

**EQI** / asset

# EQIR11

## Relatório Gerencial

Fevereiro 2024

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

CNPJ: 41.076.380/0001-25

# EQIR11

## EQI Recebíveis Imobiliários

### Fevereiro 2024

#### Objetivo do Fundo

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

**R\$ 109 milhões**

Patrimônio Líquido

**11.560**

Número de Cotistas

**R\$ 0,081/cota**

Dividendos a pagar em 26/03/24

**R\$ 10,01**

Cota Patrimonial em 29/02/24

**R\$ 9,01**

Cota Mercado em 29/02/24

**R\$ 442 mil**

Média diária de liquidez

#### Resumo da posição no mês

Ao fim de fevereiro, o EQI Recebíveis Imobiliários apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 88,6% em CRI, 5,0% em cotas de FII e 6,4% em caixa. Da parcela investida em CRI, 79,6% do patrimônio do Fundo está alocado em ativos IPCA+ com uma remuneração média (MTM) de IPCA + 9,18% a.a. e prazo médio de 9,6 anos, enquanto 9,1% do patrimônio do Fundo está alocado em ativos CDI+ com uma remuneração média (MTM) de CDI + 3,80% a.a. e prazo médio de 5,9 anos. A carteira de CRI está pulverizada em 29 operações, 10 setores e 10 estados. (para mais detalhes, favor ver as seções "Resumo da Carteira" e "Carteira Consolidada do Fundo").

**Agosto 2021**

Início do fundo

**1% ao ano**

Taxa de administração

**Não há**

Taxa de performance

**EQI Asset**

Gestor

**BTG Pactual**

Administrador

**Geral**

Tipo de Investidor

## Cenário Macroeconômico

No mês de fevereiro, as mesmas dinâmicas observadas em janeiro se mantiveram presentes, quais sejam, reprecificação do mercado ao cenário de taxa de juros nos Estados Unidos, com dados econômicos mostrando economia ainda crescendo forte e inflação com resistência nos componentes de serviços. Na Europa, essa dinâmica não é tão clara, mas o mercado de trabalho está registrando taxas mínimas históricas de desemprego e com nível de participação da população em idade ativa com menos distorções do que nos Estados Unidos. Continuamos acreditando que o cenário para 2024 será marcado pelo início dos cortes de juros pelos bancos centrais dos países desenvolvidos.

Enquanto isso, na China, os dados de atividade continuam fracos e os esforços do governo não tem sido suficientes para mudar esse cenário, especialmente porque, dessa vez, há uma dificuldade estrutural com o mercado imobiliário, que permanece desajustado.

Finalmente, no Brasil, o Congresso continua negociando com o Executivo novas propostas para as contas públicas, que possuem futuro incerto. Na inflação, os dados prévios de fevereiro apontaram reaceleração nos preços de serviços, com uma difusão também em ascensão.

Em relação às nossas projeções, continuamos abaixo do consenso em relação ao crescimento do PIB em 2024. Nossa expectativa de 1% de crescimento esse ano está calcada nas menores contribuições do agro, do consumo das famílias e recuperação suave do investimento. A pesquisa Focus do Banco Central apontou elevação na projeção para próximo de 1,8%. Vale lembrar que o 2º semestre de 2023 registrou crescimento próximo de zero e incutimos nas nossas simulações uma leve reaceleração para 0,3% QoQ no 1º trimestre de 2024. Ainda assim, acreditamos que o crescimento econômico irá surpreender para baixo nesse ano.

Em geral, o ambiente internacional permanece desafiador para o Banco Central, com crescimento forte e inflação acima da meta, e aumento da possibilidade de postergação dos afrouxamentos monetários nos países desenvolvidos. Ainda assim, estimamos que a taxa Selic seja reduzida até 9,25% em meados de 2024. Lembrando que caso nosso cenário de PIB seja confirmado, haveria espaço para mais cortes de juros em 2025.

## Mercado de CRI

O volume emitido no mercado de CRI em fevereiro foi de R\$ 5,6 bilhões (+26% MoM / +165% YoY), totalizando 47 operações. As emissões indexadas ao IPCA e CDI representaram 43% e 50% do total, respectivamente. O *spread* médio dos CRIs atrelados ao IPCA foi de 9,4% a.a. (-0,6 p.p. MoM) com prazo médio de 8,8 anos (-0,3 anos MoM). O *spread* médio dos CRIs atrelados ao CDI foi de 1,3% a.a. (-2,9 p.p. MoM) com prazo médio de 7,3 anos (+2,3 anos MoM). O destaque do mês foi a emissão do CRI Itaú, que totalizou R\$ 1,5 bilhão.

Lista das 20 maiores emissões do mês:

	Ativo	Devedor	Segmento	Código	Emissor	Valor (R\$)	Taxa (% a.a.)	Prazo (anos)
1	CRI	Brookfield	Galpões Logísticos	24B0011201	Opea	1.031.993.000	CDI + 1,50%	4,9
2	CRI	Diase	Galpões Logísticos	24B1669805	Habitasec	542.619.000	IPCA + 7,50%	20,0
3	CRI	Itaú	Financeiro	24B0011602	Opea	529.800.001	CDI + 1,00%	10,0
4	CRI	Itaú	Financeiro	24B0011603	Opea	470.100.000	CDI + 1,02%	15,0
5	CRI	Itaú	Financeiro	24B0011604	Opea	458.700.001	CDI + 0,96%	6,0
6	CRI	Grupo Soma	Varejo	24B0013203	Virgo	280.067.001	IPCA + 6,40%	6,0
7	CRI	Grupo Soma	Varejo	24B0013202	Virgo	268.068.001	11,00% PRÉ	4,0
8	CRI	BlueCap	Galpões Logísticos	23L1773235	True	158.000.001	IPCA + 8,75%	12,0
9	CRI	BRF	Galpões Logísticos	24B0013801	Bari	108.279.686	IPCA + 6,10%	3,9
10	CRI	Tellus	Híbrido	24B0014064	Virgo	100.000.001	IPCA + 9,00%	5,0
11	CRI	Lote5	Loteamento	24B1573243	Leverage	94.304.001	IPCA + 10,00%	13,4
12	CRI	Galleria	Home Equity	24B1404723	Provincia	88.000.001	IPCA + 9,00%	14,8
13	CRI	Tenda	Residencial	23L1438691	True	86.630.001	CDI + 3,50%	8,1
14	CRI	Tenda	Residencial	23L1438568	True	86.630.000	IPCA + 7,90%	3,8
15	CRI	Leroy Merlin	Galpões Logísticos	24B1276268	Bari	82.514.311	IPCA + 7,11%	15,0
16	CRI	Lavvi	Residencial	24B0012801	Opea	80.409.000	CDI + 0,50%	5,0
17	CRI	Lavvi	Residencial	24B0012803	Opea	80.343.001	11,12% PRÉ	6,0
18	CRI	Grupo Soma	Varejo	24B0013201	Virgo	76.865.000	CDI + 0,60%	4,0
19	CRI	BHG	Hotel	24B1693195	Opea	75.000.000	IPCA + 10,50%	10,0
20	CRI	Brasol	Energia	24B1905156	Canal	73.840.001	IPCA + 9,00%	12,0

## Resultado

Em fevereiro de 2024, o fundo auferiu lucro em regime de caixa de R\$ 873.408,11. Dado que o fundo possuía um saldo acumulado e não distribuído de R\$ 9.125,91 no fechamento de janeiro, o resultado a distribuir do fundo em fevereiro de 2024 foi praticamente equivalente ao resultado mensal e a equipe de gestão optou por distribuir integralmente o valor de R\$0,081 por cota. A cota patrimonial do fundo apresentou praticamente estabilidade, saindo de R\$ 10,02 em janeiro para R\$ 10,01 em fevereiro.

Para melhor entendimento do resultado do fundo, é importante ressaltar que 89,8% 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 fevereiro (a serem distribuídos aos investidores em março) refletem aproximadamente a variação do IPCA referente aos meses de dezembro (0,56%) e janeiro (0,42%). Estes patamares de inflação representaram níveis mais normalizados quando comparados a média de maio a novembro de 2023 e explicam o melhor resultado gerado neste mês frente ao anterior.

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

Oportunamente, podemos buscar janelas de destravamento da correção monetária acruada através da negociação dos ativos do fundo, de forma a melhor alinhar o período de distribuição com a competência em que o IPCA impactou a carteira. Por fim, ressaltamos que não há qualquer evento negativo de crédito na carteira de investimentos do EQIR. O fundo não trabalha com alavancagem de qualquer natureza. Na seção "Resultado Gerencial" o cotista pode obter mais informações sobre os rendimentos do fundo.

## Distribuição de Dividendos

Os dividendos referentes a fevereiro, anunciados em 19/03/2024 e cuja distribuição ocorrerá em 26/03/2024, são de R\$ 0,081 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,89% – considerando o preço de fechamento da cota em 19/03/2024 de R\$ 9,10 – que corresponde a 111% da taxa DI do período (131% do CDI considerando o *gross-up* do IR à alíquota de 15%).

Nos últimos 12 meses, a distribuição de rendimentos do fundo totalizou R\$ 1,25 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,69%, considerando o preço de fechamento da cota em 19/03/2024.

