

A low-angle, upward-looking photograph of a modern skyscraper with a glass and steel facade. The building's lines converge towards the top of the frame, creating a strong sense of height and perspective. The sky is a clear, pale blue.

Open Kapital

RELATÓRIO GERENCIAL

Dezembro 2022





Inscriva-se!

Clique aqui e se inscreva para receber as atualizações do fundo ARRI11.

Caso tenha problemas com o link acima, abra a seguinte URL no seu navegador:
<http://eepurl.com/hS0A2X>

4	CARTA DO TIME DE GESTÃO
6	DESTAQUES DO MÊS
7	PORTFOLIO POR CLASSE DE ATIVO
10	CARTEIRA DE ATIVOS
12	DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA
13	NEGOCIAÇÃO EM BOLSA
14	FLUXO DE CAIXA
15	DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS
16	MONTANTE DE INVESTIDORES
17	GRÁFICO COMPARATIVO
19	OPERAÇÕES DO FUNDO

ÍNDICE



CARTA DO GESTOR

	I-FIX	DÓLAR	Ibovespa	IPCA	IGP-M	IMA-B 5+	CDI
dezembro	0,00%	-1,44%	-2,45%	0,62%	0,45%	-1,19%	1,12%
12 meses	2,22%	-6,50%	4,69%	5,79%	5,45%	3,30%	12,37%

Prezado investidor, desejamos a todos nossos cotistas e familiares um 2023 de muitas realizações, saúde e prosperidade! Primeiramente, Vale ressaltar que o fundo não detém nenhum tipo de operação com a empresa Lojas Americanas e/ou qualquer empresa do grupo, logo, o ocorrido com a mesma não terá qualquer reflexo nas atividades do fundo.

O ano de 2022 foi de grandes desafios para o time de gestão, pois internamente atravessamos um ano eleitoral muito polarizado que gerou uma mudança substancial no campo fiscal, com o governo aumentando subsídios sociais e desonerações tributárias importantes que terão impacto nos próximos anos, além disso o final da pandemias e retomada da normalidade econômica global, foi ofuscada pela guerra Rússia X Ucrânia, ainda em curso, que afetou a logística e produção global de energia e commodities, irradiando inflação para todas economias, fato que gerou um processo de alta das taxas de juros no Brasil e ainda presente nos EUA e Europa. Olhando para o mercado imobiliário, vemos uma redução do ritmo de crescimento, afetado principalmente pela alta da taxa de juros, mas de forma positiva, a recuperação do emprego e subsídios sociais recuperaram parte da massa salarial que foi duramente afetada na pandemia, desta forma lançamentos em camadas mais populares da população seguiram dando impulso ao mercado, sem esquecer o setor de alto luxo que segue em forte ritmo de preços e absorção de vendas, porém representam pequena fatia no total do setor. Nossa visão para 2023 para os Fundos imobiliários de recebíveis segue positiva, em função de combinarem taxa de juros reais altas e captura da inflação.

Estamos baseados em um IPCA entre 5,50% e 6,50% para 2023, com a taxa Selic mantendo-se em 13,75% e crescimento do PIB 1,50% a 2,00%, com estas bases esperamos manter um dividendo ao redor de 14% durante o ano, premissas ainda preliminares, dado que o programa econômico do novo governo ainda não foi apresentado para termos uma visão mais clara para nossas projeções, sendo que os poucos pontos apresentados foram mal recebidos dada sua conotação expansionista sem apontar a fonte que gerará estes recursos. É interessante ressaltar que mesmo em um cenário desafiador de deflação, a equipe de gestão do fundo ARRI11 manteve excelentes resultados!

Em referência ao acompanhamento do CRI Ipatinga, o fundo alcançou a penhora de valores presentes na conta bancária da executada (tais recursos foram transferidos e ficarão bloqueados em uma conta judicial vinculada ao processo), bem como a penhora de bens móveis que estavam em nome dos executados. Por conta da morosidade que enfrentamos judicialmente, optamos juntamente com o administrador do Fundo de forma conservadora em efetuar uma provisão de 60% do CRI, que representam 2,42% do patrimônio líquido atual. Cabe ressaltar que as garantias da operação, superam o valor do CRI que detemos na carteira e futuramente serão incorporadas ao Patrimônio do Fundo. Importante mencionar que este ativo teve uma baixa representatividade no Fluxo de recebíveis do FII. Apesar do procedimento realizado e da declaração de vencimento antecipado, a gestão continuou a entregar um resultado acima da média de mercado.

Em dezembro observamos o IFIX apresentar a pior queda desde março de 2020, recuando -4,15%, porém ainda mantendo valorização em 12 meses de 11,20%, bastante atraente mesmo com a forte queda de dezembro, o Ibovespa também sofreu depreciação de 3,06% e o dólar subiu 0,71%. Devemos entender que este ajuste nos ativos deu-se pela alta da curva de juros brasileira e Global, com as repercussões ainda fortes da alta inflacionária gerada pelo confronto Rússia X Ucrânia, que ainda reverbera nos custos de energia e commodities agrícolas. Junto a esse cenário, temos as eleições brasileiras que trazem dúvidas sobre o modelo fiscal que será proposto, como será finalizada a PEC de transição e os efeitos que trarão sobre a economia.

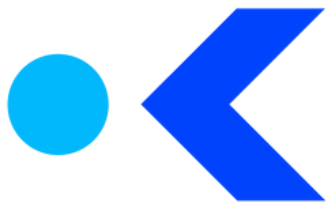
Devemos olhar este ajuste como uma boa oportunidade de entrada nos ativos imobiliários, que tendem a manter valorização superior ao CDI no longo prazo, ainda mais sendo ativo isento de tributos, com liquidez diária e com garantia real.

CARTA DO GESTOR

Nossa visão quanto ao início da queda da taxa básica de juros – SELIC – era a partir do segundo trimestre de 2023, com a indefinição do programa econômico e qual equipe estará à frente do ministério da fazenda, devemos ter a manutenção dos atuais níveis de taxa por mais tempo, lembremos que temos o BACEN independente, pelo menos até o segundo semestre de 2023. O lado positivo é que os dados de inflação estão apresentando um comportamento estável e começando a sentir os efeitos da alta de juros iniciada no Brasil bem antes dos demais países, neste ponto estamos com vantagem para iniciar o ciclo de baixa primeiro, antes do restante do mundo.

A carteira de CRIs está em 90,17% do patrimônio líquido, fundos imobiliários com 4,38%, totalizando 94,55% 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\$ 0,13 (antigos R\$ 1,30) em dividendos por cota aos investidores do fundo ARRI11, referentes ao mês de dezembro, totalizando o valor de R\$ 1.589.715,01 pagos no dia 06/01/2023. **O fundo detém um ganho de capital acumulado de R\$ 0,05 por cota, que representam R\$ 0,50 em base 100.**



RESERVAS DE GANHO DE CAPITAL

R\$ 0,05 por cota

Equivalentes a **R\$ 0,50 por cota** em base 100.

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\$ 9,29 em dezembro

Fechamos dezembro com a cotação em bolsa no valor de R\$ 9,29.

COTA PATRIMONIAL

R\$ 8,86 em dezembro

fração do patrimônio líquido por cota. (30/12/2022).

MÉDIA DE LIQUIDEZ DIÁRIA

R\$ 303 mil/dia

Média de negociação diária em dezembro de 2022.

RENTABILIDADE

146% do CDI Bruto

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

DIVIDEND YIELD

1,40% em dezembro

Resultando em um DY acumulado desde o IPO de 38,17%.

DIVIDENDOS DO MÊS

R\$ 0,13 equivalente a R\$ 1,30*

Distribuídos em dividendos, que representam R\$ 37,23 (base 100) por cota desde o IPO.

* Base R\$ 100,00

INVESTIDORES

+20.000 em dezembro

Fechamos dezembro de 2022 com mais 20.000 cotistas no fundo.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 108.401.694,66 em dezembro

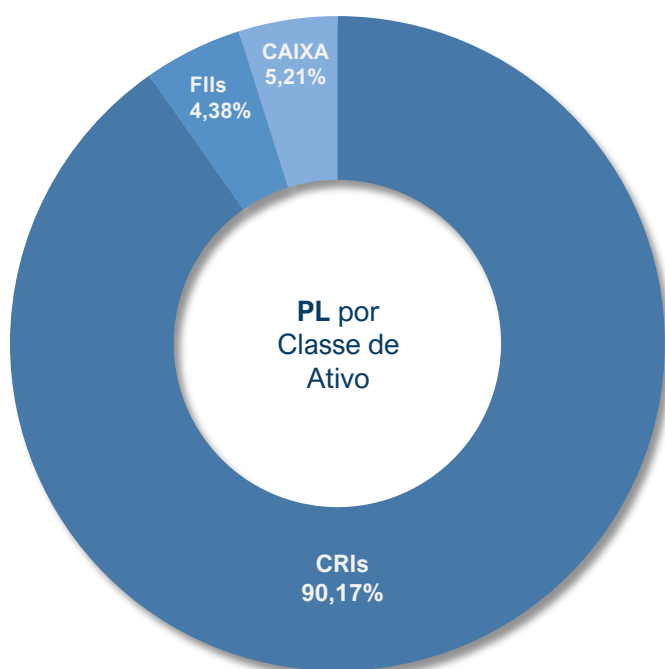
Com valor de mercado de R\$ 113.603.480,33.

DIVIDEND YIELD - LTM

1,34% nos últimos 12 meses

Dividend Yield considerando a média de pagamentos e fechamento dos últimos 12 meses.

