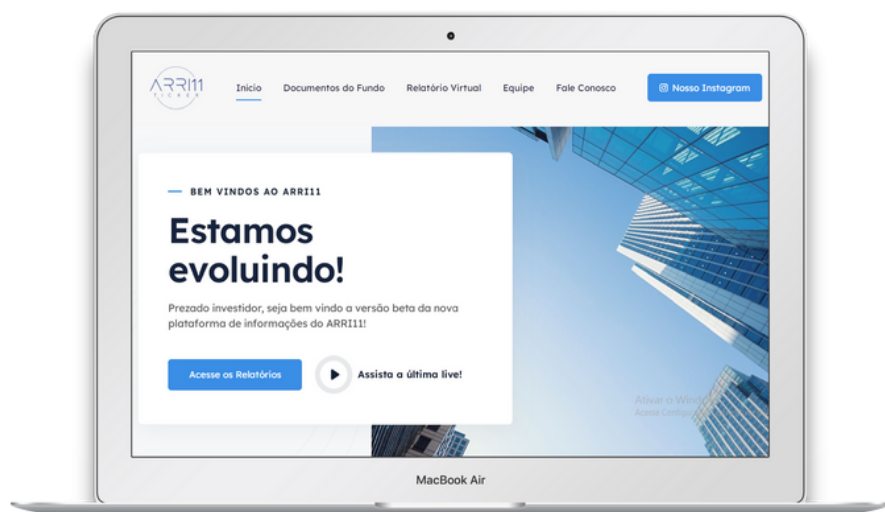




Open
Kapital

RELATÓRIO
GERENCIAL

Julho 2022



Estamos Evoluindo!

Prezado investidor, gostaríamos de convidá-lo a acessar a plataforma dedicada ao ARRI11. Acesse www.arri11.com.br

Cadastre-se em nosso mailing para receber em primeira mão todos os relatórios de desempenho e novidades do fundo.

Assim, estaremos mais próximos.



SPLITAMOS!

O FUNDO ARRI11 FEZ DESDOBRAMENTO DE COTAS (SPLIT)

1. O que significa desdobramento de cotas? (split)

Nada mais é que a divisão de 1 cota do fundo em 10 cotas. Logo, se você tem 1 cota de R\$ 100,00, com o desdobramento, você terá 10 cotas de R\$ 10,00.

2. Eu, investidor, preciso fazer algo?

Não! Todo o procedimento será feito pela Open Kapital, pela entidade administradora do fundo e pela bolsa B3.

3. Quais os impactos disso para quem já detém cotas do ARRI11?

Nenhuma! O investidor não terá impacto financeiro em sua custódia. Depois do desdobramento, para cada Cota existente serão atribuídas ao titular 9 (nove) Novas Cotas, totalizando 10 (dez) Cotas.

4. Quais os benefícios de termos o desdobramento?

Buscamos aumentar a liquidez do fundo, melhorar a capacidade de reinvestimento de dividendos dos investidores e a democratização dos investimentos.

5. Qual o impacto nos dividendos?

A rentabilidade do fundo continua atrelada à carteira de ativos. A diferença é que, por exemplo, se o fundo pagava R\$ 1,00 por cota em dividendos, pagará agora R\$ 0,10 por cota.

Para mais informações, contate o arri11@arri11.com.br

5

CARTA DO TIME
DE GESTÃO

7

DESTAQUES DO
MÊS

8

CARTEIRA DE CRI
E PIPELINE

9

PORTFÓLIO POR
CLASSE DE ATIVO

12

CARTEIRA DE
ATIVOS

13

NEGOCIAÇÃO EM
BOLSA

14

FLUXO
DE CAIXA

15

DISTRIBUIÇÃO DE
DIVIDENDOS

16

GRÁFICO
COMPARATIVO

17

INFORMAÇÕES
DO FUNDO

18

OPERAÇÕES DO
FUNDO

ÍNDICE

CARTA DO TIME DE GESTÃO

	I-FIX	DÓLAR	Ibovespa	IPCA	IGP-M	IMA-B 5+	CDI
Julho	0,66%	-0,95%	4,69%	-0,68%	0,21%	-1,84%	1,03%
12 meses	-0,35%	1,30%	-15,30%	10,07%	10,08%	-3,22%	9,39%

Prezados Investidor,

O mês de julho apresentou melhora nos índices ligados a renda variável, como o I-FIX, com alta de 0,66%, Ibovespa com alta de 4,69% e o Dólar estabilizando depois de forte alta, recuando -0,95%. Porém os juros seguiram ainda pressionados com o IMA-B5+ cedendo -1,84%. Em nossa opinião, muito dos fatores que pressionaram os preços nos últimos meses e consequentemente os juros, já foram precificados, além disso os cortes de tributos na gasolina e energia devem começar a derrubar os índices de preços, vide deflação de -0,68%, apontada pelo IPCA em julho, fato que pode permitir um alívio nas taxas de juros após a alta promovida pelo COPOM, no início de agosto de 0,75%, temos a possibilidade de uma parada ou pequena alta em setembro de 0,25%, fatos que, aliados a uma liberação de commodities negociada entre Rússia e Ucrânia e acomodação dos preços do petróleo, devem arrefecer o ímpeto de alta generalizada de juros que se espalhou pelas economias desenvolvidas.

Devemos estar atentos, mesmo com a inflação perdendo velocidade, teremos nos próximos meses um fator mais volátil, que são as eleições, além disso, precisamos manter o ritmo de recuperação do PIB, que vem surpreendendo positivamente, pois são fatores como estes que impulsionam o mercado imobiliário.

No mês do julho, adquirimos o CRI Infinita, no valor de R\$ 3.700.000,00, trata-se de incorporação/retrofit em Porto Alegre – RS, com taxa de IPCA +11,00%, com obra em estágio final e repasse previsto para 2023, com LTV de 41%, AF e cessão de recebíveis com 250% de sobre garantia e aval, rating BBB- Austin, com 70% de unidades vendidas.

Propusemos o desdobramento de cotas na proporção de 10 para 1, ou seja, para cada cota detida o investidor receberá 10, este desdobramento tem o objetivo de melhorar a liquidez do fundo na B3. Conseguimos, também, junto ao administrador um desconto nas despesas de escrituração. A partir de 09/08/2022 será implementada o novo valor por cota.

Em 15 de julho foi instalada AGT, referente ao CRI IPATINGA, onde após tentativas de conciliação com o devedor, não nos restou como gestores outro caminho para preservar os direitos dos cotistas. Desta forma optamos por solicitar o vencimento antecipado da operação, nossa posição neste ativo corresponde no fechamento de julho/22 a 4,34%. No campo jurídico, já foram contratados para a parte cível o escritório de advocacia Mustacchi, e o Advogado Gunnar Silveira para parte criminal, pois ocorreu desvio dos pagamentos da cessão de recebíveis por parte da devedora.

Temos como garantias a Cessão de recebíveis, procuração da SPE para exercer a AF dos lotes e Aval dos sócios. Além da parte legal, estamos em conjunto com a Maximus - Servicer da operação - e da True Securitizadora, fazendo um mutirão junto aos compradores, para retomada dos pagamentos na conta do CRI. O loteamento está finalizado e temos um saldo de R\$ 375.000,00 na conta do CRI para fazer frente ao processo judicial, sendo que todos os custos: despesas, multas e juros incorridos serão cobrados dos devedores.

A carteira de CRIs está em 87,47% do PL, FII's com 5,28%, totalizando 92,75% 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\$ 1,31 em dividendos por cota aos investidores do fundo ARRI11, referentes ao mês de julho, totalizando o valor de R\$ 1.543.545 pagos no dia 05/08/2022.



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\$ 91,90 em julho

Fechamos julho com a cotação em bolsa no valor de R\$ 91,90.

COTA PATRIMONIAL

R\$ 92,36 em julho

fração do patrimônio líquido por cota.
(29/07/2022).

MÉDIA DE LIQUIDEZ DIÁRIA

R\$ 251 mil/dia

Média de negociação diária em julho de 2022.