## Movimentações do Mês

Não realizamos movimentação no mês. A gestão tem adotado parcimônia na alocação do caixa residual do fundo, privilegiando a alocação em ativos com histórico comprovado de geração de renda em excelentes localizações, com risco de desenvolvimento imobiliário baixo ou inexistente, cobertos por garantia real e aval PJ e PF relevante, em linha com o mandato do EQIR. A gestão enxerga o cenário atual como propício para capturar assimetrias que existem em um cenário macroeconômico com juros ainda elevados, onde é possível atrelar operações à devedores com bom risco de crédito e remunerações historicamente altas.

## 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	79,6%	IPCA +	8,61%	9,18%	9,6	3,7
CRI	9,1%	CDI +	4,01%	3,80%	5,9	3,1
FII	5,0%	-	-	-	-	-
Caixa	6,4%	% CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0	0
<b>Total</b>	<b>100,1%</b>				<b>9,2</b>	<b>3,7</b>

## 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 + 12,00% a.a.. A tabela abaixo apresenta a sensibilidade da taxa média da carteira em relação ao preço da cota do fundo no mercado secundário:

Cota Mercado	Taxa Média (IPCA +)*
8,85	12,47%
8,90	12,32%
8,95	12,18%
9,00	12,03%
9,05	11,88%
9,10	11,73%
9,15	11,58%

## Projeções

Quanto à projeção de distribuição de dividendos, a gestão prevê um rendimento por cota de R\$ 1,04 em 2024 ou R\$ 0,087 por mês, em linha com o disponibilizado na seção “Estudo de Viabilidade EQIR11 após a oferta” do material publicitário da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª emissão do fundo. A gestão entende que tal resultado é compatível com o mandato do EQIR de investir em um portfólio de CRI com risco de crédito moderado. A projeção considera somente o carregamento da carteira atual, desconsiderando, portanto, eventuais negociações de ativos com ganho de capital que poderão impulsionar o dividendo do fundo.

Quanto à negociação dos ativos da carteira para fins de ganho de capital, a gestão projeta um cenário de fechamento da curva de juros que levará à uma valorização dos ativos da carteira e, por sua vez, da cota patrimonial. Uma vez materializado esse cenário, a gestão será ativa na negociação dos ativos para gerar ganho de capital. Importante ressaltar que quaisquer projeções mencionadas neste relatório não são garantia ou promessa de rendimentos.

A gestão está analisando 2 operações com taxas próximas ao IPCA + 8% a.a. e IPCA + 11% a.a. no segmento residencial que poderão compor a carteira do fundo nos próximos meses.

\* 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.

## 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%	10,02%	7.841.000	7,2%
2	CRI <a href="#">23I1816075</a>	Lotus	True	IPCA +	9,14%	8,79%	7.559.453	6,9%
3	CRI <a href="#">23I1257019</a>	CitLog Varginha	Habitasec	IPCA +	8,25%	8,49%	7.513.467	6,9%
4	CRI <a href="#">23H1104566</a>	Brasol	Canal	IPCA +	9,54%	9,60%	6.182.087	5,7%
5	CRI <a href="#">23F2356518</a>	Jardim Sul	True	CDI +	2,40%	2,40%	4.999.698	4,6%
6	CRI <a href="#">23J1338137</a>	ForGreen	Canal	IPCA +	10,85%	9,60%	4.916.752	4,5%
7	CRI <a href="#">21H0888186</a>	Opy	Virgo	IPCA +	7,68%	15,50%	4.484.296	4,1%
8	CRI <a href="#">21H0891311</a>	Lote5	Ore	IPCA +	12,00%	11,91%	3.535.888	3,2%
9	CRI <a href="#">23L1199759</a>	Urba	True	IPCA +	9,50%	9,73%	3.515.261	3,2%
10	CRI <a href="#">21F0950174</a>	Oba	Virgo	IPCA +	6,40%	6,90%	3.061.928	2,8%
11	CRI <a href="#">22K1685406</a>	Diferencial	Virgo	IPCA +	11,00%	10,62%	3.050.985	2,8%
12	CRI <a href="#">23G2304202</a>	Caprem	Travessia	IPCA +	10,34%	9,76%	3.040.500	2,8%
13	CRI <a href="#">21B0631104</a>	Sotreq	Opea	IPCA +	5,97%	6,04%	2.728.206	2,5%
14	CRI <a href="#">20G0926014</a>	Quero Quero	Habitasec	IPCA +	5,70%	5,76%	2.727.185	2,5%
15	CRI <a href="#">21E0665350</a>	Solfarma	Travessia	IPCA +	6,25%	6,74%	2.727.115	2,5%
16	CRI <a href="#">20K0696607</a>	Pague Menos	True	IPCA +	7,54%	7,59%	2.691.727	2,5%
17	CRI <a href="#">21H0748795</a>	CK	True	CDI +	6,80%	6,80%	2.576.487	2,4%
18	CRI <a href="#">21H0001405</a>	Casa & Vídeo	Virgo	IPCA +	7,36%	9,34%	2.410.745	2,2%
19	CRI <a href="#">23C2831601</a>	Teriva	True	CDI +	4,39%	3,50%	2.326.720	2,1%
20	CRI <a href="#">21G0063257</a>	Thera	True	IPCA +	7,50%	7,54%	2.183.294	2,0%
21	CRI <a href="#">21F0568989</a>	Pulverizado Ore	Ore	IPCA +	6,50%	6,60%	2.028.915	1,9%
22	CRI <a href="#">20K0568000</a>	Sinal	Virgo	IPCA +	7,50%	8,09%	2.027.177	1,9%
23	CRI <a href="#">21G0063228</a>	Thera	True	IPCA +	7,50%	8,29%	1.702.948	1,6%
24	CRI <a href="#">21D0779652</a>	Wimo	Virgo	IPCA +	7,00%	8,45%	1.548.775	1,4%
25	CRI <a href="#">21D0402879</a>	Pontte	True	IPCA +	6,16%	8,93%	1.547.159	1,4%
26	CRI <a href="#">21B0527235</a>	Yazaki	Opea	IPCA +	9,19%	9,19%	1.537.288	1,4%
27	CRI <a href="#">21I0912120</a>	Minas Brisa	Ore	IPCA +	7,50%	7,75%	1.322.241	1,2%
28	CRI <a href="#">20J0837185</a>	Creditas	Vert	IPCA +	5,94%	9,54%	1.169.506	1,1%
29	CRI <a href="#">21G0063256</a>	Thera	True	IPCA +	7,50%	8,02%	1.061.046	1,0%
30	CRI <a href="#">23G0006401</a>	Habitat	True	IPCA +	10,35%	10,24%	986.012	0,9%



## Carteira de Ativos

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

Ativo	Código	Devedor	Emissor	Index	Taxa Aquisição	Taxa MTM	Saldo MTM (R\$)	% da Carteira
31	CRI <a href="#">23D1293668</a>	MS Incorporadora	Canal	IPCA +	10,65%	10,20%	864.923	0,8%
32	CRI <a href="#">23B0493519</a>	ForGreen	Canal	IPCA +	10,86%	11,83%	504.547	0,5%
33	CRI <a href="#">23G1200657</a>	SWA	True	IPCA +	9,84%	9,42%	412.779	0,4%
34	FII VRTM11	Pulverizado	-	-	-	-	5.500.000	5,0%
35	Cx. -	Tesouro Nacional	-	-	-	-	7.006.838	6,4%
<b>Total</b>							<b>109.292.946</b>	<b>100,1%</b>

## Acompanhamento da Carteira

Durante o mês foram realizadas assembleias de determinados ativos investidos pelo Fundo. Entre os movimentos que merecem destaque, estão os seguintes:

1. CRI Pulverizado Ore – 21F0568989: foi realizada uma AGT para autorizar o compartilhamento de informações da carteira de crédito para possíveis compradores – as propostas serão avaliadas em futura assembleia – e inclusão da Planetaserv como agente de cobrança. A operação permanece saudável e com os *covenants* enquadrados, com índice de cobertura da série sênior em 132%.

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

**EQI Asset**

@eqiasset

## Resumo dos Ativos por Segmento

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

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

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

## Corporativo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Habitat</b>	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%
<b>Lotus</b>	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%
<b>Sinal</b>	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%

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

## Residencial

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Caprem</b>	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%
<b>CK</b>	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%
<b>Pulverizado Ore</b>	-	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de financiamentos garantidos por imóveis residenciais, originada pelas construtoras e incorporadoras Helbor, Setin e Ekko e pela Faria Lima Capital. A parcela adquirida tem natureza sênior na estrutura de subordinação da operação.	AF, FD e Subordinação	jun/36	80%
<b>Minas Brisa</b>	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%
<b>MS Incorporadora</b>	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%
<b>SWA</b>	SP	CRI baseado em projeto residencial em desenvolvimento localizado em Vila Matilde-SP.	AF, CF, FR, FD e Aval	jul/26	47%

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

## Galpões Logísticos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>CitLog Varginha</b>	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%
<b>Solfarma</b>	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%
<b>Quero Quero</b>	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%
<b>Sotreq</b>	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%
<b>Yazaki</b>	PE	CRI baseado em um galpão logístico localizado em Bonito-PE, locado para a Yazaki do Brasil. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF de cotas, CF, FR e FD	jun/33	82%

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

## Energia

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Brasol</b>	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	-
<b>ForGreen</b>	MG	CRI baseado em 9 usinas de geração solar distribuída desenvolvidas pela ForGreen.	AF, AF de cotas, CF, FR, FD e Aval	jan/33	-
<b>Diferencial</b>	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
<b>Urba</b>	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%
<b>Lote5</b>	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%
<b>Teriva</b>	SP	CRI baseado em 2 loteamentos localizados em Bragança Paulista e Atibaia-SP.	AF de cotas, CF, FR, FD e Aval	jul/26	54%

