



Estamos evoluindo!

Querido Investidor,

2021 foi um ano excepcional para o Fundo ARRI11, entregamos um excelente resultado, superamos a marca de R\$ 14,80 em dividendos distribuídos líquidos de tributos, que representaram um Dividend Yield anualizado de 15%, crescemos em quase 300% em número de investidores, aumentamos o patrimônio líquido em mais de 160% e não vamos parar!

O ARRI11 está evoluindo e temos muitas novidades para o ano de 2022! Em breve um site completo para que você possa acessar todas as informações do fundo, sempre buscando aumentar a transparência de gestão!

Queremos diminuir a distância entre nosso time e você, por isso, é muito importante que você se cadastre no mailing abaixo! Assim, você receberá em primeira mão todas as novidades de 2022.

Estamos em constante evolução!

[INSCREVA-SE](#)





Relatório Gerencial

Dezembro
2021

ÍNDICE



4

CARTA DO TIME
DE GESTÃO

5

DESTAQUES DO
MÊS

7

CARTEIRA DE CRI
E PIPELINE

8

PORTIFÓLIO POR
CLASSE DE ATIVO

11

CARTEIRA DE
ATIVOS

12

NEGOCIAÇÃO EM
BOLSA

13

FLUXO
DE CAIXA

14

DISTRIBUIÇÃO DE
DIVIDENDOS

16

GRÁFICO
COMPARATIVO

17

INFORMAÇÕES
DO FUNDO

18

OPERAÇÕES DO
FUNDO

CARTA DO TIME DE GESTÃO

Iniciamos este comentário desejando a nossos cotistas um excelente 2022!

Quanto a performance dos principais ativos brasileiros, a tabela acima espelha bem a forte correção de expectativas que ocorreu durante 2021, com a inflação acelerando fortemente, o Dólar subindo e Ibovespa caindo; o I-FIX mostrou resiliência, recuperando-se em dezembro, mas não o suficiente para zerar as perdas anuais, como previmos no relatório anterior. Os FIs de tijolo, seguiram ainda prejudicando o I-FIX, já os FIs de CRIs se recuperaram.

ÍNDICE	DEZEMBRO	12 MESES
Ibovespa	2,85%	-11,93%
IPCA	0,72%	10,09%
IFIX	8,78%	-2,28%
CDI	0,73%	4,40%
IMA-B 5+	-0,39%	-6,65%
DÓLAR	-0,70%	7,39%
IGP-M	0,87%	17,78%

Entendemos a correção como reflexo as condições adversas que surgiram no campo fiscal, com a necessidade de ações de amparo social que causaram ajustes no teto de gastos, provocando desconfiança nos investidores quanto a viabilidade fiscal do Brasil, porém, no final do dia as contas públicas suportaram os ajustes e o nível de descontrole ainda não foi atingido. Esperamos que as ações do governo federal sejam mais equilibradas e ajudem o esforço do BACEN a retomar o controle da inflação, com isso será possível retornarmos o processo de ajustes e reformas, mesmo às vésperas de eleições.

No cenário externo, seguimos com as principais economias reagindo bem aos índices de inflação, que também subiram, com as taxas de juros já sinalizando altas durante 2022, entretanto, vislumbramos o cenário de controle de contas e índices de confiança e emprego em franca recuperação.

Nossa visão para 2022 é de acomodação dos índices de inflação, com projeções para o IPCA no intervalo entre 7% e 8% nos próximos 12 meses, acima das expectativas do mercado, e a taxa Selic estabilizando-se na região de 10,50%. Com isso, não acreditamos em melhora na economia, e sim uma estabilização, com PIB ao redor de zero. No mercado imobiliário, prevemos a diminuição na velocidade de vendas, já notado no último trimestre. Por outro lado, teremos oportunidades surgindo com a necessidade de financiamento de boas operações de real estate, as quais sempre surgem nestes cenários de reversão de ciclos imobiliários.

O fundo adquiriu o CRI CK, com remuneração de CDI + 6,80% a.a. referente a incorporação vertical no município de Itajaí - SC; adquirimos também o CRI Raposo, uma incorporação vertical em São José dos Campos - SP com remuneração de IPCA + 10,00% a.a. e CRI Talhamar em Caraguatatuba - SP, condomínio edilício em estado de finalização de obra, sendo que o estoque que se encontra finalizado, compõe a garantia da operação. Desse modo, superamos 95% do patrimônio líquido do fundo alocados em ativos alvo, CRIs.

A alocação em ativos-alvo (CRIs) atingiu no presente mês a marca de 94,89% do patrimônio líquido do ARRI11, complementado pela alocação tática em FIs do segmento de créditos imobiliários com 3,88% do PL. Superamos, portanto, o montante de 98% dos recursos do ARRI11 em créditos imobiliários.

Estamos monitorando nosso pipeline de ativos, com foco em high-yield com prêmio acima de 500 pontos em relação as NTN-Bs de cinco anos.

Distribuímos o montante de **R\$ 1,75 em dividendos por cota** aos investidores do fundo ARRI11, totalizando o valor de R\$ 1.834.560,00 pagos no dia 07/01/2022. Acumulamos uma distribuição total de R\$ 10.548.746,51 em dividendos pagos aos investidores no ano de 2021, os quais representam uma remuneração de R\$ 14,89 por cota, líquidas de tributos.

*A correção monetária paga no mês em questão, no montante da amortização recebida pelo fundo, é a aferida no mês anterior ao da competência do dividendo. Logo, o dividendo divulgado em dezembro, e pago no 5º dia útil de janeiro, é composto pelos índices de correção monetária de novembro.

NOVEMBRO
índice utilizado

DEZEMBRO
Competência dos dividendos

JANEIRO
Pagamento



POLÍTICA E OBJETIVO

O Fundo tem por objetivo o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); Letras Hipotecárias ("LH"); Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); Certificados de Potencial Adicional de Construção; cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

COTA B3

R\$ 97,98 em dezembro

Fechamos dezembro com a cotação em bolsa no valor de R\$ 97,98.

COTA PATRIMONIAL

R\$ 93,44280832 em dezembro

fração do patrimônio líquido por cota.

MÉDIA DE LIQUIDEZ DIÁRIA

R\$ 453 mil/dia

Média de negociação diária nos dias de negociação do mês de dezembro

RENTABILIDADE

282% do CDI Bruto

Rentabilidade do fundo em relação ao CDI no **mês de dezembro**

DIVIDEND YIELD ANUALIZADO

21,43% em dezembro

Resultando em um DY acumulado desde o IPO de 22,85%

DIVIDENDOS DO MÊS

R\$ 1,75 em dezembro

R\$ 13,2 mm distribuídos em dividendos, que representam R\$ 21,90 por cota desde o IPO.

INVESTIDORES

+5.400 em dezembro

Fechamos o mês anterior de 2021 com mais de 5.400 cotistas no fundo.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 97.957.964,82 em dezembro

Com valor de mercado de R\$ 102.714.393,60

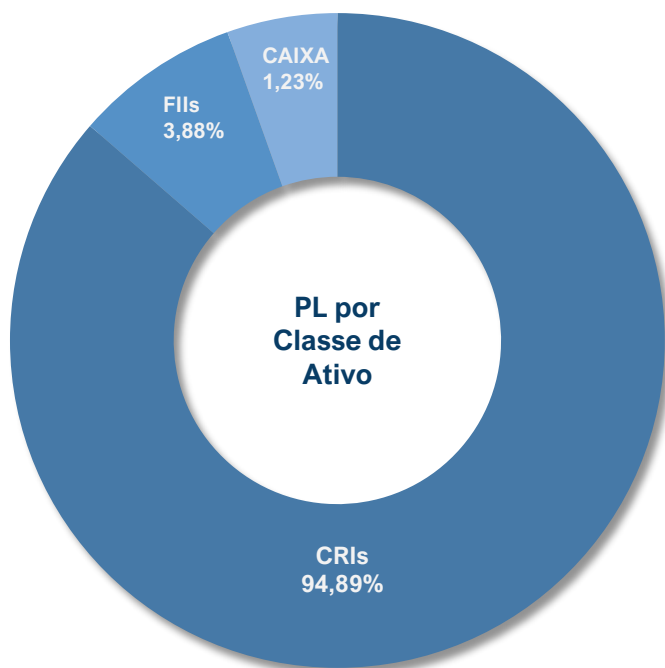
CRIs – ADQUIRIDOS, EM ESTRUTURAÇÃO E PIPELINE



CRIs Alocados								
ATIVO	CETIP	EMISSION	INDEXADOR + TAXA	% PL	LTV	GARANTIAS PRINCIPAIS	DURATION TOTAL	RAZÃO DE PMT
GLP	17K0150400	Barigui	IPCA + 3,75% a.a.	1,16%	29,04%	AF, Apólices de Seguro de R\$ 160 MM	3,5	N/A
RNI	19B0177968	Virgo	CDI + 1,25% a.a.	1,11%	77,54%	Aval dos Sócios e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	4,0	N/A
LOCALFRIO	19K0981679	Virgo	IPCA + 6,00% a.a.	3,37%	72,85%	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas e Alienação Fiduciária de Imóvel.	5,5	150% da PMT
SOLARIS	20C0973240	Virgo	IGP-M + 12,68% a.a.	4,26%	48,34%	Cessão Definitiva de Contratos de Compra e Venda e AF de 20 Lotes.	5,0	N/A
IPATINGA	20E0946112	True	IGP-M + 10,00% a.a.	4,70%	32,89%	AF de 53 lotes, Fundo de obra e Aval do Sócios.	7,0	135% da PMT
GPA	20G0703191	Barigui	IPCA + 5,25% a.a.	1,12%	23,11%	AF de 7 Lojas, AF de Quotas, CF de Recebíveis Futuros e Fiança.	7,1	N/A
JD PALMEIRAS	20H0796927	BSI Capital	IPCA + 10,00% a.a.	2,86%	29,70%	AF de imóveis, CF de Créditos e Reservas de Liquidez e Contingência.	3,0	110% da PMT
DELTA PARK	20I0851693	True	IGP-M + 10,00% a.a.	4,90%	75,82%	AF, CF de Direitos Creditórios, Aval, Fiança, Coobrigação, Fundo de Liquidez e Obra.	4,0	120% da PMT
QUARTIER	20J0720654	BSI Capital	IGP-M + 11,00% a.a.	3,42%	53,88%	Hipoteca, AF de cotas, Fundo de Liquidez e Fiança.	3,6	N/A
VERT	20K0867008	BSI Capital	IPCA + 12,68% a.a.	4,86%	40,70%	Hipoteca, AF de Quotas, CF de Direitos Creditórios, Reserva de Liquidez e Aval.	5,0	130% da PMT
NEX	20D0809562	Virgo	IPCA + 12,00% a.a.	3,56%	63,00%	AF do Estoque, CF dos Recebíveis e Aval.	2,1	179% da PMT
COPAGRIL	21F0968888	Virgo	IPCA + 6,50% a.a.	5,41%	54,09%	Aval, Fiança, Fundo de Reserva, AF de 4 imóveis.	5,	N/A
SOCICAM	21G0707741	Reit	IPCA + 10,00% a.a.	10,60%	Outros	CF de direitos creditórios, Sobre garantia de 140% da PMT, Aval e Fundo de Liquidez.	3,9	140% da PMT
PRÓ-LOTES	18I0295355	Reit	IPCA + 10,50% a.a.	1,51%	92,11%	CF dos Recebíveis, AF de Quotas, Coobrigação dos devedores e do Cedente de Vendas.	3,7	200% da PMT
RIO BRANCO	21I0776612	BSI Capital	IPCA + 10,50% a.a.	8,45%	46,45%	AF de Imóvel e de Quotas, CF de Recebíveis, Garantia Fidejussória, Fundo de Liquidez, Fundo de Juros e Fundo de Obras.	3,2	153% da PMT
SOCICAM GRSA	21K0146621	Reit	IPCA + 12,68% a.a.	10,45%	Outros	CF Direitos Creditórios, Fiança da Holding, Aval, fundos de liquidez, reserva e contingência.	4,0	165% da PMT
TALHAMAR	21K0870291	Reit	IPCA + 12,68% a.a.	10,36%	58,21%	AF das Quotas, CF de Recebíveis, Aval, Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Obras e Hipoteca.	4,5	200% da PMT
CK	21H0748748	True	CDI + 6,80% a.a.	2,56%	23,53%	Alienação fiduciária, Coobrigação do cedente, aval dos acionistas, cessão fiduciária dos direitos creditórios, fundo de obras, covenants.	1,8	N/A
RAPOSO	21L0848411	Travessia	IPCA + 10,00% a.a.	10,23%	79,40%	AF de Quotas, Aval, CF dos Direitos Creditórios, Fundos de despesas, reserva e de obras	1,3	N/A