RENTABILIDADE

131% do CDI Bruto

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

DIVIDEND YIELD

1,43% em julho

Resultando em um DY acumulado desde o IPO de 31,42%.

DIVIDENDOS DO MÊS

R\$ 1,31 em julho

Distribuídos em dividendos, que representam R\$ 31,03 por cota desde o IPO.

INVESTIDORES

8.303 em julho

Fechamos julho de 2022 com 8.303 cotistas no fundo.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 108.835.561 em julho

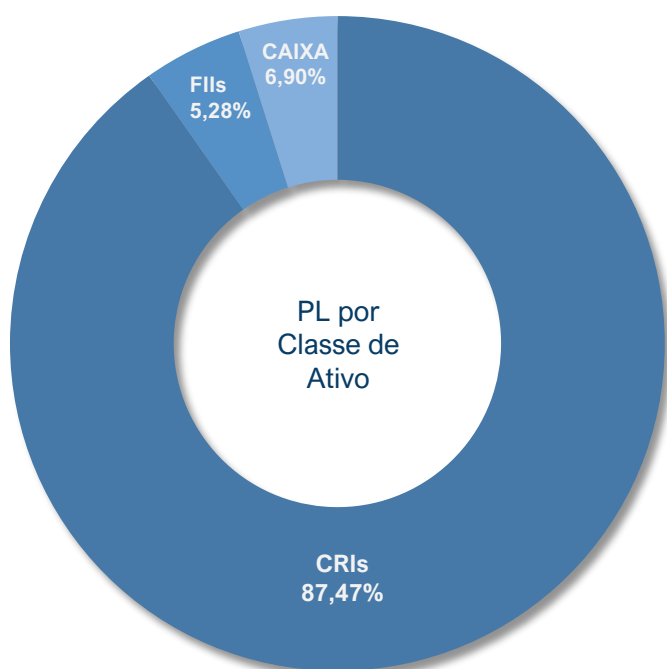
Com valor de mercado de R\$ 108.282.185

DIVIDEND YIELD - LTM

1,35% nos últimos 12 meses

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

PORTFÓLIO POR CLASSE DE ATIVO



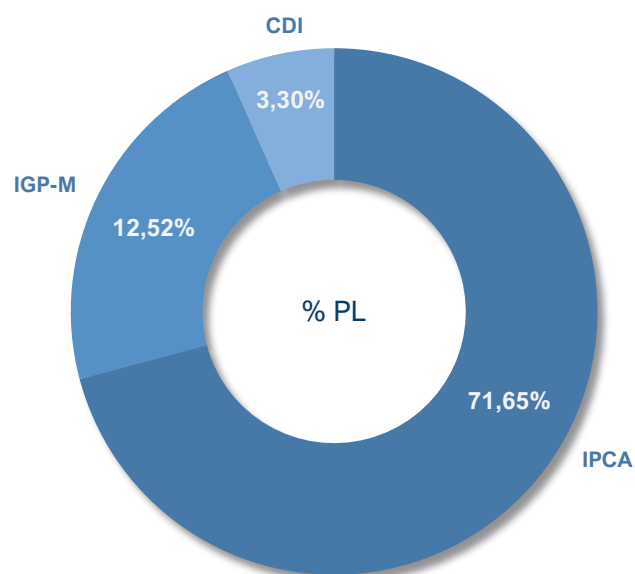
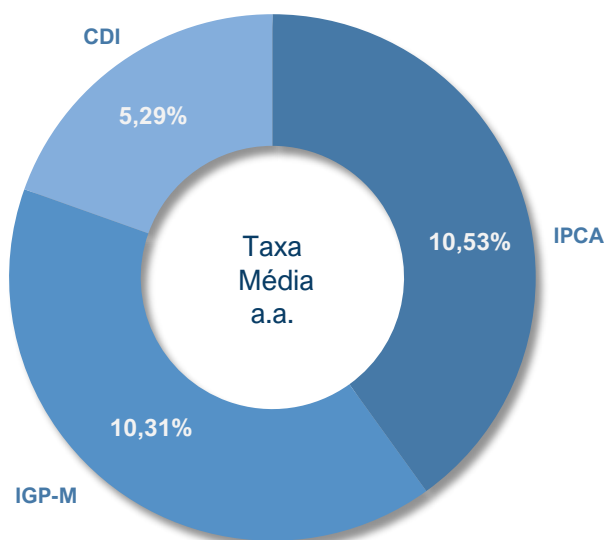
ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO		
Ativo	PL	Alocação

CRI	87,47%	R\$ 95.305.595
FII	5,28%	R\$ 5.779.416
COMPROMISSADAS	6,90%	R\$ 7.471.796

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

RECEITAS DE CRIs	85,45%	R\$ 2.176.970
DIVIDENDOS DE FIIs	3,63%	R\$ 79.092
COMPROMISSADAS	2,32%	R\$ 50.586

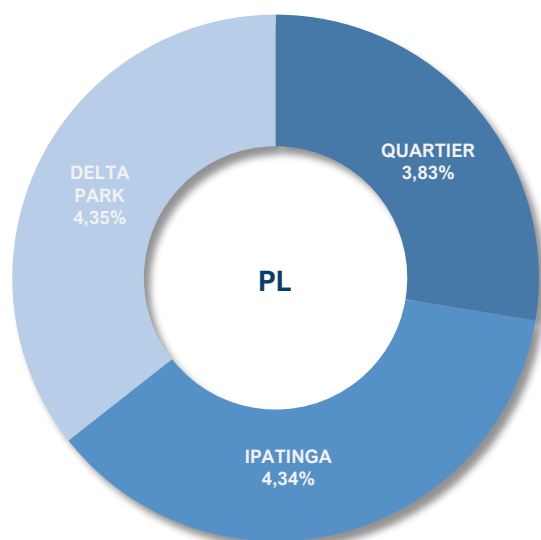
CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS DE CRI



INDEXADOR	TAXA MÉDIA	% PL	VALOR ALOCADO
IPCA	10,53% a.a.	71,65%	R\$ 78.073.332
IGP-M	10,31% a.a.	12,52%	R\$ 13.633.561
CDI	5,29% a.a.	3,30%	R\$ 3.598.701

DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS POR INDEXADOR

DISTRIBUIÇÃO POR IGP-M+

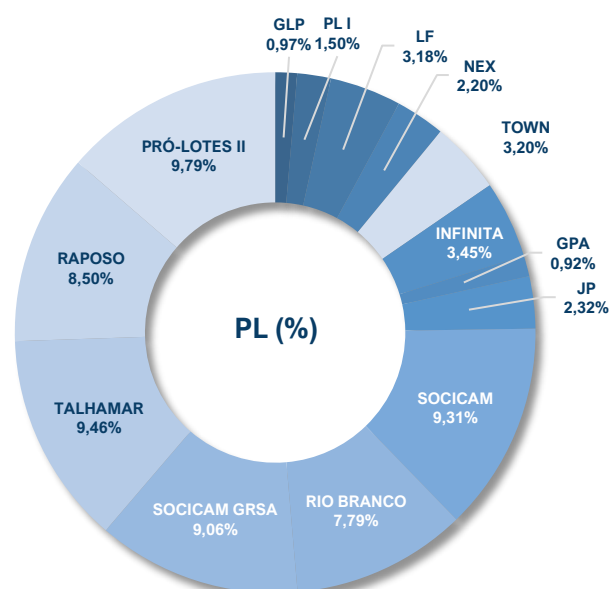


CÓDIGO IF	ATIVO	TAXA	% PL	ALOCÇÃO
20E0946112	IPATINGA	10.00% a.a.	4,34%	R\$ 4.725.053
20I0851693	DELTA PARK	10.00% a.a.	4,35%	R\$ 4.737.410
20J0720654	QUARTIER	11.00% a.a.	3,83%	R\$ 4.170.097

12,52% do Patrimônio Líquido - R\$ 13.633.561

Taxa Média: IGP-M + 10,31% a.a.

