



Relatório Gerencial

JANEIRO 2026

ÍNDICE

Relatório Gerencial Janeiro 2026

CARTA DO GESTOR	03
DIVIDENDOS ARRI11	04
PORTFÓLIO DO FUNDO	05
ATIVOS IMOBILIÁRIOS	06
FLUXO DE CAIXA	07
RENTABILIDADE HISTÓRICA	08
OPERAÇÕES DO FUNDO	09

JANEIRO 2026

Relatório Gerencial

Comentários do Gestor

O ano de 2026 apresenta um cenário de continuidade das expectativas sobre queda de juros, agora mais claras, com o mercado apostando no início dos cortes em março/23 e fechando o ano ao redor de 12,00%, nível ainda alto, para um IPCA estimado entre 3,90% e 4,00%.

O mercado de financiamento imobiliário segue ainda restrito, dadas as taxas citadas acima; porém, as vendas de unidades menores, principalmente do Minha Casa, Minha Vida e do alto padrão, mantiveram crescimento em níveis previstos. O desafio será destravar o financiamento para a classe média, que não conseguiu recuperar a diferença causada pelos juros altos entre renda e valor da prestação.

A carteira do fundo segue em linha com nossas previsões e estratégia de investimento. Além da geração de renda recorrente por meio das operações de CRI, também buscamos oportunidades que contribuam para o ganho de capital da carteira, promovendo maior equilíbrio entre previsibilidade de rendimentos e valorização patrimonial ao longo do tempo.

Nesse contexto, já contamos com exposição ao fundo Arok, focado na aquisição de ativos imobiliários a preços descontados, seja por sobra de estoques ou por situações de execuções extrajudiciais já consolidadas, com elevado índice de garantias e alto potencial para retornos significativos.

No mês de dezembro, o IFIX apresentou variação de +2,27%, e o ARRI11, de -1,48%, ainda sendo negociado a 78,63% do valor patrimonial da cota.

Estratégia de Investimento

ARRI11 é um Fundo imobiliário que tem como objetivo gerar ganhos de capital e renda recorrente nos mercados a seguir:

- Crédito Imobiliário, com foco em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) High Yield
- Alocação tática em outros fundos imobiliários, visando ganho de capital e/ou renda

Mailing do ARRI11



Cadastre-se no mailing clicando no botão ao lado e fique sabendo em primeira mão, das novidades do ARRI11.

Caso tenha problemas com o link, abra a URL no seu navegador:
<http://eepurl.com/hSOA2X>

INSCREVA-SE



¹ Escala de Risco Interna da Open Kapital com notas de 1 a 5, onde 1 é o mais seguro e 5 o mais arriscado.

² Política de alocação teórica definida pelo comitê de investimentos. Percentuais e classes de ativo podem variar conforme condições de mercado.

Dividendos ARRI11

Dividendos do mês	Dividend-yield ¹	Dividend-yield Anualizado
R\$ 0,09	1,35%	17,48%
Dividend-yield LTM ⁴	Cota Patrimonial	Data-base
16,22%	R\$ 8,38	30/01/2026

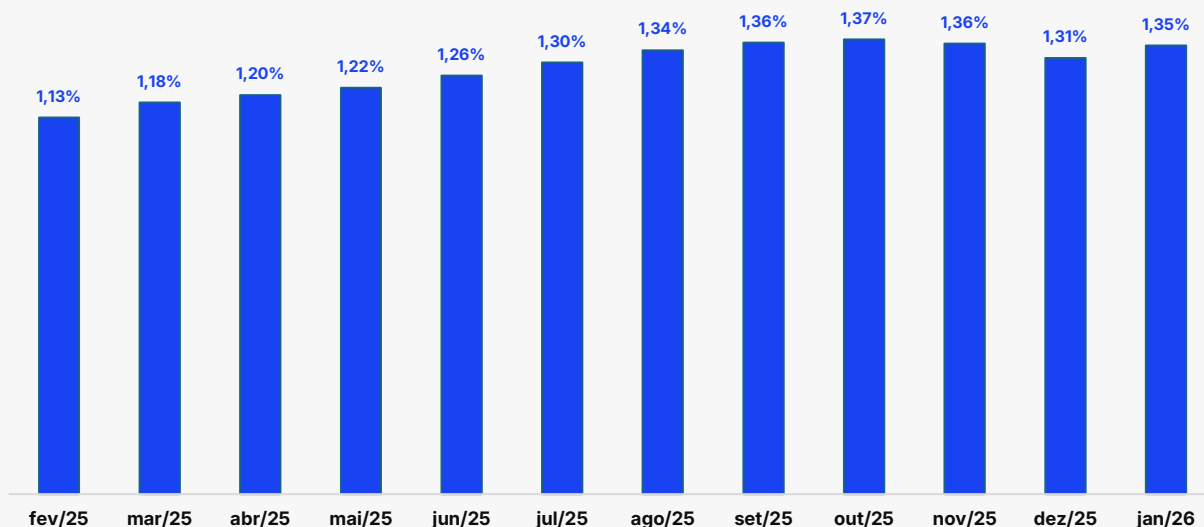
Distribuição de Dividendos e Rentabilidade do Fundo