Pipeline Pós Segunda Emissão de Cotas							
STATUS	SEGMENTO	DURATION	INDEXADOR	TAXA INDICATIVA	TAXA AQUISIÇÃO	AQUISIÇÃO	VENCIMENTO
ADQUIRIDO	RESIDENCIAL	2,05 anos	IPCA+	12,000%	12,00%	22/06/2021	25/05/2023
ADQUIRIDO	CORPORATIVO	5,06 anos	IPCA+	6,000%	6,50%	01/07/2021	16/03/2031
ADQUIRIDO	CORPORATIVO	4,3 anos	IPCA +	10,000%	10,00%	11/08/2021	26/01/2030
ADQUIRIDO	LOTEAMENTO	4,00 anos	IGPM +	10,000%	10,50%	19/08/2021	20/09/2028
ADQUIRIDO	RESIDENCIAL	3,22 anos	IPCA +	10,000%	10,50%	30/09/2021	23/08/2025
ADQUIRIDO	CORPORATIVO	4 anos	IPCA +	9,000%	9,00%	16/11/2021	03/03/2030
ADQUIRIDO	LOTEAMENTO	5,00 anos	IPCA +	12,680%	12,68%	02/12/2021	23/11/2030
ADQUIRIDO	RESIDENCIAL	4,52 anos	IPCA +	10,000%	12,68%	03/12/2021	26/11/2028
ADQUIRIDO	RESIDENCIAL	1,80 anos	CDI +	6,800%	6,80%	10/12/2021	22/07/2026
ADQUIRIDO	RESIDENCIAL	1,33 anos	IPCA +	9,000%	10,00%	27/12/2021	20/01/2025

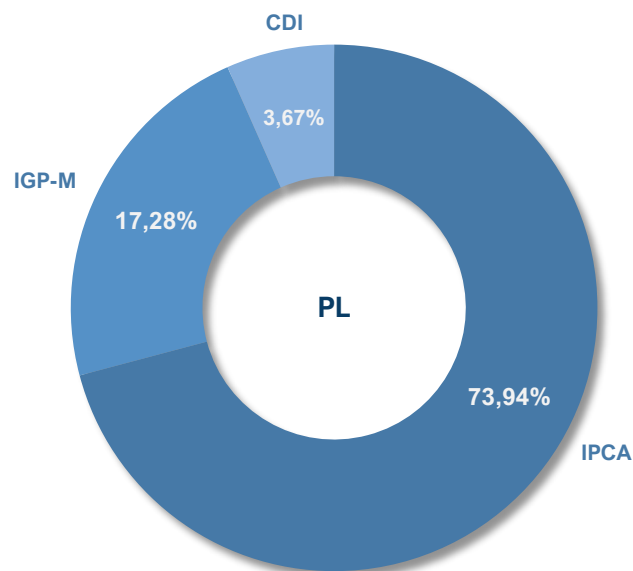
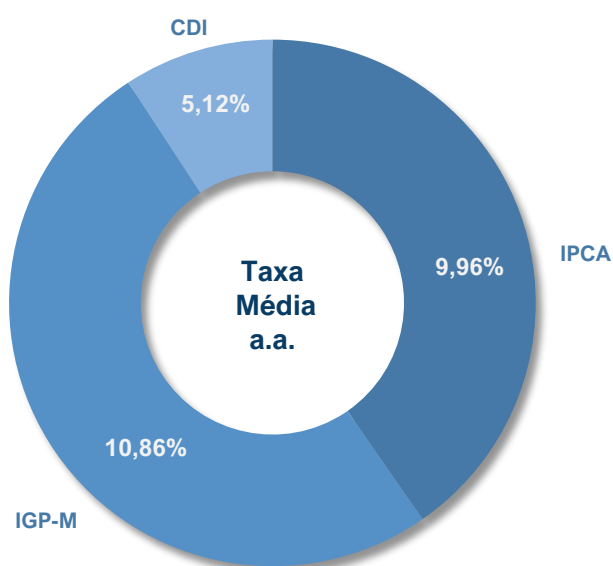
PORTIFÓLIO POR CLASSE DE ATIVO



ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO		
ATIVO	PL	ALOCÇÃO
CRI	94,89%	R\$ 93.073.090,44
FII	3,88%	R\$ 3.816.577,62
COMPROMISSADAS	1,23%	R\$ 1.261.198,58
DISPONIBILIDADES	0,00%	R\$ 5.298,62

Classe de Ativo	Resultado	
RECEITAS DE CRIs	83%	R\$ 1.443.247,40
DIVIDENDOS DE FIIs	14%	R\$ 263.723,62
COMPROMISSADAS	3%	R\$ 46.486,38

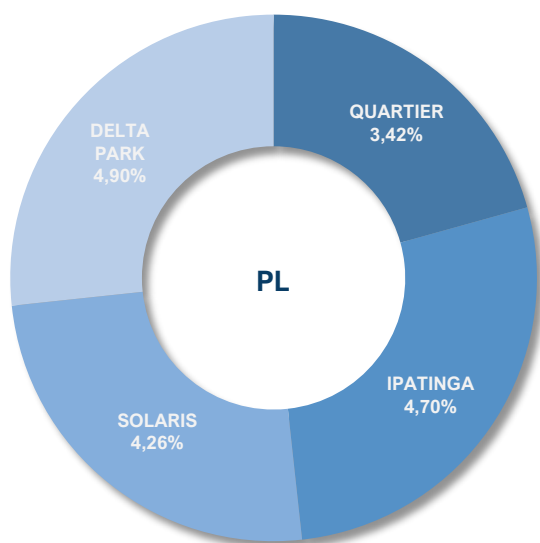
TAXA MÉDIA DA ALOCAÇÃO POR INDEXADOR DA CARTEIRA DE CRIs



INDEXADOR	TAXA MÉDIA	% PL	VALOR ALOCADO
IPCA	9,96% a.a.	73,94%	R\$ 72.521.821,12
IGP-M	10,86% a.a.	17,28%	R\$ 16.946.589,83
CDI	5,12% a.a.	3,67%	R\$ 3.604.679,49

DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS POR INDEXADOR

DISTRIBUIÇÃO POR IGP-M

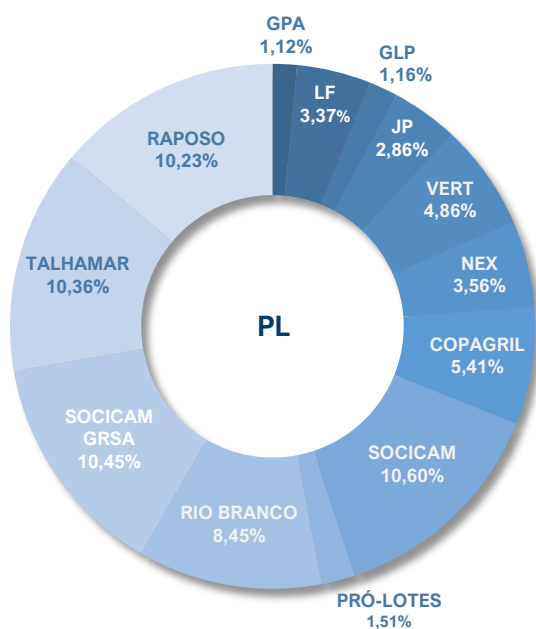


CETIP	ATIVO	TAXA	% PL	ALOCÇÃO
20J0720654	QUARTIER	11.00% a.a.	3,42%	R\$ 3.357.094,26
20E0946112	IPATINGA	10.00% a.a.	4,70%	R\$ 4.610.629,20
20C0973240	SOLARIS	12.68% a.a.	4,26%	R\$ 4.803.761,04
20I0851693	DELTA PARK	10.00% a.a.	4,90%	R\$ 3.357.094,26

17,28% do Patrimônio Líquido - R\$ 16.946.589,83

Taxa Média: IGP-M + 10,86% a.a.

DISTRIBUIÇÃO POR IPCA

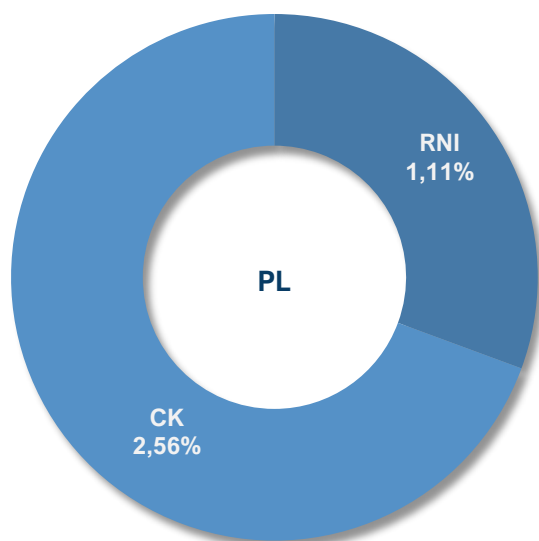


CETIP	ATIVO	TAXA	% PL	ALOCÇÃO
20G0703191	GPA	5.25% a.a.	1,12%	R\$ 1.100.387,73
19K0981679	LOCAL FRIO (LF)	6.00% a.a.	3,37%	R\$ 3.308.563,78
17K0150400	GLP	3.75% a.a.	1,16%	R\$ 1.144.855,47
20H0796927	JARDIM PALMEIRAS (JP)	10.00% a.a.	2,86%	R\$ 2.810.021,84
20K0867008	VERT	12.68% a.a.	4,86%	R\$ 4.767.855,65
20D0809562	NEX	12.00% a.a.	3,56%	R\$ 3.497.086,06
21F0968888	COPAGRIL	6.50% a.a.	5,41%	R\$ 5.306.648,79
21G0707741	SOCICAM	10.00% a.a.	10,60%	R\$ 10.391.341,36
18I0295355	PRÓ-LOTES	10.50% a.a.	1,51%	R\$ 1.488.614,55
21I0776612	RIO BRANCO	10.50% a.a.	8,45%	R\$ 8.280.502,08
21K0146621	SOCICAM GRSA	9.00% a.a.	10,45%	R\$ 10.238.140,32
21K0870291	TALHAMAR	12.68% a.a.	10,36%	R\$ 10.161.419,18
21L0848411	RAPOSO	10.00% a.a.	10,23%	R\$ 10.026.384,31

73,94% do Patrimônio Líquido - R\$ 72.521.821,12

Taxa Média: IPCA + 9,96% a.a.

DISTRIBUIÇÃO POR CDI



CETIP	ÁTIVO	TAXA	PL	ALOCÇÃO
19B0177968	RNI	1,25% a.a.	1,11%	R\$ 1.090.950,86
21H0748748	CK	6,80% a.a.	2,56%	R\$ 2.513.728,63

3,67% do Patrimônio Líquido - R\$ 3.604.679,49

Taxa Média: CDI+ 5,12% a.a.