DISTRIBUIÇÃO POR IPCA+

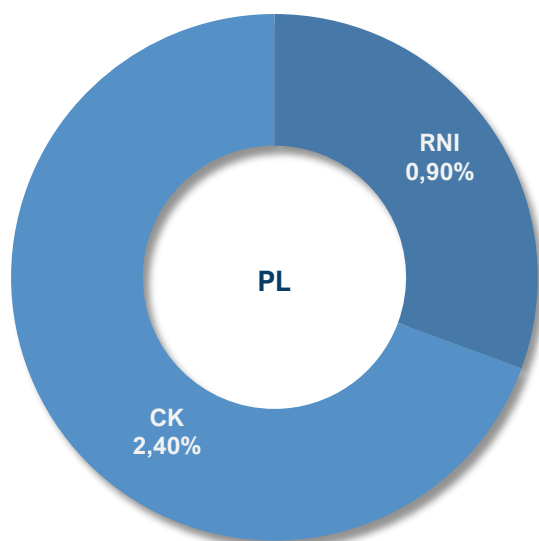


CÓDIGO IF	ATIVO	TAXA	% PL	ALOCÇÃO
17K0150400	GLP	3,75% a.a.	0,97%	R\$ 1.057.335
18I0295355	PRÓ LOTES	10,50% a.a.	1,50%	R\$ 1.637.510
19K0981679	LOCAL FRIO	6,00% a.a.	3,18%	R\$ 3.462.345
20D0809562	NEX	12,00% a.a.	2,20%	R\$ 2.399.281
20F0718010	TOWN	14,00% a.a.	3,20%	R\$ 3.493.373
20F0718722	INFINITA	11,00% a.a.	3,45%	R\$ 3.756.278
20G0703191	GPA	5,25% a.a.	0,92%	R\$ 1.003.054
20H0796927	JD PALMEIRAS	10,00% a.a.	2,32%	R\$ 2.528.306
21G0707741	SOCICAM	10,00% a.a.	9,31%	R\$ 10.141.583
21I0776612	RIO BRANCO	10,50% a.a.	7,79%	R\$ 8.487.383
21K0146621	SOCICAM GRSA	9,00% a.a.	9,06%	R\$ 9.861.863
21K0870291	TALHAMAR	12,68% a.a.	9,46%	R\$ 10.309.076
21L0848411	RAPOSO	10,00% a.a.	8,50%	R\$ 9.256.005
22D0891481	PRÓ-LOTES II	12,00% a.a.	9,79%	R\$ 10.679.931

71,65% do Patrimônio Líquido - R\$ 78.083.332

Taxa Média: IPCA+ 10,53% a.a.

DISTRIBUIÇÃO POR CDI+



CETIP	ÁTIVO	TAXA	PL	ALOCÇÃO
19B0177968	RNI	1,25% a.a.	0,90%	R\$ 979.741
21H0748748	CK	6,80% a.a.	2,40%	R\$ 2.618.960

3,30% do Patrimônio Líquido - R\$ 3.598.701

Taxa Média: CDI + 5,29% a.a.

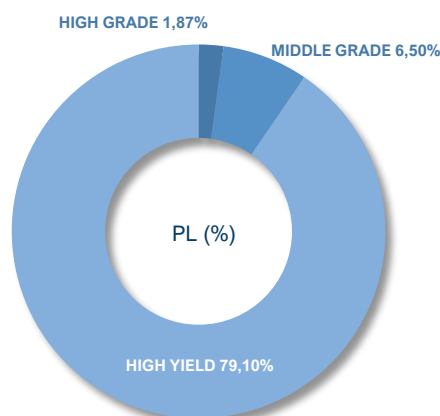
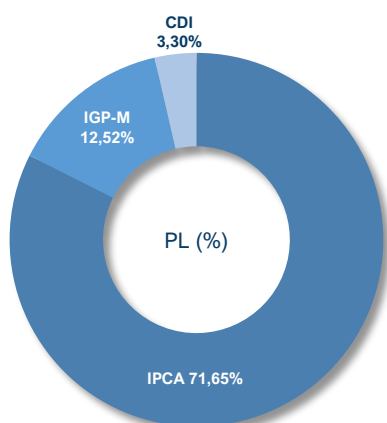
ÍNDICES DE INFLAÇÃO E CDI

MÊS/ANO	CDI	IPCA	IGP-M
JULHO/22	1,03%	-0,68%	0,21%
JUNHO/22	1,02%	0,67%	0,59%
MAIO/22	1,03%	0,47%	0,52%
ABRIL/22	0,83%	1,06%	0,52%
MARÇO/22	0,93%	1,62%	1,41%
FEVEREIRO/22	0,76%	1,01%	1,74%
JANEIRO/22	0,73%	0,54%	1,82%
12 MESES	9,43%	10,07%	10,08%
ACUMULADO NO ANO	7,04%	4,77%	8,39%

CRIs ADQUIRIDOS

PORTFOLIO – CRIs ADQUIRIDOS								
ATIVO	SEGMENTO	EMISSOR	INDEXADOR	REMUNERAÇÃO	% PL	LTV	GARANTIAS PRINCIPAIS	DURATION TOTAL
GLP	Corporativo	Barigui	IPCA	3,75% a.a.	0,97%	29%	AF, Apólices de Seguro de R\$ 160 MM	3,5
RNI	Loteamento	Virgo	CDI	1,25% a.a.	0,90%	77%	Aval dos Sócios e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.	4,0
LOCALFRIO	Loteamento	Virgo	IPCA	6,00% a.a.	3,18%	72%	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas e Alienação Fiduciária de Imóvel.	5,5
IPATINGA	Loteamento	True	IGP-M	10,00% a.a.	4,34%	32%	AF de 53 lotes, CF de Recebíveis e Aval do Sócios.	7,0
GPA	Corporativo	Barigui	IPCA	5,25% a.a.	0,92%	23%	AF de 7 Lojas, AF de Quotas, CF de Recebíveis Futuros e Fiança.	7,1
JD PALMEIRAS	Multipropriedade	BSI Capital	IPCA	10,00% a.a.	2,32%	29%	AF de imóveis, CF de Créditos e Reservas de Liquidez e Contingência.	3,0
DELTA PARK	Loteamento	True	IGP-M	10,00% a.a.	4,35%	75%	AF, CF de Direitos Creditórios, Aval, Fiança, Coobrigação, Fundo de Liquidez e Obra.	4,0
QUARTIER	Loteamento	BSI Capital	IGP-M	11,00% a.a.	3,83%	53%	Hipoteca, AF de cotas, Fundo de Liquidez e Fiança.	3,6
NEX	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00% a.a.	2,20%	63%	AF do Estoque, CF dos Recebíveis e Aval.	2,1
SOCICAM	Corporativo	Reit	IPCA	10,00% a.a.	9,31%	Outros	CF de direitos creditórios, Sobre garantia de 140% da PMT, Aval e Fundo de Liquidez.	3,9
PRÓ-LOTES	Loteamento	Reit	IPCA	10,50% a.a.	1,50%	92%	CF dos Recebíveis, AF de Quotas, Coobrigação.	3,7
RIO BRANCO	Incorporação	BSI Capital	IPCA	10,50% a.a.	7,79%	46%	AF de Imóvel e de Quotas, CF de Recebíveis, Aval, Fundos de Liquidez, Juros e Obras.	3,2
SOCICAM GRSA	Corporativo	Reit	IPCA	9,00% a.a.	9,06%	Outros	CF Direitos Creditórios, Fiança, Aval, Fundos de Liquidez, Reserva e Contingência.	4,0
TALHAMAR	Incorporação	Reit	IPCA	12,68% a.a.	9,46%	58%	AF, CF de Recebíveis, Aval, Fundo de Liquidez, Fundo de Reserva e Fundo de Obras e Hipoteca.	4,5
CK	Incorporação	True	CDI	6,80% a.a.	2,40%	23%	AF, Coobrigação, Aval, CF de Recebíveis, Fundo de obras e Covenants.	1,8
RAPOSO	Incorporação	Travessia	IPCA	10,00% a.a.	8,50%	79%	AF de Quotas, Aval, CF dos Recebíveis, Fundo de Despesas, Reserva e de Obras	1,3
PRÓ-LOTES II	Loteamento	Reit	IPCA	12,00% a.a.	9,79%	36%	AF de Quotas, Aval, CF dos recebíveis, Fundo de Despesas, Fundo de Liquidez.	4,4
TOWN	Incorporação	Habitasec	IPCA	14,00% a.a.	3,20%	44%	AF de Quotas, CF dos recebíveis, Aval da controladora e sócios pessoas físicas	1,0
INFINITA	Incorporação	Habitasec	IPCA	11,00% a.a.	3,45%	41%	AF de Quotas, CF dos Recebíveis, Aval e Fundo de Reserva	1,9