Últimos 6 meses

MÊS	RENDIMENTO POR COTA	DIVIDEND-YIELD	% CDI ³ BRUTO (GROSS UP ²)
jan/26	R\$ 0,09	1,35%	137%
dez/25	R\$ 0,09	1,31%	133%
nov/25	R\$ 0,09	1,36%	152%
out/25	R\$ 0,09	1,37%	126%
set/25	R\$ 0,09	1,36%	131%
ago/25	R\$ 0,09	1,34%	135%

DIVIDEND YIELD ÚLTIMOS 12 MESES

■ DIVIDEND-YIELD


¹ Utilizando a cota B3 no fechamento 30/01/2026 para o cálculo do Dividend-Yield.

² Utilizando 15% de Imposto de Renda para cálculo do Gross-Up.

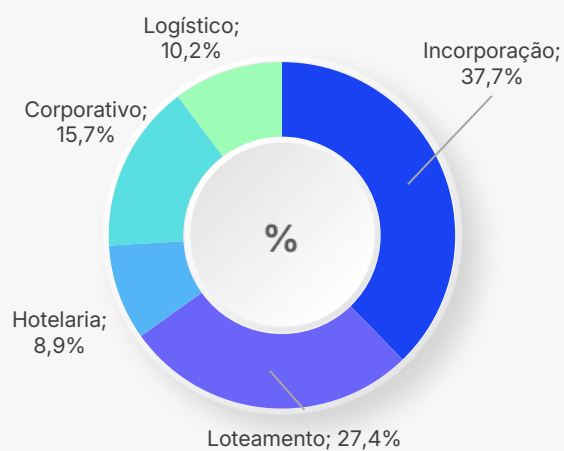
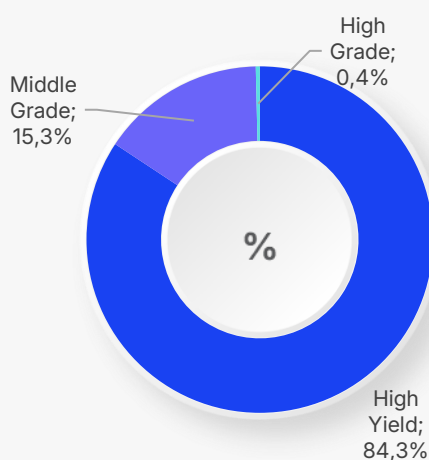
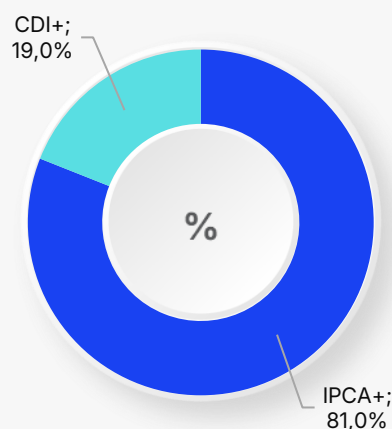
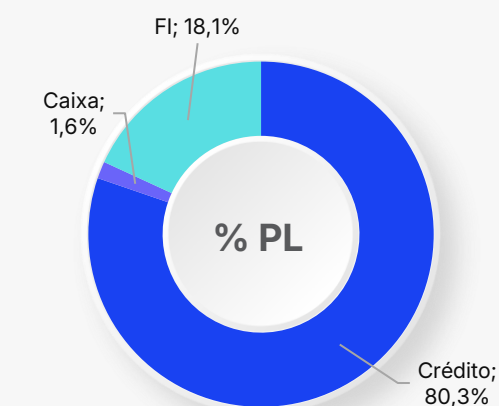
³ CDI do mês de referência.

⁴ LTM – Últimos 12 meses.

Indicadores Gerais da Carteira

Ativos	Taxa Média ¹ - IPCA+	Diversificação Geográfica (Estados)
21	11,61%	8
Categoria	Taxa Média ¹ - CDI +	Diversificação Setorial
HIGH-YIELD	5,00%	5