PORTFÓLIO POR CLASSE DE ATIVO



ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO		
Ativo	PL	Alocação

CRI	90,17%	R\$ 97.910.447
-----	--------	----------------

FII	4,38%	R\$ 4.772.964
-----	-------	---------------

COMPROMISSADAS	5,21%	R\$ 5.650.453
----------------	-------	---------------

Classe de Ativo	%	Resultado
-----------------	---	-----------

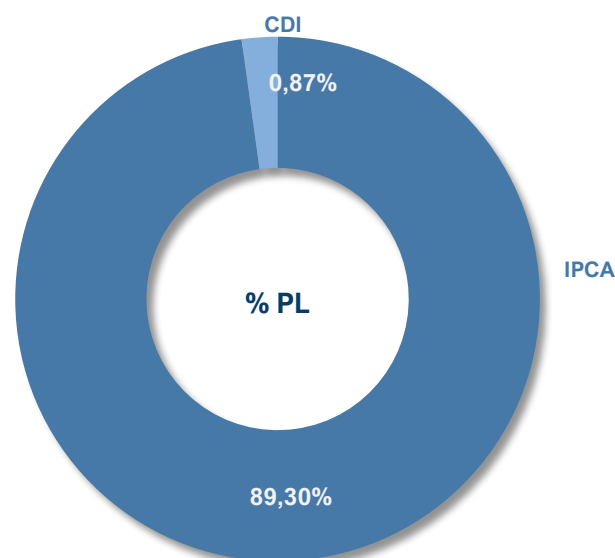
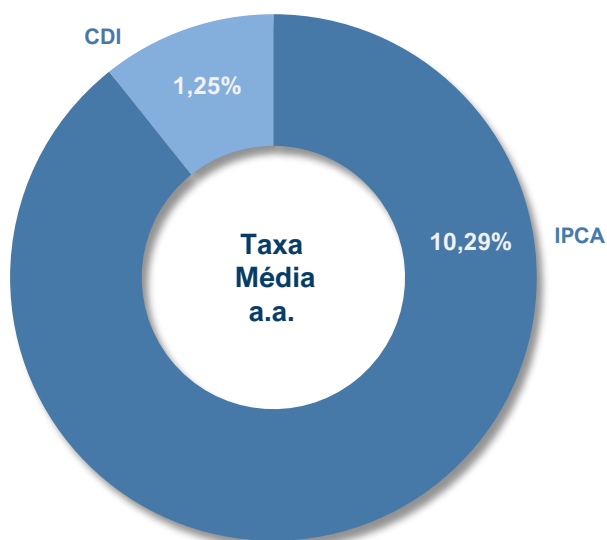
RECEITAS DE CRIs ¹	57,12%	R\$ 1.205.251
-------------------------------	--------	---------------

DIVIDENDOS DE FIIs	2,73%	R\$ 57.515
--------------------	-------	------------

COMPROMISSADAS	1,97%	R\$ 41.583
----------------	-------	------------

GANHO DE CAPITAL E OUTRAS RECEITAS	38,18%	R\$ 805.515
------------------------------------	--------	-------------

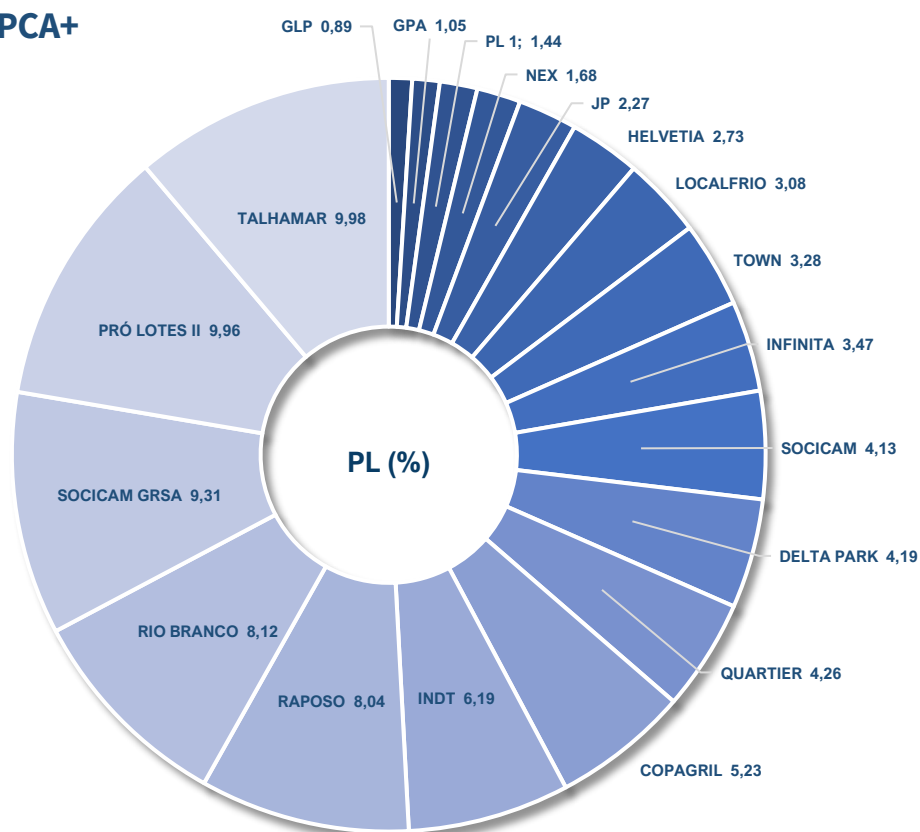
CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS DE CRI



INDEXADOR	TAXA MÉDIA	% PL	VALOR ALOCADO
IPCA	10,29% a.a.	89,30%	R\$ 96.966.842
CDI	1,25% a.a.	0,87%	R\$ 943.605

DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS POR INDEXADOR

DISTRIBUIÇÃO POR IPCA+

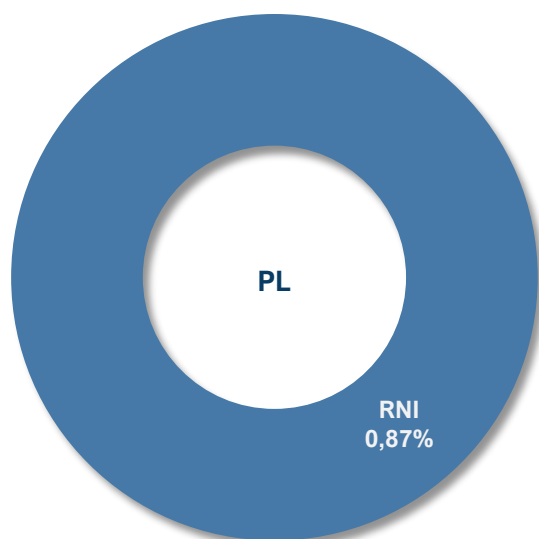


89,30% do Patrimônio Líquido - R\$ 96.966.842

Taxa Média: IPCA+ 10,29% a.a.

CÓDIGO IF	ATIVO	TAXA	% PL	ALOCÇÃO (R\$)
17K0150400	GLP	3,75%	0,89%	972.559,48
20G0703191	GPA	5,25%	1,05%	1.147.379,25
18I0295355	PRÓ LOTES	10,50%	1,44%	1.579.418,91
20D0809562	NEX	12,00%	1,68%	1.825.618,58
20H0796927	JARDIM DAS PALMEIRAS	10,00%	2,27%	2.467.466,80
22G1000969	HELVETIA	12,68%	2,73%	2.968.997,94
19K0981679	LOCALFRIO	6,00%	3,08%	3.345.171,62
20F0718010	TOWN	14,00%	3,28%	3.560.221,61
20F0718722	INFINITA	11,00%	3,47%	3.770.880,46
21G0707741	SOCICAM	10,00%	4,13%	4.502.329,02
20I0851693	DELTA PARK	10,00%	4,19%	4.554.455,35
20J0720654	QUARTIER	11,00%	4,26%	4.618.212,35
21F0968888	COPAGRIL	6,50%	5,23%	5.679.317,28
22E1284967	INDT	9,00%	6,19%	6.714.693,46
21L0848411	RAPOSO	10,00%	8,04%	8.716.636,03
21I0776612	RIO BRANCO	10,50%	8,12%	8.807.260,33
21K0146621	SOCICAM GRSA	9,00%	9,31%	10.097.723,74
22D0891481	PRÓ LOTES II	12,00%	9,96%	10.814.699,85
21K0870291	TALHAMAR	12,68%	9,98%	10.823.799,96

DISTRIBUIÇÃO POR CDI+



CETIP	ATIVO	TAXA	PL	ALOCÇÃO
19B0177968	RNI	1,25% a.a.	0,87%	R\$ 943.605,04

0,87% do Patrimônio Líquido - R\$ 943.605,04

Taxa Média: CDI + 1,25% a.a.