CARACTERÍSTICAS DO PORTFÓLIO DE CRIs



Concentração Por Indexador		
Indexador	Taxa Média	% PL
IPCA	10,53% a.a.	71,65%
IGP-M	10,31% a.a.	12,52%
CDI	5,29% a.a.	3,30%

Concentração Por Rating		
Indexador	Taxa Média	% PL
High Yield	10,82%	79,10%
Middle Grade	6,19%	6,50%
High Grade	2,55%	1,87%

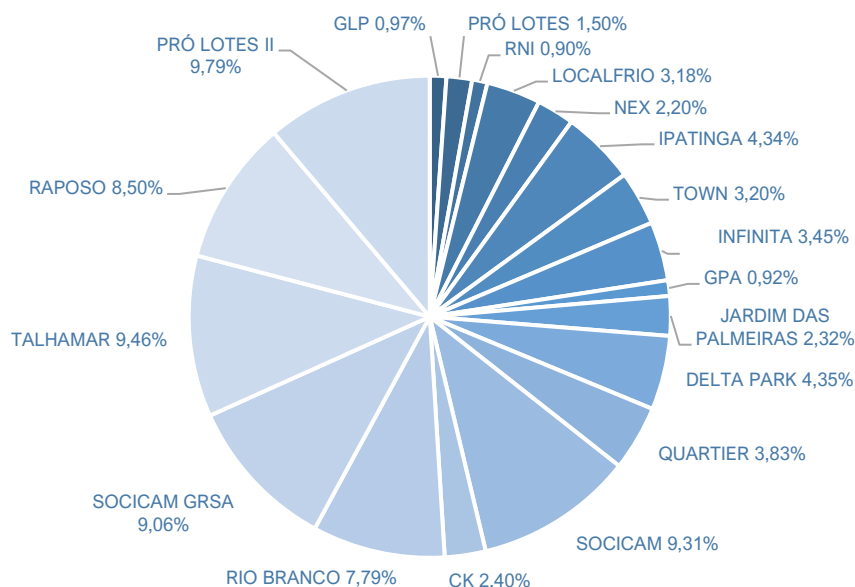
Concentração Por Segmento		
Indexador	Taxa Média	% PL
Corporativo	9,04%	20,26%
Loteamento	9,12%	18,10%
Incorporação	11,32%	46,79%
Multipropriedade	10,00%	2,32%

CARTEIRA COM TODOS OS ATIVOS DO FUNDO

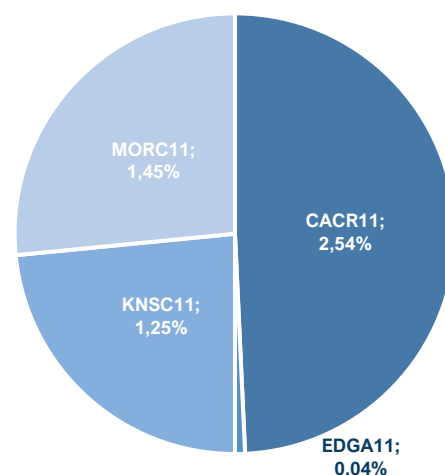
TICKER	ATIVO	ESTADO	QTD	VENCIMENTO	PL	ALOCACÃO
17K0150400	GLP	PERNAMBUCO	150	20/01/2027	0,97%	R\$ 1.057.336
18I0295355	PRÓ-LOTES	RIO DE JANEIRO	61	20/09/2028	9,31%	R\$ 10.141.583
19B0177968	RNI	SÃO PAULO	1.500	15/02/2029	9,06%	R\$ 9.861.864
19K0981679	LOCALFRIO	SANTA CATARINA E SÃO PAULO	3.500	16/12/2031	0,92%	R\$ 1.003.055
20D0809562	NEX	RIO GRANDE DO SUL	4.600	25/05/2023	2,20%	R\$ 2.399.281
20F0718010	TOWN	PORTO ALEGRE	3.100	18/07/2023	3,20%	R\$ 3.493.374
20F0718722	INFINITA	PORTO ALEGRE	3.300	18/07/2023	3,45%	R\$ 3.756.278
20E0946112	IPATINGA	MINAS GERAIS	3.500	11/10/2029	7,79%	R\$ 8.487.384
20G0703191	GPA	SÃO PAULO	1.016	10/07/2035	9,46%	R\$ 10.309.077
20H0796927	JARDIM DAS PALMEIRAS	SÃO PAULO	3.471	25/02/2026	8,50%	R\$ 9.256.006
20I0851693	DELTA PARK	BAHIA	3.125	21/07/2035	9,79%	R\$ 10.679.931
20J0720654	QUARTIER	RIO DE JANEIRO	3.600	09/10/2030	2,40%	R\$ 2.618.960
21G0707741	SOCICAM	SÃO PAULO	10.000	26/01/2030	0,90%	R\$ 979.741
21H0748748	CK	SANTA CATARINA	2.500	22/07/2026	1,50%	R\$ 1.637.511
21I0776612	RIO BRANCO	SÃO PAULO	8.000	23/08/2025	4,34%	R\$ 4.726.054
21K0146621	SOCICAM GRSA	SÃO PAULO	10.000	03/03/2030	4,35%	R\$ 4.737.410
21K0870291	TALHAMAR	SÃO PAULO	10.000	26/11/2028	3,83%	R\$ 4.170.098
21L0848411	RAPOSO	SÃO PAULO	10.000	20/01/2025	3,18%	R\$ 3.462.345
22D0891481	PRÓ-LOTES II	RIO DE JANEIRO	10.400	20/04/2032	2,32%	R\$ 2.528.307

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII				
CLASSE	TICKER	ATIVO	PL	ALOCACÃO
FII	CACR11	CARTESIA CRI	2,54%	R\$ 2.773.517
FII	EDGA11	EDIFÍCIO GALERIA	0,04%	R\$ 53.280
FII	KNSC11	KINEA SECURITIES	1,25%	R\$ 1.368.150
FII	MORC11	MORE INVEST	1,45%	R\$ 1.584.469