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

## Varejo

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento	LTV
<b>Oba</b>	SP	CRI baseado em loja localizada em São Bernardo do Campo-SP, locada para o Grupo Oba Hortifruti . O CRI conta com garantia do imóvel.	AF, CF, FR e Fiança	jun/33	64%
<b>Pague Menos</b>	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%
<b>Casa &amp; Vídeo</b>	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
<b>Wimo</b>	-	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%
<b>Pontte</b>	-	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%
<b>Creditas</b>	-	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%

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

## Shoppings Centers

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

## Escritórios

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

## Outros

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

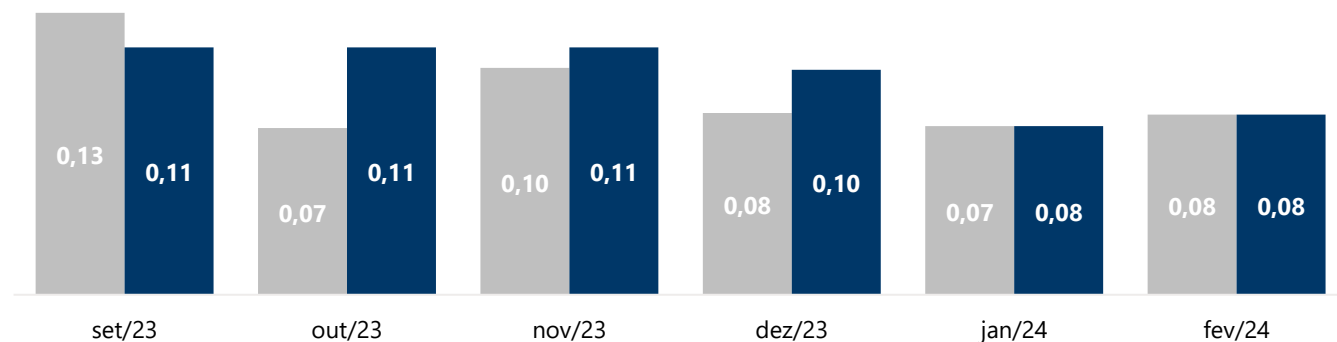
\* AF – Alienação Fiduciária, CF – Cessão Fiduciária, FR – Fundo de Reserva, FD – Fundo de Despesas.

## Resultado Gerencial

DRE Caixa	dez-23	jan-24	fev-24	Últimos 6 meses	2024
<b>Receitas de CRI</b>	<b>R\$ 945.895</b>	<b>R\$ 926.703</b>	<b>R\$ 990.747</b>	<b>R\$ 4.719.492</b>	<b>R\$ 1.917.450</b>
(+) Juros	R\$ 615.935	R\$ 590.982	R\$ 705.410	R\$ 3.029.982	R\$ 1.296.392
(+) Correção Monetária	R\$ 182.823	R\$ 159.636	R\$ 201.425	R\$ 1.223.682	R\$ 361.060
(+) Renda Fixa	R\$ 126.852	R\$ 124.001	R\$ 43.912	R\$ 348.175	R\$ 167.913
(+) Negociação CRI	-	-	-	-	-
(+) Rendimentos FII	R\$ 20.284	R\$ 45.000	R\$ 40.000	R\$ 110.568	R\$ 85.000
(+) Negociação FII	R\$ 0	R\$ 7.085	R\$ 0	R\$ 7.085	R\$ 7.085
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>-R\$ 75.098</b>	<b>-R\$ 109.494</b>	<b>-R\$ 117.339</b>	<b>-R\$ 482.867</b>	<b>-R\$ 226.833</b>
(-) Taxa de Administração	-R\$ 61.308	-R\$ 96.774	-R\$ 96.863	-R\$ 394.834	-R\$ 193.637
(-) Taxas Regulatórias	-R\$ 3.679	-R\$ 3.761	-R\$ 4.472	-R\$ 22.363	-R\$ 8.233
(-) Auditoria	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 24.200	R\$ 0
(-) Formador de Mercado	R\$ 0	-R\$ 10.000	-R\$ 15.000	-R\$ 25.000	-R\$ 25.000
(-) Outros	-R\$ 10.111	R\$ 1.041	-R\$ 1.003	-R\$ 16.470	R\$ 38
<b>(=) Resultado Líquido</b>	<b>R\$ 870.797</b>	<b>R\$ 817.209</b>	<b>R\$ 873.408</b>	<b>R\$ 4.236.625</b>	<b>R\$ 1.690.617</b>
Rendimento	R\$ 667.408	R\$ 818.199	R\$ 873.408	R\$ 4.017.265	R\$ 1.691.607
Resultado Acumulado	R\$ 0	R\$ 9.126	R\$ 0		
Cotas	10.909.315	10.909.315	10.909.315		
Resultado Acumulado / Cota	R\$ 0,00	R\$ 0,001	R\$ 0,00		

## Resultados do Mês

■ Resultado Mês ■ Resultado Distribuído





**Resultado Gerencial**

## Rendimento Histórico do EQIR11

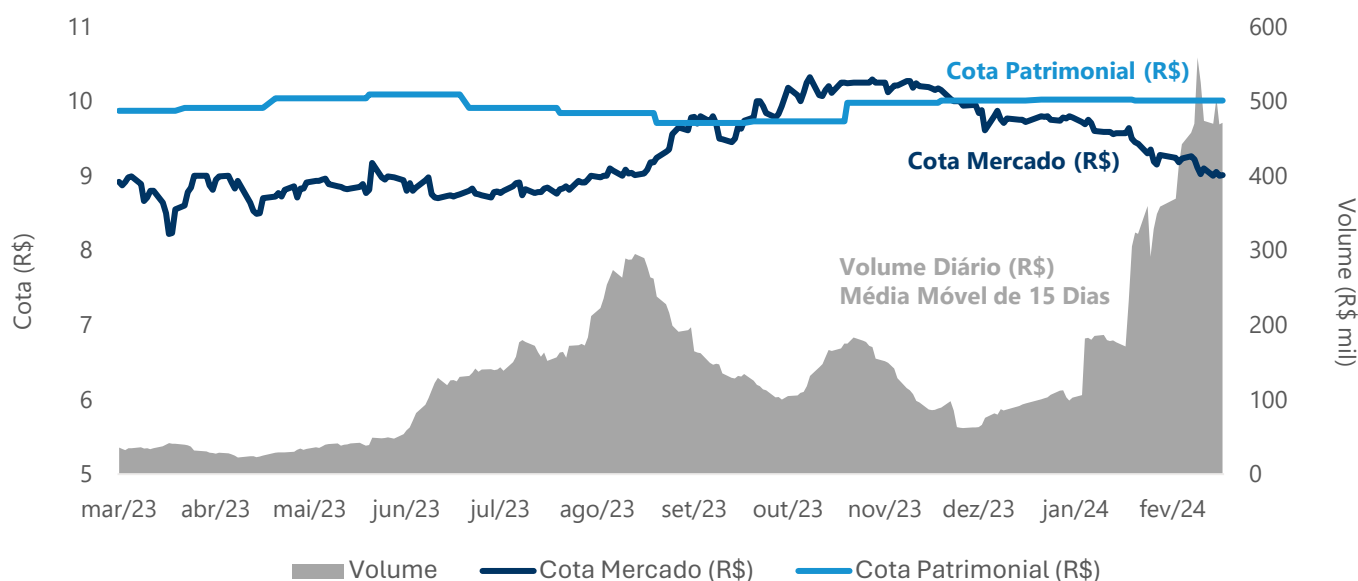
Data Base	Cotação	Rendimento	Dividend Yield	Rentabilidade Gross-Up	Rentabilidade Gross-Up CDI%
19/mar/24	R\$ 9,10	R\$ 0,08	0,89%	1,05%	131%
21/fev/24	R\$ 9,11	R\$ 0,08	0,82%	0,96%	100%
18/jan/24	R\$ 9,71	R\$ 0,10	1,03%	1,21%	135%
19/dez/23	R\$ 9,87	R\$ 0,11	1,11%	1,31%	143%
21/nov/23	R\$ 10,27	R\$ 0,11	1,07%	1,26%	126%
19/out/23	R\$ 10,35	R\$ 0,11	1,06%	1,25%	128%
20/set/23	R\$ 9,71	R\$ 0,11	1,13%	1,33%	117%
17/ago/23	R\$ 9,10	R\$ 0,11	1,21%	1,42%	133%
19/jul/23	R\$ 8,91	R\$ 0,11	1,23%	1,45%	135%
20/jun/23	R\$ 8,86	R\$ 0,11	1,24%	1,46%	130%
18/mai/23	R\$ 8,95	R\$ 0,11	1,23%	1,45%	158%
20/abr/23	R\$ 8,78	R\$ 0,11	1,25%	1,47%	125%
17/mar/23	R\$ 8,98	R\$ 0,11	1,22%	1,44%	166%
17/fev/23	R\$ 8,90	R\$ 0,11	1,24%	1,46%	130%
18/jan/23	R\$ 9,73	R\$ 0,11	1,13%	1,33%	118%
19/dez/22	R\$ 9,69	R\$ 0,11	1,14%	1,34%	131%
21/nov/22	R\$ 9,40	R\$ 0,11	1,17%	1,38%	135%
20/out/22	R\$ 9,89	R\$ 0,11	1,11%	1,31%	122%
20/set/22	R\$ 9,50	R\$ 0,11	1,16%	1,36%	117%
17/ago/22	R\$ 9,60	R\$ 0,11	1,15%	1,35%	131%
19/jul/22	R\$ 9,70	R\$ 0,12	1,24%	1,46%	143%
20/jun/22	R\$ 9,70	R\$ 0,11	1,13%	1,33%	129%
18/mai/22	R\$ 9,96	R\$ 0,11	1,10%	1,29%	156%
20/abr/22	R\$ 9,95	R\$ 0,11	1,11%	1,31%	140%
<b>Cota IPO</b>	<b>R\$ 10,00</b>	<b>R\$ 3,00</b>	<b>36,69%</b>	<b>44,39%</b>	<b>143%</b>