Características dos Ativos de Crédito Imobiliário

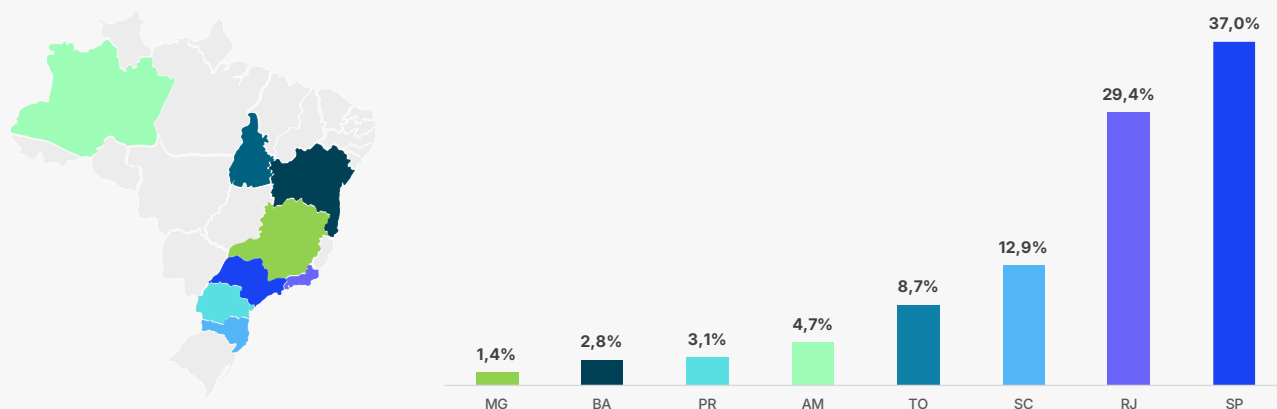


¹ Taxa Média referente aos ativos de crédito imobiliário.

Portfólio

#	CÓDIGO IF	ATIVO	EMISSION	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	% PL	SALDO MTM²	SEGMENTO
1	21L0848411	RAPOSO	Travessia	IPCA+	12,00%	7,53%	13.083.240	Incorporação
2	23B2365601	SANTE	True	IPCA+	12,68%	7,27%	12.624.791	Hotelaria
3	24I2113183	RAPOSO II	Travessia	CDI+	6,00%	6,81%	11.841.887	Incorporação
4	24L1532447	ITABORAÍ	BSI Capital	IPCA+	13,50%	6,66%	11.572.286	Loteamento
5	24C1733665	NAVE I	REIT	CDI+	4,50%	6,64%	11.533.724	Logístico
6	22D0891481	PRO LOTES II	REIT	IPCA+	12,00%	6,14%	10.669.923	Loteamento
7	23J1263511	FIVE SENSES SR	Travessia	IPCA+	13,00%	6,04%	10.499.058	Incorporação
8	21I0776612	RIO BRANCO	BSI Capital	IPCA+	10,50%	5,24%	9.103.448	Incorporação
9	21K0146621	SOCICAM GRSA	REIT	IPCA+	9,00%	4,91%	8.540.191	Corporativo
10	20J0720654	QUARTIER I	BSI Capital	IPCA+	13,50%	3,84%	6.669.198	Loteamento
11	22E1284967	INDT	True	IPCA+	9,00%	3,81%	6.620.086	Corporativo
12	TSSA18	HVL	Travessia	IPCA+	12,00%	2,96%	5.137.593	Incorporação
13	21F0968888	COPAGRIL	Virgo	IPCA+	6,50%	2,49%	4.324.432	Corporativo
14	20I0851693	DELTA PARK	True	IPCA+	10,00%	2,28%	3.959.474	Loteamento
15	18I0295355	PRO LOTES	REIT	IPCA+	12,68%	2,19%	3.812.886	Loteamento
16	25B2384188	NAVE II	REIT	CDI+	3,50%	1,69%	2.935.602	Logístico
17	21G0707741	SOCICAM	REIT	IPCA+	10,00%	1,26%	2.196.727	Corporativo
18	20E0946112	IPATINGA	True	IPCA+	10,00%	1,16%	2.023.380	Loteamento
19	23J2255808	RIO BRANCO II	BSI Capital	IPCA+	10,50%	1,07%	1.860.506	Incorporação
20	23J1263572	FIVE SENSES SUB	Travessia	IPCA+	16,40%	1,04%	1.802.588	Incorporação
21	19B0177968	RNI	Virgo	CDI+	1,70%	0,30%	523.218	Corporativo
22	FII	AROK	-	-	-	11,83%	20.556.981	-
23	FIDC IMOBILIÁRIO	DIAMANTE FIDC	-	-	-	3,42%	5.949.754	-
24	FII	RECD11	-	-	-	1,37%	2.375.045	-
25	FII	ALZC11	-	-	-	0,64%	1.114.480	-
26	FII	PSEC11	-	-	-	0,66%	1.147.488	-
27	FII	LIFE11	-	-	-	0,43%	749.431	-
28	OUTROS	OUTROS	-	-	-	0,02%	41.670	-
29	CAIXA	CAIXA	-	-	-	1,62%	2.807.518	-