ÍNDICES DE INFLAÇÃO E CDI

MÊS/ANO	CDI	IPCA	IGP-M
DEZEMBRO/21	0,77%	0,73%	0,87%
NOVEMBRO/21	0,38%	0,95%	0,02%
OUTUBRO/21	0,49%	1,25%	0,64%
12 MESES	4,42%	10,06%	17,78%

ALOCÇÃO REFERENCIAL DE CAIXA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS

	CRIs – MAIN STRATEGY	FIs – ALOCAÇÃO TÁTICA	LIQUIDEZ
JULHO/21	40,20%	51,54%	8,25%
AGOSTO/21	52,21%	45,61%	2,18%
SETEMBRO/21	60,15%	35,95%	3,90%
OUTUBRO/21	60,17%	38,42%	1,41%
NOVEMBRO/21	70,87%	22,58%	7,56%
DEZEMBRO/21	94,89%	3,88%	1,23%

ALOCÇÃO DE CAIXA DA SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS CONCLUÍDA

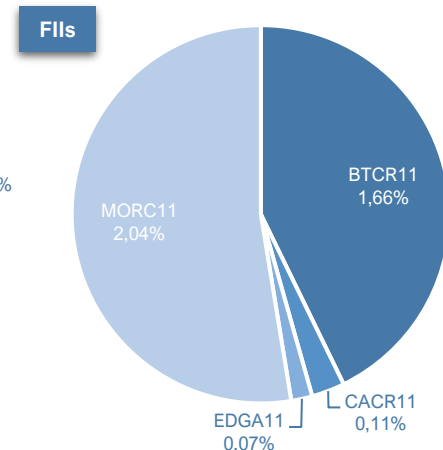
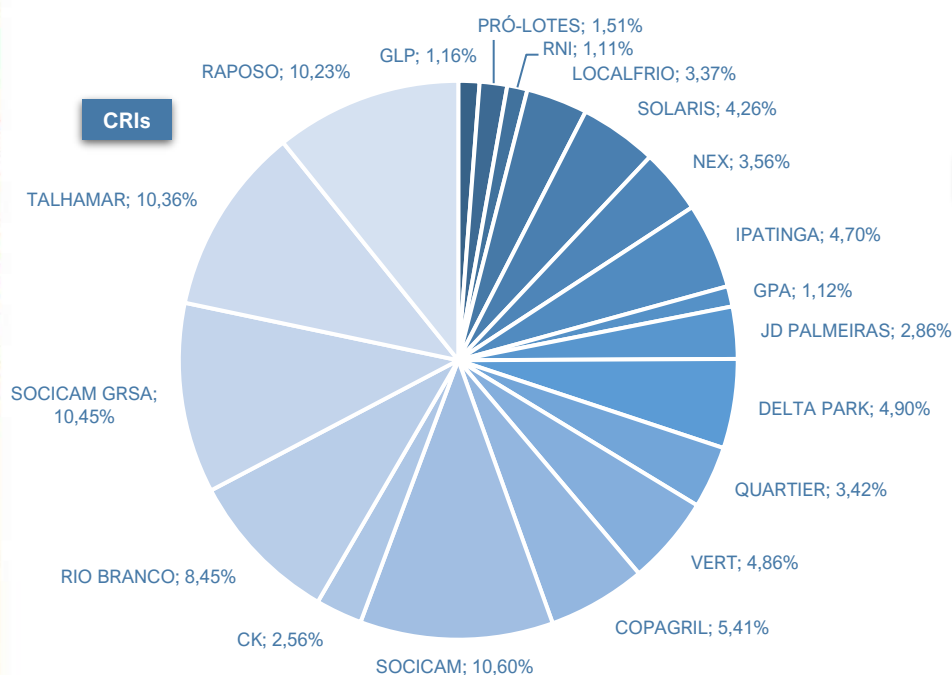
CARTEIRA COM TODOS OS ATIVOS DO FUNDO

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRIs

CLASSE	TICKER	ATIVO	PL	ALOCACÃO	QTD
CRI	17K0150400	GLP	1,16%	1.144.855,47	150
CRI	18I0295355	PRÓ-LOTES	1,51%	1.488.614,55	54
CRI	19B0177968	RNI	1,11%	1.090.950,86	1.500
CRI	19K0981679	LOCALFRIO	3,37%	3.308.563,78	3.500
CRI	20C0973240	SOLARIS	4,26%	4.175.105,33	3.467
CRI	20D0809562	NEX	3,56%	3.497.086,06	4.600
CRI	20E0946112	IPATINGA	4,70%	4.610.629,20	3.500
CRI	20G0703191	GPA	1,12%	1.100.387,73	1.016
CRI	20H0796927	JARDIM DAS PALMEIRAS	2,86%	2.810.021,84	3.471
CRI	20I0851693	DELTA PARK	4,90%	4.803.761,04	3.125
CRI	20J0720654	QUARTIER	3,42%	3.357.094,26	3.600
CRI	20K0867008	VERT	4,86%	4.767.855,65	4.250
CRI	21F0968888	COPAGRIL	5,41%	5.306.648,79	5.000
CRI	21G0707741	SOCICAM	10,60%	10.391.341,36	10.000
CRI	21H0748748	CK	2,56%	2.513.728,63	2.500
CRI	21I0776612	RIO BRANCO	8,45%	8.280.502,08	8.000
CRI	21K0146621	SOCICAM GRSA	10,45%	10.238.140,32	10.000
CRI	21K0870291	TALHAMAR	10,36%	10.161.419,18	10.000
CRI	21L0848411	RAPOSO	10,23%	10.026.384,31	10.000

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CLASSE	TICKER	ATIVO	PL	ALOCACÃO
FII	BTCR11	BTG CRÉDITO	1,66%	R\$ 1.289.573,44
FII	CACR11	CARTERSIA CRÉDITO	0,11%	R\$ 1.503.083,96
FII	EDGA11	EDIFÍCIO GALERIA	0,07%	R\$ 1.115.296,21
FII	MORC11	MORE RECEBÍVEIS	2,04%	R\$ 3.337.099,26



NEGOCIAÇÃO EM BOLSA DO ARRI11

DATA	ÚLTIMO	ABERTURA	MÁXIMA	MÍNIMA	VOLUME	% VAR
30/12/2021	R\$ 97,98	R\$ 98,99	R\$ 99,06	R\$ 97,20	R\$ 1.394.307,28	-0,03%
29/12/2021	R\$ 98,01	R\$ 98,16	R\$ 98,35	R\$ 97,12	R\$ 362.256,97	1,04%
28/12/2021	R\$ 97,00	R\$ 96,30	R\$ 98,56	R\$ 95,99	R\$ 858.125,72	0,73%
27/12/2021	R\$ 96,30	R\$ 94,66	R\$ 96,30	R\$ 94,66	R\$ 240.496,73	1,71%
23/12/2021	R\$ 94,68	R\$ 94,29	R\$ 94,76	R\$ 94,12	R\$ 204.286,38	1,10%
22/12/2021	R\$ 93,65	R\$ 94,50	R\$ 94,95	R\$ 93,06	R\$ 533.650,36	-0,90%
21/12/2021	R\$ 94,50	R\$ 94,01	R\$ 94,93	R\$ 94,01	R\$ 283.528,77	-0,24%
20/12/2021	R\$ 94,73	R\$ 93,93	R\$ 94,73	R\$ 93,93	R\$ 676.667,69	0,85%
17/12/2021	R\$ 93,93	R\$ 93,03	R\$ 94,34	R\$ 92,31	R\$ 202.461,82	0,99%
16/12/2021	R\$ 93,01	R\$ 94,00	R\$ 94,35	R\$ 92,11	R\$ 612.360,48	-1,05%
15/12/2021	R\$ 94,00	R\$ 93,80	R\$ 94,24	R\$ 93,49	R\$ 144.231,56	0,59%
14/12/2021	R\$ 93,45	R\$ 94,00	R\$ 94,50	R\$ 93,01	R\$ 268.806,10	-0,59%
13/12/2021	R\$ 94,00	R\$ 94,78	R\$ 94,92	R\$ 93,97	R\$ 475.113,56	-0,82%
10/12/2021	R\$ 94,78	R\$ 94,37	R\$ 94,78	R\$ 94,00	R\$ 320.857,08	0,83%
09/12/2021	R\$ 94,00	R\$ 94,71	R\$ 94,71	R\$ 93,85	R\$ 190.874,90	0,16%
08/12/2021	R\$ 93,85	R\$ 93,50	R\$ 95,00	R\$ 93,50	R\$ 356.747,35	1,03%
07/12/2021	R\$ 92,89	R\$ 91,50	R\$ 93,30	R\$ 91,50	R\$ 366.779,69	1,52%
06/12/2021	R\$ 91,50	R\$ 91,53	R\$ 91,72	R\$ 90,50	R\$ 793.199,56	-0,03%
03/12/2021	R\$ 91,53	R\$ 91,65	R\$ 91,95	R\$ 91,10	R\$ 429.238,92	-0,13%
02/12/2021	R\$ 91,65	R\$ 92,58	R\$ 92,68	R\$ 91,02	R\$ 351.094,77	-0,38%
01/12/2021	R\$ 92,00	R\$ 92,74	R\$ 92,74	R\$ 91,22	R\$ 445.423,54	-2,36%

RESUMO

Volume Negociado no Mês:
R\$ 9.510.509,23

Trading PL
0,64%:

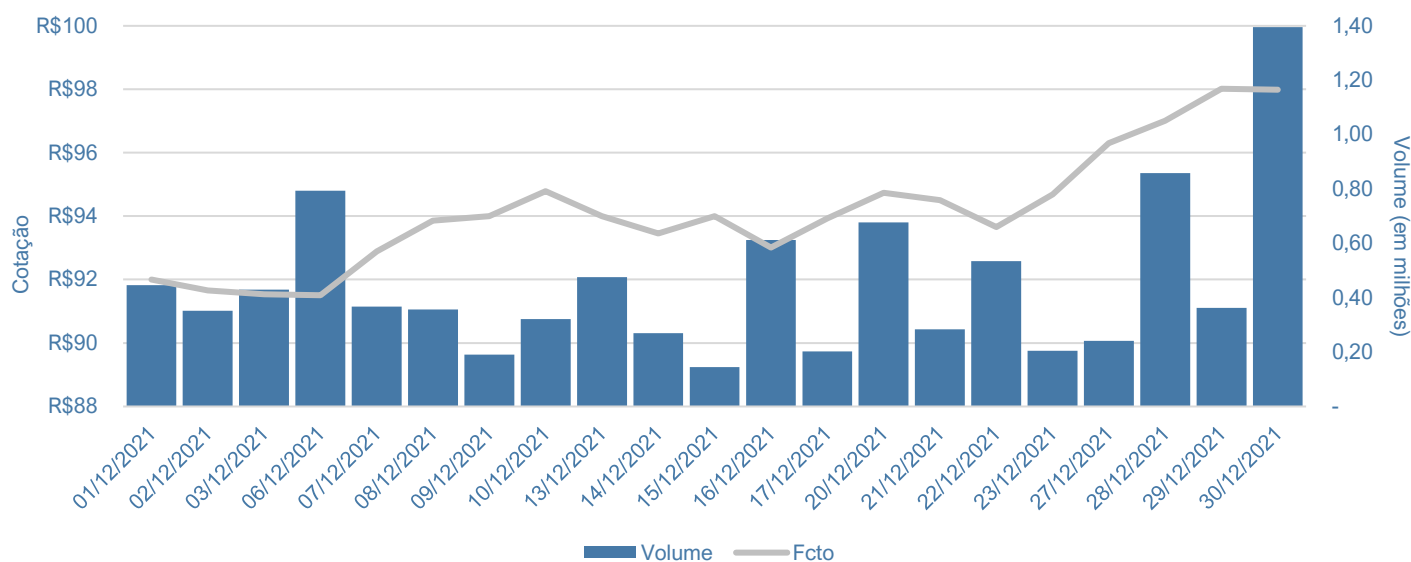
Cotação Máxima:
R\$ 99,06

Resultado do mês (B3):
+3,99%

Cotação de fechamento:
R\$ 97,98

Cotação Mínima:
R\$ 90,50

GRÁFICO DE COTAÇÃO E VOLUME - EM REAIS

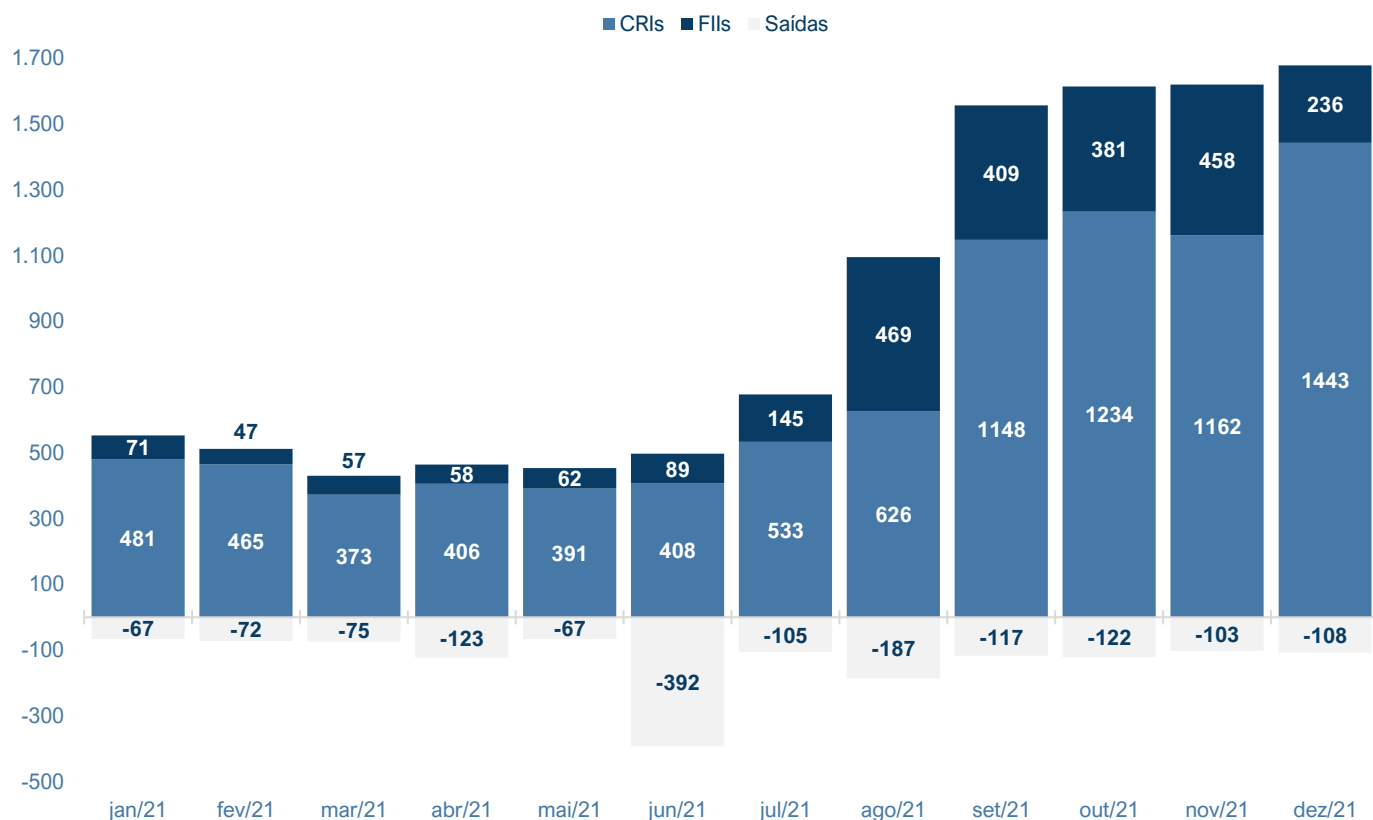


■ Volume — Fcto

www.arri11.com.br

FLUXO DE RECEITAS E DESPESAS

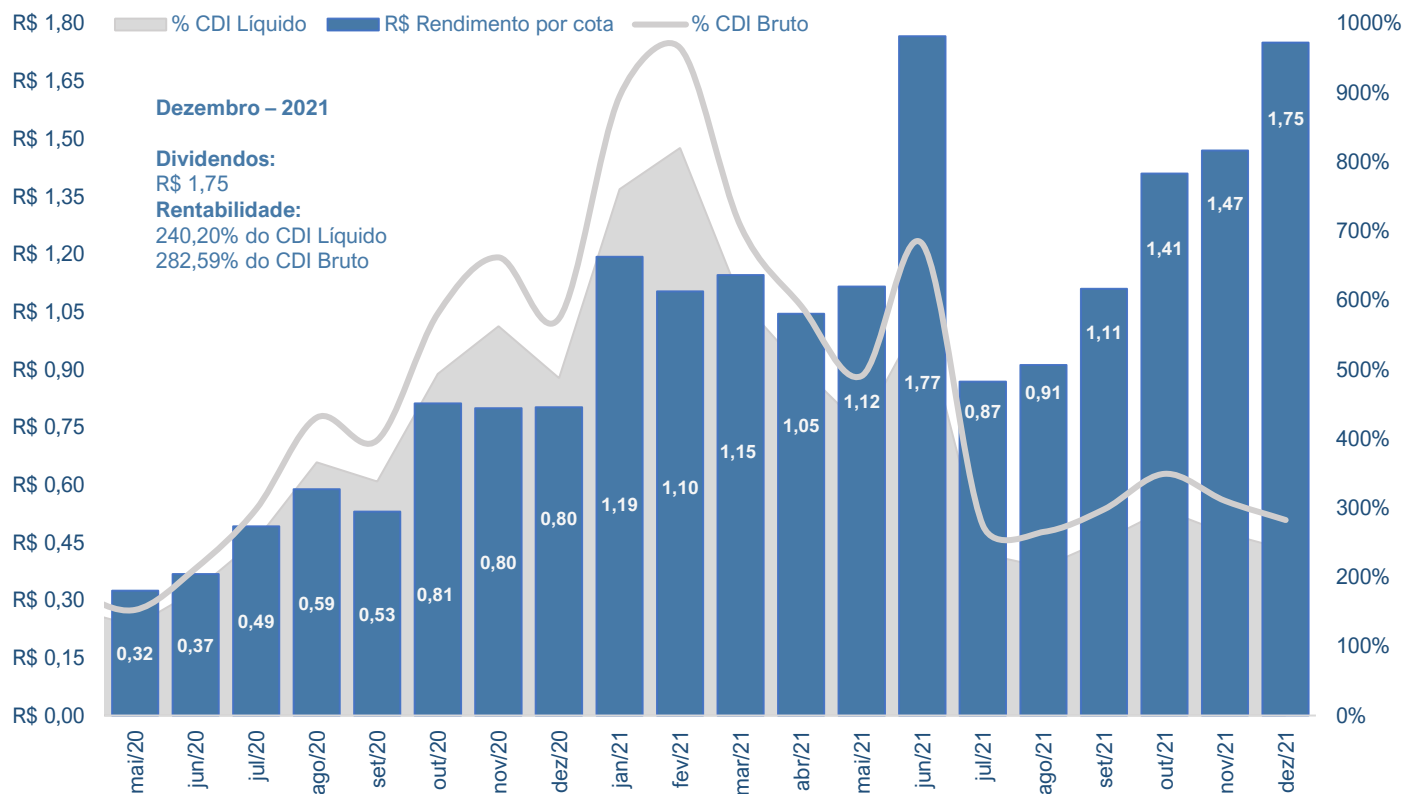
Mês/ano	Entradas	CRIs	FIs	Compromissada	Outros	Saídas	Rentabilidade Bruta	Dividendo	Cota Fechamento B3	Dividend Yield
Dez/21	1.753.457	1.443.247	263.723	46.486		108.501	1.834.560	1,750000000	R\$ 97,98	1,78%
Nov/21	1.646.890	1.162.173	458.045	25.871		103.305	1.543.585	1,470000000	R\$ 94,22	1,56%
Out/21	1.643.798	1.233.908	380.479	29.410		121.586	1.522.211	1,410000000	R\$ 96,45	1,46%
Set/21	1.625.994	1.147.879	409.276	12.835	6.171	117.448	1.234.607	1,110000000	R\$ 97,45	1,14%
Ago/21	1.111.990	626.189	469.225	16.535	35.335	186.630	955.694	0,9116437157	R\$ 101,93	0,89%
Jul/21	749.833	533.146	144.909	71.777	36.485	104.987	585.230	0,8688823195	R\$ 113,85	0,76%
Jun/21	1.122.057	408.002	89.217	0	624.838	392.367	729.689	1,7666956785	R\$ 102,48	1,72%
mai/21	504.581	391.489	62.142	950		66.743	437.837	1,1158689595	R\$ 100,66	1,11%
abr/21	533.561	406.070	57.849	4.003	67.365	123.387	410.174	1,0453657406	R\$ 113,19	0,92%
mar/21	524.256	373.247	56.677	2.822	91.510	74.542	449.713	1,1461350656	R\$ 99,80	1,15%
fev/21	527.822	465.146	46.998	1.911	13.767	72.158	455.664	1,1032352674	R\$ 100,99	1,09%
jan/21	552.678	481.236	71.442	1.499		66.518	493.005	1,1936459114	R\$ 95,00	1,26%



DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS – TICKER ARRI11

Distribuição de Dividendos e Rentabilidade do Fundo - 2021

Mês	Rendimento por Cota	Rentabilidade do Fundo	CDI Líquido	CDI Bruto (Gross Up)
Dez/21	R\$ 1,75000	1,7500%	240,20%	282,59%
Nov/21	R\$ 1,47000	1,4700%	263,76%	310,30%
Out/21	R\$ 1,41000	1,4100%	296,96%	349,37%
Set/21	R\$ 1,11000	1,1100%	253,29%	297,99%
Ago/21	R\$ 0,91164	0,9116%	214,94%	265,39%
Jul/21	R\$ 0,86888	0,8689%	233,69%	274,93%
Jun/21	R\$ 1,76669	1,7667%	579,43%	681,68%
mai/21	R\$ 1,11587	1,1159%	417,26%	490,89%
abr/21	R\$ 1,04537	1,0454%	503,10%	591,88%
mar/21	R\$ 1,14614	1,1461%	601,07%	707,15%
fev/21	R\$ 1,10324	1,1032%	820,08%	964,81%
jan/21	R\$ 1,19365	1,1936%	760,45%	894,65%
Acumulado²	R\$ 21,90466		270,49%	318,22%



Em **Dezembro/21**, o Fundo acumulou uma rentabilidade de R\$ 1.834.560, gerando um dividendo de R\$ 1,75 por cota emitida. Os dividendos representam um Yield anualizado de 21,43% em relação a cota de fechamento de dezembro/21 na B3 de R\$ 97,98.

MONTANTE DE INVESTIDORES NO ÚLTIMO DIA DO MÊS – ÚLTIMOS 6 MESES

IPO	Fechamento de Dezembro
1.730	5.436

Ano	Mês	Quantidade
2021	Dezembro	5.436
2021	Novembro	4.947
2021	Outubro	4.556
2021	Setembro	4.379
2021	Agosto	4.336
2021	Julho	3.712