## Negociações e Liquidez na B3

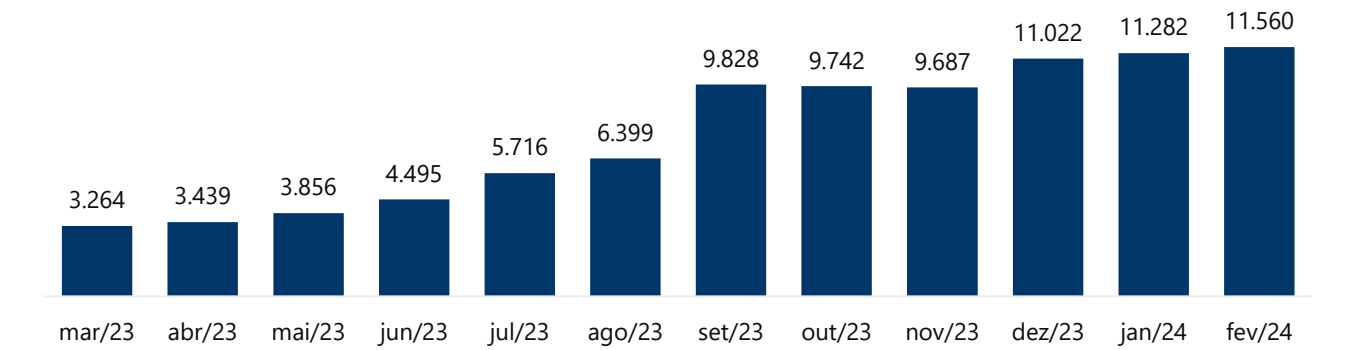
O EQIR encerrou o mês de fevereiro com 11.560 investidores, representando um aumento de 2,5% frente ao mês anterior e um aumento de 4,9% em relação à dezembro do ano passado, quando finalizamos a segunda emissão do Fundo. Vale destacar que ao longo do mês de fevereiro identificamos a entrada e saída de dois investidores institucionais relevantes da indústria de Fundos Imobiliários no secundário, ajudando a pulverizar o número de investidores pessoas físicas.

Negociações	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24
Volume Negociado (R\$)	2.603.024	3.225.310	1.784.532	1.734.392	5.290.931	8.404.825
Volume Médio Diário (R\$)	130.151	153.586	89.227	91.284	240.497	442.359
Presença em Pregões	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giro (% Cotas)	5,9%	1,5%	0,9%	2,0%	6,1%	3,3%

## Cotações Históricas e Volume EQIR11

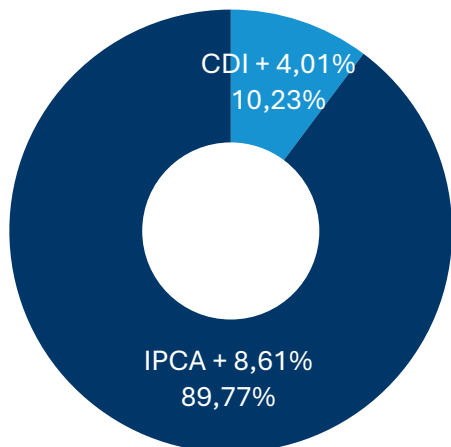


## Evolução do Número de Cotistas

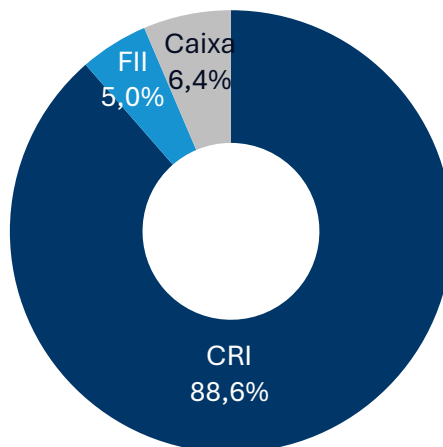


**Carteira Consolidada do Fundo**

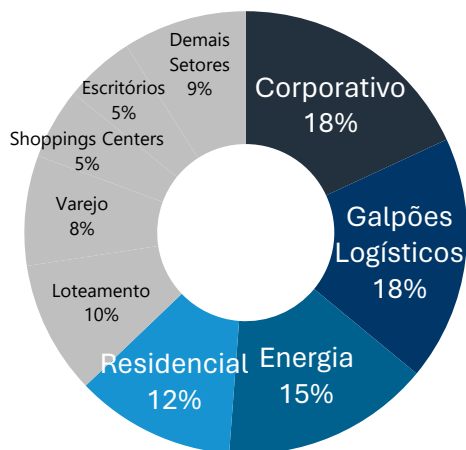
Exposição por Indexador e Taxa



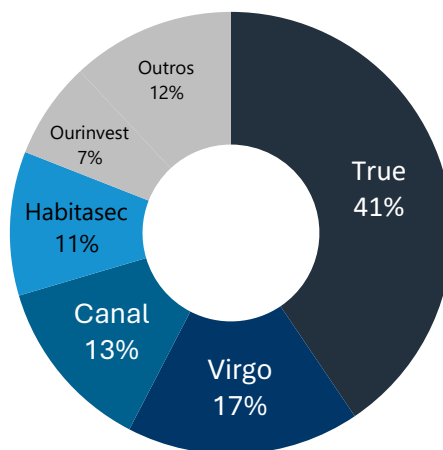
Composição por Tipo de Ativo



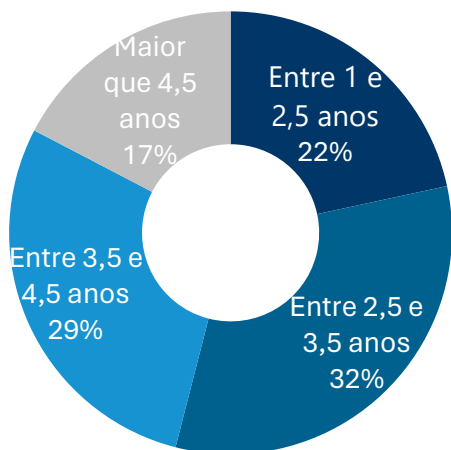
Exposição por Setor



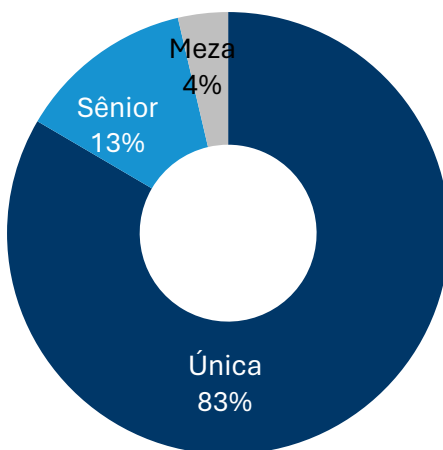
Exposição por Securitizadora



Exposição por Prazo Médio



Exposição por Subordinação



## Portfólio

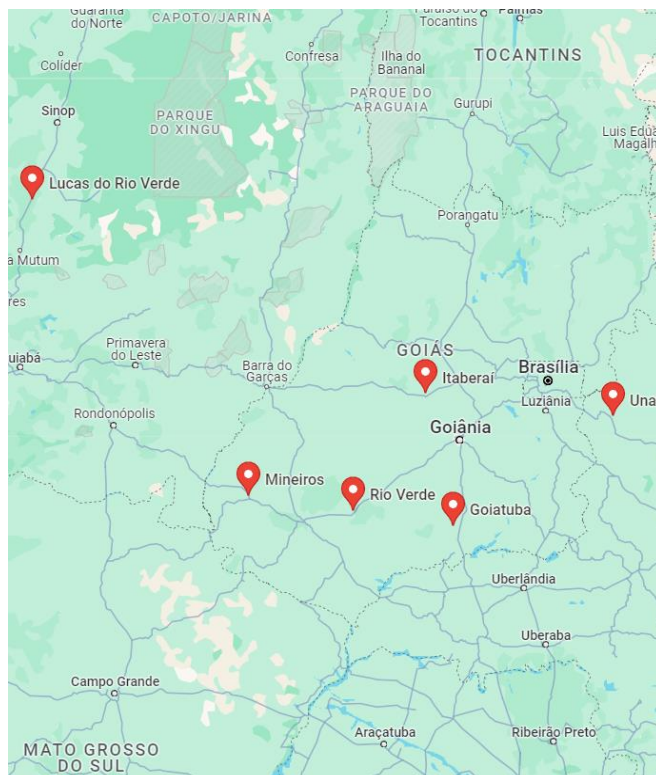
CRI Habitat			
Devedor	Habitat Construtora	Tipo	Corporativo
% PL	8,1%	Prazo Médio	3,1 anos
Vencimento	jun/33	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,50	Código IF	23G0006601 23G0006401