Distribuição Geográfica das Operações



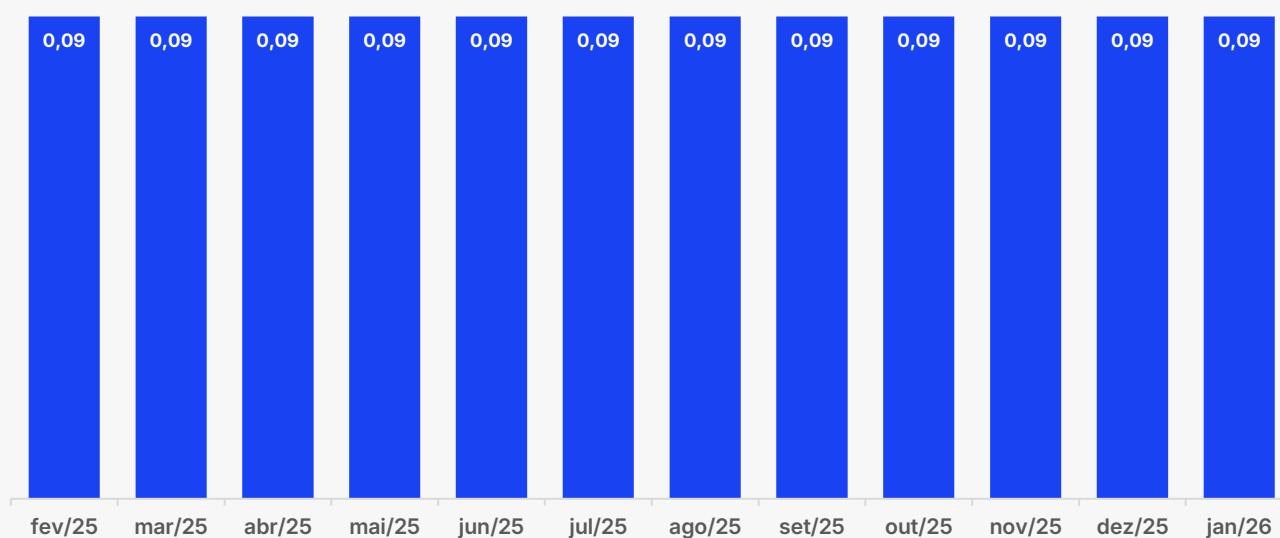
¹ taxa praticada na aquisição do ativo

² saldo de marcação a mercado dos ativos, considerando negociações no mercado secundário, entre outros fatores, de acordo com a metodologia de precificação administrador fiduciário.