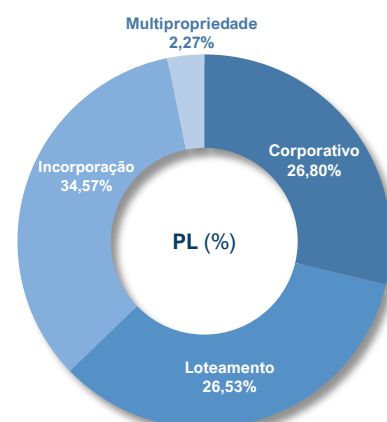
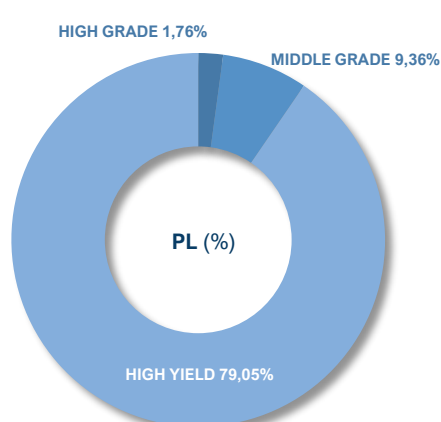
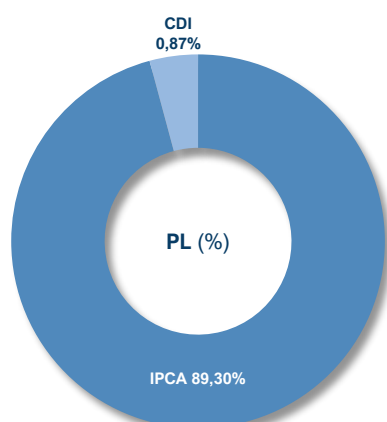
ÍNDICES DE INFLAÇÃO E CDI

MÊS/ANO	CDI	IPCA	IGP-M
DEZEMBRO/22	1,17%	0,62%	0,45%
NOVEMBRO/22	1,02%	0,41%	-0,56%
OUTUBRO/22	1,02%	0,59%	-0,97%
SETEMBRO/22	1,07%	-0,29%	-0,95%
AGOSTO/22	1,17%	-0,36%	-0,70%
JULHO/22	1,03%	-0,68%	0,21%
12 MESES	10,93%	5,79%	5,45%
ACUMULADO NO ANO	9,24%	5,79%	5,45%

CRIs ADQUIRIDOS

PORTFOLIO – CRIs ADQUIRIDOS									
Nº	ATIVO	SEGMENTO	EMISSOR	INDEXADOR	REMUNERAÇÃO	% PL	LTV	GARANTIAS PRINCIPAIS	DURATION TOTAL
1	GLP	Corporativo	Barigui	IPCA+	3,75% a.a.	0,89%	29%	AF, Apólices de Seguro de R\$ 160 MM	3,5
2	RNI	Loteamento	Virgo	CDI+	1,25% a.a.	0,87%	77%	Aval dos Sócios e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	4,0
3	LOCALFRIO	Loteamento	Virgo	IPCA+	6,00% a.a.	3,08%	72%	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas e Alienação Fiduciária de Imóvel.	5,5
4	GPA	Corporativo	Barigui	IPCA+	5,25% a.a.	1,05%	23%	AF de 7 Lojas, AF de Quotas, CF de Recebíveis Futuros e Fiança.	7,1
5	JD PALMEIRAS	Multipropriedade	BSI Capital	IPCA+	10,00% a.a.	2,27%	29%	AF de imóveis, CF de Créditos e Reservas de Liquidez e Contingência.	3,0
6	DELTA PARK	Loteamento	True	IPCA+	10,00% a.a.	4,19%	75%	AF, CF de Direitos Creditórios, Aval, Fiança, Coobrigação, Fundo de Liquidez e Obra.	4,0
7	QUARTIER	Loteamento	BSI Capital	IPCA+	11,00% a.a.	4,26%	53%	Hipoteca, AF de cotas, Fundo de Liquidez e Fiança.	3,6
8	NEX	Incorporação	Virgo	IPCA+	12,00% a.a.	1,68%	63%	AF do Estoque, CF dos Recebíveis e Aval.	2,1
9	COPAGRIL	Corporativo	Virgo	IPCA+	6,50% a.a.	5,23%	54%	Aval, Fiança, Fundo de Reserva, AF de 4 imóveis	4,8
10	SOCICAM	Corporativo	Reit	IPCA+	10,00% a.a.	4,13%	Outros	CF de direitos creditórios, Sobre garantia de 140% da PMT, Aval e Fundo de Liquidez.	3,9
11	PRÓ-LOTES	Loteamento	Reit	IPCA+	10,50% a.a.	1,44%	92%	CF dos Recebíveis, AF de Quotas, Coobrigação.	3,7
12	RIO BRANCO	Incorporação	BSI Capital	IPCA+	10,50% a.a.	8,12%	46%	AF de Imóvel e de Quotas, CF de Recebíveis, Aval, Fundos de Liquidez, Juros e Obras.	3,2
13	SOCICAM GRSA	Corporativo	Reit	IPCA+	9,00% a.a.	9,31%	Outros	CF Direitos Creditórios, Fiança, Aval, Fundos de Liquidez, Reserva e Contingência.	4,0
14	TALHAMAR	Incorporação	Reit	IPCA+	12,68% a.a.	9,98%	58%	AF, CF de Recebíveis, Aval, Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Obras e Hipoteca.	4,5
15	RAPOSO	Incorporação	Travessia	IPCA+	10,00% a.a.	8,04%	79%	AF de Quotas, Aval, CF dos Recebíveis, Fundo de Despesas, Reserva e de Obras	1,3
16	PRÓ-LOTES II	Loteamento	Reit	IPCA+	12,00% a.a.	9,96%	36%	AF de Quotas, Aval, CF dos recebíveis. Fundo de Despesas, Fundo de Liquidez.	4,4
17	TOWN	Incorporação	Habitasec	IPCA+	14,00% a.a.	3,28%	44%	AF de Quotas, CF dos recebíveis, Aval da controladora e sócios pessoas físicas	1,0
18	INFINITA	Incorporação	Habitasec	IPCA+	11,00% a.a.	3,47%	41%	AF de Quotas, CF dos Recebíveis, Aval e Fundo de Reserva	1,9
19	INDT	Corporativo	True	IPCA+	9,50% a.a.	6,19%	60%	Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária, Fundo de Despesas, Fundo de Liquidez, Seguro DFI	5,0
20	HELVETIA	Loteamento	Bari	IPCA+	12,68% a.a.	2,73%	73%	Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fundos.	2,5

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO DE CRIs



Concentração Por Indexador		
Indexador	Taxa Média	% PL
IPCA	10,29% a.a.	89,30%
CDI	1,25% a.a.	0,87%

Concentração Por Rating		
Indexador	Taxa Média	% PL
High Yield	10,85% a.a.	79,05%
Middle Grade	6,20% a.a.	9,36%
High Grade	2,52% a.a.	1,76%

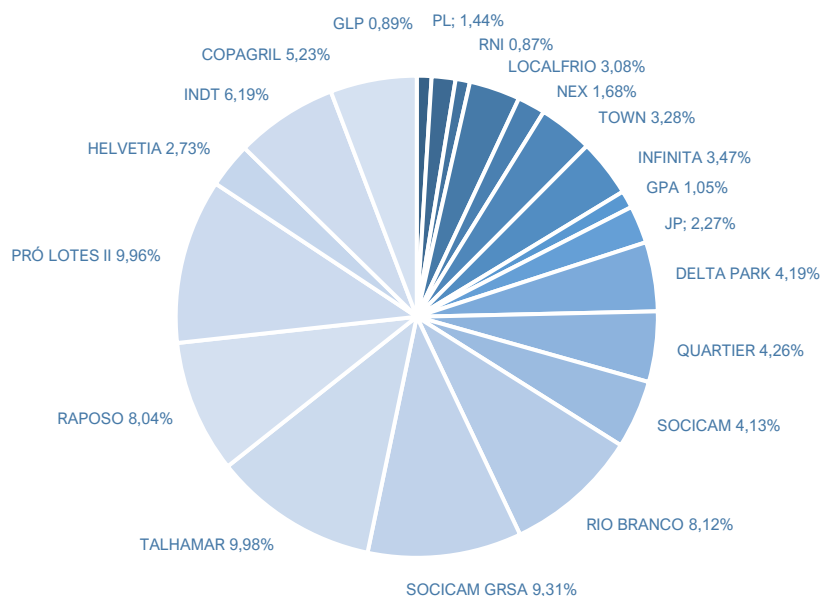
Concentração Por Segmento		
Indexador	Taxa Média	% PL
Corporativo	8,35% a.a.	26,80%
Loteamento	10,46% a.a.	26,53%
Incorporação	11,47% a.a.	34,57%
Multipropriedade	10,00% a.a.	2,27%