## Resumo

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

## Garantias

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



## Portfólio

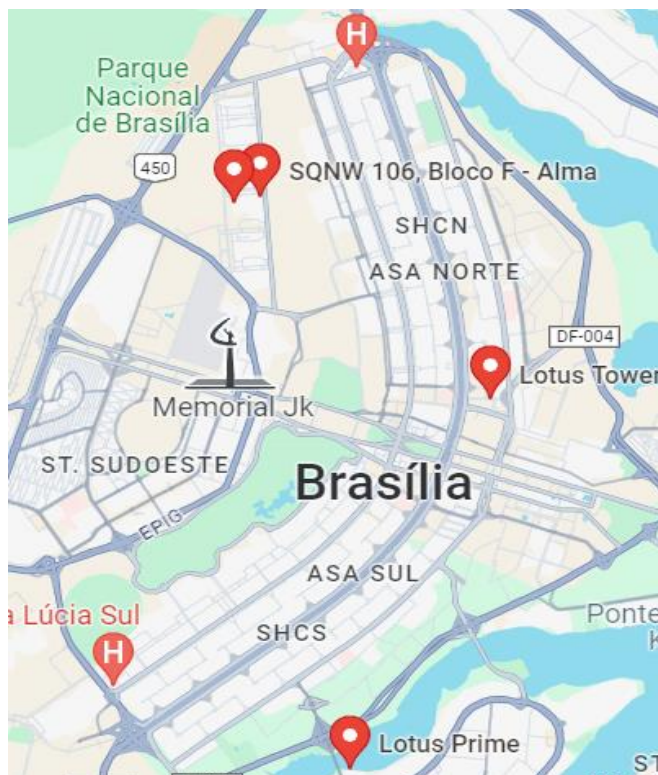
CRI Lotus			
Devedor	Atrium Part. Ltda.	Tipo	Corporativo
% PL	6,9%	Prazo Médio	3,3 anos
Vencimento	set/33	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 8,75	Código IF	2311816075

## Resumo

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

## Garantias

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





## Portfólio

### CRI Citlog Varginha

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

### Resumo

Financiamento da expansão do condomínio logístico Citlog Sul de Minas localizado em Varginha-MG pelo fundo Hedge Desenvolvimento Logístico FII. Esta expansão é formada por um galpão único com ~205 mil 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

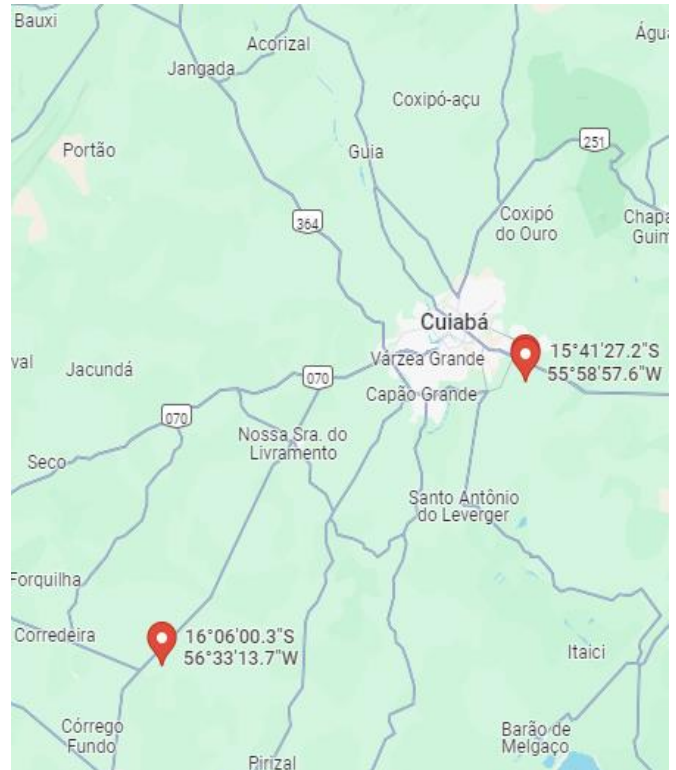
CRI Brasil			
Devedor	Assoc. Enersim MT	Tipo	Energia
% PL	5,7%	Prazo Médio	2,9 anos
Vencimento	jul/33	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,00	Código IF	23H1104566

Resumo

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

Garantias

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



## Portfólio

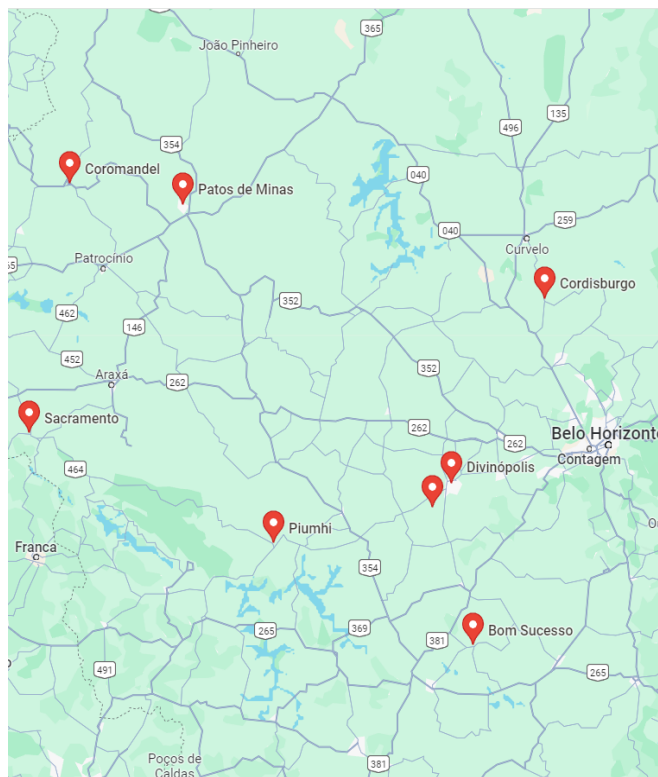
CRI ForGreen			
Devedor	SPEs da Operação	Tipo	Energia
% PL	5,0%	Prazo Médio	2,3 anos
Vencimento	jan/33	Lastro	Contrato BTS
Taxa de Emissão	IPCA + 9,80	Código IF	23J1338137 23B0493519

## Resumo

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

## Garantias

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





## Portfólio

## CRI Jardim Sul

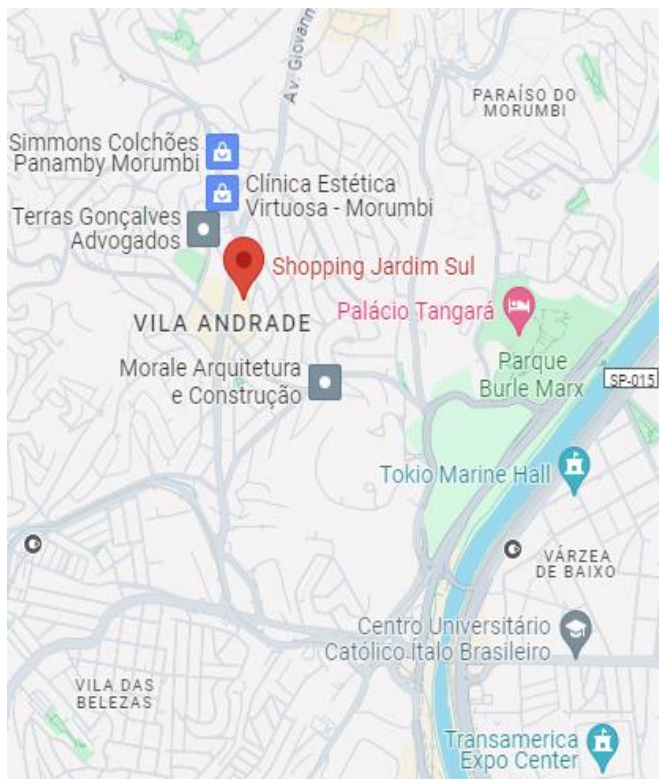
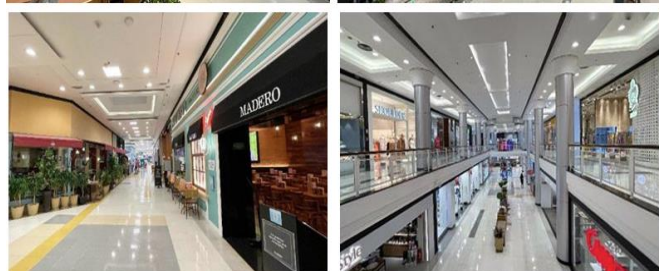
Devedor	Hedge Br. Shop. FII	Tipo	Shoppings Centers
% PL	4,6%	Prazo Médio	3,9 anos
Vencimento	jun/33	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	CDI + 2,40	Código IF	23F2356518

## Resumo

Financiamento para aquisição de 40% do Shopping Jardim Sul localizado em Vila Andrade-SP pelo fundo Hedge Brasil Shopping FII – HGBS11. O Shopping Jardim Sul foi inaugurado em 1990 e possui ~29 mil m<sup>2</sup> de ABL, 198 lojas sendo 6 âncoras, 5 pisos e ~1,7 mil vagas de estacionamento. O CRI conta com *covenant* de LTV máximo de 65% considerando o valor patrimonial das cotas detidas pelo HGBS11 nos fundos Hedge Shopping Parque Dom Pedro FII – HPDP11, Shopping West Plaza FII – WPLZ11 e Hedge Floripa Shopping – FLRP11. O valor patrimonial das cotas alienadas totalizou ~R\$369 milhões em 2023 (LTV de 58%).