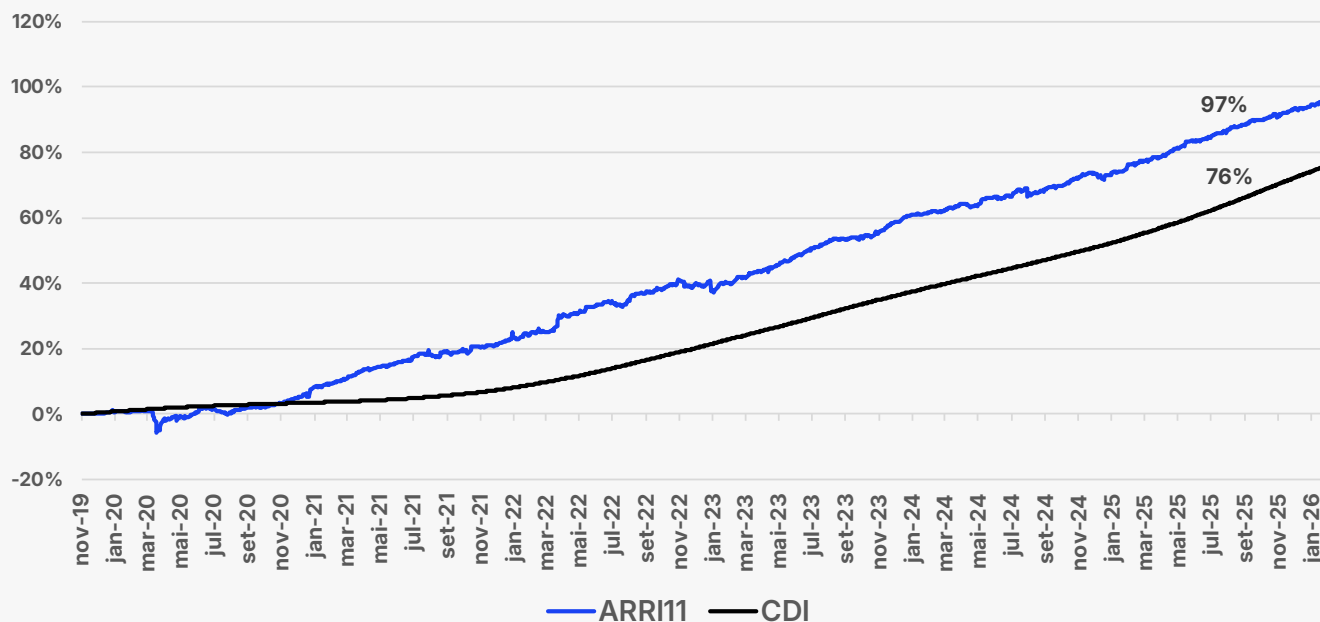
DRE Gerencial

DRE	FEV/25	MAR/25	ABR/25	MAI/25	JUN/25	JUL/25	AGO/25	SET/25	OUT/25	NOV/25	DEZ/25	JAN/26
Juros - CRIs	1.419.065	1.298.295	1.312.550	1.260.061	1.358.854	1.284.364	1.206.994	1.234.421	1.187.883	1.227.688	1.198.825	1.177.462
Correção Monetária	56.481	81.692	91.818	178.040	88.788	75.110	378.622	48.271	37.738	31.529	45.462	33.138
Flls	72.169	83.724	260.855	87.608	79.238	75.041	78.357	32.416	64.170	62.492	58.308	60.407
Caixa	44.367	88.654	26.346	24.470	15.910	55.819	52.528	40.824	53.311	43.672	46.867	30.038
Ganho de Capital / Outros	3.772	1.353.681	-	929.367	-	820.407	825.325	-	1.470.032	438.629	628.198	660.256
Resultado Bruto	1.595.854	2.906.046	1.691.569	2.479.547	1.542.790	2.310.742	2.541.826	1.355.933	2.813.133	1.804.273	1.987.659	1.961.301
Despesas	-224.330	-202.992	-204.474	-220.132	-210.038	-288.842	-289.868	-289.308	-289.066	-289.549	-289.081	-294.357
Resultado Líquido	1.371.524	2.703.054	1.487.095	2.259.415	1.332.752	2.021.900	2.251.958	1.066.624	2.524.068	1.514.724	1.698.578	1.666.944
Distribuição por cota (R\$)	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09

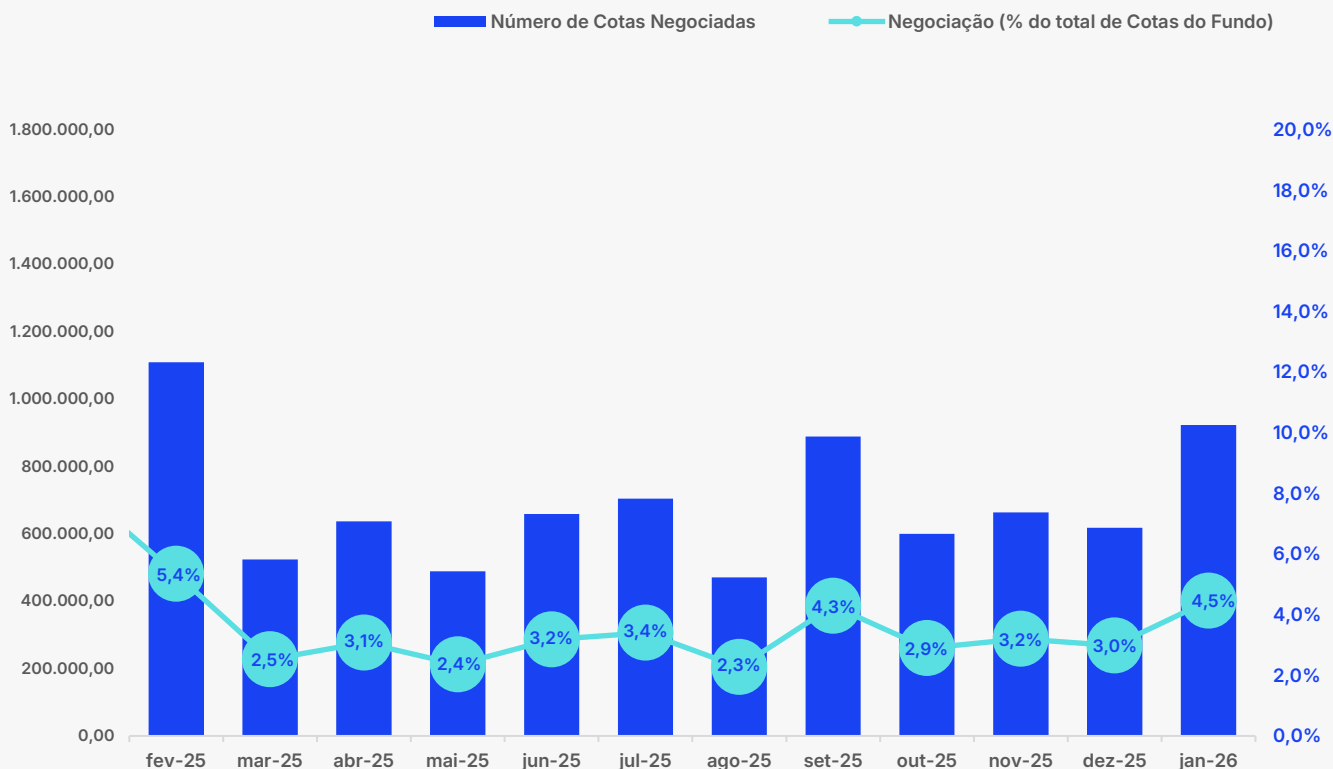
Dividendos / Cota (R\$)



