagem	Índice do mês	Correção Acumulada
2311257019	CitLog Varginha	IPCA	M-2	0,44%	0,002
23G0006601	Habitat	IPCA	M-2	0,44%	0,02
2311816075	Lotus	IPCA	M-2	0,44%	0,02
23H1104566	Brasol	IPCA	(pagto anual)	0,56%	0,01
21L0355178	Viracopos	IPCA	M-2	0,44%	-
23J1338137	ForGreen	IPCA	(pagto anual)	-	0,002
24A2806776	RCP	IPCA	M-2	0,44%	0,01
21H0888186	Opy	IPCA	M-2	0,44%	0,01
24L1567363	DUE	CDI	n/a	-	-
23J2272828	PHV	IPCA	M-2	0,44%	0,01
21H0891311	Lote5	IPCA	M-2	0,44%	0,01
23G2304202	Caprem	IPCA	M-2	0,44%	0,01
22K1685406	Diferencial	IPCA	(pagto anual)	0,44%	-
23L1199759	Urba	IPCA	M-2	0,44%	-
21B0631104	Sotreq	IPCA	M-2	0,44%	0,0002
21H0748795	CK	CDI	n/a	-	-
20K0696607	Pague Menos	IPCA	M-2	0,44%	0,004
20G0926014	Quero Quero	IPCA	(pagto anual)	0,44%	0,01
23C2831601	Teriva	CDI	n/a	-	-
21H0001405	Casa & Vídeo	IPCA	M-1	0,56%	-
20K0568000	Sinal	IPCA	(pagto anual)	0,56%	-
21E0665350	Solfarma	IPCA	M-1	0,44%	-
21F0568989	Pulverizado Ore	IPCA	M-2	0,44%	-
21D0402879	Pontte	IPCA	M-2	0,44%	-
21L0354209	Viracopos	IPCA	M-2	0,44%	-
21D0779652	Wimo	IPCA	M-2	0,44%	-
21I0912120	Minas Brisa	IPCA	M-2	0,44%	0,002
23G0006401	Habitat	IPCA	M-3	0,44%	0,003
20J0837185	Creditas	IPCA	M-2	-0,02%	-
23D1293668	MS Incorporadora	IPCA	M-2	0,44%	-
23B0493519	ForGreen	IPCA	M-2	0,44%	0,001
Total					0,112

Negociações e Liquidez na B3

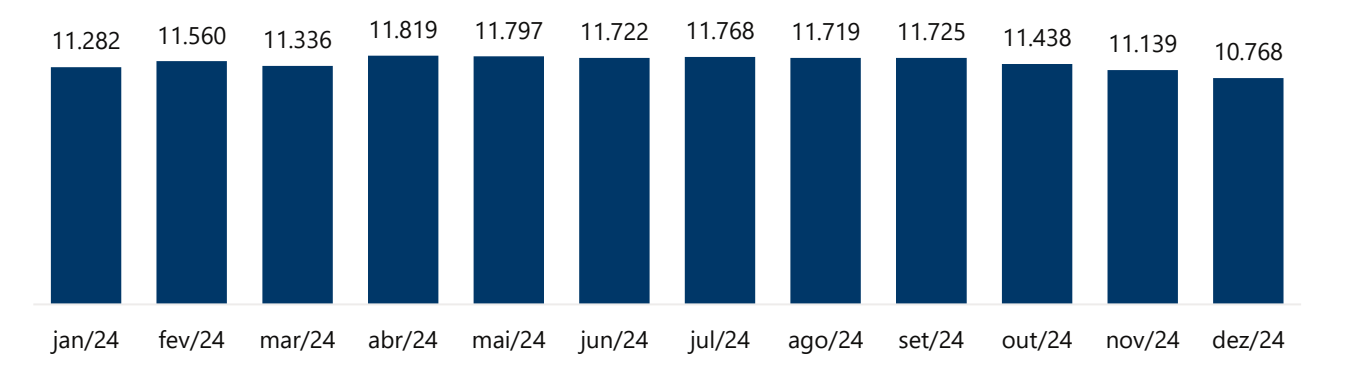
O EQIR encerrou o mês de dezembro com 10.768 investidores, uma queda de 3,3% frente ao mês anterior e uma queda de 2,3% em relação à dezembro do ano passado, quando finalizamos a segunda emissão do Fundo. Seguimos observando fluxo de compra contínuo de investidores institucionais.

Negociações	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24
Volume Negociado (R\$)	4.023.049	2.521.499	3.058.103	6.824.178	4.454.700	3.340.407
Volume Médio Diário (R\$)	174.915	114.614	145.624	296.703	234.458	196.495
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	0,2%	0,2%	0,3%	0,4%	0,2%	0,1%