## Garantias

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



## Portfólio

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

## Resumo

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

## Garantias

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





## Portfólio

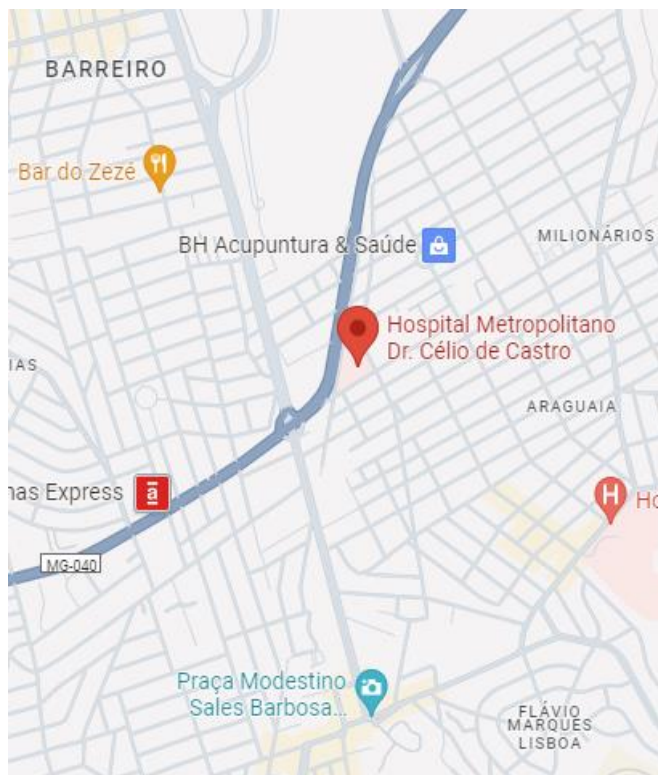
CRI Opy			
Devedor	ONM Health	Tipo	Outros
% PL	4,1%	Prazo Médio	4,0 anos
Vencimento	ago/31	Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 7,36	Código IF	21H0888186

## Resumo

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

## Garantias

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



**Portfólio**

CRI Urba			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Loteamento
% PL	3,2%	Prazo Médio	2,1 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.

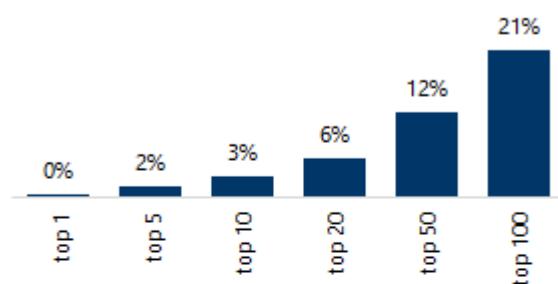
**Garantias**

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.

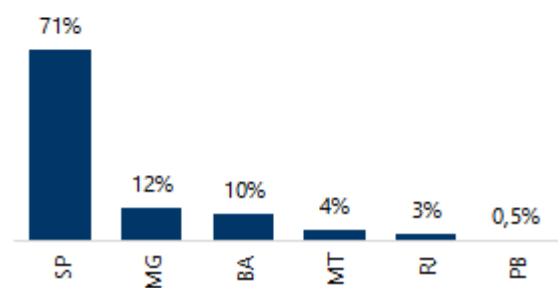


**Detalhamento da Carteira de Recebíveis**

Concentração por Devedor (% carteira)<sup>1</sup>



Concentração por Estado (% carteira)



<sup>1</sup> Número total de contratos = 1.178  
Contato: ri@eqiasset.com.br



**Portfólio**

**CRI Lote5**

Devedor	Lote 5 Des. Imob.	Tipo	Loteamento
% PL	3,2%	Prazo Médio	3,6 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 m<sup>2</sup> de área do terreno para o desenvolvimento de 900 lotes de 400 m<sup>2</sup> e ~294 mil m<sup>2</sup> de área do terreno para o desenvolvimento de 250 lotes de 500 m<sup>2</sup>, 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

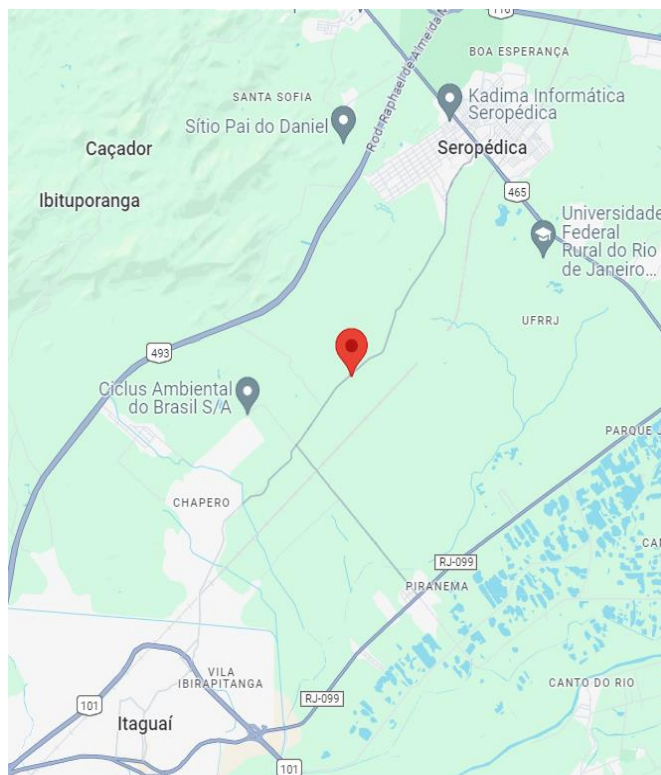
CRI Diferencial			
Devedor	SPEs da Operação	Tipo	Energia
% PL	2,8%	Prazo Médio	3,8 anos
Vencimento	nov/32	Lastro	Nota Comercial
Taxa de Emissão	IPCA + 11,00	Código IF	22K1685406

## 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

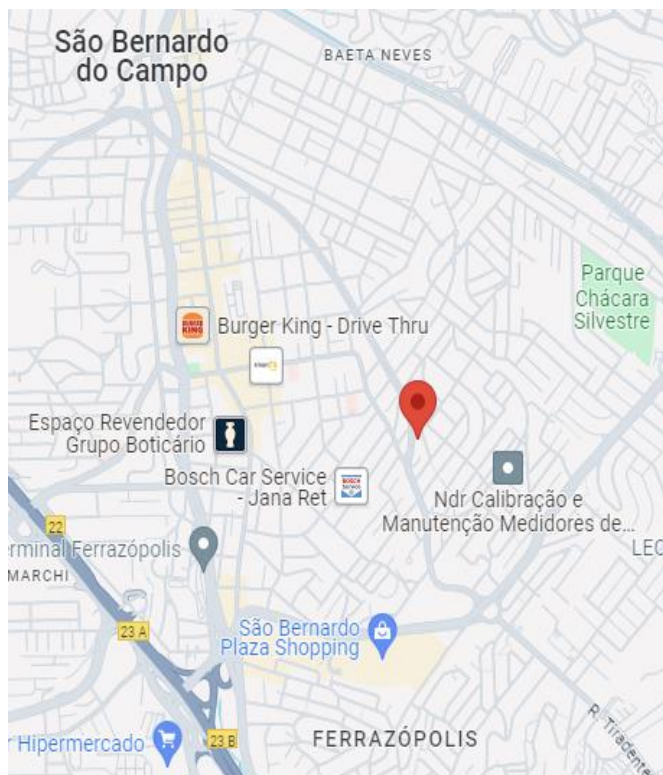
CRI Oba			
Devedor	G. Fert. de Horti.	Tipo	Varejo Essencial
% PL	2,8%	Prazo Médio	4,4 anos
Vencimento	jun/33	Lastro	Contrato BTS
Taxa de Emissão	IPCA + 6,40	Código IF	21F0950174

## Resumo

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

## Garantias

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



## Portfólio

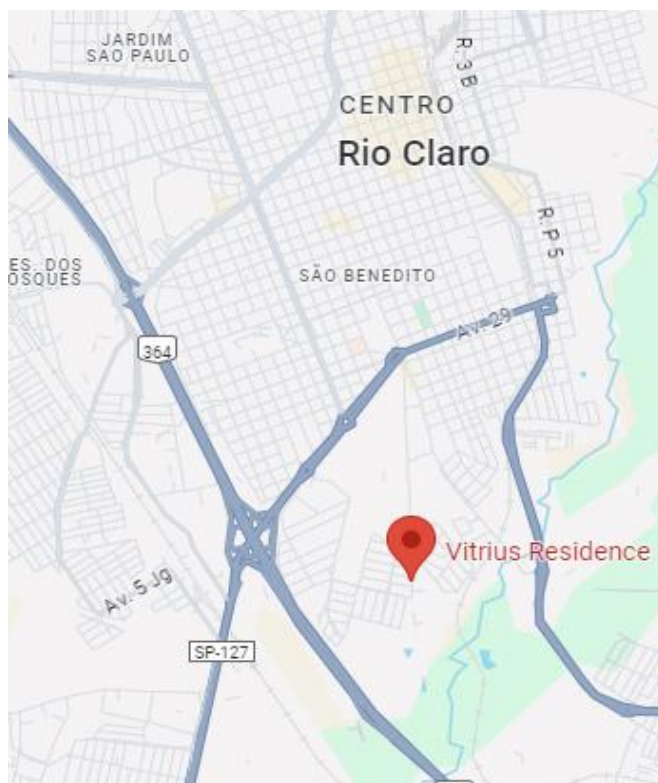
CRI Caprem			
Devedor	SPE da Operação	Tipo	Residencial
% PL	2,8%	Prazo Médio	2,5 anos
Vencimento	ago/27	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 9,50	Código IF	23G2304202