Histórico de Rentabilidade¹



Mercado Secundário – Últimos 12 meses



¹ Cota patrimonial incluindo os dividendos distribuídos.

CRI RIO BRANCO

Código IF	21I0776612
Devedor	Rio Branco Empreendimento LTDA.
Emissor	BSI Securitizadora
Taxa	IPCA + 10,50% a.a.
Vencimento	23/08/2028
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Imóvel e da SPE; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

CRI emitido pela BSI Capital Securitizadora, tendo como devedor / cedente a SPE Rio Branco Empreendimento Imobiliário. A operação é lastreada em contrato de cessão imobiliária, com taxa de remuneração de IPCA + 10,50% a.a. (juros mensais, e amortização full cash sweep após término das obras).



CRI SOCICAM GRSA

Código IF	21K0146621
Devedor	GRSA SOCICAM
Emissor	REIT Securitizadora
Taxa	IPCA + 9,00% a.a.
Vencimento	03/03/2030
Garantias	Cessão de Direitos Creditórios de Locação não residencial Fundo de Cobertura de recebíveis Fundo de Liquidez Fiança da sócia holding FMFS e sócio Pessoa Física

Operação é lastreada em uma Cédula de Crédito Imobiliário-CCI representativa 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.

O CRI conta como lastro a 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)



CRI INDT

Código IF	22E1284967
Devedor	MBTS Incorporação e Participação LTDA
Emissor	Opea Securitizadora
Taxa	IPCA + 9,00% a.a.
Vencimento	21/08/2034
Garantias	Alienação Fiduciária do Imóvel; Fundo de Reserva / Liquidez Fiança dos sócios PJ e PF até o beneficiário final Seguro Patrimonial do Imóvel

Certificado de Recebível Imobiliário, emitido no valor de R\$ 9MM, para antecipação de fluxo de contrato de locação atípico no modelo built-to-suit para o INDT.

O INDT 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 INDT através de parcerias com a iniciativa privada, os laboratórios possuem equipamentos que somam um investimento aproximado de mais de R\$50,0 milhões de reais.



CRI COPAGRIL

Código IF	21F0968888
Devedor	Copagril
Emissor	Virgo Securitizadora
Taxa	IPCA + 6,50% a.a.
Vencimento	20/06/2031
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e da Diretoria; Alienação Fiduciária de 4 imóveis; Fundo de Reserva;

Trata-se de operação da Cooperativa Agroindustrial Copagril, localizada em Marechal Cândido Rondon, estado do Paraná, com o objetivo de capitalizar a companhia por meio de emissão de um Certificado de Recebíveis Imobiliários, para financiar obras e reformas em imóveis localizados no Paraná. 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



CRI QUARTIER I

Código IF	20J0720654
Devedor	Quartier Urbanismo LTDA.
Emissor	BSI Securitizadora
Taxa	IPCA + 13,50% a.a.
Vencimento	09/10/2030
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária da SPE; Hipoteca do Imóvel Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez.

Esta operação foi constituída com a cessão definitiva dos recebíveis adimplentes referentes a 317 lotes, além de todo o estoque remanescente que atinge um VGV total de R\$90milhões, 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.

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 800.000 m² de área pavimentada.



CRI DELTA PARK

Código IF	20I0851693
Devedor	Delta Park LTDA
Emissor	Opea Securitizadora
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	21/07/2035
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária dos lotes; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez e Fundo de Obra

Operação de CRI lastreado em desconto de recebíveis de 1.695 lotes vendidos e entregues.

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 3.385lotes.



CRI RIO BRANCO II

Código IF	23J2255808
Devedor	Rio Branco Empreendimento LTDA.
Emissor	BSI Securitizadora
Taxa	IPCA + 10,50% a.a.
Vencimento	23/08/2028
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Imóvel e da SPE; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

CRI emitido pela BSI Capital Securitizadora, tendo como devedor / cedente a SPE Rio Branco Empreendimento Imobiliário. A operação é lastreada em contrato de cessão imobiliária, com taxa de remuneração de IPCA + 10,50% a.a. (juros mensais, e amortização full cash sweep após término das obras), localizado na cidade de Itapetininga SP.