Cotações Históricas e Volume EQIR11

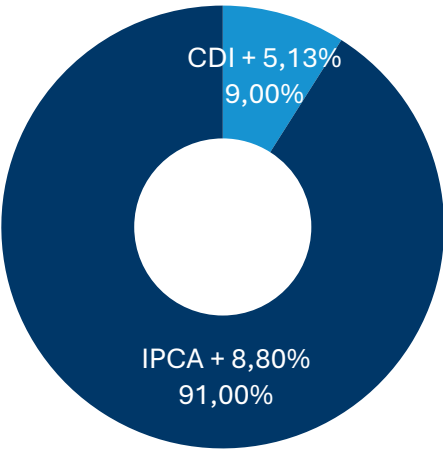


Evolução do Número de Cotistas

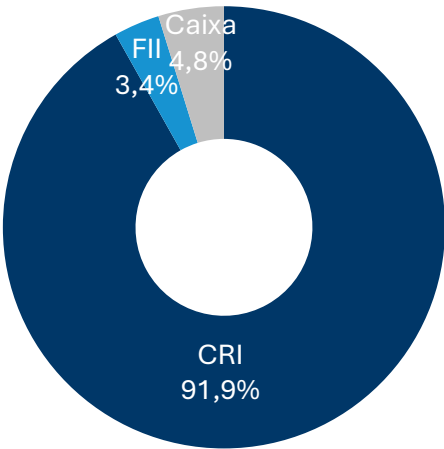


Carteira Consolidada do Fundo

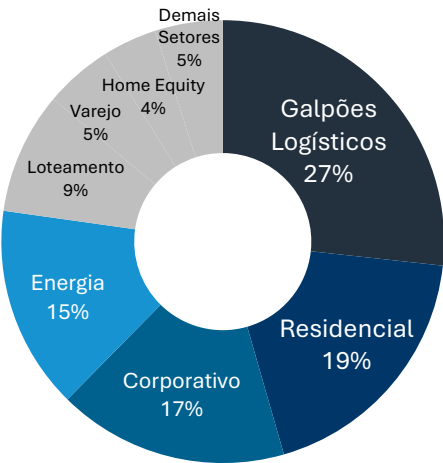
Exposição por Indexador e Taxa



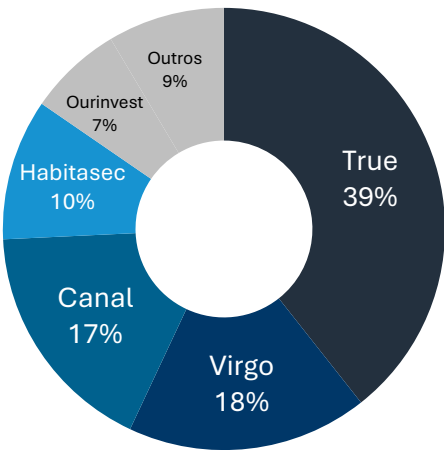
Composição por Tipo de Ativo



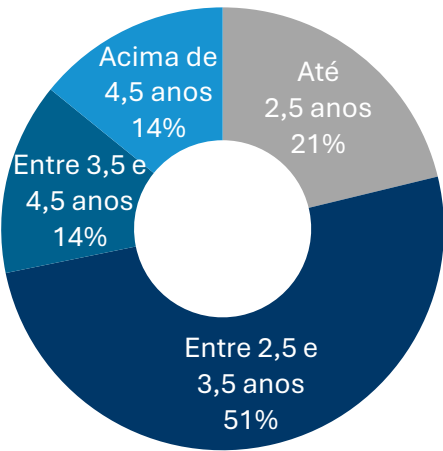
Exposição por Setor



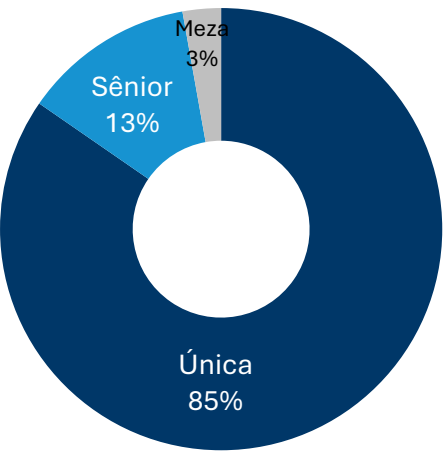
Exposição por Securitizadora



Exposição por Prazo Médio

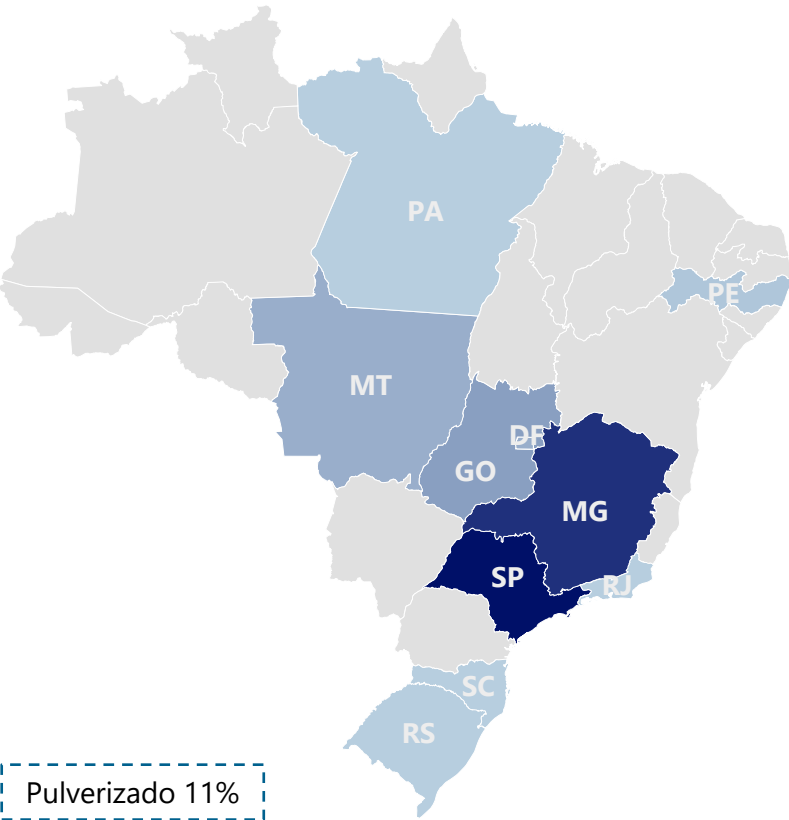


Exposição por Subordinação



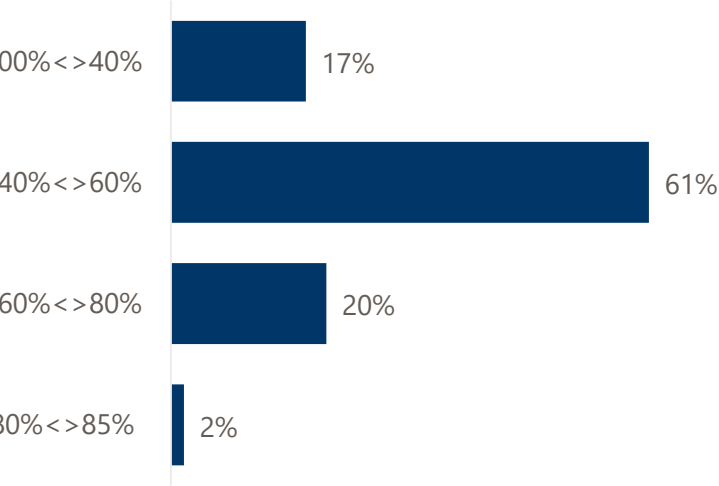
Distribuição Geográfica da Carteira

A carteira de CRI do EQIR está exposta à 10 estados diferentes, sendo as maiores concentrações em São Paulo e Minas Gerais, conforme abaixo:



Estado	Concentração
São Paulo	27%
Minas Gerais	23%
Goiás	9%
Distrito Federal	7%
Mato Grosso	7%
Pernambuco	4%
Santa Catarina	3%
Rio de Janeiro	3%
Pará	3%
Rio Grande do Sul	3%

LTV
(% CRIs)



LTV
EQIR: **51%**

Portfólio

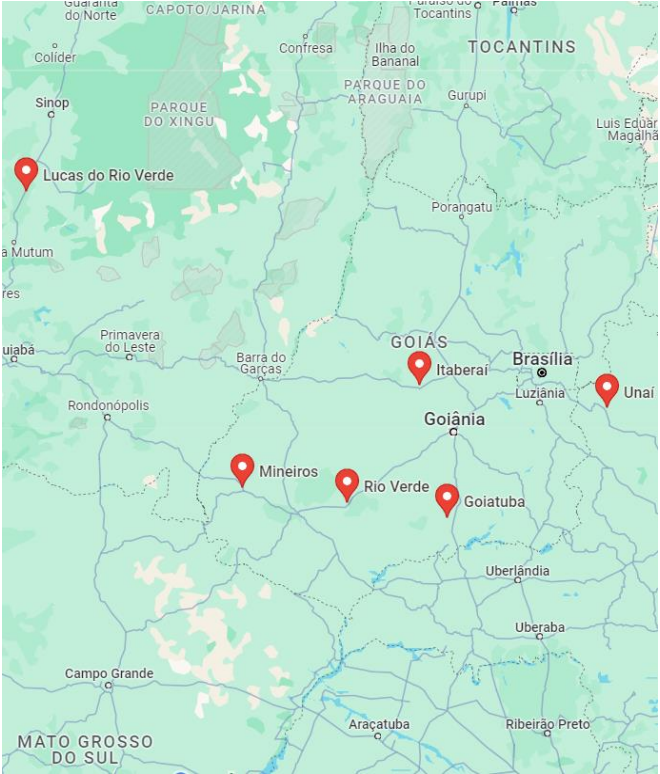
CRI Habitat			
Devedor	Habitat Construtora	Tipo	Corporativo
% PL	8,0%	Prazo Médio	3,3 anos
Vencimento	jun/33	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,50	Código IF	23G0006601 23G0006401

Resumo

Financiamento corporativo da Habitat Construtora envolvendo a antecipação de recebíveis dos loteamentos Alvorada III, Jardim dos Ipês, Bougainville e Novo Primavera localizados em Lucas do Rio Verde-MT, Mineiros-GO, Goiatuba-GO e Itaberaí-GO, respectivamente, e cessão do resultado dos residenciais Vivare e Zoe e do comercial Soul Business localizados em Rio Verde-GO e do residencial Aquarela localizado em Unai-MG. Os projetos estão praticamente 100% vendidos. A Habitat foi criada em 2008 com foco de atuação no sudoeste de Goiás, tendo realizado R\$700 milhões em vendas envolvendo +3 mil unidades. A empresa possui certificação PBQP H Nível A e ISO 9001 e registrou receita líquida de R\$ 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	3,1 anos
Vencimento	set/32	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 8,25	Código IF	2311257019

Resumo

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

Garantias

Alienação fiduciária do galpão logístico locado e do terreno.



Portfólio

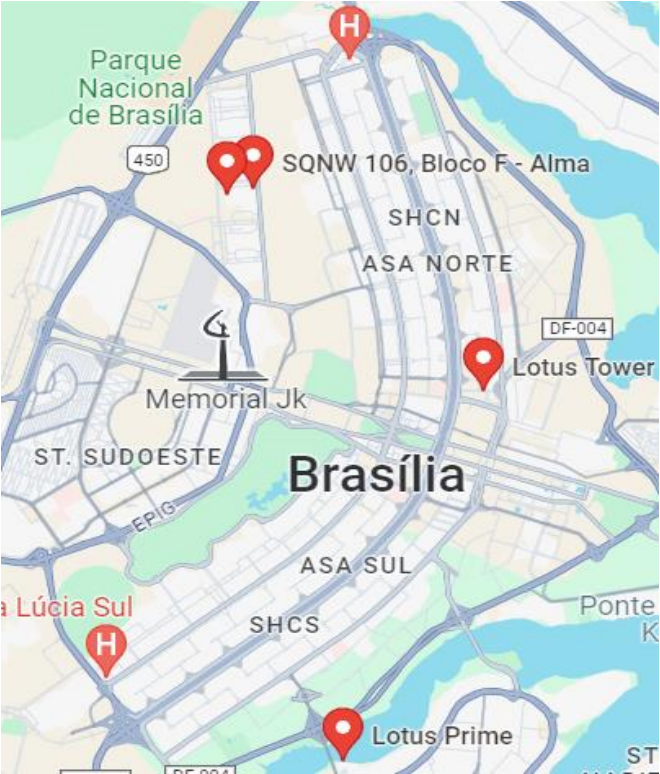
CRI Lotus			
Devedor	Atrium Part. Ltda.	Tipo	Corporativo
% PL	6,9%	Prazo Médio	3,5 anos
Vencimento	set/33	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 8,75	Código IF	2311816075