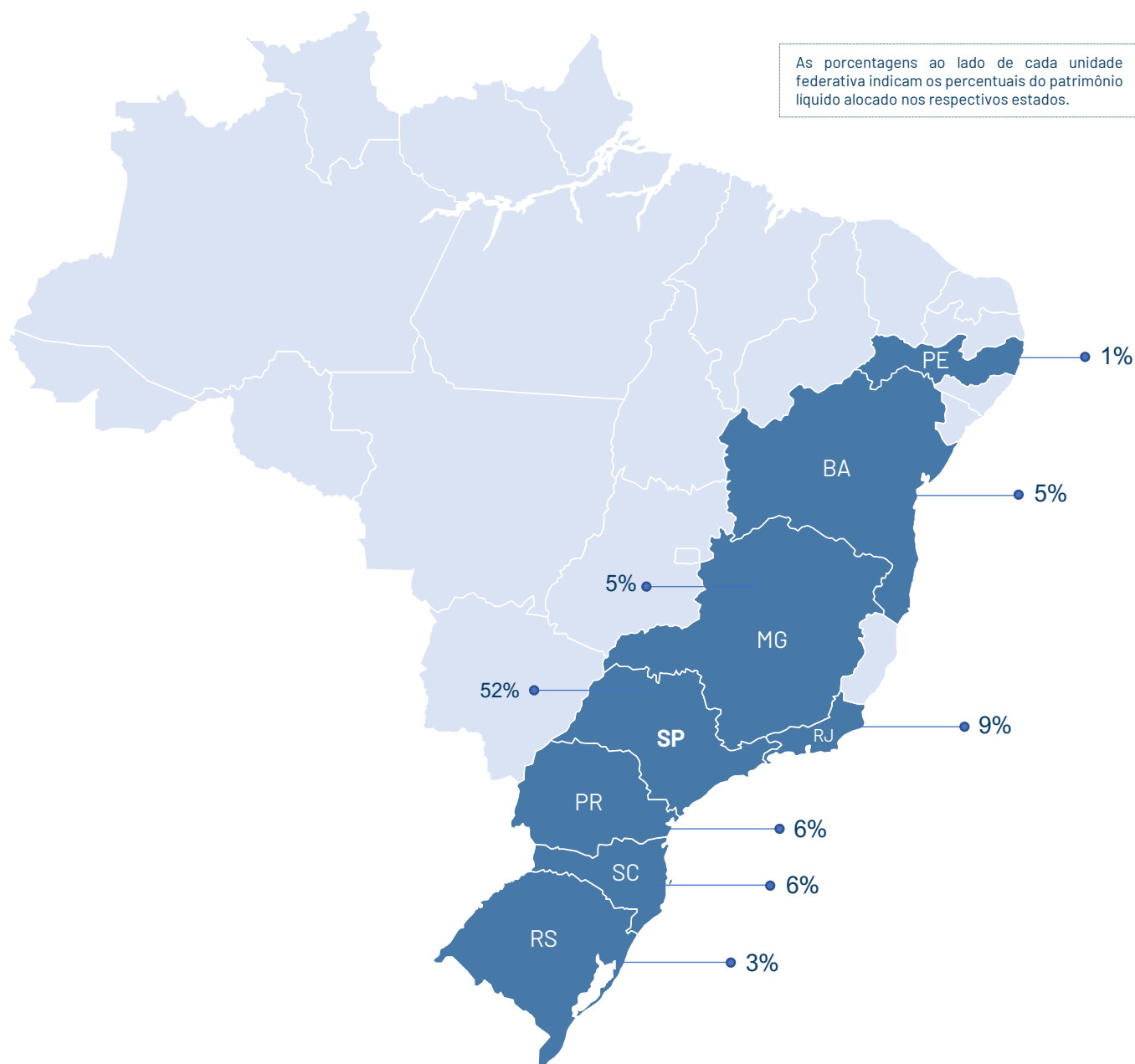
% PL CRIs



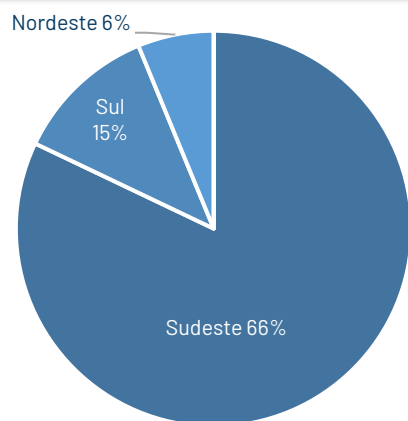
% PL FIIs



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DAS OPERAÇÕES DO FUNDO

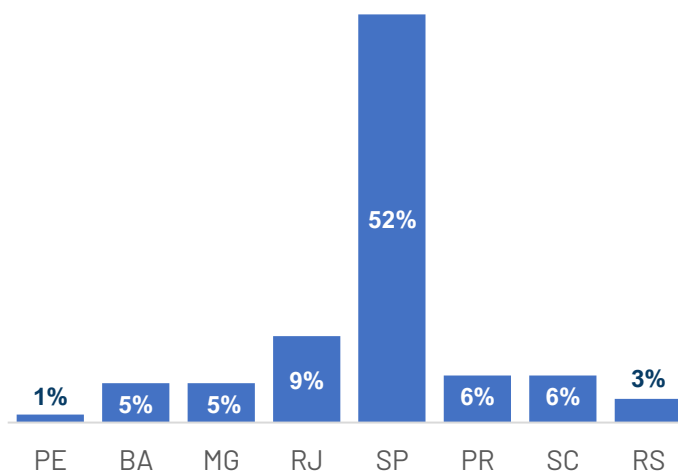


% PL DE OPERAÇÕES DE CRIs POR REGIÃO



■ sudeste ■ sul ■ nordeste ■ norte ■ centro oeste

% PL DE OPERAÇÕES DE CRIs POR ESTADO



NEGOCIAÇÃO EM BOLSA DO ARRI11

DATA	ÚLTIMO	ABERTURA	MÁXIMA	MÍNIMA	VOLUME	% VAR
29/07/2022	R\$ 91,90	R\$ 92,40	R\$ 92,40	R\$ 91,50	R\$ 356.415,61	0,28%
28/07/2022	R\$ 91,64	R\$ 92,96	R\$ 92,99	R\$ 91,50	R\$ 236.348,64	-1,38%
27/07/2022	R\$ 92,92	R\$ 93,09	R\$ 93,45	R\$ 92,92	R\$ 263.135,30	-0,19%
26/07/2022	R\$ 93,10	R\$ 92,85	R\$ 93,88	R\$ 92,75	R\$ 175.950,15	0,26%
25/07/2022	R\$ 92,86	R\$ 92,39	R\$ 92,90	R\$ 92,39	R\$ 221.720,39	0,50%
22/07/2022	R\$ 92,40	R\$ 92,79	R\$ 92,99	R\$ 92,20	R\$ 270.079,33	0,23%
21/07/2022	R\$ 92,19	R\$ 91,92	R\$ 93,34	R\$ 91,77	R\$ 167.319,60	0,29%
20/07/2022	R\$ 91,92	R\$ 92,05	R\$ 92,05	R\$ 91,70	R\$ 252.579,22	-0,57%
19/07/2022	R\$ 92,45	R\$ 92,20	R\$ 92,76	R\$ 91,87	R\$ 233.499,17	0,25%
18/07/2022	R\$ 92,22	R\$ 92,45	R\$ 92,45	R\$ 91,68	R\$ 146.123,15	0,61%
15/07/2022	R\$ 91,66	R\$ 92,14	R\$ 92,83	R\$ 91,50	R\$ 412.260,36	-0,52%
14/07/2022	R\$ 92,14	R\$ 93,15	R\$ 93,67	R\$ 92,14	R\$ 194.541,33	-1,08%
13/07/2022	R\$ 93,15	R\$ 94,15	R\$ 94,15	R\$ 93,00	R\$ 235.117,77	-1,06%
12/07/2022	R\$ 94,15	R\$ 94,83	R\$ 94,83	R\$ 93,50	R\$ 260.543,66	-0,53%
11/07/2022	R\$ 94,65	R\$ 94,79	R\$ 94,92	R\$ 94,65	R\$ 155.176,40	-0,15%
08/07/2022	R\$ 94,79	R\$ 94,73	R\$ 94,79	R\$ 94,60	R\$ 107.156,10	0,04%
07/07/2022	R\$ 94,75	R\$ 94,62	R\$ 94,76	R\$ 94,62	R\$ 314.624,23	0,14%
06/07/2022	R\$ 94,62	R\$ 94,45	R\$ 94,79	R\$ 94,45	R\$ 135.148,06	0,29%
05/07/2022	R\$ 94,35	R\$ 94,34	R\$ 94,59	R\$ 94,34	R\$ 492.200,50	0,15%
04/07/2022	R\$ 94,21	R\$ 94,18	R\$ 94,70	R\$ 93,80	R\$ 290.364,81	0,22%
01/07/2022	R\$ 94,00	R\$ 95,19	R\$ 95,19	R\$ 93,70	R\$ 360.152,08	-3,09%