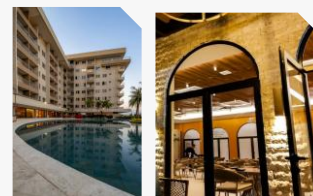


CRI FIVE SENSES SENIOR

Código IF	23J1263511
Devedor	Five Senses SPE.
Emissor	Travessia Securitizadora
Taxa	IPCA + 13,00% a.a.
Vencimento	18/04/2032
Garantias	Cessão fiduciária de recebíveis; Alienação fiduciária das cotas da SPE; Fundo de Obra de 100% do custo remanescente; Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI; Aval dos Sócios pessoa física e jurídica;

Trata-se de empreendimento de alto padrão localizado em Palmas, TO, com VGV de R\$ 212.000.00.

O Five Senses Resorts é uma marca inovadora e conta com acomodações de alto padrão, piscina com borda infinita, deck com bares molhados, academia, SPA, restaurantes com experiências gastronômicas únicas, espaço kids e lazer completo.



CRI ITABORAÍ

Código IF	24L1532447
Devedor	Quartier Urbanismo LTDA.
Emissor	BSI Securitizadora
Taxa	IPCA + 13,50% a.a.
Vencimento	20/12/2034
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária da SPE; Hipoteca do Imóvel Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez.

Esta operação foi constituída com a cessão definitiva dos recebíveis adimplentes referentes a 317 lotes, além de todo o estoque remanescente que atinge um VGV total de R\$90milhões, 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..

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 800.000 m² de área pavimentada.



CRI PRO LOTES

Código IF	18I0295355
Devedor	Pró-Lotes
Emissor	REIT Securitizadora
Taxa	IPCA + 12,6825% a.a.
Vencimento	20/06/2035
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Terreno; Hipoteca do Imóvel; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

Certificado de Recebíveis Imobiliários que tem como devedor / cedente SPEs do grupo Pró-Lotes. Trata-se de operação com lastro em contratos de cessão de créditos imobiliários de venda de lotes. Com objetivo de término de obra dos empreendimentos Holiday Park Land I e II, na região dos lagos RJ.



DEBÊNTURE HVL

Código IF	TSSA18
Devedor	HVL SPE LTDA
Emissor	Travessia Securitizadora
Taxa	IPCA + 12,00% a.a.
Vencimento	20/03/2026
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Terreno; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

Emissão da Travessia Securitizadora. A operação é uma debênture, com taxa remuneratória indicativa de IPCA + 12,00% ao ano, com juros mensais e amortização no vencimento com possibilidade de *cash sweep*. Antecipação com objeto de término de obra do condomínio edifício residencial Open View Aquarius, localizado em São Jose dos Campos, estado de São Paulo.



CRI FIVE SENSES SUB

Código IF	23J1263572
Devedor	Five Senses SPE.
Emissor	Travessia Securitizadora
Taxa	IPCA + 16,40% a.a.
Vencimento	18/04/2032
Garantias	Cessão fiduciária de recebíveis; Alienação fiduciária das cotas da SPE; Fundo de Obra de 100% do custo remanescente; Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI; Aval dos Sócios pessoa física e jurídica;

Trata-se de empreendimento de alto padrão localizado em Palmas, TO, com VGV de R\$ 212.000.00.

O Five Senses Resorts é uma marca inovadora e conta com acomodações de alto padrão, piscina com borda infinita, deck com bares molhados, academia, SPA, restaurantes com experiências gastronômicas únicas, espaço kids e lazer completo.



CRI NAVE II

Código IF	25B2384188
Devedor	Nave I SC SPE
Emissor	Reit Securitizadora
Taxa	CDI + 3,50%
Vencimento	18/03/2033
Garantias	Cessão Fiduciária de todos os recebíveis futuros do contrato de locação do imóvel; Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Fundo de Reserva (4 PMTs); Série subordinada 100% subscrita pelo sócio controlador da companhia; Alienação Fiduciária das cotas da SPE;

A operação consiste no desenvolvimento de um condomínio logístico com 2 galpões, que perfazem aproximadamente 25.000 m² de ABL e R\$ 44,7 MM de Capex.

O condomínio logístico está localizado a 15 km do complexo portuário de Itajaí e Navegantes, que representa ~ 60% da balança comercial do estado de SC.



CRI NAVE

Código IF	24C1733665
Devedor	Nave I SC SPE
Emissor	Reit Securitizadora
Taxa	CDI + 4,50%
Vencimento	18/03/2033
Garantias	Cessão Fiduciária de todos os recebíveis futuros do contrato de locação do imóvel; Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Fundo de Reserva (4 PMTs); Série subordinada 100% subscrita pelo sócio controlador da companhia; Alienação Fiduciária das cotas da SPE;

A operação consiste no desenvolvimento de um condomínio logístico com 2 galpões, que perfazem aproximadamente 25.000 m² de ABL e R\$ 44,7 MM de Capex.