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	6,7%	Prazo Médio	3,2 anos
Vencimento	dez/31	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 6,75	Código IF	21L0355178 21L0354209 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	6,5%	Prazo Médio	3,2 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

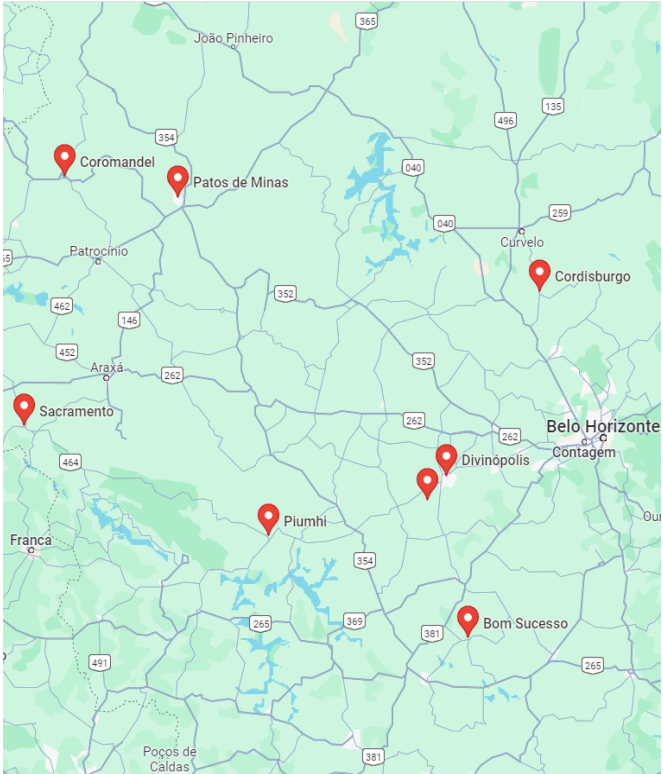
CRI ForGreen			
Devedor	SPEs da Operação	Tipo	Energia
% PL	4,9%	Prazo Médio	2,6 anos
Vencimento	jan/33	Lastro	Contrato BTS
Taxa de Emissão	IPCA + 9,80	Código IF	23J1338137 23B0493519

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

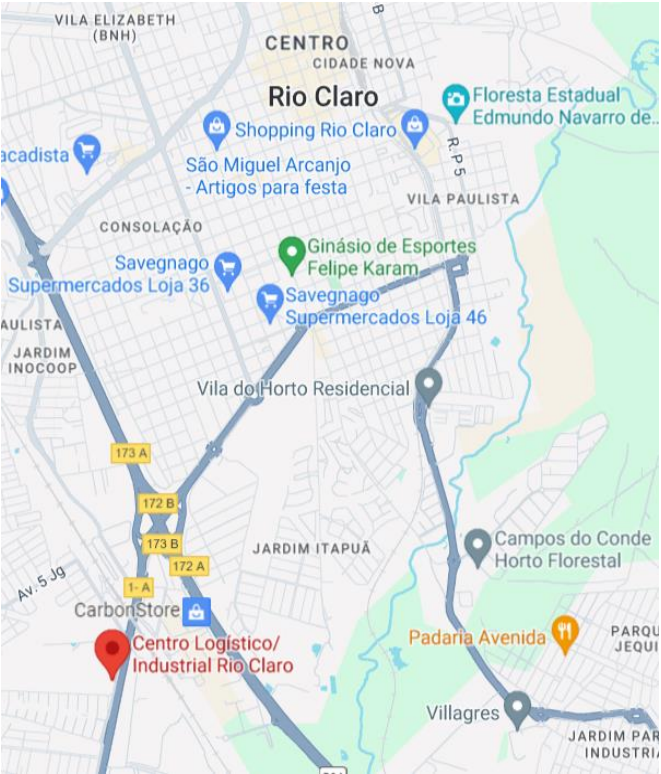
CRI RCP			
Devedor	Rio Claro Patrimonial	Tipo	Galpões Logísticos
% PL	4,2%	Prazo Médio	6,2 anos
Vencimento	jan/39	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 8,70	Código IF	24A2806776

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

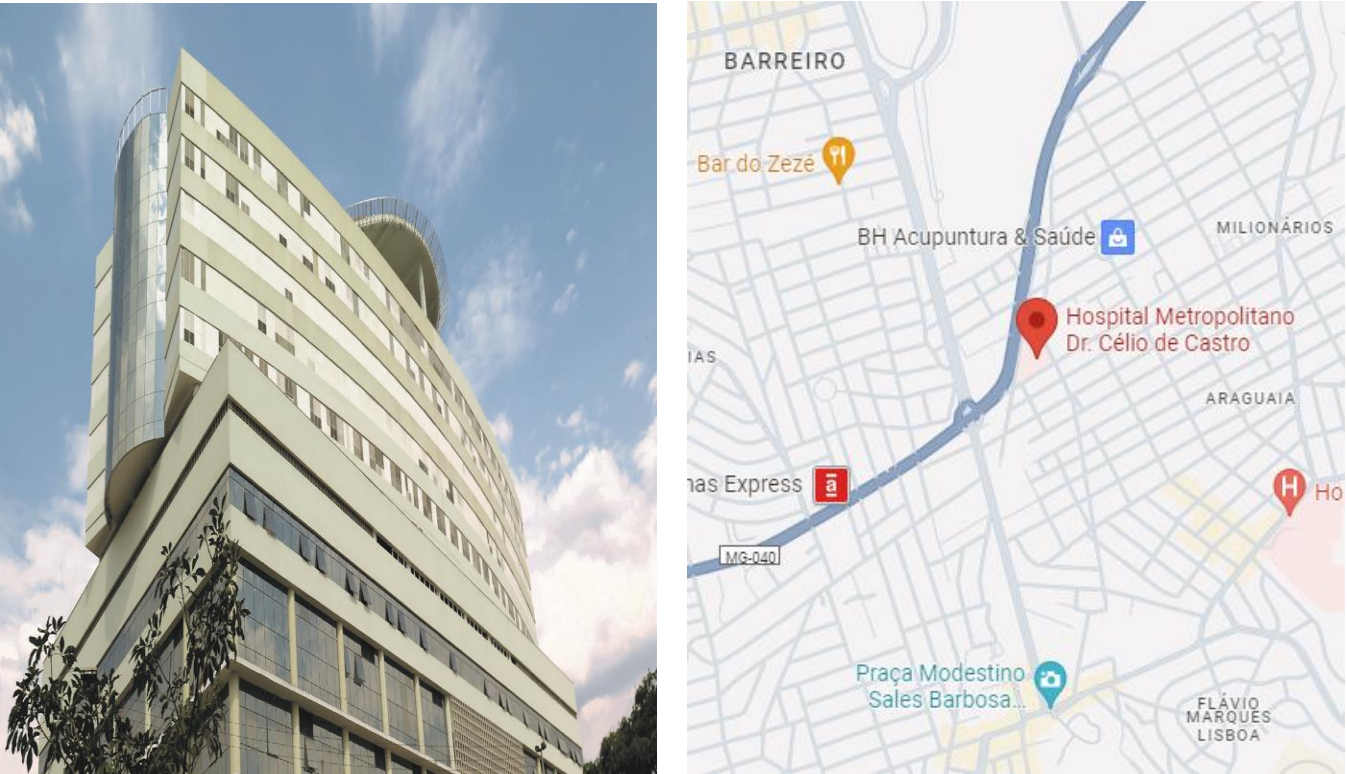
CRI Opy			
Devedor	ONM Health	Tipo	Outros
% PL	4,1%	Prazo Médio	3,3 anos
Vencimento	ago/31	Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 7,36	Código IF	21H0888186