## Resumo

Financiamento para o término de obra do empreendimento Vitrius Residence localizado em Rio Claro-SP. Este residencial é composto por 3 torres com 144 unidades, sendo o duplex 166 m<sup>2</sup> e os apartamentos 100 m<sup>2</sup>, 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

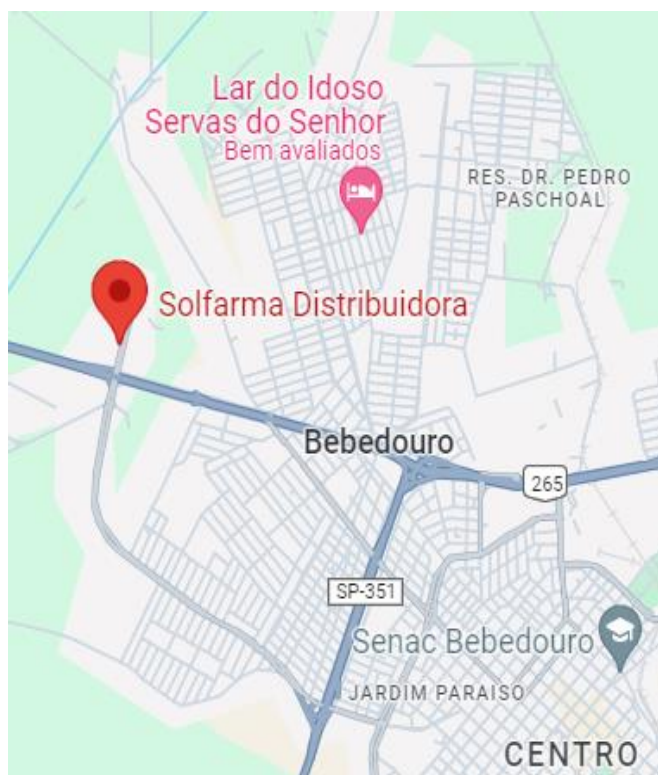
CRI Solfarma			
Devedor	Solfarma	Tipo	Galpões Logísticos
% PL	2,5%	Prazo Médio	1,1 anos
Vencimento	abr/26	Lastro	Contrato BTS
Taxa de Emissão	IPCA + 7,00	Código IF	21E0665350

## 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 m<sup>2</sup> de área total do terreno e ~24 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável. Fundada em Araraquara-SP e tendo transferido as suas estruturas para Bebedouro-SP em 1989, a Solfarma é uma distribuidora de produtos alimentícios e farmacêuticos que atende todo o estado de São Paulo, envolvendo 600 municípios e com ~45 mil clientes ativos. A companhia registrou receita operacional líquida de ~R\$1,2 bilhão em 2021.

## Garantias

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



## Portfólio

CRI Quero Quero			
Devedor	Lojas Quero Quero	Tipo	Galpões Logísticos
% PL	2,5%	Prazo Médio	7,4 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	2,5%	Prazo Médio	5,7 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 Pague Menos			
Devedor	Pague Menos	Tipo	Varejo Essencial
% PL	2,5%	Prazo Médio	6,8 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 CK			
Devedor	CK 62 Incorp. SPE	Tipo	Residencial
% PL	2,4%	Prazo Médio	2,0 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 m<sup>2</sup>, 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 Casa & Vídeo			
Devedor	Casa & Vídeo	Tipo	Varejo
% PL	2,2%	Prazo Médio	1,7 anos
Vencimento	ago/27	Lastro	Debênture
Taxa de Emissão	IPCA + 7,36	Código IF	21H0001405

## Resumo

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

## Garantias

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





## Portfólio

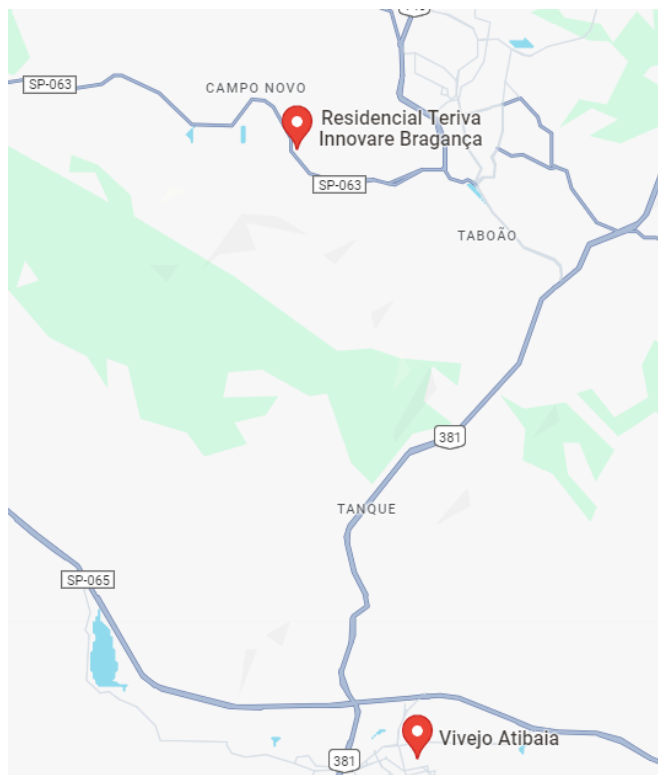
CRI Teriva			
Devedor	Teriva Urban. S.A.	Tipo	Loteamento
% PL	2,1%	Prazo Médio	2,7 anos
Vencimento	jul/26	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	CDI + 3,50	Código IF	23C2831601

## Resumo

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

## Garantias

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



## Portfólio

## CRI Pulverizado Ore

Devedor	Pulverizado	Tipo	Residencial
% PL	1,9%	Prazo Médio	4,2 anos
Vencimento	jun/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50	Código IF	21F0568989

## Resumo

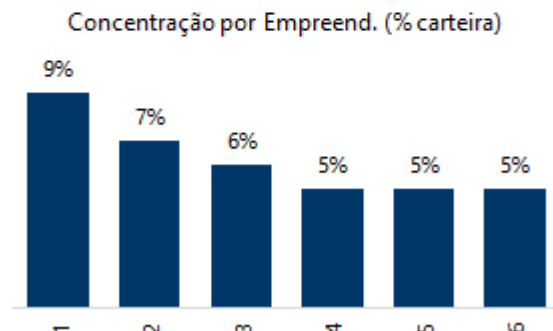
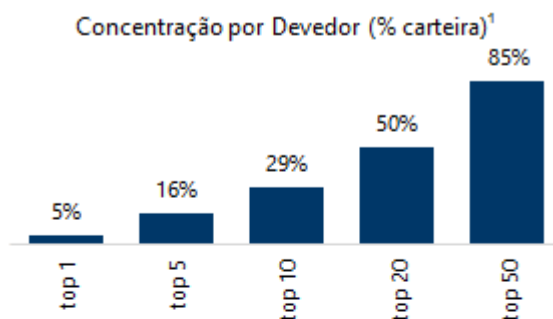
CRI baseado na antecipação de recebíveis de financiamento garantidos por imóveis residenciais prontos de 41 empreendimentos das construtoras e incorporadoras Helbor, Setin e Ekko. A carteira de recebíveis está pulverizada em 85 contratos, sendo que os 10 maiores devedores representam 29% da carteira,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

## Garantias

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



## Detalhamento da Carteira de Recebíveis





## Portfólio

CRI Sinal			
Devedor	Vetor/Mix Empreten.	Tipo	Corporativo
% PL	1,9%	Prazo Médio	4,0 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 m<sup>2</sup> de área total do terreno e ~19 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável. Fundado na década de 80 em São Bernardo do Campo-SP, o Grupo Sinal possui +40 concessionárias de veículos na grande São Paulo e representa 10 montadoras: Fiat, Ford, Honda, Nissan, Renault, Hyundai, Jeep, Peugeot, Citroën e Ram. A companhia registrou receita operacional líquida de ~R\$2,5 bilhões em 2019.