RESUMO DO MÊS

Volume Negociado no Mês
R\$ 5.280.455

Média de Trading PL Diário*
0,23%

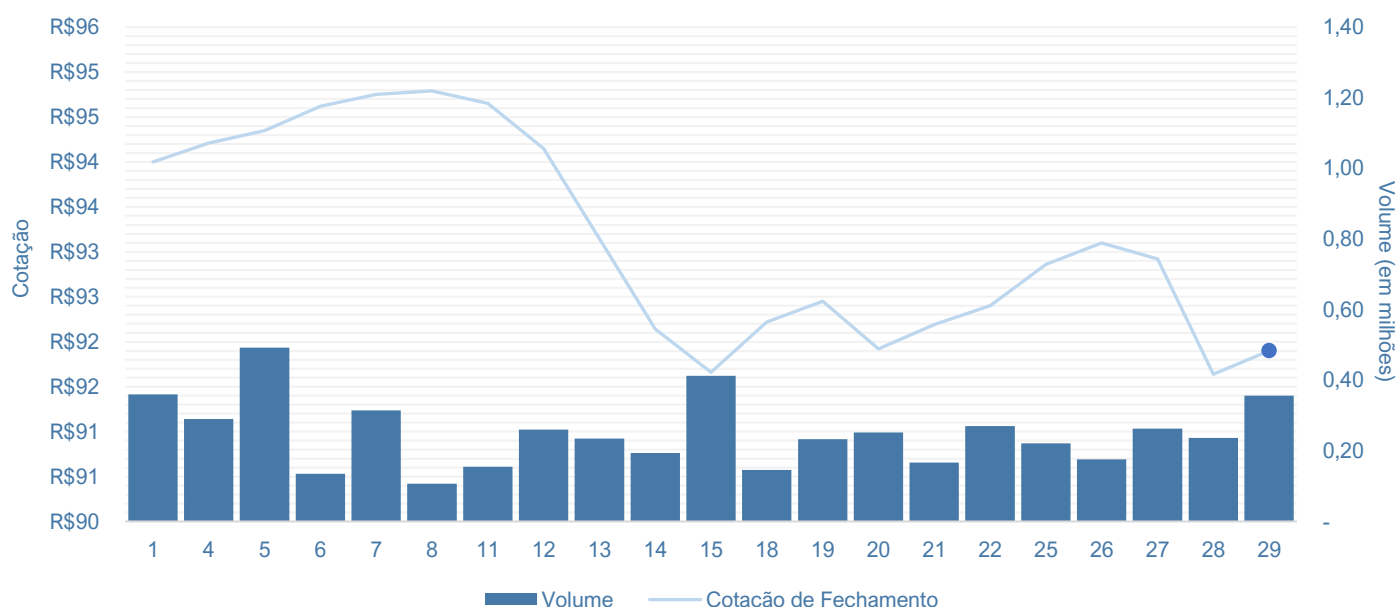
Cotação Máxima
R\$ 95,19

Resultado do mês (B3)
-5,26%

Cotação de fechamento:
R\$ 91,90

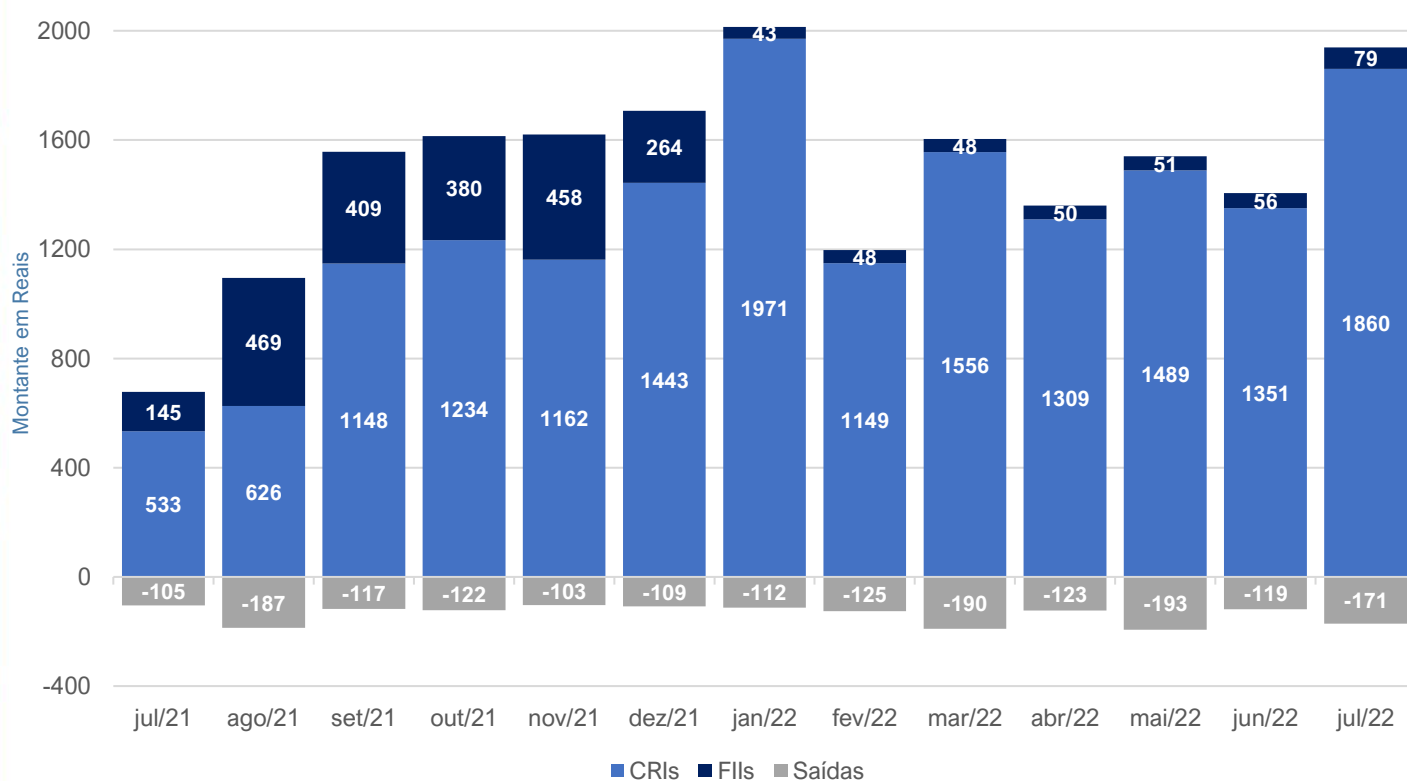
Média de Liquidez Diária
R\$ 251.450

GRÁFICO DE COTAÇÃO E VOLUME - EM REAIS



FLUXO DE RECEITAS E DESPESAS

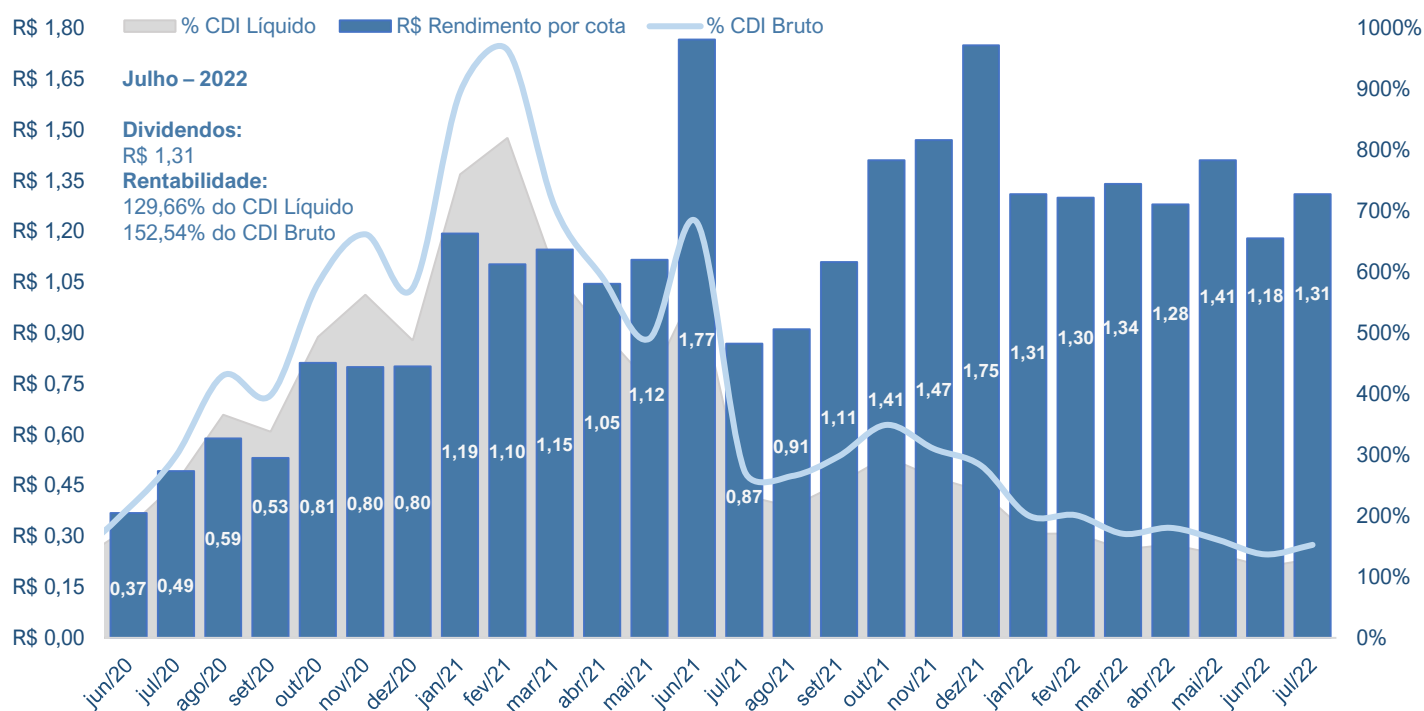
Mês/ano	Entradas	CRIs	FIs	Compromissada	Outros	Saídas	Distribuição	Dividendos	Cota Fechamento B3
Jul/22	2.176.970	1.860.283	79.092	50.586		170.713	1.543.521	1,310000000	R\$ 91,90
Jun/22	1.476.714	1.350.584	55.716	70.413		118.713	1.390.348	1,180000000	R\$ 97,00
Mai/22	1.615.380	1.488.639	51.480	75.261		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 – 2021 e 2022

Mês	Rendimento por Cota	Dividend-Yield	CDI Líquido	CDI Bruto (Gross Up)
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%
Dez/21	R\$ 1,75000	1,78%	240,20%	282,59%