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

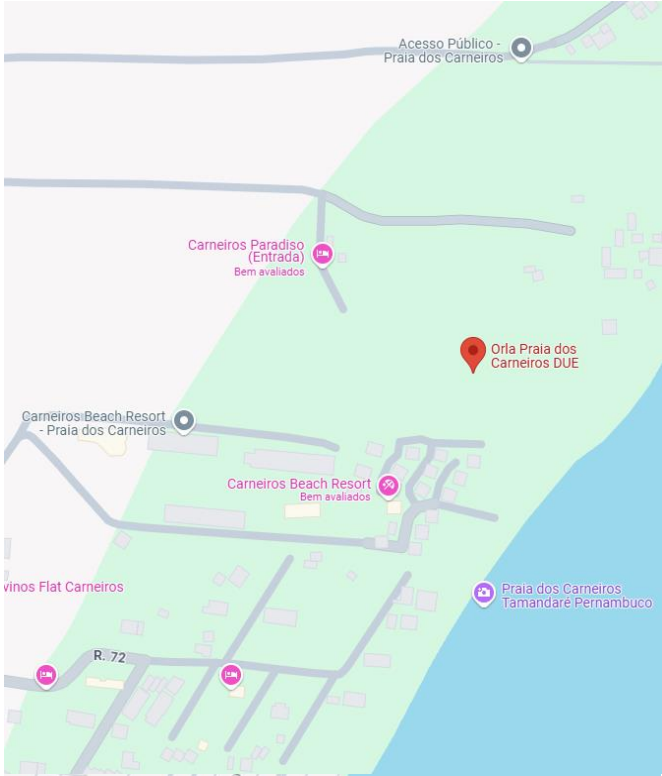
CRI DUE			
Devedor	SPE Carneiros Resid.	Tipo	Residencial
% PL	3,8%	Prazo Médio	1,9 anos
Vencimento	nov/28	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	CDI + 4,50	Código IF	24L1567363

Resumo

Financiamento para o avanço inicial das obras do empreendimento Orla localizado na Praia dos Carneiros, Tamandaré-PE. Este residencial é composto por 5 torres com 379 unidades, VGV estimado de R\$ 531 milhões e área privativa de 33 mil m². 54% das unidades foram vendidas no lançamento. A DUE é incorporadora líder no segmento de imóvel de segunda residência de praia do Nordeste com foco nas praias de Muro Alto (PE) e Carneiros (PE) e na cidade do Recife (PE). A companhia registrou receita líquida de R\$ 260 milhões em 2023. O CRI conta com *covenants* de razão de garantia mínima de 130% e índice de cobertura mínimo de 120%. O empreendimento tem como financiamento o crédito associativo da Caixa Econômica Federal.

Garantias

Alienação fiduciária de unidades autônomas do empreendimento e de 100% das cotas da SPE, cessão de recebíveis, fundo de reserva, despesas e liquidez e aval da companhia e sócios.



Portfólio

CRI PHV			
Devedor	ISV PHV 402 Ltda.	Tipo	Residencial
% PL	3,8%	Prazo Médio	1,8 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

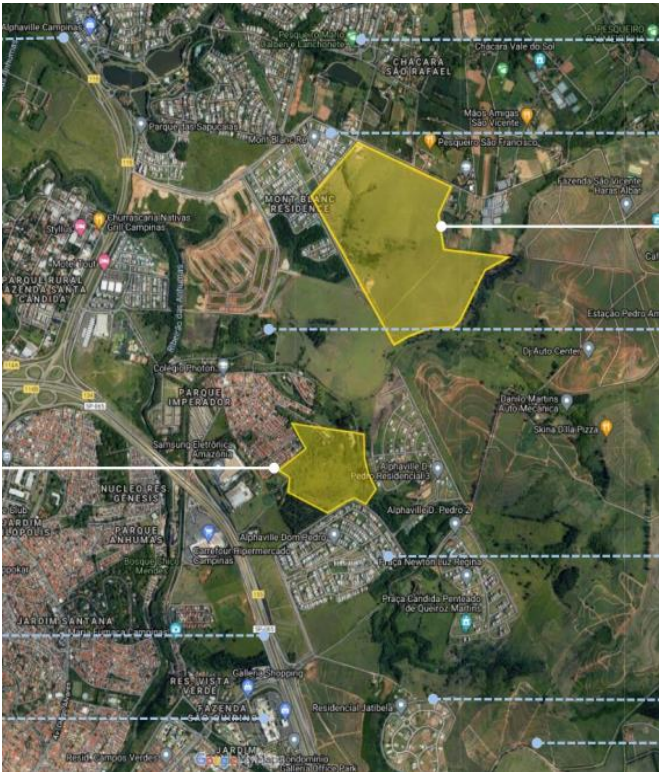
CRI Lote5			
Devedor	Lote 5 Des. Imob.	Tipo	Loteamento
% PL	3,5%	Prazo Médio	3,1 anos
Vencimento	ago/31	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 12,00	Código IF	21H0891311