CARTEIRA COM TODOS OS ATIVOS DO FUNDO

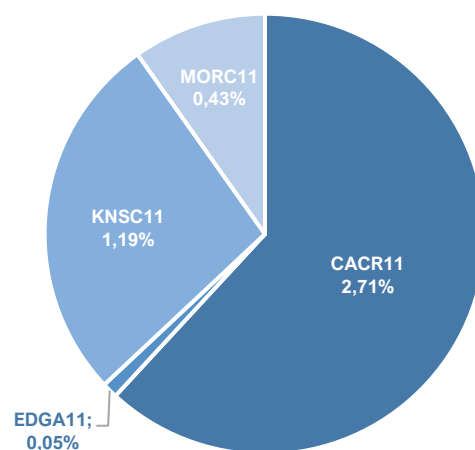
Nº	TICKER	ATIVO	ESTADO	QTD	VENCIMENTO	PL	ALOCÇÃO
1	17K0150400	GLP	PERNAMBUCO	150	20/01/2027	0,89%	R\$ 972.559,48
2	18I0295355	PRÓ-LOTES	RIO DE JANEIRO	61	20/09/2028	1,44%	R\$ 1.579.418,91
3	19B0177968	RNI	SÃO PAULO	1.500	15/02/2029	0,87%	R\$ 943.605,04
4	19K0981679	LOCALFRIO	SANTA CATARINA E SÃO PAULO	3.500	16/12/2031	3,08%	R\$ 3.345.171,62
5	20D0809562	NEX	RIO GRANDE DO SUL	4.600	25/05/2023	1,68%	R\$ 1.825.618,58
6	20F0718010	TOWN	PORTO ALEGRE	3.100	18/07/2023	3,28%	R\$ 3.560.221,61
7	20F0718722	INFINITA	PORTO ALEGRE	3.300	18/07/2023	3,47%	R\$ 3.770.880,46
8	20G0703191	GPA	SÃO PAULO	1.016	10/07/2035	1,05%	R\$ 1.147.379,25
9	20H0796927	JARDIM DAS PALMEIRAS	SÃO PAULO	3.471	25/02/2026	2,27%	R\$ 2.467.466,80
10	20I0851693	DELTA PARK	BAHIA	3.125	21/07/2035	4,19%	R\$ 4.554.455,35
11	20J0720654	QUARTIER	RIO DE JANEIRO	3.600	09/10/2030	4,26%	R\$ 4.618.212,35
12	21G0707741	SOCICAM	SÃO PAULO	10.000	26/01/2030	4,13%	R\$ 4.502.329,02
13	21I0776612	RIO BRANCO	SÃO PAULO	8.000	23/08/2025	8,12%	R\$ 8.807.260,33
14	21K0146621	SOCICAM GRSA	SÃO PAULO	10.000	03/03/2030	9,31%	R\$ 10.097.723,74
15	21K0870291	TALHAMAR	SÃO PAULO	10.000	26/11/2028	9,98%	R\$ 10.823.799,96
16	21L0848411	RAPOSO	SÃO PAULO	10.000	20/01/2025	8,04%	R\$ 8.716.636,03
17	22D0891481	PRÓ-LOTES II	RIO DE JANEIRO	10.400	20/04/2032	9,96%	R\$ 10.814.699,85
18	22G1000969	HELVETIA	SÃO PAULO	3.000	24/03/2027	2,73%	R\$ 2.968.997,94
19	22E1284967	INDT	AMAZONAS	6.900.000	21/08/2034	6,19%	R\$ 6.714.693,46
20	21F0968888	COPAGRIL	PARANÁ	5.000	16/06/2031	5,23%	R\$ 5.679.317,28

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII					
Nº	CLASSE	TICKER	ATIVO	PL	ALOCÇÃO
1	FII	CACR11	CARTESIA CRI	2,71%	2.944.146,70
2	FII	EDGA11	EDIFÍCIO GALERIA	0,05%	57.150,00
3	FII	KNSC11	KINEA SECURITIES	1,19%	1.296.000,00
4	FII	MORC11	MORE INVEST	0,43%	475.650,00