## Garantias

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



## Portfólio

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

## Resumo

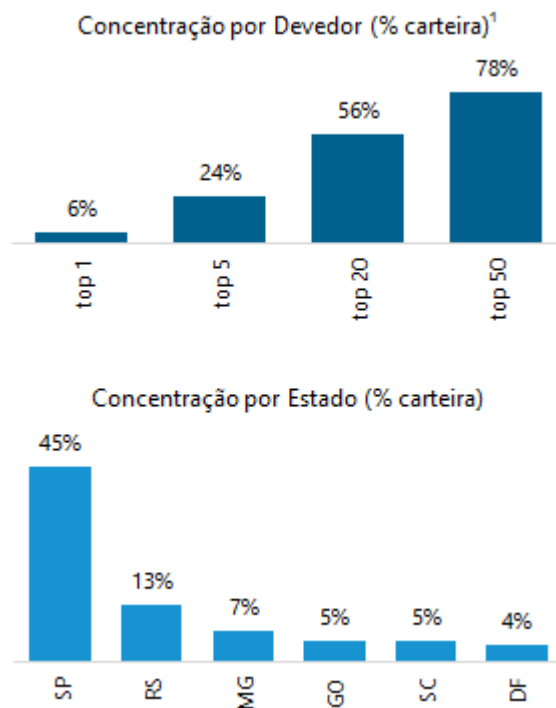
CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("*Home Equity*"), originada pela Wimo. A carteira de recebíveis está pulverizada em 121 contratos, sendo que os 20 maiores devedores representam 56% da carteira, e está concentrada no estado de São Paulo, representando 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.



## Detalhamento da Carteira de Recebíveis



## Portfólio

CRI Pontte			
Devedor	Pulverizado	Tipo	Home Equity
% PL	1,4%	Prazo Médio	4,5 anos
Vencimento	abr/36	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 6,50	Código IF	21D0402879

## Resumo

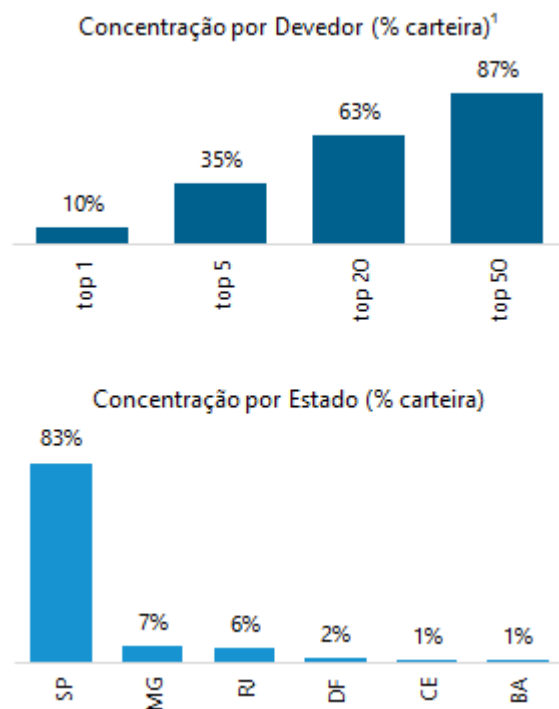
CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("*Home Equity*"), originada pela Pontte. A carteira de recebíveis está pulverizada em 96 contratos, sendo que os 20 maiores devedores representam 63% da carteira, e está concentrada no estado de São Paulo, representando 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.



## Detalhamento da Carteira de Recebíveis



## Portfólio

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

## Resumo

Financiamento de galpão logístico construído na modalidade *built to suit* para a Yazaki, localizado em Bonito-PE. Este galpão é composto por ~93 mil m<sup>2</sup> de área total do terreno e ~20 mil m<sup>2</sup> de área bruta locável. Fundada em 1941 no Japão e tendo chegado ao Brasil em 1997 como fornecedora da Toyota, a Yazaki tem como foco a produção e comercialização de chicotes elétricos e similares para a indústria automotiva. A Yazaki do Brasil registrou receita operacional líquida de ~R\$1,3 bilhão em 2021.

## Garantias

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



## Portfólio

### CRI Minas Brisa

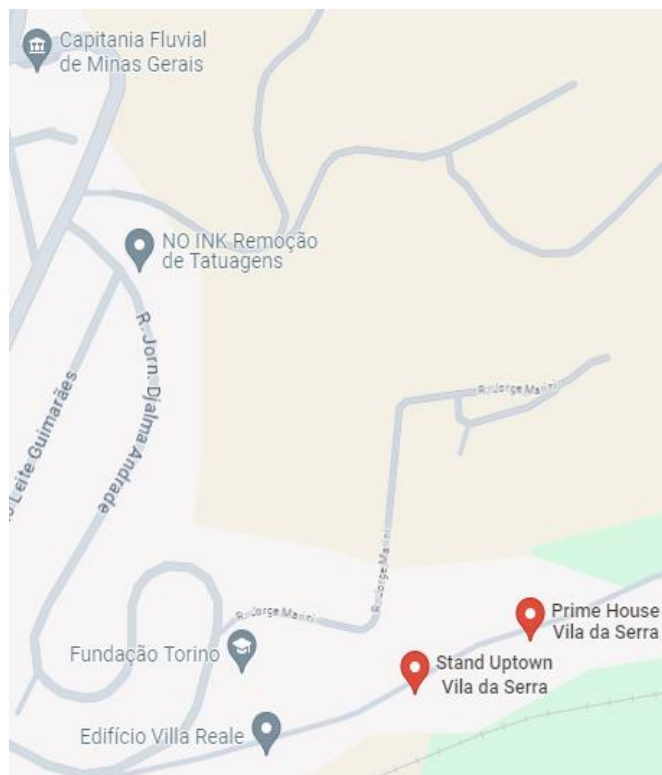
Devedor	Minas Brisa	Tipo	Residencial
% PL	1,2%	Prazo Médio	1,3 anos
Vencimento	set/26	Lastro	CCB
Taxa de Emissão	IPCA + 7,50	Código IF	2110912120

### 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 m<sup>2</sup> a 113 m<sup>2</sup>, ~80% vendas e ~70% de avanço de obra. A Minas Brisa é uma construtora e incorporadora criada em 2004 com foco no desenvolvimento de residenciais e comerciais de alto padrão em Minas Gerais, em especial, nas cidades de Belo Horizonte e Nova Lima.

### Garantias

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





## Portfólio

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

## Resumo

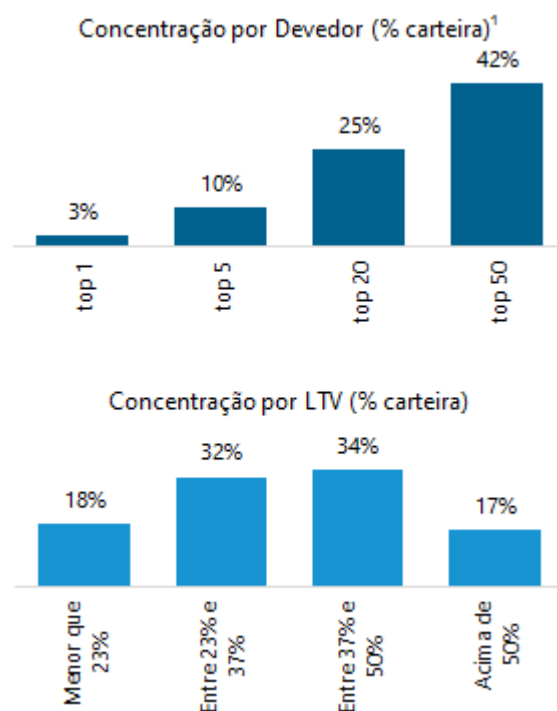
CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("*Home Equity*"), originada pela Creditas. A carteira de recebíveis está pulverizada em 356 contratos, sendo que os 20 maiores devedores representam 25% da carteira. O LTV inicial médio da operação é de 37%.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

## Garantias

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



## Detalhamento da Carteira de Recebíveis



## Portfólio

## CRI MS Incorporadora

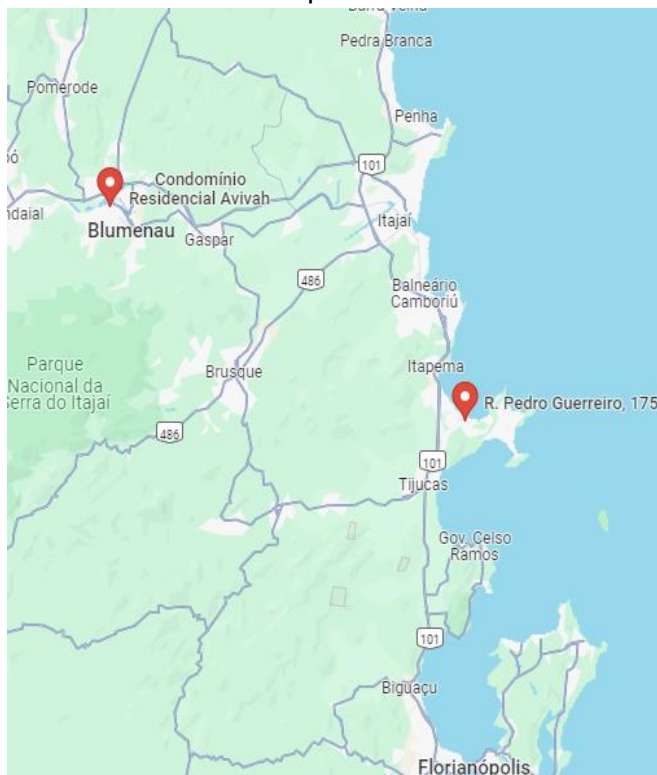
Devedor	MS Incorporadora	Tipo	Residencial
% PL	0,8%	Prazo Médio	3,8 anos
Vencimento	out/28	Lastro	CCI
Taxa de Emissão	IPCA + 10,00	Código IF	23D1293668

## Resumo

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

## Garantias

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





## Portfólio

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

## Resumo

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

## Garantias

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



# EQI / asset

## Disclaimer

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

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

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

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

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