Nov/21	R\$ 1,47000	1,56%	263,76%	310,30%
Out/21	R\$ 1,41000	1,46%	296,96%	349,37%
Set/21	R\$ 1,11000	1,14%	253,29%	297,99%
Ago/21	R\$ 0,91164	0,89%	214,94%	265,39%
Jul/21	R\$ 0,86888	0,76%	233,69%	274,93%
Jun/21	R\$ 1,76669	1,72%	579,43%	681,68%
mai/21	R\$ 1,11587	1,11%	417,26%	490,89%
abr/21	R\$ 1,04537	0,92%	503,10%	591,88%
mar/21	R\$ 1,14614	1,15%	601,07%	707,15%
fev/21	R\$ 1,10324	1,09%	820,08%	964,81%
jan/21	R\$ 1,19365	1,26%	760,45%	894,65%
Acumulado IPO	R\$ 31,0346			



Em **julho/22**, o Fundo acumulou uma rentabilidade de R\$ 1.543.521, gerando um dividendo de R\$ 1,31 por cota emitida. Os proventos distribuídos representam um Dividend-Yield de 1,43% em relação a cota de fechamento (29/07/2022) na B3 de R\$ 91,90.

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

IPO	Mês atual	Crescimento em relação ao IPO
1.730	8.303	↑ +380%

Ano	Mês	Quantidade
2022	Julho	8.303
2022	Junho	+8.250
2022	Maio	+7.900
2022	Abril	+7.660
2022	Março	7.205
2022	Fevereiro	6.878