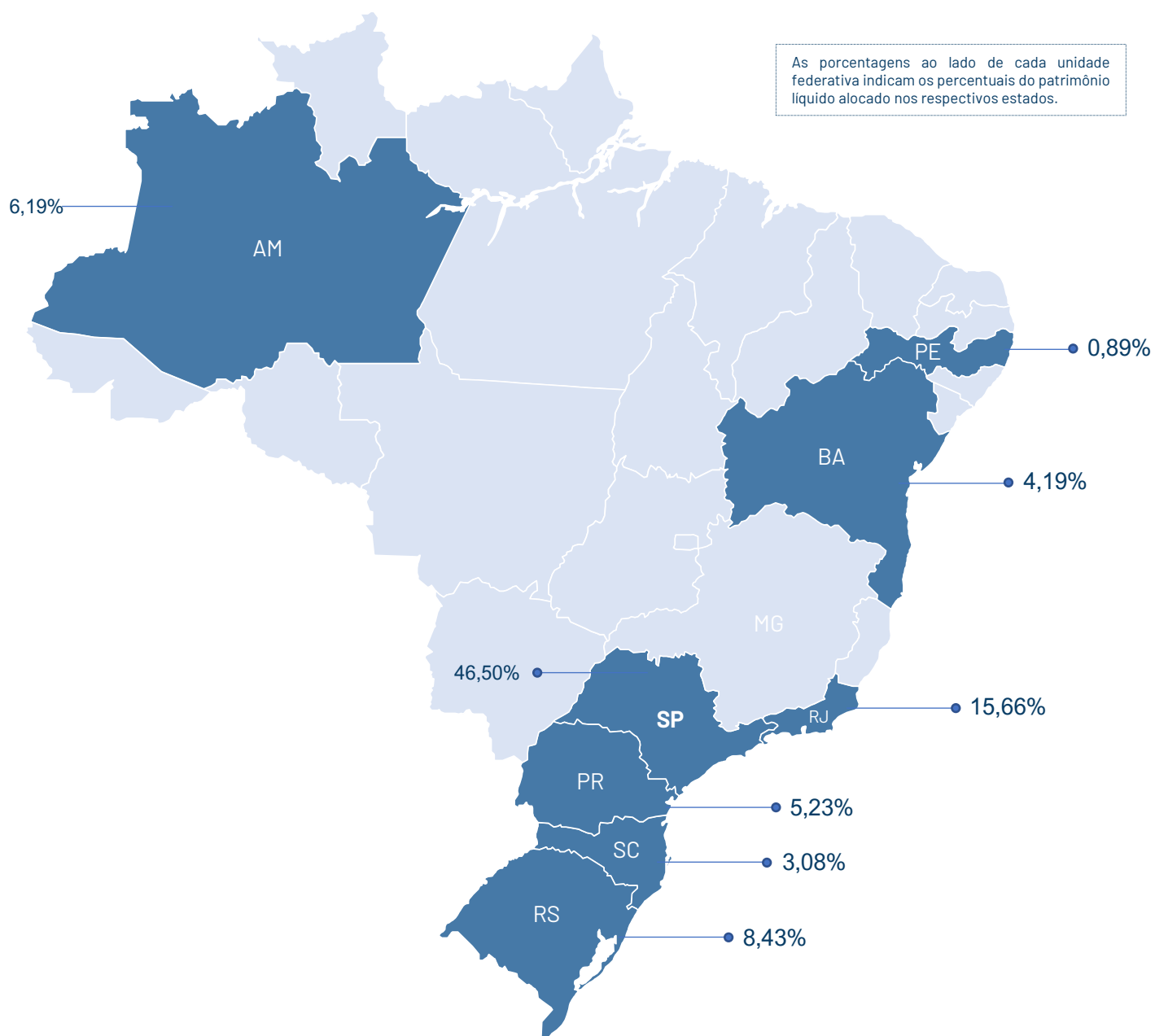
% PL CRIs



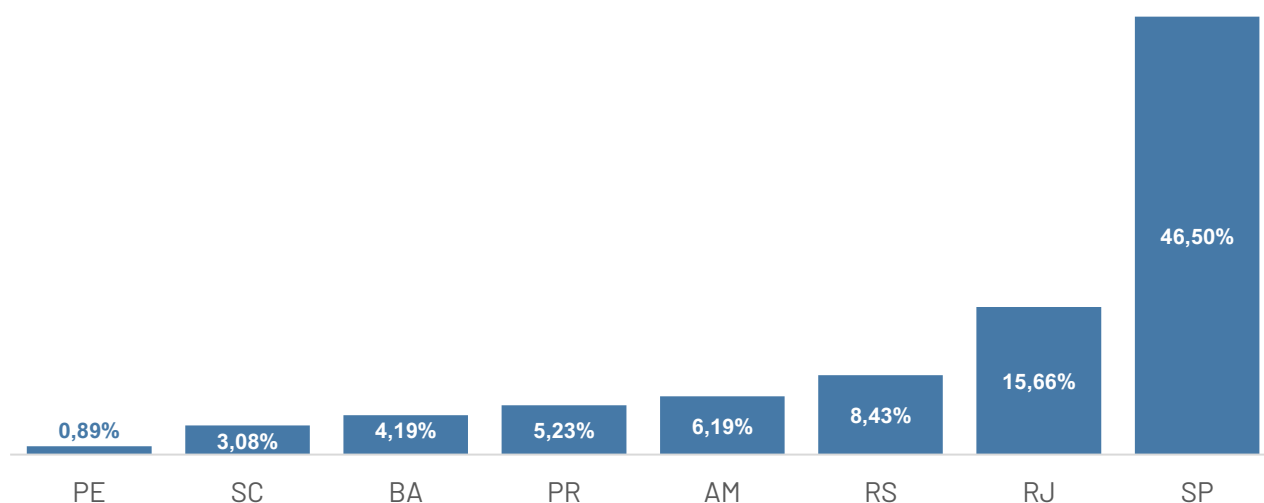
% PL FIIs



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DAS OPERAÇÕES DO FUNDO



% PL DE OPERAÇÕES DE CRIs POR ESTADO



NEGOCIAÇÃO EM BOLSA DO ARRI11

DATA	ÚLTIMO	ABERTURA	MÁXIMA	MÍNIMA	VOLUME	% VAR
29/12/2022	R\$ 9,29	R\$ 9,28	R\$ 9,36	R\$ 9,28	R\$ 382.480,48	0,33%
28/12/2022	R\$ 9,28	R\$ 9,34	R\$ 9,40	R\$ 9,25	R\$ 256.268,34	-0,33%
27/12/2022	R\$ 9,31	R\$ 9,33	R\$ 9,33	R\$ 9,27	R\$ 225.369,13	-0,44%
26/12/2022	R\$ 9,33	R\$ 9,24	R\$ 9,34	R\$ 9,24	R\$ 739.898,99	0,44%
23/12/2022	R\$ 9,24	R\$ 9,19	R\$ 9,25	R\$ 9,16	R\$ 257.931,28	-0,44%
22/12/2022	R\$ 9,20	R\$ 9,16	R\$ 9,20	R\$ 9,12	R\$ 277.835,95	0,89%
21/12/2022	R\$ 9,16	R\$ 9,15	R\$ 9,19	R\$ 9,10	R\$ 199.692,08	0,00%
20/12/2022	R\$ 9,14	R\$ 9,13	R\$ 9,17	R\$ 9,04	R\$ 288.079,10	0,56%
19/12/2022	R\$ 9,08	R\$ 9,02	R\$ 9,14	R\$ 9,02	R\$ 369.363,14	-0,45%
16/12/2022	R\$ 9,08	R\$ 9,03	R\$ 9,15	R\$ 8,99	R\$ 420.089,11	0,22%
15/12/2022	R\$ 9,02	R\$ 9,09	R\$ 9,14	R\$ 9,00	R\$ 281.478,78	0,45%
14/12/2022	R\$ 9,10	R\$ 9,13	R\$ 9,16	R\$ 8,99	R\$ 534.756,89	-0,45%
13/12/2022	R\$ 9,12	R\$ 9,10	R\$ 9,15	R\$ 9,00	R\$ 268.683,22	0,11%
12/12/2022	R\$ 9,10	R\$ 9,15	R\$ 9,15	R\$ 9,01	R\$ 275.909,91	-0,67%
09/12/2022	R\$ 9,11	R\$ 9,12	R\$ 9,16	R\$ 9,05	R\$ 101.143,99	0,22%
08/12/2022	R\$ 9,12	R\$ 9,10	R\$ 9,15	R\$ 9,09	R\$ 229.171,26	0,34%
07/12/2022	R\$ 9,10	R\$ 9,08	R\$ 9,10	R\$ 9,07	R\$ 218.624,75	-2,08%
06/12/2022	R\$ 9,05	R\$ 9,03	R\$ 9,09	R\$ 9,02	R\$ 156.777,24	-0,44%
05/12/2022	R\$ 9,03	R\$ 9,05	R\$ 9,16	R\$ 9,02	R\$ 331.173,35	-0,54%
02/12/2022	R\$ 9,02	R\$ 9,00	R\$ 9,05	R\$ 8,90	R\$ 219.228,50	0,11%
01/12/2022	R\$ 8,99	R\$ 8,95	R\$ 9,00	R\$ 8,93	R\$ 341.502,82	-0,86%