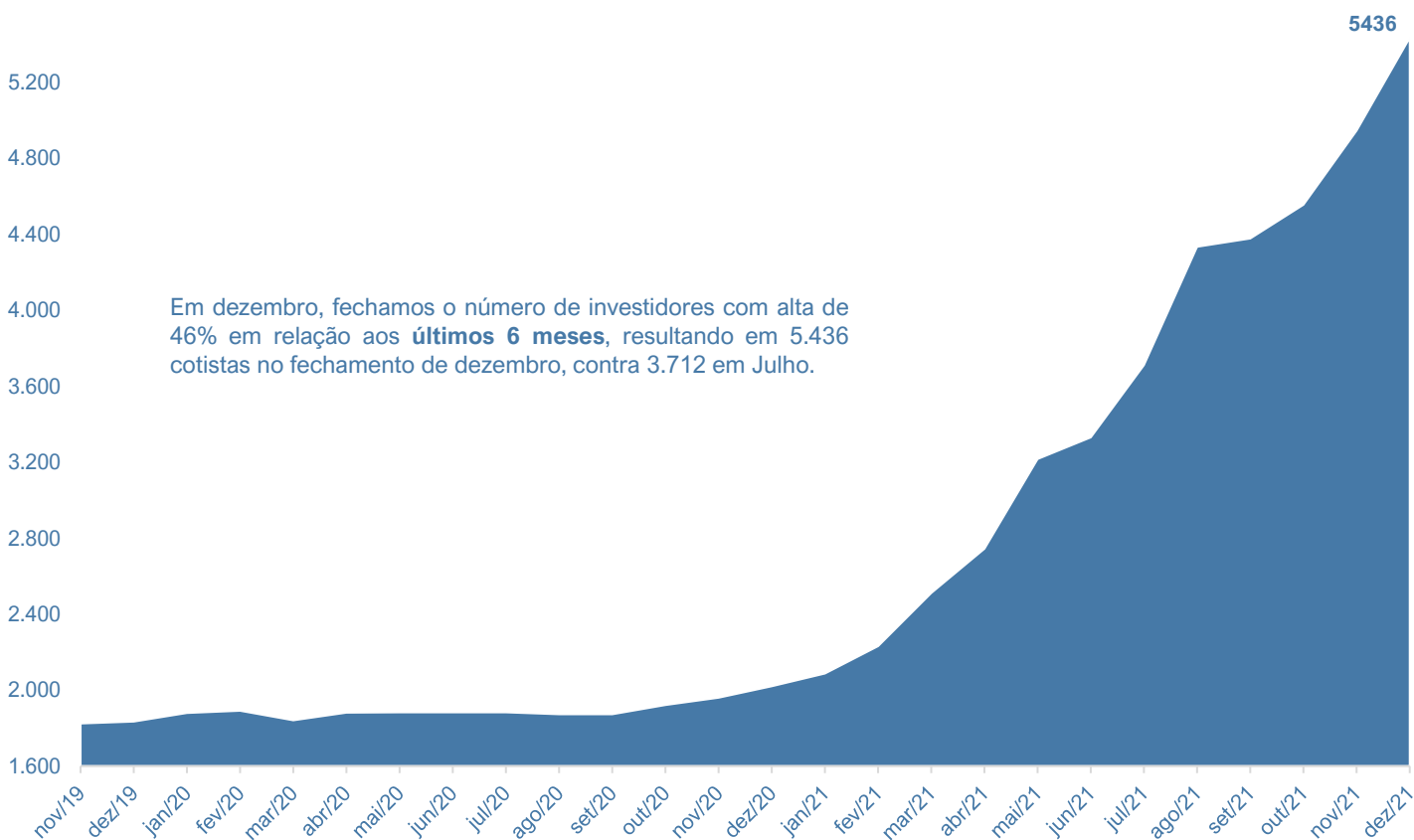
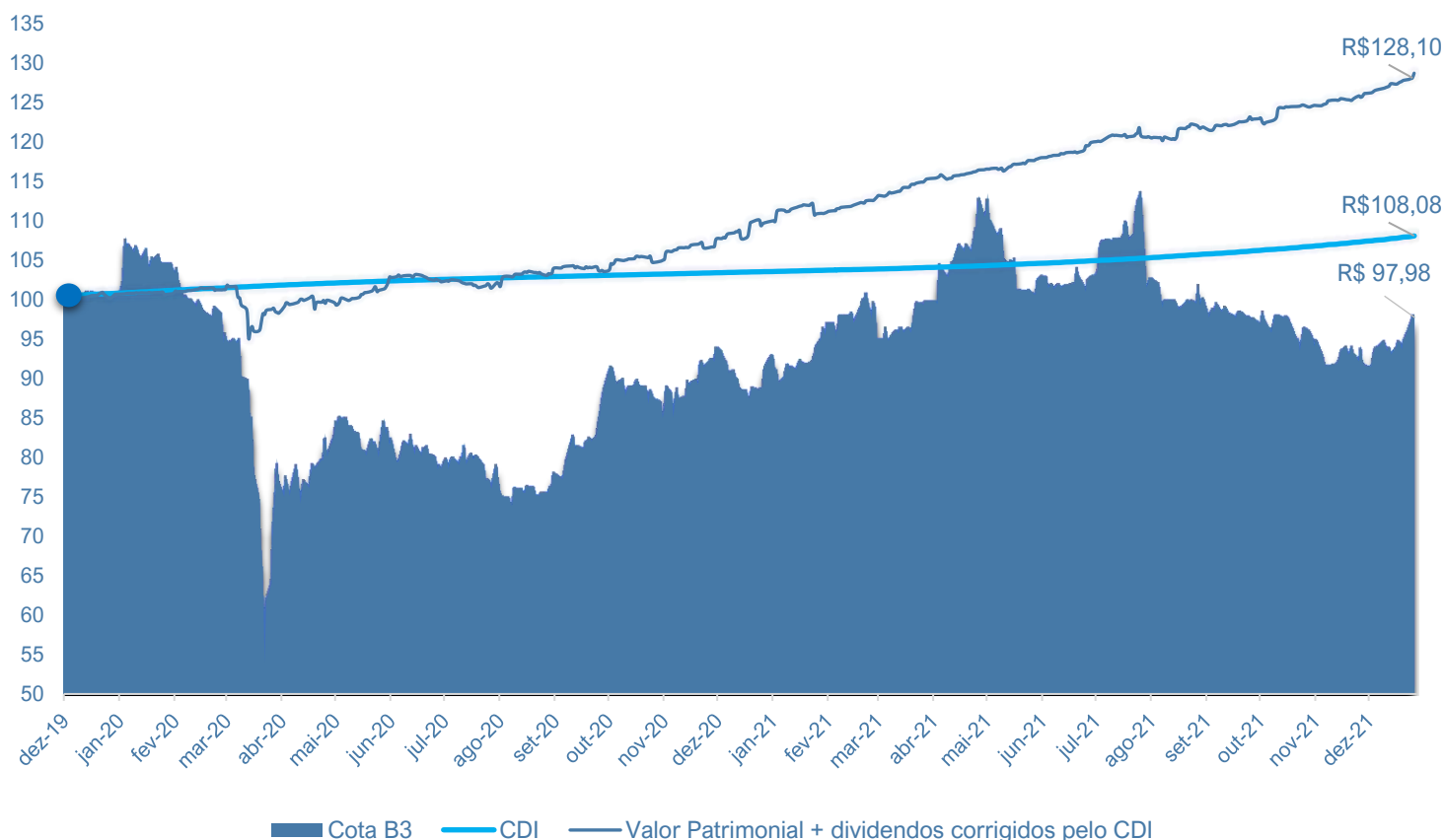


GRÁFICO COMPARATIVO DE RETORNO



CDI: valor inicial da cota (R\$100,00) capitalizado pelo CDI diário – Fator de correção: 1,0807764126253

Valor Patrimonial + Dividendos: retorno da variação da cota patrimonial somada aos dividendos, corrigidos pelo CDI.

Cota B3: Variação de cota a mercado B3 (fechamento 30/12/2021 - R\$ 97,98)

RETORNO DESDE O IPO – (NOV 2019 – DEZ 2021)

Retorno em Dividendos Líquidos de IR

+21,90%

Retorno da Cota a Mercado

-2,02%

Retorno Total (Cota Inicial + Dividendos + Retorno a mercado)

+119,43%

COMPARATIVO COM OUTROS INVESTIMENTOS – RENTABILIDADE DOS ÚLTIMOS 6 MESES

ATIVO	RETORNO DO ATIVO NO PERÍODO	RESULTADO DE UMA APLICAÇÃO DE R\$ 100,00
CDB	100% do CDI (3,05% no período)	R\$ 102,36
CDI	3,05% no período	R\$ 103,05
ARRI11: Dividendos	7,52% no período	R\$ 107,52
ARRI11: Dividendos + Variação da Cota do Fundo a Mercado	6,86% no período	R\$ 106,86

INFORMAÇÕES DO FUNDO

Razão Social	Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários	CNPJ Átrio Gestora	24.515.907/0001-51
CNPJ do Fundo	32.006.821/0001-21	Início do fundo	Out/2019
Administrador	Oliveira Trust	Taxa de Administração	0,14% a.a. sobre o PL do Fundo
Gestor	Átrio Asset	Taxa de Gestão	0,50% a.a. sobre o PL do Fundo
Consultor Imobiliário	REIT Soluções financeiras imobiliárias	Taxa de Consultoria Imobiliária	0,40% a.a. sobre o PL do Fundo
Código B3	ARRI11		
Prazo de Duração	Indeterminado		
Periodicidade dos Rendimentos	Dividendos mensais pagos no 5º dia útil de cada mês. Fará jus aos dividendos, quem possuir a cota ARRI11 no fechamento de mercado do último dia do mês anterior ao mês de pagamento.	Taxa de Performance	15% do que exceder o IPCA + 2,00% a.a.
Participação na Mídia	Live com o Professor Baroni (Analista Suno Research)	Participação na Imprensa	• Análise pela Eleven Research • Fundos mais rentáveis de 2021 pelo Valor Econômico • Fundos mais rentáveis de 2021 até outubro

CARTEIRA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRIS



Resumo da Operação

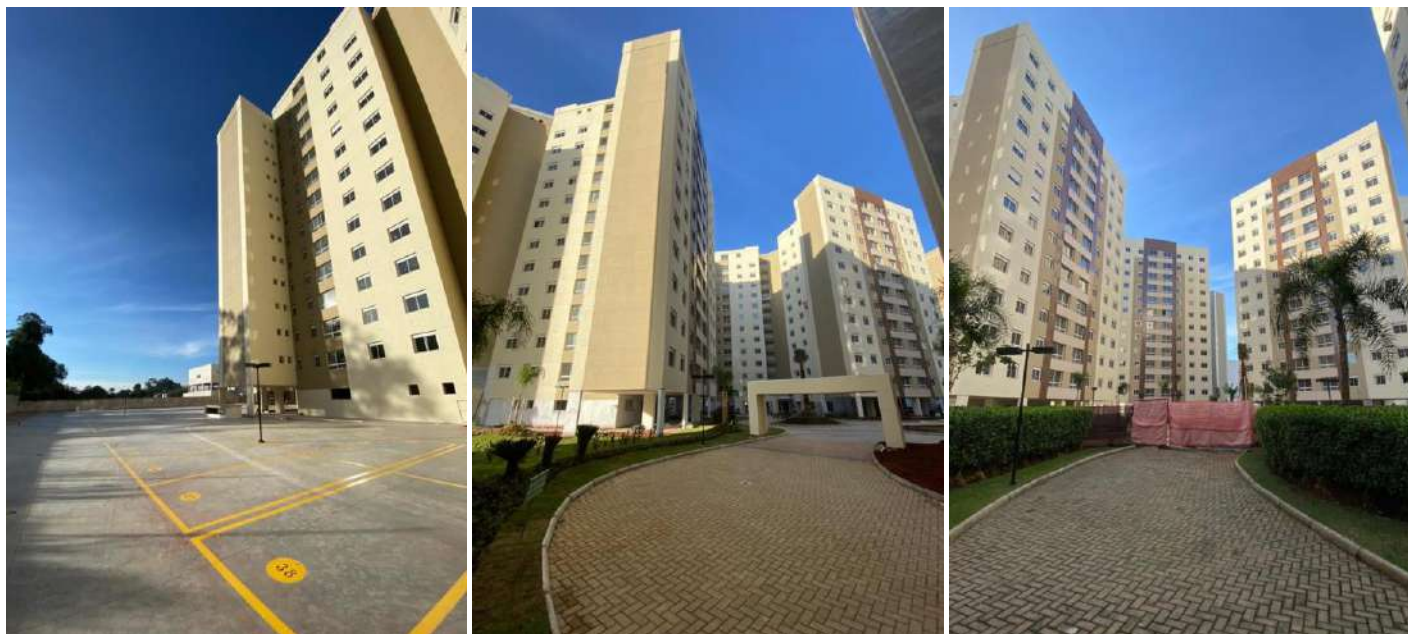
Trata-se de operação da Cooperativa Agroindustrial Copagril, localizada em Marechal Cândido Rondon, estado do Paraná, com o objetivo de se capitalizar por meio de emissão de um Certificado de Recebíveis Imobiliários, para financiar obras e reformas em imóveis localizados no estado susomencionado. Contém alienação fiduciária da Sede da Cooperativa e de mais 3 imóveis, com índice de cobertura total de 182,50% sobre o valor de emissão da oferta, bem como garantia fidejussória Aval Fiança da Diretoria, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas.