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

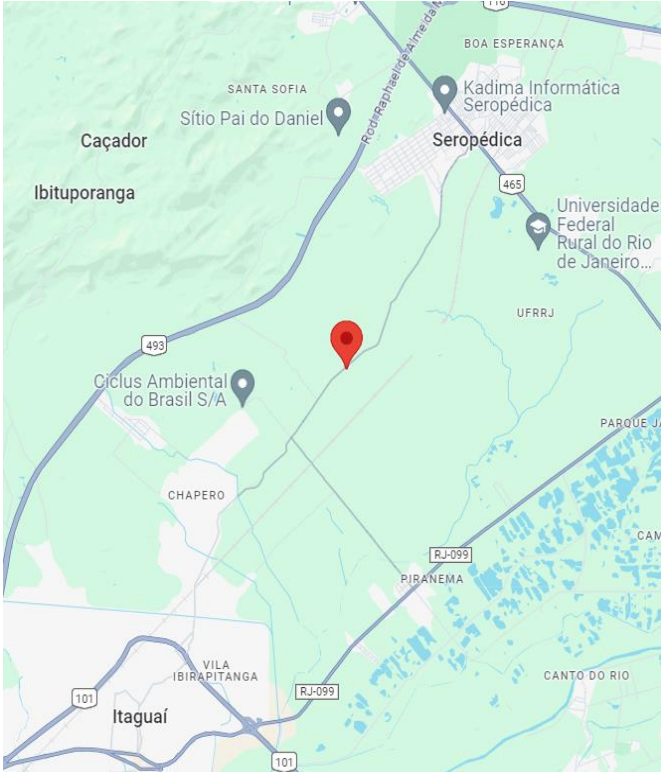
CRI Diferencial			
Devedor	SPEs da Operação	Tipo	Energia
% PL	2,9%	Prazo Médio	3,5 anos
Vencimento	nov/32	Lastro	Nota Comercial
Taxa de Emissão	IPCA + 11,00	Código IF	22K1685406

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	2,5 anos
Vencimento	ago/27	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,50	Código IF	23G2304202

Resumo

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

Garantias

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



Portfólio

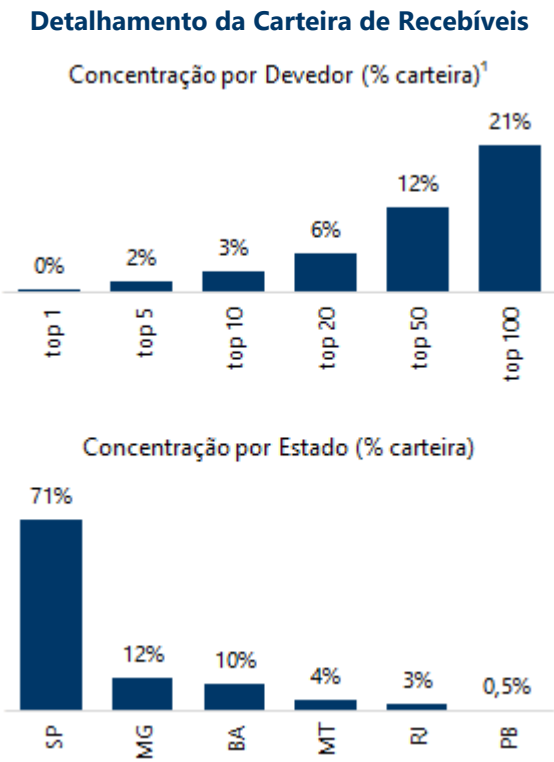
CRI Urba			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Loteamento
% PL	2,6%	Prazo Médio	2,5 anos
Vencimento	abr/33	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,50	Código IF	23L1199759

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 Pague Menos			
Devedor	Pague Menos	Tipo	Varejo Essencial
% PL	2,4%	Prazo Médio	6,5 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	2,3%	Prazo Médio	7,1 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 Saporanga-RS. Este galpão é composto por ~124 mil m² de área total do terreno e ~25 mil m² de área bruta locável. Fundada em 1967, a Quero Quero é uma das maiores varejistas de material de construção, eletrodomésticos e móveis do Brasil. Com presença relevante na região Sul, a Quero Quero possui mais de 550 lojas em operação. A companhia é uma S.A. de capital aberto listada no Novo Mercado da B3 e registrou receita operacional líquida de R\$ 2,4 bilhões em 2023.

Garantias

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



Portfólio

CRI Sotreq			
Devedor	Sotreq	Tipo	Galpões Logísticos
% PL	2,4%	Prazo Médio	5,4 anos
Vencimento	dez/36	Lastro	Contrato BTS
Taxa de Emissão	IPCA + 6,25	Código IF	21B0631104

Resumo

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

Garantias

Alienação fiduciária do galpão logístico locado e do terreno.