RESUMO DO MÊS

Volume Negociado no Mês
R\$ 6.375.458,31

Média de Trading PL Diário*
0,27%

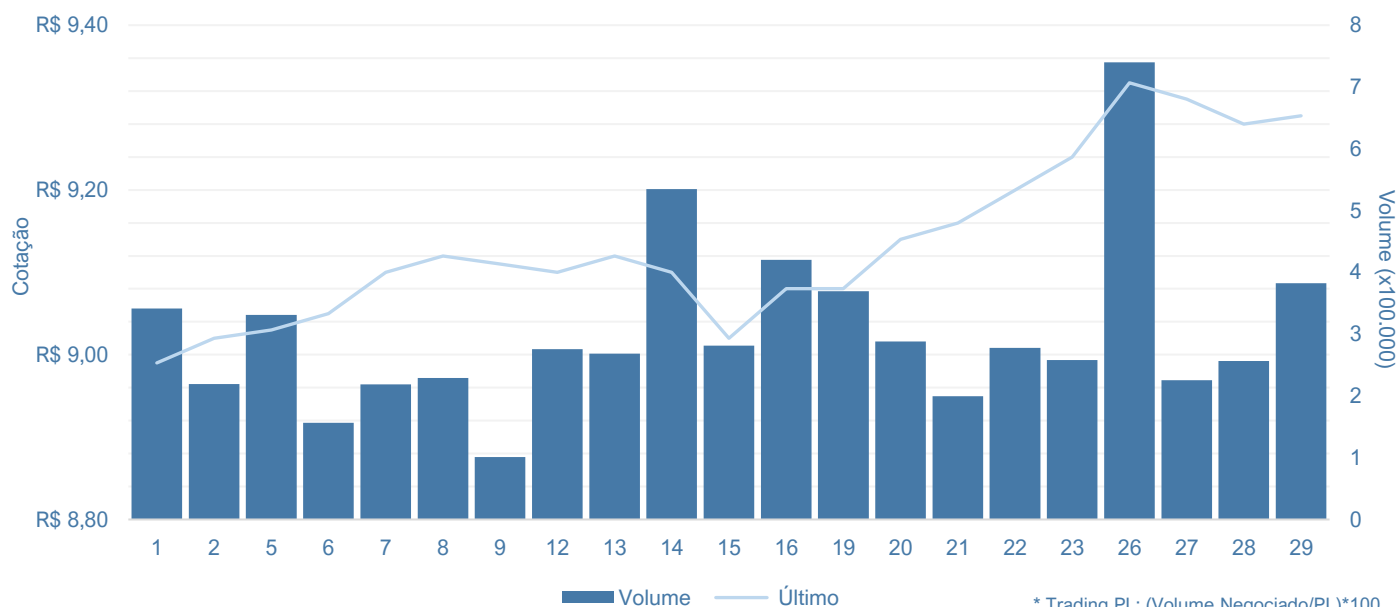
Cotação Máxima
R\$ 9,48

Resultado do mês (B3):
+3,80%

Cotação de fechamento:
R\$ 9,29

Média de Liquidez Diária
R\$ 303.593,25

GRÁFICO DE COTAÇÃO E VOLUME - EM REAIS



* Trading PL: (Volume Negociado/PL)*100

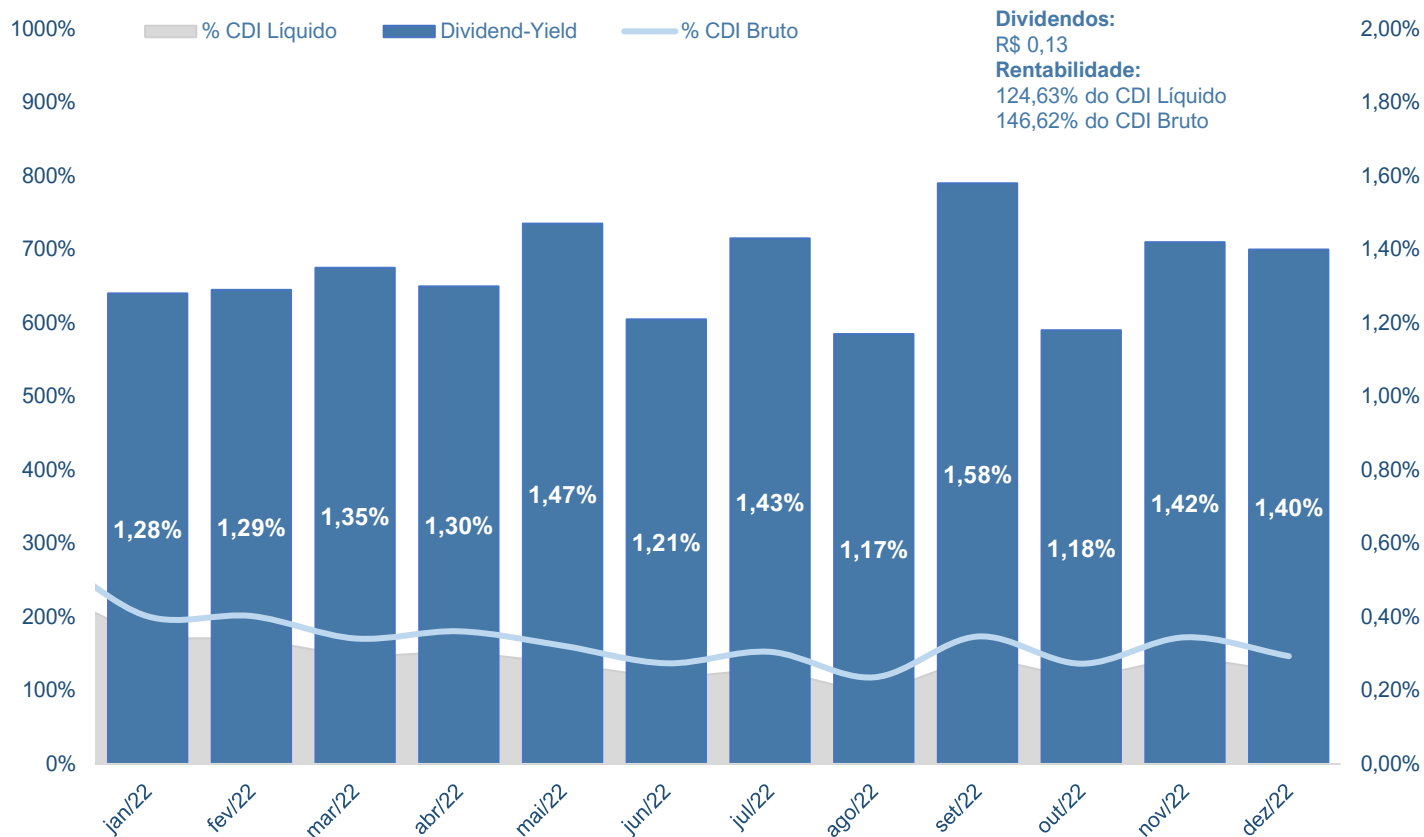
FLUXO DE RECEITAS E DESPESAS

Mês/ano	Entradas	CRIs	FIs	Compromissada	Outras Receitas	Saídas	Distribuição	Dividendos	Cota Fechamento B3
Dez/22	2.109.865	1.205.251	57.515	41.583	805.515	141.278	1.589.715	0,130000000	R\$ 9,29
Nov/22	2.092.432	1.258.074	54.496	43.333	1.163.114	150.255	1.589.715	0,130000000	R\$ 9,15
Out/22	2.140.754	1.254.282	57.525	20.584	794.975	162.433	1.320.827	0,110000000	R\$ 9,40
Set/22	1.700.898	1.342.796	60.502	20.200	855.314	127.458	1.615.853	0,140000000	R\$ 9,00
Ago/22	1.592.235	1.480.423	63.727	48.038		151.362	1.592.235	0,110000000	R\$ 9,38
Jul/22	2.176.970	1.860.283	79.092	50.586		170.713	1.543.521	1,310000000	R\$ 91,90
Jun/22	1.476.714	1.350.584	55.716	70.413		118.713	1.390.348	1,180000000	R\$ 97,00
Mai/22	1.615.380	1.488.639	51.480	75.261		193.020	1.422.360	1,410000000	R\$ 96,20
Abr/22	1.378.709	1.309.064	50.471	19.174		122.820	1.347.496	1,282351330	R\$ 98,80
Mar/22	1.699.359	1.556.237	47.669	11.624		189.852	1.404.749	1,340000000	R\$ 99,00
Fev/22	1.207.973	1.148.998	47.711	11.263		125.118	1.362.816	1,300000000	R\$ 100,48
Jan/22	2.029.592	1.971.033	43.222	43.222		112.095	1.373.299	1,310000000	R\$ 101,89
Dez/21	1.753.457	1.443.247	263.723	46.486		108.501	1.834.560	1,750000000	R\$ 97,98
Nov/21	1.646.890	1.162.173	458.045	25.871		103.305	1.543.585	1,470000000	R\$ 94,22
Out/21	1.643.798	1.233.908	380.479	29.410		121.586	1.522.211	1,410000000	R\$ 96,45
Set/21	1.625.994	1.147.879	409.276	12.835	6.171	117.448	1.234.607	1,110000000	R\$ 97,45
Ago/21	1.111.990	626.189	469.225	16.535	35.335	186.630	955.694	0,911643715	R\$ 101,93
Jul/21	749.833	533.146	144.909	71.777	36.485	104.987	585.230	0,868882319	R\$ 113,85
Jun/21	1.122.057	408.002	89.217	0	624.838	392.367	729.689	1,766695678	R\$ 102,48
mai/21	504.581	391.489	62.142	950		66.743	437.837	1,115868959	R\$ 100,66
abr/21	533.561	406.070	57.849	4.003	67.365	123.387	410.174	1,045365740	R\$ 113,19
mar/21	524.256	373.247	56.677	2.822	91.510	74.542	449.713	1,146135065	R\$ 99,80
fev/21	527.822	465.146	46.998	1.911	13.767	72.158	455.664	1,103235267	R\$ 100,99
jan/21	552.678	481.236	71.442	1.499		66.518	493.005	1,193645911	R\$ 95,00

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS – TICKER ARRI11

Distribuição de Dividendos e Rentabilidade do Fundo – 12 meses

Mês	Rendimento por Cota	Dividend-Yield	CDI Líquido	CDI Bruto (Gross Up)
Dez/22	R\$ 0,13 (1,30)	1,40%	124,63%	146,62%
Nov/22	R\$ 0,13 (1,30)	1,42%	146,48%	172,33%
Out/22	R\$ 0,11 (1,10)	1,18%	115,61%	136,42%
Set/22	R\$ 0,14 (1,40)	1,58%	147,39%	173,40%
Ago/22 (split de cotas)	R\$ 0,11 (1,10)	1,17%	94,21%	117,84%
Jul/22	R\$ 1,31000	1,43%	129,66%	152,54%
Jun/22	R\$ 1,18000	1,22%	116,42%	131,97%
Mai/22	R\$ 1,41000	1,47%	136,76%	160,89%
Abr/22	R\$ 1,28235	1,30%	153,42%	180,49%
Mar/22	R\$ 1,34000	1,35%	145,11%	173,72%
Fev/22	R\$ 1,30000	1,29%	171,05%	215,24%
Jan/22	R\$ 1,31000	1,28%	170,73%	200,86%
Acumulado IPO (base 100)	R\$ 37,23	38,17%	138,39%	162,81%



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

IPO	Mês atual	Crescimento em relação ao IPO
1.730	+20.000	↑ +1.042%

Ano	Mês	Quantidade
2022	Dezembro	+20.000
2022	Novembro	+18.000
2022	Outubro	+17.100
2022	Setembro	+13.100
2022	Agosto	+11.000
2022	Julho	+8.300

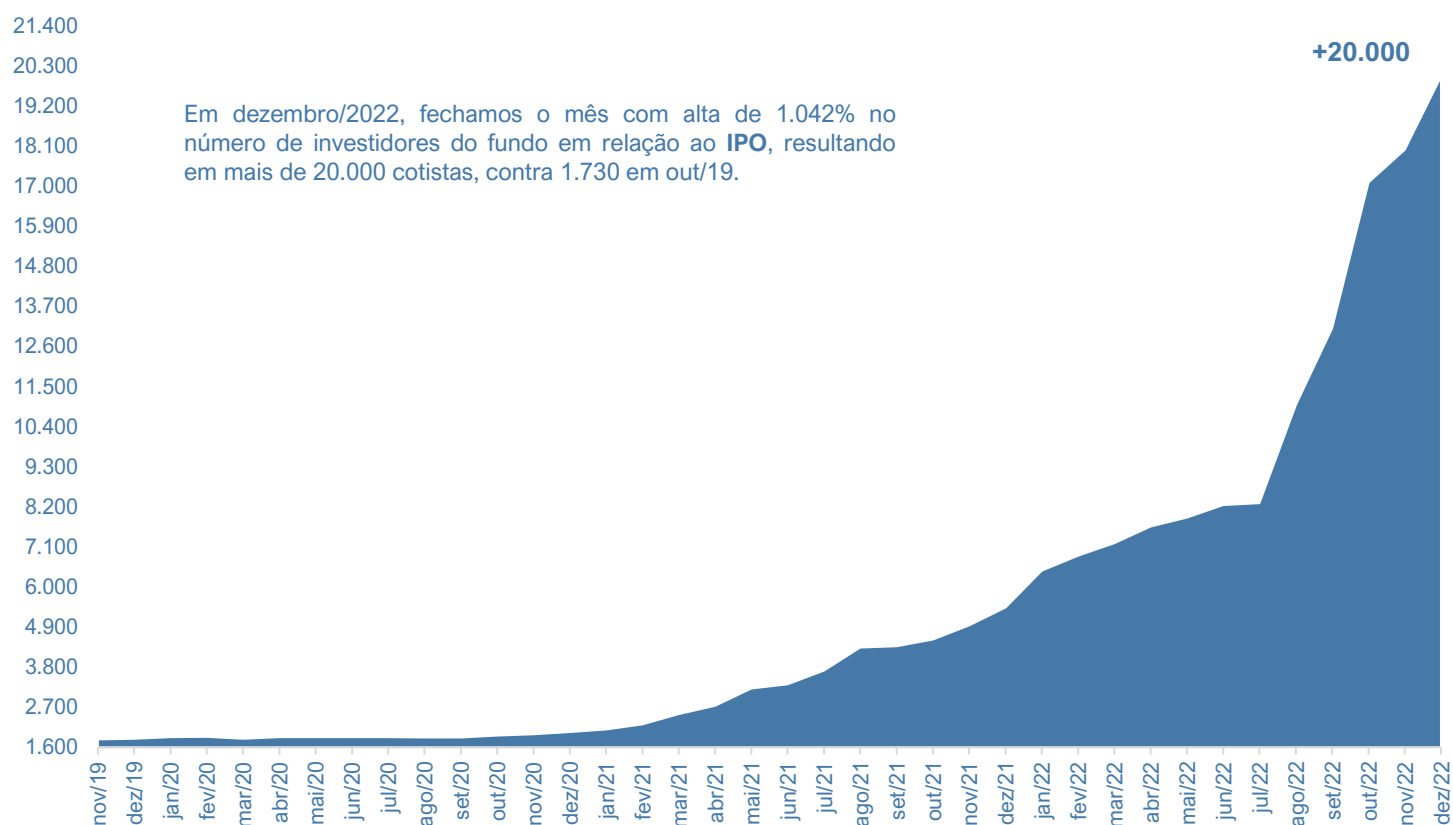
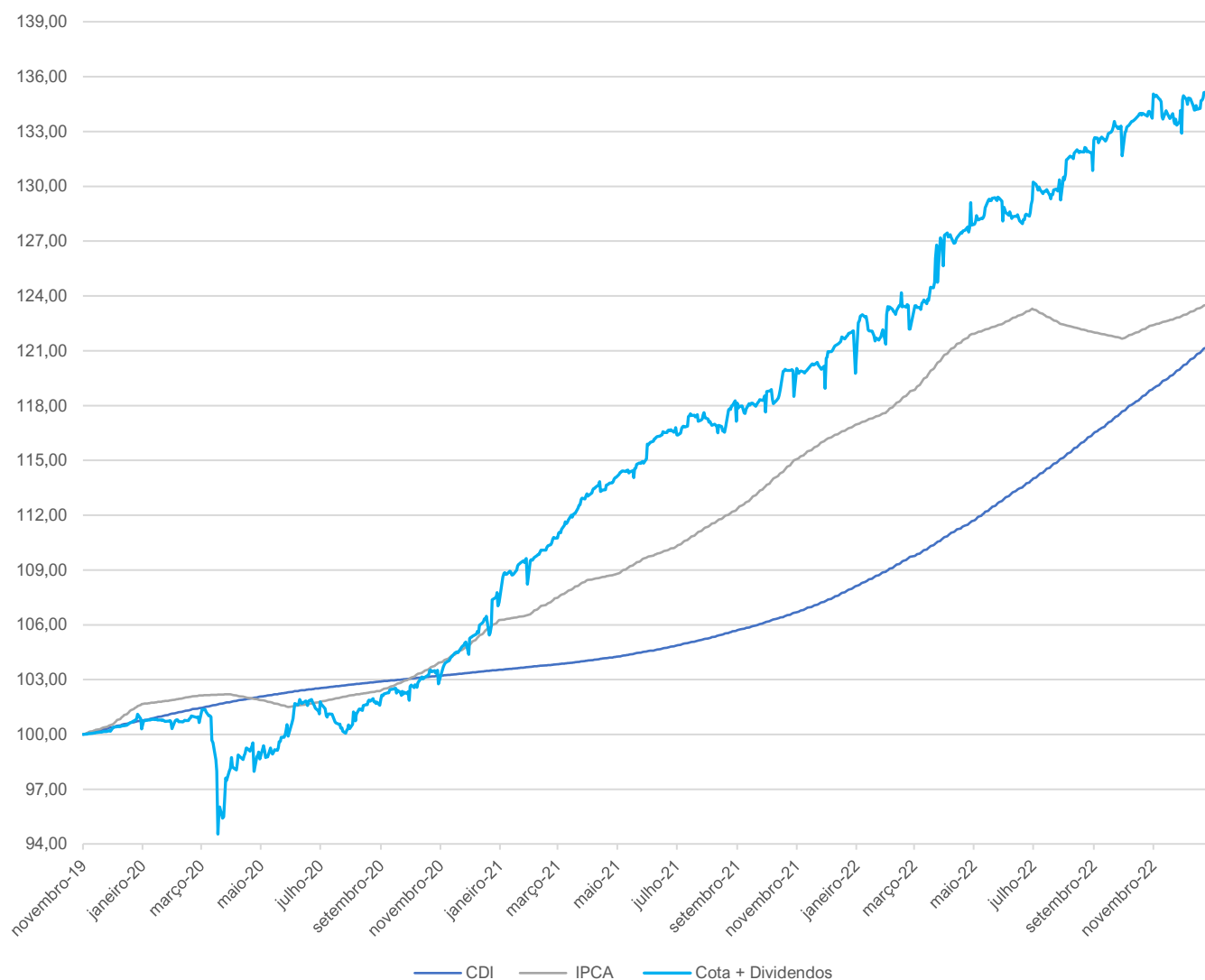