A liquidação do título está prevista para junho de 2021, com prazo médio de 120 meses e *duration* de 5,06 anos, possui lastro em CCB com destinação imobiliária. . Quanto a remuneração, oferece 6,50% a.a. + IPCA mensal, com pagamento de juros desde o primeiro mês e amortização mensal a partir do 19º mês.

Quanto a antecipação voluntária, possui carência de 3 anos e multa escalonada (iniciando em 3,00% e caindo 25 bps a cada trimestre). Em relação aos players envolvidos, tem-se a VBSO como assessor legal, Money Plus como emissor da CCB, Simplific Pavarini como agente fiduciário, Bradesco como escriturador e liquidante e Control Union responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação

CRI Copagril

Código IF	21F0968888
Devedor	COPAGRIL
Emissor	VIRGO SECURITIZADORA
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 6,50% a.a.
Vencimento	Jun/2031
Alocação	R\$ 5.306.648,79
% / PL	5,41%
Emissão/Série	4ª/222ª
LTV	54,09%
Duration	5,06 anos
Garantias	Aval, Fiança, Fundo de Reserva, AF de 4 imóveis.



CRI NEX

Código IF	20D0809562
Devedor	NEX
Emissor	ISEC SECURITIZADORA
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA+ 12,00% a.a
Vencimento	Mai/23
Alocação	R\$ 3.497.086,06
% / PL	3,56%
Emissão/Série	4ª/98ª
LTV	63,00%
Duration	2,05 anos
Garantias	AF do Estoque, CF dos Recebíveis e Aval

Resumo da Operação

Trata-se de operação feita pela Brick Capital, no volume de emissão de R\$ 47,5 milhões, inscrita no código CETIP 20D0809562, com remuneração de 12,68% a.a. + IPCA, a ser adquirida no mercado secundário com taxa de 12,00% a.a. Conta com juros mensais e amortização *cash sweep* + repasse SFH. Possui multa para pagamento facultativo de 2,00%.

Possui como garantia a alienação fiduciária do estoque, cessão fiduciária dos recebíveis e aval da controladora e dos sócios. Atualmente possuem 33 milhões de imóveis em estoque e 55 milhões em imóveis para repasse, totalizando uma razão de garantia de 179%.

Operação de financiamento de final de obra que encontra-se com 91,85% executada e 82% de vendas, na cidade de Canoas-RS, sendo que a fase I e II já foram entregues com habite-se e repasses concluídos, além disso temos Alienação Fiduciária de 188 unidades e o saldo de recebíveis até o repasse como garantia. Estamos adquirindo no mercado secundário.



CRI GPA

Código IF	20G0703191
Devedor	GPA
Emissor	BARIGUI SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 5,25% a.a.
Vencimento	jul/35
Alocação	R\$ 1.100.387,73
% PL	1,12%
Emissão/Série	1ª/84ª
LTV	23,11%
Duration	7,1 anos
Garantias	AF de 7 Lojas, AF de Quotas, CF de Recebíveis Futuros e Fiança

Resumo da Operação

Fundado em 1948, o Grupo Pão de Açúcar ("GPA") é uma Companhia multi-negócios – A Companhia faz parte do Grupo Cassino:

- Atua nos segmentos de varejo, atacadista e gestão de ativos.
- Presente em todas as regiões do Brasil – 1.054 pontos de vendas – 24 centros de distribuição.
- A partir de 02/03/2020 passou a negociar no Novo Mercado, seguindo os mais elevados padrões de governança corporativa exigidos pela B3.
- Alienação Fiduciária de 7 lojas locadas pelo Pão de Açúcar, Assaí e Extra, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 145.429.000.
- Fundo de Reserva de 1 PMT
- Emissão de R\$ 100.000.000 (cem milhões de Reais).
- Contratos de Locação Atípicos cujo locatário é o GPA.
- Pagamento de Juros, mensal sem carência.
- Pagamento de Amortização, a partir do 18 mês.

Garantias

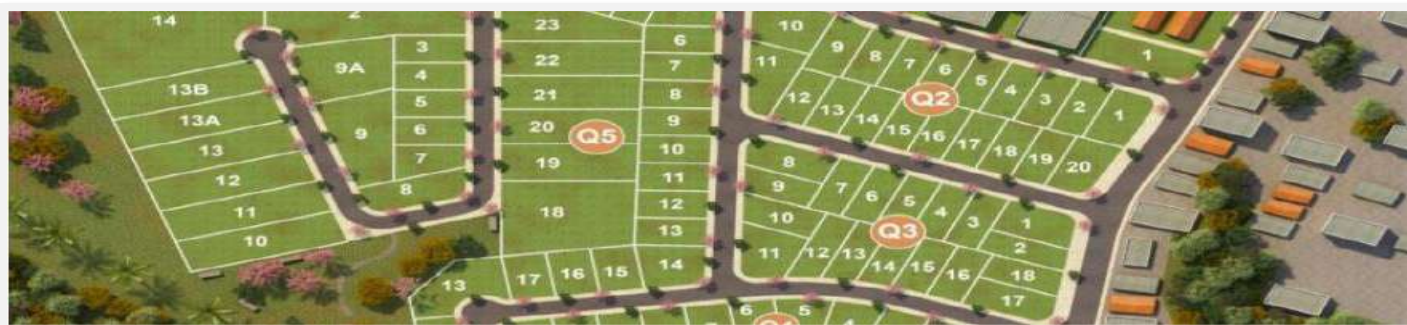
- Alienação Fiduciária de lojas locadas pelo Pão de Açúcar, Extra e Assaí.
- Alienação Fiduciária de Cotas da SPE.
- Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel.

Nº de Lojas	5
Área do Terreno	27.729 m²
Área Construída	27.271 m²
Valor de Avaliação	R\$106.310.000

Nº de Lojas	1
Área do Terreno	6.552 m²
Área Construída	4.159 m²
Valor de Avaliação	R\$24.329.000

Nº de Lojas	1
Área do Terreno	5.436 m²
Área Construída	3.312 m²
Valor de Avaliação	R\$14.430.000





CRI Ipatinga

Código IF	20E0946112
Devedor	IPATINGA
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 10,00% a.a.
Vencimento	out/29
Alocação	R\$ 4.610.629,20
% / PL	4,70%
Emissão/Série	1ª/31ª
LTV	77,54%
Duration	4,0 anos
Garantias	Aval dos Sócios e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Resumo da Operação

Ipatinga é um município brasileiro no interior do estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Localiza-se no Vale do Rio Doce e pertence à Região Metropolitana do Vale do Aço, estando situado a cerca de 210 km a leste de Belo Horizonte, capital do estado de Minas Gerais. Ocupa uma área de pouco mais de 164,8 km², sendo aproximadamente 54 km² em área urbana, e sua população em 2019 era de 263 410 habitantes, posicionando-se então como o décimo mais populoso do estado mineiro. A sede do município localiza-se nas proximidades do local em que as águas do rio Piracicaba se encontram com o rio Doce.

O empreendimento está inserido em uma área totalmente urbanizada, predominantemente plana, de 140 mil m² de livre ocupação. Suas unidades variam de 360 a 4.000 m², com aproveitamento de 70% do imóvel, onde já existem equipamentos públicos consolidados – escola, posto de saúde e creche – além de um centro odontológico que será inaugurado em breve. O Empreendimento está 97% vendido.

Operação consiste em desconto de recebíveis de loteamento, com garantia de cessão de recebíveis no valor de R\$ 11.197.095,12, com sobre garantia de 135% do excesso de recebíveis sobre o valor da PMT, alienação fiduciária de 53 lotes com valor de mercado estimado de R\$ 9.100.000,00, LTV de 50,50%, 3 PMTs de garantia, fundo de obra de R\$ 1.260.000,00, entrega prevista para setembro/20, fundo de R\$ 470.000,00 para despesas de Registro, aval das pessoas físicas sócias da SPE e da empresa familiar, 97% vendido.





Resumo da Operação

Operação Consiste na Securitização de Recebíveis de crédito de operação de prédio pronto e entregue – Multi-propriedade localizado em UBATUBA, litoral norte de São Paulo. A LMA Incorporadora atua principalmente nas áreas de engenharia, construção, arquitetura e vendas. A empresa possui expertise de mais de 10 anos no mercado imobiliário de São Paulo.

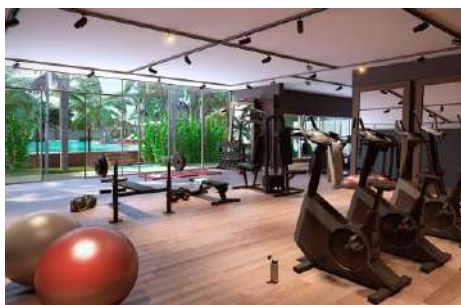
O Jardim das Palmeiras II Home Resort é mais um empreendimento desenvolvido pela LMA Incorporadora, localizado em Ubatuba-SP, sendo comercializado em sistema misto, unifamiliar e com apenas algumas unidades no sistema multi-propriedade. Com serviços de resort como arrumação do apartamento e recreação, o condomínio apresenta ainda duas piscinas, sendo uma interna e aquecida, academia, salão de festas, playground, sala de jogos, Pet Place, entre outras instalações em sua área comum. O projeto do empreendimento possui duas fases. Nesta operação serão utilizadas apenas 10 unidades da primeira fase, que foram comercializadas no sistema de multi-propriedades, com um total de 260 cotas imobiliárias. As obras desta fase já estão 100% concluídas e foram financiadas pelo Banco Bradesco.

Emissão de CRI com prazo de 65 meses, sem carência, taxa de 10,00% a.a. + IPCA, sobre garantia de 110% dos recebíveis, com pagamento de amortização e juros mensais. A incorporadora utilizará os recursos para acelerar as obras da segunda fase do empreendimento e em novos projetos.

Cessão definitiva de promessas de compra e venda das cotas da primeira fase do empreendimento; Cessão fiduciária dos demais recebíveis provenientes das Promessas de Compra e Venda futuras (VGV em estoque) das demais cotas da primeira fase. A operação irá contar ainda com AF das 10 unidades da primeira fase que possuem um VGV de R\$ 15,5MM, recebíveis no Valor presente de R\$ 4,6MM + recebíveis de vendas futuras das unidades no Valor de R\$ 7,5MM.

CRI Jardim das Palmeiras

Código IF	20H0796927
Devedor	JARDIM DAS PALMEIRAS
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	fev/26
Alocação	R\$ 2.810.021,84
% / PL	2,86%
Emissão/Série	1ª/6ª
LTV	29,70%
Duration	3,0 anos
Garantias	AF de imóveis, CF de Créditos e Reservas de Liquidez e Contingência



CRI Localfrio

Código IF	19K0981679
Devedor	Localfrio
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador de Correção	IPCA
Taxa	6,00% a.a.
Vencimento	Dez/2031
Alocação	R\$ 3.308.563,78
% Patrimônio Líquido	3,37%
Emissão/Série	4ª/54ª
LTV	72,85%
Duration	5,5 anos
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE e Alienação Fiduciária do Imóvel

Resumo da Operação

Operação de desconto de fluxo futuro de aluguel atípico da SPE imobiliária do grupo LocalFrio de armazéns frigoríficos (Anhanguera) e alfandegários (Itajaí). O Fluxo descontado nesta operação é lastreado por uma somatória de garantias. Alienação fiduciária do imóvel com Valor superior a R\$ 107 milhões (recentemente avaliados pela empresa Cushman & Wakefield), 2 contratos de Aluguel de Longo Prazo das empresas Ambev e Klabin, soma-se as garantias o aval da Família Vazone, dando ainda mais robustez à dívida.



1

	Locatário	Localfrio S.A
	Valor de Mercado para Aluguel	R\$ 291.000/mês (*)
	Área do Terreno	13.780,93 m²
	Área Construída	9.832,00 m²
	Utilização	Armazém
	Cidade/Estado	São Paulo - SP
	Valor de Mercado para Venda	R\$ 42.322.000 (*)



2

	Locatário	Localfrio S.A
	Valor de Mercado para Aluguel	R\$ 334.200/mês (**)
	Área do Terreno	77.600,31 m²
	Área Construída	12.680,77 m²
	Utilização	Terminal Alfandegado CLIA
	Cidade/Estado	Itajaí/SC
	Valor de Mercado para Venda	R\$ 65.570.000 (*)

1 – Anhanguera “Pirituba” (SP) Rua Jair Afonso Inácio, 800

2 - Itajaí (SC) Rua Francisco Rei, 1.205

(*) Avaliado em set/19 pela Cushman & Wakefield.