Portfólio

CRI CK			
Devedor	CK 62 Incorp. SPE	Tipo	Residencial
% PL	2,4%	Prazo Médio	1,4 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

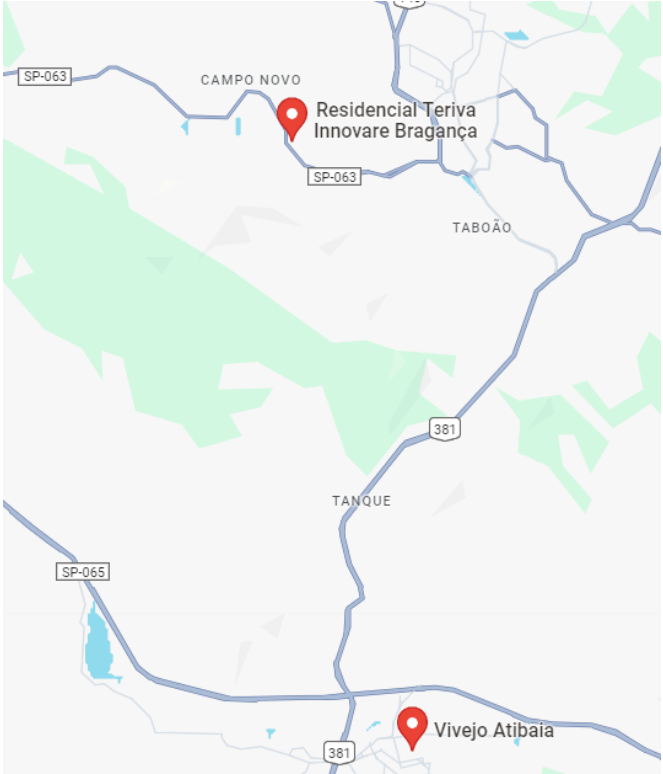
CRI Teriva			
Devedor	Teriva Urban. S.A.	Tipo	Loteamento
% PL	2,1%	Prazo Médio	2,4 anos
Vencimento	abr/30	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	CDI + 3,50	Código IF	23C2831601

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	1,9%	Prazo Médio	1,3 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	1,7%	Prazo Médio	0,7 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	3,6 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	1,6%	Prazo Médio	3,9 anos
Vencimento	jun/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50	Código IF	21F0568989

Resumo

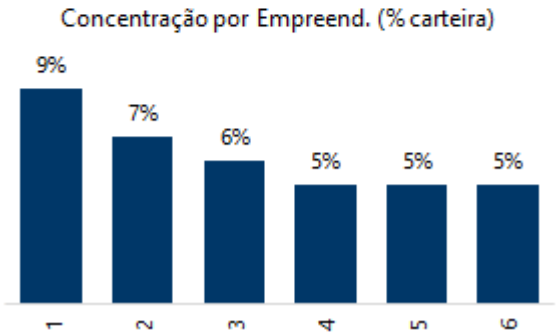
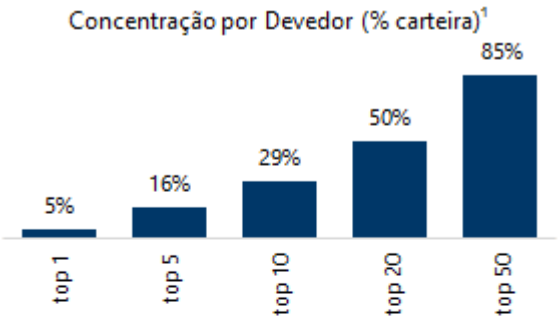
CRI baseado na antecipação de recebíveis de financiamento garantidos por imóveis residenciais prontos de 41 empreendimentos das construtoras e incorporadoras Helbor, Setin e Ekko. A carteira de recebíveis está pulverizada em 85 contratos, sendo que os 10 maiores devedores representam 29% da carteira,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

Garantias

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



Detalhamento da Carteira de Recebíveis



Portfólio

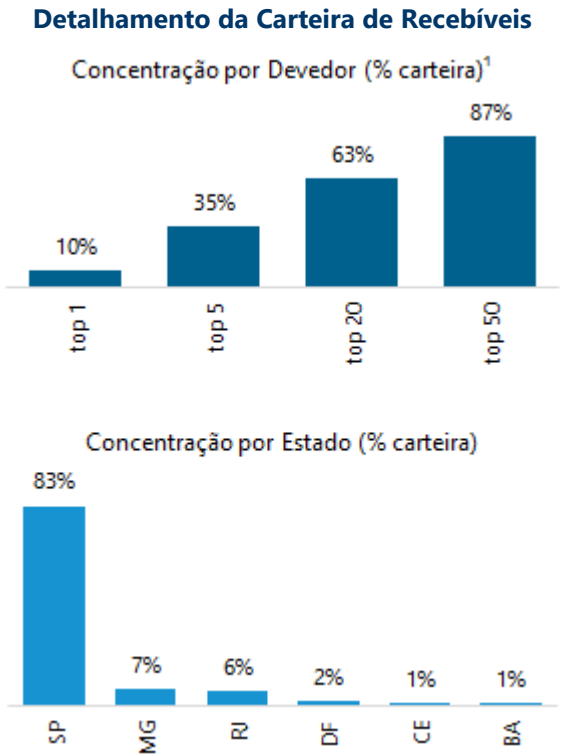
CRI Pontte			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	1,4%	Prazo Médio	4,2 anos
Vencimento	abr/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50	Código IF	21D0402879

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

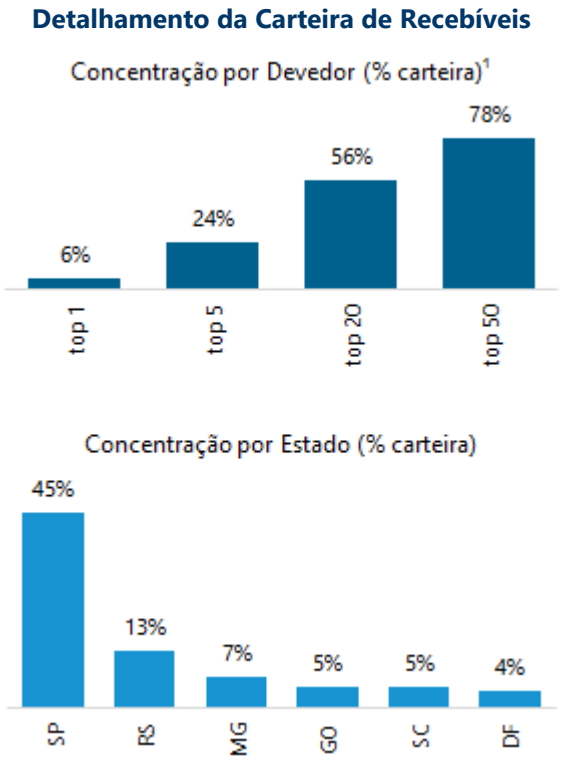
CRI Wimo			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	1,3%	Prazo Médio	4,4 anos
Vencimento	jan/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50	Código IF	21D0779652