GRÁFICO COMPARATIVO DE RETORNO

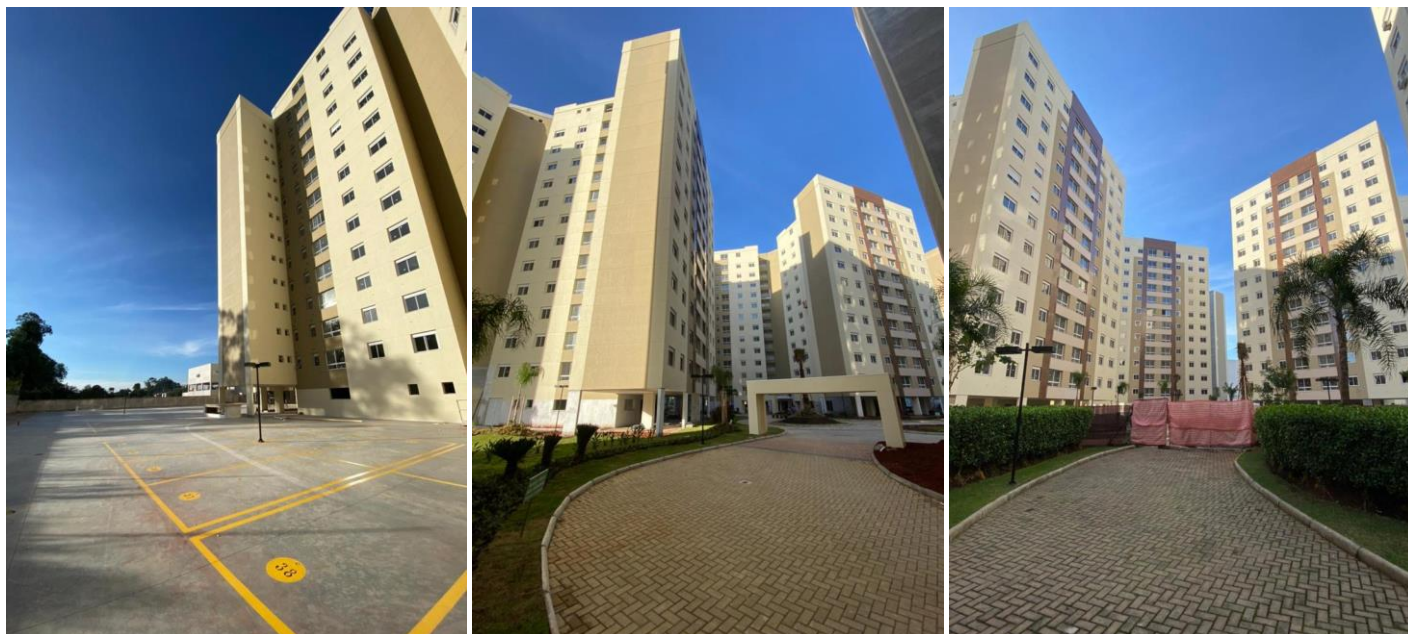


	IPO – 1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão
Preço de Emissão	R\$ 100,00	R\$ 99,59	R\$ 95,21	R\$ 9,01 (90,10)
Dividendos Pagos	R\$ 37,27	R\$ 23,20	R\$ 10,27	R\$ 0,38 (R\$ 3,80)
Dividend-Yield Acumulado	38,17%	25,55%	12,16%	4,00%

COMPARATIVO COM OUTROS INVESTIMENTOS – RENTABILIDADE DOS ÚLTIMOS 6 MESES		
ATIVO	RETORNO DO ATIVO NO PERÍODO	RESULTADO DE UMA APLICAÇÃO DE R\$ 100,00
CDI	CDI no período	R\$ 106,61
CDB 100% CDI	6,61% no período – IR	R\$ 105,12
ARRI11: Dividendos	8,18% no período	R\$ 108,04

INFORMAÇÕES DO FUNDO

Razão Social	Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários	CNPJ Open Kapital	43.231.396/0001-90
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
Gestora	Open Kapital Gestão de Ativos	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.



CRI NEX

Código IF	20D0809562
Devedor	NEX
Emissor	ISEC SECURITIZADORA
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 12,00% a.a.
Vencimento	Mai/23
Alocação	R\$ 1.825.618
% / PL	1,68%
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\$ 1.147.379
% PL	1,05%
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

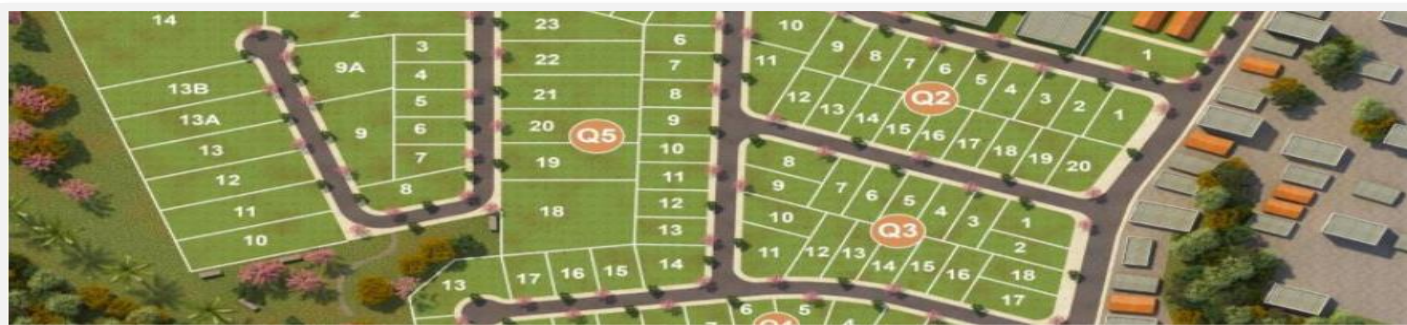
- Alienação Fiduciária de lojas locadas pelo Pão de Açúcar, Extra e Assaí.
- Alienação Fiduciária de Cotas da SPE.
- Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel.

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	IGP-M
Taxa	IGP-M + 10,00% a.a.
Vencimento	out/29
Alocação	Operação com Vencimento Antecipado
% / PL	Operação com Vencimento Antecipado
Emissão/Série	1ª/31ª
LTV	50,50%
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.



Aviso: Operação com **vencimento antecipado declarado**, em fase de excussão de garantias.

Aviso: Fundo realizou a provisão de “PDD” da operação no dia 29/12/2022.



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.

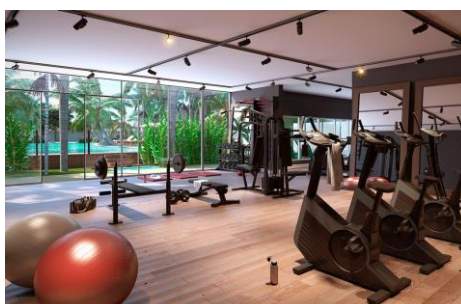
O Jardim das Palmeiras II Home Resort é mais um empreendimento desenvolvido pela LMA Incorporadora, localizado em Ubatuba-SP, sendo comercializado em sistema misto, unifamiliar e com apenas algumas unidades no sistema multi-propriedade. Com serviços de resort como arrumação do apartamento e recreação, 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 SECURITIZADORA
Indexador	IPCA
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	fev/26
Alocação	R\$ 2.467.466,80
% / PL	2,27%
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\$ 3.483.757
% Patrimônio Líquido	3,11%
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.