CRI Solaris

Código IF	20C0973240
Devedor	SOLARIS
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 12,68% a.a.
Vencimento	set/31
Alocação	R\$ 4.175.105,33
% / PL	4,26%
Emissão/Série	4ª/95ª
LTV	48,34%
Duration	5,0 anos
Garantias	Cessão Definitiva de Contratos de Compra e Venda e AF de 20 Lotes.

Operação de desconto de recebíveis de Loteamento localizado em Marica - RJ, com garantias de cessão de cotas da SPE + cessão de recebíveis no valor de R\$ 7.643.727,00, adicionalmente alienamos fiduciariamente terrenos dentro do próprio empreendimento no valor de R\$ 3.600.000,00. o Empreendimento encontra se com as obras concluídas e Performado.

1, 2, 3, e 4: Empreendimento SOLARIS, fotos do Loteamento em 03/2020, obras concluídas (Marica / RJ)





Resumo da Operação

A Quartier Urbanismo iniciou suas atividades em 2012, mas possui toda credibilidade, solidez e expertise de quem está no mercado há 5 décadas. A empresa já entregou 4.291 terrenos. Foram mais de 2 milhões de m² em terrenos, 4 milhões de m² em áreas urbanizadas e mais de 800.000m² de área pavimentada.

O FUNDO ARRI11, adquiriu o CRI de antecipação de vendas de dois loteamentos na região de Maricá e Itaboraí. Área metropolitana do eixo Rio/Niterói, realizados pela empresa Quartier Urbanismo. Os dois loteamentos estão em fase avançada de Obras, já foram concluídas 85% e 45% das obras nos empreendimentos.

Esta operação foi constituída com a cessão definitiva dos recebíveis adimplentes no valor de R\$ 27 milhões e LTV abaixo de 80%, além de todo o estoque remanescente que atinge um VGV total de R\$ 90 milhões, com substituição de recebíveis que venham a inadimplir, aval dos sócios, alienação fiduciária das cotas da SPE'S, hipoteca do terreno, além do Fundo de Liquidez e liberação dos recursos após medição de Obras.

CRI Quartier

Código IF	20J0720654
Devedor	QUARTIER
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IGP-M
Taxa	IGP-M + 11,00% a.a.
Vencimento	jul/35
Alocação	R\$ 3.357.094,26
% / PL	3,42%
Emissão/Série	1ª/7ª
LTV	53,88%
Duration	3,6 anos
Garantias	Hipoteca, Alienação fiduciária de cotas da SPE, Fundo de Liquidez e Fiança



CRI Vert

Código IF	20K0867008
Devedor	VERT
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA+ 12,68% a.a.
Vencimento	nov/30
Alocação	R\$ 4.767.855,65
% / PL	4,86%
Emissão/Série	1ª/9ª
LTV	40,70%
Duration	5,0 anos
Garantias	Hipoteca, Alienação fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Reserva de Liquidez e Aval

Resumo da Operação

A Pró Lotes é focada em construção e incorporação de terrenos em condomínio fechado. Foi fundada em dezembro de 2017, no entanto, ainda que com outra denominação, possui histórico desde 2002.

A empresa possui um montante total de VGV realizado em torno de R\$ 400 milhões, distribuídos entre 28 empreendimentos, todos no estado do Rio de Janeiro, sendo considerada uma das maiores loteadoras do estado, com cerca de 1 milhão de m² em andamento e mais de 3 milhões de m² já entregues.

O Condomínio Residencial Vert é um empreendimento localizado em Itaboraí-RJ. Composto por 204 lotes residenciais, possui ainda uma área de lazer contendo quadra de vôlei de praia, piscina, pista de ciclismo, entre outras comodidades. O empreendimento foi lançado em out/2020 e possui um VGV total de R\$ 16,7 milhões. Esta operação tem como objetivo captar recursos para as obras do loteamento, que tem previsão de conclusão para fev/21.



Resumo da Operação

Operação de Financiamento de Loteamento. A Loteadora constituiu uma SPE para desenvolver o loteamento Cidade Universitária em Juazeiro - BA, polo Industrial do Estado da Bahia, que em conjunto com a cidade de Petrolina - PE, formam um polo Urbano e somam 500 mil habitantes.

O Loteamento Cidade Universitária é um dos maiores empreendimentos do Segmento no Brasil, com mais de 2 milhões de m² e 3.385 lotes, sendo que 2.600 já foram vendidos.

Nesta operação estamos descontando 1.695 lotes que já foram vendidos e entregues e contaremos com a garantia de Alienação Fiduciária de 1.695 lotes, mais Aval dos devedores e fluxo de vendas que somam 51 milhões de Reais.

Incluimos na operação uma CCB com valor de R\$ 5 milhões que serão utilizados para finalização da última fase do empreendimento, sendo que este valor ficará retido e só será liberado mediante medição de obra. A CCB está lastreada em Alienação Fiduciária de lotes que perfazem o valor de R\$ 12,5 milhões adicionados as vendas futuras que somam a valores atuais R\$ 20 milhões.

CRI Delta Park

Código IF	2010851693
Devedor	DELTA PARK
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 10,00% a.a.
Vencimento	out/30
Alocação	R\$ 4.803.761,04
% / PL	4,90%
Emissão/Série	1ª/260ª
LTV	75,28%
Duration	4,0 anos
Garantias	Alienação fiduciária de lotes, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fiança, Coobrigação, Fundo de Liquidez e fundo de obra.



CRI GLP

Código IF	17K0150400
Devedor	GLP Participações S.A.
Emissor	Barigui Securitizadora
Indexador de Correção	IPCA
Taxa	3,75% a.a.
Vencimento	Janeiro/2027
Alocação	R\$ 1.144.855,47
% Patrimônio Líquido	1,51%
Emissão/Série	1ª/64ª
LTV	29,04%
Duration	3,5 anos
Garantias	Alienação Fiduciária, Apólices de Seguro de R\$ 160 MM

Resumo da Operação

Operação de desconto de aluguéis futuros da BRF S/A com valor de R\$ 143,5 milhões por R\$ 113,6 milhões, referentes a imóvel adquirido pela GLP com avaliação de R\$ 160 milhões, com alienação fiduciária do imóvel com condição suspensiva, coberta por seguro contratado pela BRF no valor do imóvel, caso ocorra atraso na averbação da matrícula.

1



2



CRI RNI

Código IF	19B0177968
Devedor	RNI Neg. Imob. S.A.
Emissor	Nova Sec.
Indexador de Correção	CDI
Taxa	CDI + 1,25% a.a.
Vencimento	fev/29
Alocação	R\$ 1.090.950,86
% Patrimônio Líquido	1,11%
Emissão/Série	1ª/31ª
LTV	77,54%
Duration	4,0 anos
Garantias	Aval dos Sócios e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Resumo da Operação

Desconto do fluxo de recebíveis de 4 empreendimentos em Londrina-PR, Feira de Santana-BH, Montes Claros-MG e Uberaba-MG no valor de R\$ 104 milhões da RNI NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS, com aval do GV HOLDINGS e família VERDI, proprietários do grupo Rodobens, concluímos que a empresa tem grande expertise no setor, listada na B3 e com excelente perfil de crédito, ademais todos os empreendimentos estão performados e quase todo vendido, sendo que pequeno estoque remanescente será cedido para o fluxo de recebíveis.

1



2



1 e 2: Terra Jardim Montes Claros (Montes Claros / MG), Vivari Feira de Santana (Feira de Santana / BA).

CRI SOCICAM

Código IF	21G0707741
Devedor	Socicam
Emissor	REIT Securitizadora
Indexador de Correção	IPCA
Taxa	10,00% a.a.
Vencimento	26/01/2030
Alocação	R\$ 10.391.341,36
% Patrimônio Líquido	10,60%
Emissão/Série	2ª/21ª
LTV	Outros
Duration	3,91 anos

Garantias

Cessão definitiva de direitos creditórios dos contratos de locação não residencial vigentes (R\$ 205.000.000,00), cessão fiduciária em garantia de direitos creditórios não imobiliários no valor projetado de R\$ 159.000.000,00, Sobre garantia de manutenção do fluxo mínimo de recebimentos de 140% da última PMT realizada em direitos creditórios não imobiliários, calculado sobre o montante de recebimentos na conta segregada no mês anterior a data de verificação, em relação ao valor da PMT vincenda, Contas segregadas para a cobrança e para a conciliação dos créditos cedidos e para o bloqueio das reservas da operação; Emissão com regime fiduciário; Fundo de liquidez equivalente a 2 parcelas vincendas do fluxo da cessão após o período de carência, constituído quando da emissão, e ao fundo de despesas e contingência equivalentes a 1 parcela vincenda cheia; Aval dos sócios do Consórcio Operador da Concessão, da SAP e da SIP, e da holding FMFS.



Resumo da Operação

ATIVO CRI emitido com objetivo de melhorias nos ativos imobiliários do grupo, tem por Lastro CCIs representativas de uma Debênture e de Contratos de Locação não residenciais com prazo de amortização 103 meses, emitida pela SOCICAM com remuneração de IPCA mensal + 10,00% a.a. com juros mensais e amortização a partir do 13º mês. Operação realizada pela SOCICAM, CRI 21ª, 2ª emissão, no volume de R\$ 170.000.000,00 com o objetivo de antecipar recebíveis de dois projetos - terminais da barra funda e rodoviária do tietê. Possuem juros mensais com carência de 12 meses para amortização, havendo nesse período a amortização do índice de correção. Tem remuneração de 10,00% a.a. mais IPCA mensal. O prazo de amortização é de 103 meses e tem por lastro CCIs representativas de debêntures e de contratos de locação não residencial.

CRI PRÓ-LOTES		Resumo da Operação
Código IF	1810295355	Ativo de CRI emitido em 20/09/2018, com prazo de 120 meses a vencer em 20/09/2028, securitizado pela REIT Securitizadora S.A e distribuído pela Socopa Corretora S.A., tendo por devedor/cedente SPEs do grupo Pró-Lotes. Trata-se de operação com lastro em contratos de cessão de créditos imobiliários, originários de PCVs. O Grupo busca antecipar os recebíveis com o objetivo de finalizar as obras nos empreendimentos Holiday Park Land I e II. Tem por remuneração IPCA + 10,50% a.a. conta hoje com amortização e juros mensais. A operação segue adimplente, com observação apenas para a AGE realizada em 16 de junho de 2021 em que restou aprovada a repactuação do fluxo de pagamento dos CRI, para amortização do saldo devedor pela tabela price; amortização antecipada do saldo devedor (“cash sweep”) com todo excedente de arrecadação; e alteração do fundo de reserva de liquidez, equivalendo a 1 (uma) PMT do novo fluxo dos CRI. Adicionalmente, na AGE susomencionada, houve a ratificação à unanimidade da alteração do índice de correção monetária de IGP-M para IPCA, a vigor (data-base) a partir de 20 de maio de 2021.
Devedor	Pró-Lotes	
Emissor	REIT Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA	
Taxa	10,50% a.a.	
Vencimento	20/09/2028	
Alocação	R\$ 1.488.614,55	
% Patrimônio Líquido	1,51%	
Emissão/Série	2ª/16ª	
LTV	92,11%	
Duration	3,75 anos	
Garantias	Cessão definitiva dos recebíveis adimplentes e cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros; sobre garantia mínima (recebíveis totais); sobre garantia mínima (fluxo mensal); Fundo de reserva de liquidez equivalente a 2 PMTs, hipoteca registrada (175% de garantia real), alienação fiduciária das cotas da SPE. Aval dos sócios	