O condomínio logístico está localizado a 15 km do complexo portuário de Itajaí e Navegantes, que representa ~ 60% da balança comercial do estado de SC.



CRI RAPOSO II

Código IF	24I2113183
Devedor	OVQ SPE LTDA
Emissor	Travessia Securitizadora
Taxa	CDI + 6% a.a.
Vencimento	20/03/2026
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Terreno; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

Incorporação de alto padrão localizado no Jardim Aquarius, um bairro nobre de São José dos Campos, conhecido pela alta demanda para moradia e negócios. Próximo a diversas opções de serviços e lazer, é uma escolha ideal para quem busca conforto e conveniência em um dos melhores bairros da cidade.



CRI SANTÉ

Código IF	23B2365601
Devedor	Búzios design empreendimento hoteleiro SPE Ltda
Emissor	Opea Securitizadora
Taxa	IPCA + 12,6825% a.a.
Vencimento	17/04/2028
Garantias	Aval dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária da SPE e do imóvel; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez e Fundo de Despesas

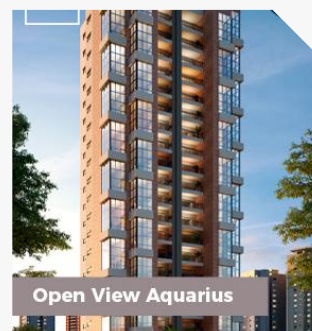
Operação de desconto de recebíveis e reembolso de obra para término de obra do empreendimento hoteleiro Santé Vivre L'Experience localizado na cidade de Búzios, Rio de Janeiro.



CRI RAPOSO

Código IF	21L0848411
Devedor	OVQ SPE LTDA
Emissor	Travessia Securitizadora
Taxa	IPCA + 12% a.a.
Vencimento	20/03/2026
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Terreno; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

Incorporação de alto padrão localizado no Jardim Aquarius, um bairro nobre de São José dos Campos, conhecido pela alta demanda para moradia e negócios. Próximo a diversas opções de serviços e lazer, é uma escolha ideal para quem busca conforto e conveniência em um dos melhores bairros da cidade.



CRI PRO LOTES II

Código IF	22D0891481
Devedor	H&BC SPE LTDA.
Emissor	Reit Securitizadora
Taxa	IPCA + 12% a.a.
Vencimento	20/04/2032
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Terreno; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

Operação de desconto de recebíveis na região dos lagos no estado 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.



CRI RNI

Código IF	19B0177968
Devedor	RNI
Emissor	Virgo Securitizadora
Taxa	CDI + 1,7% a.a.
Vencimento	15/02/2029
Garantias	Aval e cessão de recebíveis.

Desconto de recebíveis de vários loteamentos e condomínios já entregues e construídos pela RNI onde existem garantias através de cessão fiduciária dos recebíveis e aval da holding e da família Verdi.



CRI SOCICAM

Código IF	21G0707741
Devedor	Socicam
Emissor	REIT Securitizadora
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	26/01/2030
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da dos sócios do consórcio e da holding FMFS; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Despesas

O CRI tem por destinação a constituição de melhorias nos ativos imobiliários do grupo e é lastreado em debêntures e contratos de locação não residenciais de terminais da barra funda e rodoviária do tietê em São Paulo/SP.



CRI IPATINGA

Código IF	20E0946112
Devedor	Monte Belo Residencial SPE LTDA
Emissor	Opea Securitizadora
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	20/10/2029
Garantias	Penhora do lotes do empreendimento Aval dos Sócios Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios



Operação consiste em desconto de recebíveis de loteamento localizado em Ipatinga-MG, inserido em uma área totalmente urbanizada, de 140 mil m² de livre ocupação.

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

Aviso: Fundo realizou a provisão de "PDD" de **60%** da operação no dia 29/12/2022.

Aviso: Juízo despachou a penhora dos imóveis. Execução em fase avançada.

Aviso: O juiz deferiu citação dos sacados para pagamento em conta judicial/CRI.



GLOSSÁRIO

SIGNIFICADO

AFC	Alienação Fiduciária de Cotas da SPE
CF	Cessão Fiduciária de Recebíveis
FR	Fundo de Reserva
FL	Fundo de Liquidez
FO	Fundo de Obras
FD	Fundo de Despesas
HI	Hipoteca
DY	Dividend-Yield
PL	Patrimônio Líquido
LTV	Loan to Value

Este relatório é público somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerado 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 uma 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 garantida de performance futura. Os investidores em fundos mobiliários 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.



 (11) 2359-6456

 arri11@arri11.com.br

 Av. Rebouças, nº2748, Cj 102
Pinheiros - São Paulo

OPENKAPITAL.COM.BR

 Open Kapital