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	IPCA
Taxa	IPCA + 11,00% a.a.
Vencimento	jul/35
Alocação	R\$ 4.618.212
% / PL	4,26%
Emissão/Série	1ª/7ª
LTV	53,88%
Duration	3,6 anos
Garantias	Hipoteca, Alienação fiduciária de cotas da SPE, Fundo de Liquidez e Fiança



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	IPCA
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	out/30
Alocação	R\$ 4.554.455
% / PL	4,19%
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\$ 972.559,48
% Patrimônio Líquido	1,44%
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



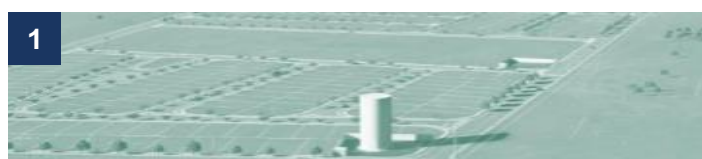
CRI RNI

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\$ 943.605
% Patrimônio Líquido	0,87%
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 e2: 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\$ 4.502.329,02
% Patrimônio Líquido	4,13%
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\$ 1.579.418,91	
% Patrimônio Líquido	1,44%	
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\$ 8.807.260,33	
% Patrimônio Líquido	8,12%	
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\$ 10.823.799,96	
% Patrimônio Líquido	9,98%	
Emissão/Série	26ª/2ª	
LTV	58,21%	
Duration	4,52	
Garantias	Exposta no texto ao lado.	

CRI SOCICAM GRSA
Resumo da Operação

Código IF	21K0146621
Devedor	GRSA SOCICAM
Emissor	REIT SECURITIZADORA
Indexador de Correção	IPCA
Taxa	9,00% a.a.
Vencimento	03/04/2030
Alocação	R\$ 10.097.723,74
% Patrimônio Líquido	9,31%
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 RAPOSO		Resumo da Operação
Código IF	21L0848411	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 <i>cash sweep</i>. 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.
Devedor	OVQ SPE LTDA	
Emissor	TRAVESSIA SECURITIZADORA	
Indexador de Correção	IPCA	
Taxa	10,00% a.a.	
Vencimento	20/01/2025	
Alocação	R\$ 8.716.636,03	
% Patrimônio Líquido	8,04%	
Emissão/Série	1ª/93ª	
LTV	79,40%	
Duration	1,33	
Garantias	Exposta no texto ao lado.	



CRI PRÓ-LOTES II

Resumo da Operação

Código IF	22D0891481
Devedor	H&BC SPE LTDA.
Emissor	Reit Securitizadora
Indexador de Correção	IPCA
Taxa	12,00% a.a.
Vencimento	20/04/2032
Alocação	R\$ 10.814.699,85
% Patrimônio Líquido	9,96%
Emissão/Série	27ª/2ª
LTV	36%
Duration	4,4 anos
Garantias	Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros provenientes das Promessas/Contratos de Compra e Venda das unidades dos loteamentos Morada do Bosque, Paradise (Vert) e Solaris; Hipoteca registrada na matrícula do loteamento Paradise (Empreendimentos Vert); Emissão com regime fiduciário; Fundos de Liquidez equivalente a 2 PMTs; Alienação fiduciária em garantia das cotas da H&BC – Participações e Empreendimentos LTDA. e da H&FC – Participações e Empreendimentos LTDA; Aval da PRLT01 Participações S.A. e da H&FC – Participações e Empreendimentos LTDA.

Operação de desconto de recebíveis na região metropolitana do Rio de Janeiro em quatro empreendimentos de loteamento, dos quais 2 cederam a carteira de recebíveis e já estão com TVO e os demais estão em desenvolvimento.

A operação é lastreada em uma Cédula de Crédito Bancária Imobiliária - CCBI, com taxa remuneratória indicativa de IPCA + 12,00% ao ano, com juros mensais e amortização após 18 meses com possibilidade de *cash sweep*.

27ª série da 2ª emissão da Reit Securitizadora, emitido no valor de R\$ 32MM, com prazo de 120 meses, previsto para vencer em 20/04/2032. Possui duration de 4,43 anos.



CRI TOWN		Resumo da Operação
Código IF	20F0718010	A presente operação tem por objetivo a obtenção de recursos para realizar o retrofit do tradicional Hotel Plaza, localizado em Porto Alegre (RS), na Rua Senhor Dos Passos, 154, centro histórico. O empreendimento é composto por 190 (cento e noventa) unidades autônomas, das quais 03 (três) são unidades comerciais e referem-se ao pavimento térreo, sobreloja e primeiro andar. Assim como, 187 (cento e oitenta e sete) são unidades autônomas residenciais. A obra encontra-se em estágio avançado (85%) e tem previsão de entrega para outubro de 2022. 
Devedor	Infinita Town CO.	
Emissor	Habitasec Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA	
Taxa	14,00% a.a.	
Vencimento	18/07/2023	
Alocação	R\$ 3.560.221,61	
% Patrimônio Líquido	3,28%	
Emissão/Série	201ª/1ª	
LTV	47%	
Duration	1 ano	
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Infinita Estrutura de Negócios LTDA., Diego Antunes Dias e Lori Giombelli. Alienação Fiduciária; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;	

CRI INFINITA		Resumo da Operação
Código IF	20F0718722	Aquisição de imóvel, planejamento, promoção e desenvolvimento, venda, e a entrega das unidades habitacionais que serão reformadas no Edifício Itatiaia, localizado na Rua Senhor dos Passos, nº 154, Centro, Porto Alegre/RS. O empreendimento é composto por 190 (cento e noventa) unidades autônomas, das quais 03 (três) são unidades comerciais e referem-se ao pavimento térreo, sobreloja e primeiro andar. Emissão de dívida no valor de R\$26.780.000,00, com juros mensais e amortização bullet, representadas por 4 Cédulas de Crédito Bancário emitidas em favor da Companhia Hipotecária Piratini - CHP. A Devedora é a SPE Infinita Town Co. Incorporação Imobiliária Ltda., uma sociedade do grupo Infinita Estrutura de Negócios Ltda. que utilizará os recursos para adquirir um imóvel e reformá-lo, transformando-o em um empreendimento residencial de 182 unidades gerenciadas pela Housi.
Devedor	Infinita Town Co.	
Emissor	Habitasec Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA	
Taxa	11,00% a.a.	
Vencimento	18/07/2023	
Alocação	R\$ 3.770.880,46	
% Patrimônio Líquido	3,47%	
Emissão/Série	1ª/203ª	
LTV	41%	
Duration	1,9 anos	
Garantias	Alienação Fiduciária Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Aval	

CRI HELVETIA		Resumo da Operação
Código IF	22G1000969	A presente operação tem por objetivo a obtenção de recursos para o desenvolvimento dos empreendimentos de loteamento Villa, no percentual de 74,68% dos recursos da emissão, e Bougainville com os remanescentes 25,32%. Ambos localizam-se no condomínio Helvetia, na cidade de Indaiatuba, estado de São Paulo. A operação será realizada em duas fases, a primeira consiste na construção de 22 casas residenciais no loteamento Villa e a segunda fase será para o desenvolvimento do loteamento Bougainville.
Devedor	Helvetia 5 Administradora de Imóveis LTDA.	
Emissor	Bari Securitizadora S.A.	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	12,68% a.a.	
Vencimento	24/03/2027	
Alocação	R\$ 2.968.997,94	
% Patrimônio Líquido	2,73%	
Emissão/Série	7ª/1ª	
LTV	73%	
Duration	2,5 anos	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo de Despesas.	

CRI INDТ		Resumo da Operação
Código IF	22E1284967	Trata-se de emissão no valor de R\$ 8.071.249,00 que contempla antecipação de 12 (doze) anos de contrato locação e liquidez após investimentos em terreno mais obra do novo centro de pesquisa do INDТ. O contrato de locação é firmado entre INDТ, locatário, e MBTS Incorporação e participação Ltda, locadora. O INDТ é um Instituto de Ciência e Tecnologia fundado em 2001 que faz parte do maior sistema interdependente de inovação tecnológica da Região Norte. Atua na pesquisa e desenvolvimento de novos conceitos, produtos, serviços e soluções tecnológicas inovadoras e promove a geração de novos negócios mantidos pelo INDТ através de parcerias com a iniciativa privada. As garantias do CRI são alienação fiduciária do imóvel cujo contrato será antecipado, cessão de direitos do contrato de locação, seguro patrimonial do imóvel, Fiança da empresa Cidade Jardim detentora das cotas da Proprietária MBTS e fundo de reserva e liquidez. Imóvel está performado.
Devedor	INDТ	
Emissor	True Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	9,50% a.a.	
Vencimento	21/08/2034	
Alocação	R\$ 6.714.693,46	
% Patrimônio Líquido	6,19%	
Emissão/Série	76ª/única	
LTV	60%	
Duration	5,0 anos	
Garantias	Coo brigação, Fiança, Alienação Fiduciária do Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Liquidez e Seguro DFI.	

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 Cruz

ANALISTA

Paulo Reis

Contate-nos: arri11@arri11.com.br

Acesse nosso site:

www.arri11.com.br

www.openkapital.com.br