CRI RIO BRANCO		Resumo da Operação
Código IF	2110776612	Ativo de CRI emitido em 20/09/2021 pela BSI Capital Securitizadora, com prazo de 41 meses, a vencer em 23/08/2025, tendo por devedor/cedente a SPE Rio Branco Empreendimento Imobiliário. A operação é lastreada em contrato de cessão imobiliária, com taxa remuneratória de IPCA + 10,50% a.a. (juros mensais, amortização a partir de 09/2022, sendo possível o Cash sweep). Serão emitidos 8.000 CRIs com P.U nominal de R\$ 1.000,00. Garantias da Operação: Alienação Fiduciária de Imóvel de 5.100m² avaliado em R\$ 3.561.502,03 (valor de mercado do imóvel somado ao valor de obra incorrido), Alienação Fiduciária de Quotas a ser constituída pela MFO e seus sócios, na quantidade de 51.000 quotas de emissão da sociedade (totalidade de quotas), Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis em valor aproximado de R\$ 12.405.730,77, Garantia Fidejussória, Fundo de Liquidez no valor de R\$ 100.000,00, Fundo de Juros no montante de 3 PMTs, Fundo de Obras e Razão Mínima de Garantia de 153%. Insta salientar que o valor da operação será mantido na conta da Securitizadora e somente haverá sua liberação ao cedente mediante medição de obra.
Devedor	Rio Branco	
Emissor	BSI Capital Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA	
Taxa	10,50% a.a.	
Vencimento	23/08/2025	
Alocação	R\$ 8.280.502,08	
% Patrimônio Líquido	8,45%	
Emissão/Série	1ª/15ª	
LTV	46,45%	
Duration	3,25 anos	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Garantia Fidejussória, Fundo de Liquidez, Fundo de Juros e Fundo de Obras	

CRI TALHAMAR		Resumo da Operação
Código IF	21K0870291	OPERAÇÃO: O Residencial Talhamar, empreendimento localizado em Caraguatatuba, maior cidade do litoral Norte de São Paulo, com 130 mil habitantes, possui localização privilegiada, distante 35 km de Ilhabela e 51 km de Ubatuba. O empreendimento está sendo desenvolvido pela Construtora e Incorporadora Ebenezer, empresa que está há quase 10 anos no mercado imobiliário e que possui grande experiência na construção de condomínios residenciais e casas. GARANTIAS: Cessão fiduciária dos direitos creditórios atuais e futuros das PCVs, regime de amortização compulsório através dos recursos depositados na conta segregada de cobrança, os valores pagos pelas unidades vendidas durante a construção serão utilizados para pagamento de amortização em regime de <i>cash sweep</i>; hipoteca registrada na matrícula do imóvel (torres em final de construção e torres prontas); após o habite-se das 3 primeiras torres, manutenção da alienação fiduciária na razão de 200% do valor da emissão; liberação de recursos relativos a construção por medição de obra mensal; contas segregadas para a cobrança e para a conciliação dos créditos e para o bloqueio das reservas; emissão com regime fiduciário; recursos vinculados a fundo de liquidez, equivalente a 2 parcelas vincendas do Contrato de Cessão; Alienação fiduciária em garantia das cotas da SPE tomadora da operação; Aval dos sócios da Ebenezer Empreendimentos Imobiliários LTDA - ME. GARANTIAS REAIS: Em termos de garantia real, serão dadas 44 unidades que já se encontram com 92% de obra finalizada que possuem o valor aproximado de venda forçada de R\$ 15,8 mm, e valor de mercado de R\$ 21,2 mm, relativos a apartamentos da torre A e C. Portanto, temos um LTV de 58% se considerada apenas a garantia real com valores de venda forçada, qualificando a operação com baixo risco de performance e com níveis excelentes de garantia.
Devedor	TAMARGUEIRA LTDA E EBENEZER LTDA.	
Emissor	REIT SECURITIZADORA	
Indexador de Correção	IPCA	
Taxa	12,68%	
Vencimento	16/11/2028	
Alocação	R\$ 10.161.419,18	
% Patrimônio Líquido	10,28%	
Emissão/Série	26ª/2ª	
LTV	58,21%	
Duration	4,52	
Garantias	Exposta no texto ao lado.	

CRI CK		Resumo da Operação
Código IF	21H0748748	OPERAÇÃO: Os recursos levantados pela operação serão utilizados para término de obra do empreendimento e para reembolso de obra para empresa, sendo que parte desses recursos serão usados para pagar os custos da operação e compor os fundos de despesas e juros. A operação contará com fundo de obra, fundo de juros e fundo de despesas. Os recursos oriundos da carteira de recebíveis da obra ficaram em fundo de reserva durante seis meses e após serão liberado para somar ao fundo de obras. Dado isso, possível que a empresa não solicite 100% dos recursos do CRI. Após 13 meses de operação toda carteira de recebível será usada para pagar o saldo devedor do CRI. GARANTIAS: Alienação fiduciária do empreendimento DUO, Coobrigação do cedente + aval dos acionistas até as Pessoas físicas, Fundo de liquidez de 3 prestação de juros, Cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros do empreendimento DUO, Fundo de obras de 110% do custo restante com liberações mensais sob medição de obra; Alienação fiduciária de terreno no centro de Itajaí: Avenida Cel. Marcos Konder. Garantias reais: são duas matrículas compostas por 2.649,12 m² E 462,90 m², sendo que nesta possui 487,50m² de área construído com uso comercial; A avaliação feita pela empresa Setape, avaliou o terreno e as benfeitorias em R\$ 18,3 milhões a mercado e R\$ 12,7 milhões de valor de venda forçada + carteira de recebíveis da CK 62 no valor de R\$ 25.226.668,10 + aproximadamente R\$ 720 mil reais/ano de sobregarantia relativos ao contrato de Built to Suit da SPE CK 80.
Devedor	CK 62 E CK 80 INCORPORAÇÕES LTDA.	
Emissor	TRUE SECURITIZADORA S.A.	
Indexador de Correção	CDI	
Taxa	6,80% a.a.	
Vencimento	22/05/2026	
Alocação	R\$ 2.513.728,63	
% Patrimônio Líquido	2,56%	
Emissão/Série	430ª/1ª	
LTV	23,53%	
Duration	1,80	
Garantias	Exposta no texto ao lado.	

CRI SOCICAM GRSA

Resumo da Operação

Código IF	21G0707741
Devedor	GRSA SOCICAM
Emissor	REIT SECURITIZADORA
Indexador de Correção	IPCA
Taxa	9,00% a.a.
Vencimento	03/04/2030
Alocação	R\$ 10.391.341,36
% Patrimônio Líquido	10,60%
Emissão/Série	23ª/2ª
LTV	Outros
Duration	4,00
Garantias	Exposta no texto ao lado.



OPERAÇÃO: operação é lastreada em uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI representativas do Contrato de Locação (GRSA) e do Contrato de Locação Complementar, com taxa remuneratória indicativa de IPCA + 9,00% ao ano, com juros e amortizações mensais (as amortizações contêm 12 meses de carência), com primeira PMT a ser paga em 03/12/2021 e vencimento previsto para 03/04/2030. Estarão disponíveis 97.500 cotas com P.U. de R\$ 1.000,00.

GARANTIAS: Cessão definitiva dos direitos creditórios dos Contratos de Locação não residencial dos Terminais Tietê, Barra Funda, Jabaquara e Brasília vigentes com a GRSA e Cessão definitiva do Contrato de Locação Complementar; CF dos direitos creditórios atuais e futuros provenientes dos Contratos de Locação Não Residencial Atípicos dos Terminais Jundiaí (SP), Guarujá (SP), Recife (PE) e Aracaju (SE) – conta com cobertura de recebíveis equivalente a 165% do valor do CRI (R\$ 137 milhões + R\$ 86 milhões); Contas segregadas para a cobrança e para a conciliação dos créditos cedidos e para o bloqueio das reservas da operação; Emissão com regime fiduciário; Fundo de liquidez equivalente a 2 parcela e fundo de despesas e contingência equivalentes a 1 parcela vincenda cheia; Fiança da holding FMFS e do José Mario Lima de Freitas, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.617.634-6 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF/ME”) nº 048.426.288-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Alessandra Barbour de Freitas, brasileira, jornalista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 14.666.777-3, inscrita no CPF/ME sob o nº 247.553.528-86, ambos residentes e domiciliados em Rua Afonso Brás, nº 747, apto. 71C, Capital do Estado de São Paulo.

CRI CK

Resumo da Operação

Código IF	21H0748748
Devedor	CK 62 E CK 80 INCORPORAÇÕES LTDA.
Emissor	TRUE SECURITIZADORA S.A.
Indexador de Correção	CDI
Taxa	6,80% a.a.
Vencimento	22/05/2026
Alocação	R\$ 2.523.776,78
% Patrimônio Líquido	2,56%
Emissão/Série	430ª/1ª
LTV	23,53%
Duration	1,80
Garantias	Exposta no texto ao lado.

OPERAÇÃO: Os recursos levantados pela operação serão utilizados para término de obra do empreendimento e para reembolso de obra para empresa, sendo que parte desses recursos serão usados para pagar os custos da operação e compor os fundos de despesas e juros.

GARANTIAS: Alienação fiduciária do empreendimento DUO, Coobrigação do cedente + aval dos acionistas até as Pessoas físicas, Fundo de liquidez de 3 prestação de juros, Cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros do empreendimento DUO, Fundo de obras de 110% do custo restante com liberações mensais sob medição de obra; Alienação fiduciária de terreno no centro de Itajaí: Avenida Cel. Marcos Konder. Garantias reais: são duas matrículas compostas por 2.649,12 m² E 462,90 m², sendo que nesta possui 487,50m² de área construído com uso comercial; A avaliação feita pela empresa Setape, avaliou o terreno e as benfeitorias em R\$ 18,3 milhões a mercado e R\$ 12,7 milhões de valor de venda forçada + carteira de recebíveis da CK 62 no valor de R\$ 25.226.668,10 + aproximadamente R\$ 720 mil reais/ano de sobregarantia relativos ao contrato de Built to Suit da SPE CK 80.

CRI RAPOSO

Resumo da Operação

Código IF	21L0848411
Devedor	OVQ SPE LTDA
Emissor	TRAVESSIA SECURITIZADORA
Indexador de Correção	IPCA
Taxa	10,00% a.a.
Vencimento	20/01/2025
Alocação	R\$ 10.161.419,18
% Patrimônio Líquido	10,23%
Emissão/Série	1ª/93ª
LTV	79,40%
Duration	1,33
Garantias	Exposta no texto ao lado.

OPERAÇÃO: 93ª série da 1ª emissão da Travessia Securitizadora, emitido no valor de R\$ 22MM, com prazo de 37 meses, previsto para vencer em 20/01/2025. A operação é lastreada em uma Cédula de Crédito Imobiliária - CCI, com taxa remuneratória indicativa de IPCA + 10,00% ao ano, com juros mensais e amortização no vencimento com possibilidade de *cash sweep*. Antecipação com objeto de término de obra de um condomínio edifício residencial.

GARANTIAS: Aval por Raposo Engenharia LTDA., Fernando Cezar Raposo de Oliveira, e Rodrigo Santos de Oliveira, Alienação Fiduciária do terreno com a área de 1.509,56 metros quadrados, constituído pelos lotes nº 04 e 05, da quadra B, situado com frente para a Rua 02, do loteamento denominado CENTRO EMPRESARIAL TAQUARI, localizado no Bairro de Serimbura, da cidade de São José dos Campos Imóvel no qual será desenvolvido o Empreendimento denominado "Open View Aquarius" com valor de venda de R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), considerando o VGV do Imóvel, o que representa 173% em relação à dívida. Fundo de Reserva equivalente a 2 PMTs, Fundo de Despesas, Fundo de Obras de R\$ 20,047 MM, Cessão Fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios.



DISCLAIMER

Este relatório é publicado somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerada como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas neste relatório não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantia de performance futura. Os investidores em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda, pelo fundo garantidor de crédito - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.



DIRETOR DE GESTÃO

Marcelo Vieira Elaiuy

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Fabio Frugis Cruz

ANALISTA

Paulo Reis

Contate-nos: arri11@arri11.com.br

Acesse nosso site: www.arri11.com.br