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	1,3%	Prazo Médio	1,0 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

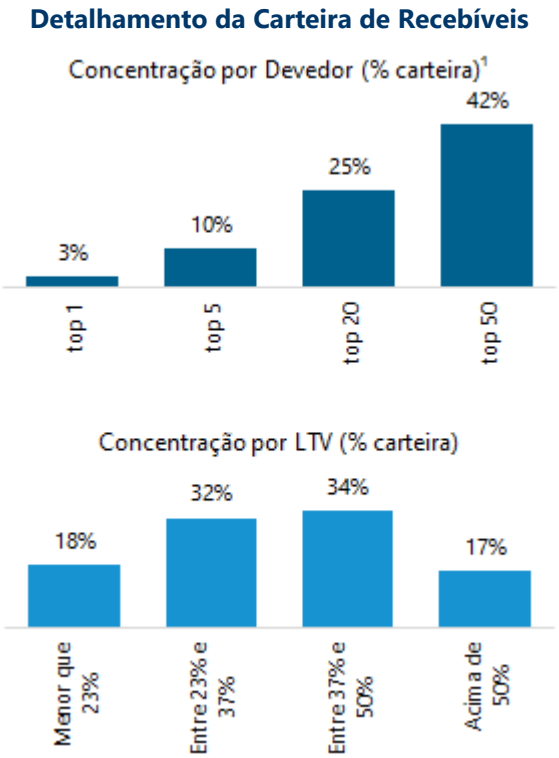
CRI Creditas			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	0,8%	Prazo Médio	6,2 anos
Vencimento	out/40	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50	Código IF	20J0837185

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.



Portfólio

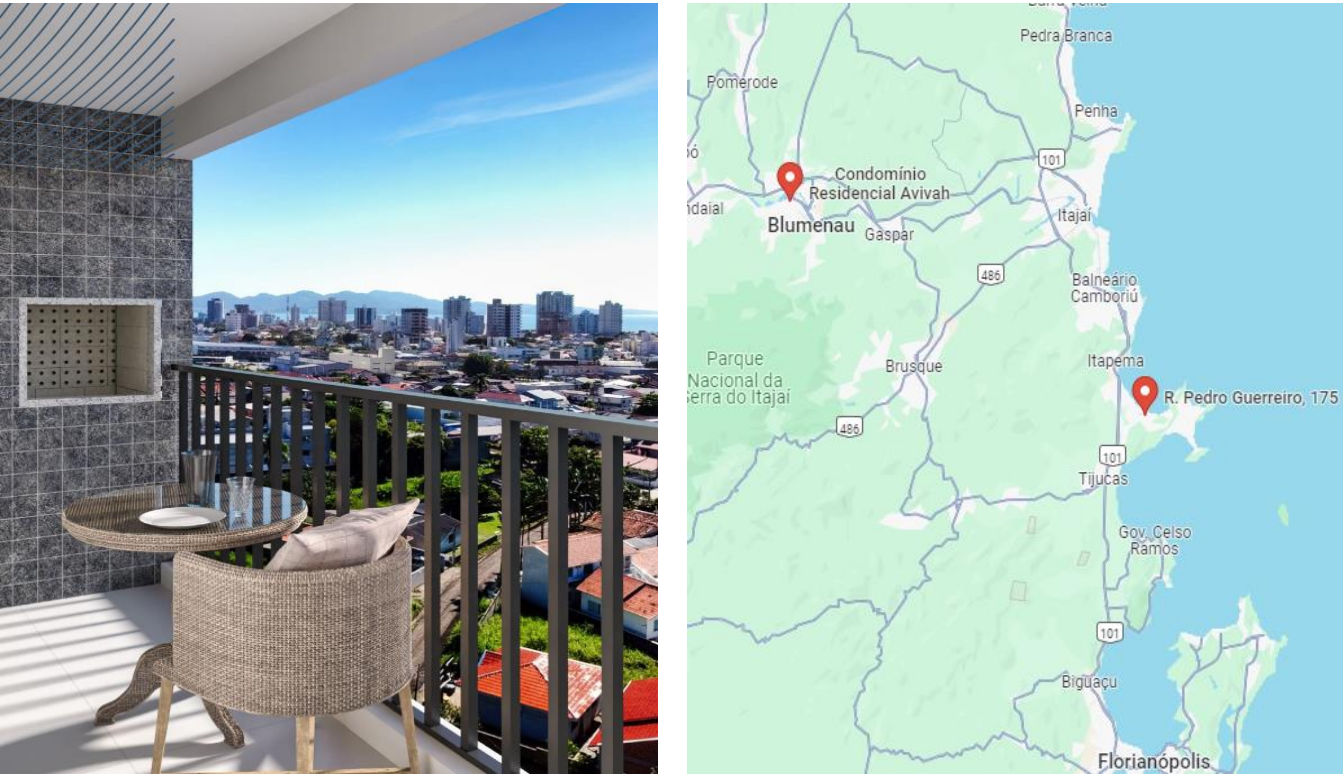
CRI MS Incorporadora			
Devedor	MS Incorporadora	Tipo	Residencial
% PL	0,7%	Prazo Médio	3,2 anos
Vencimento	out/28	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 10,00	Código IF	23D1293668

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