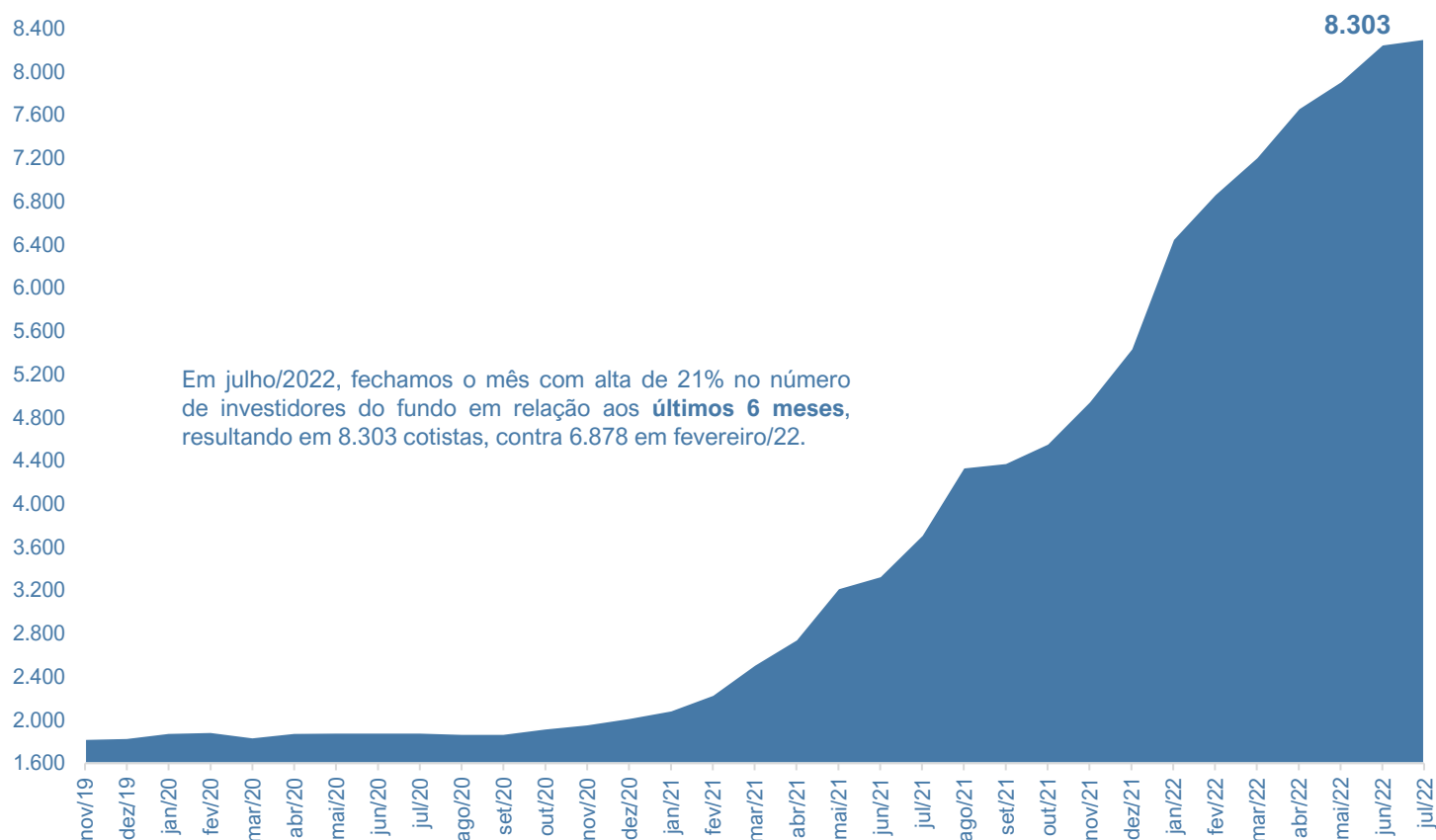
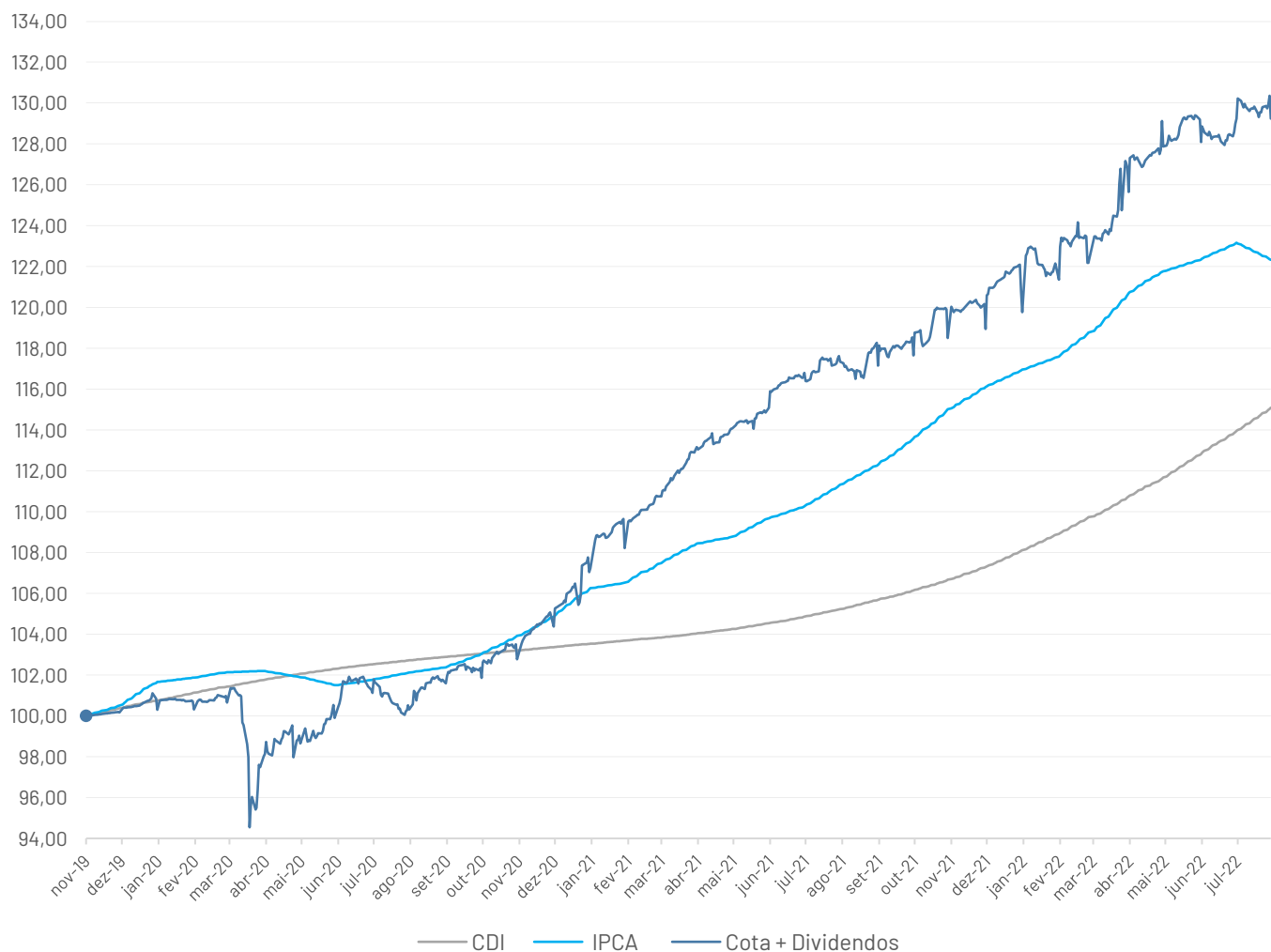


GRÁFICO COMPARATIVO DE RETORNO



RETORNO DESDE O IPO – (NOV 2019 – JUL 2022)

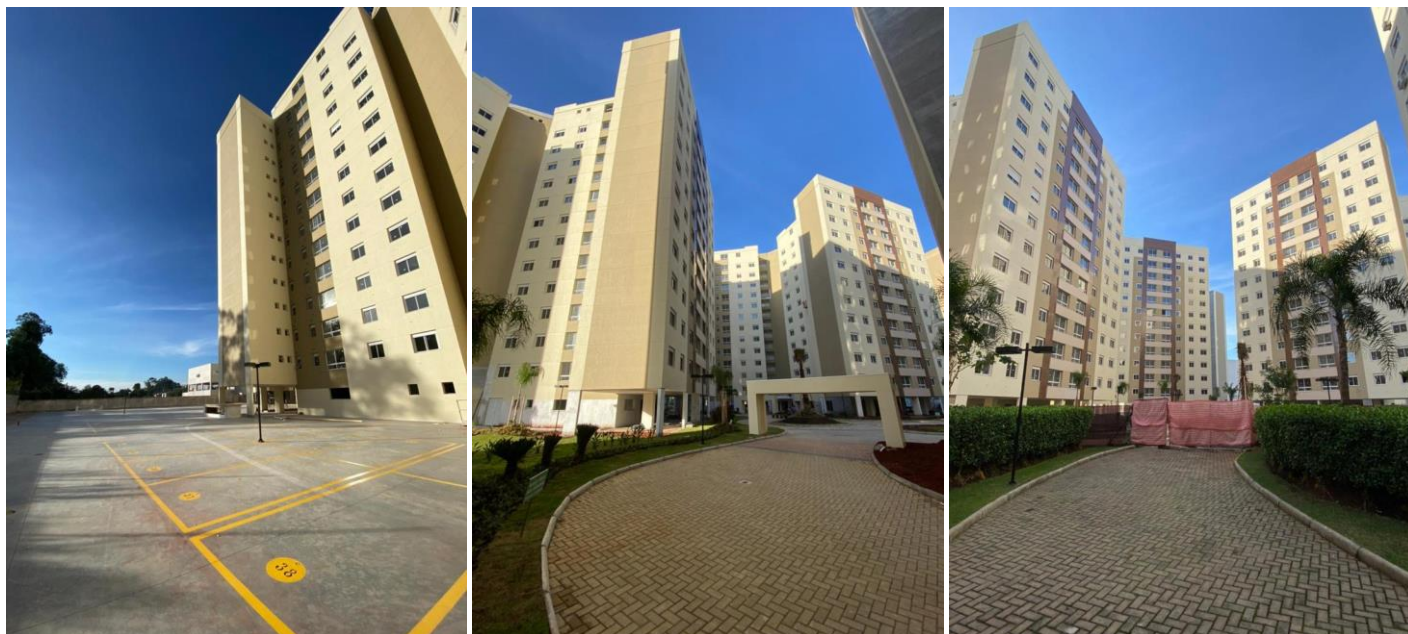
Retorno em Dividendos Líquidos de IR por cota	31,03%
Retorno da Cota a Mercado	-8,10%
Retorno Total (Cota Inicial + Dividendos + Retorno a mercado)	22,93%

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\$ 105,72
CDB	5,72% no período – IR	R\$ 104,43
ARRI11: Dividendos	7,82% no período	R\$ 107,82
ARRI11: Dividendos + Variação da Cota do Fundo a Mercado	-0,71% no período	R\$99,29

INFORMAÇÕES DO FUNDO

Razão Social	Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários	CNPJ Open Kapital	43.231.396/0001-21
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	Open Kapital	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\$ 2.399.281,27
% / PL	2,20%
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\$ 1.003.054,93
% PL	0,92%
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

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

Resumo da Operação

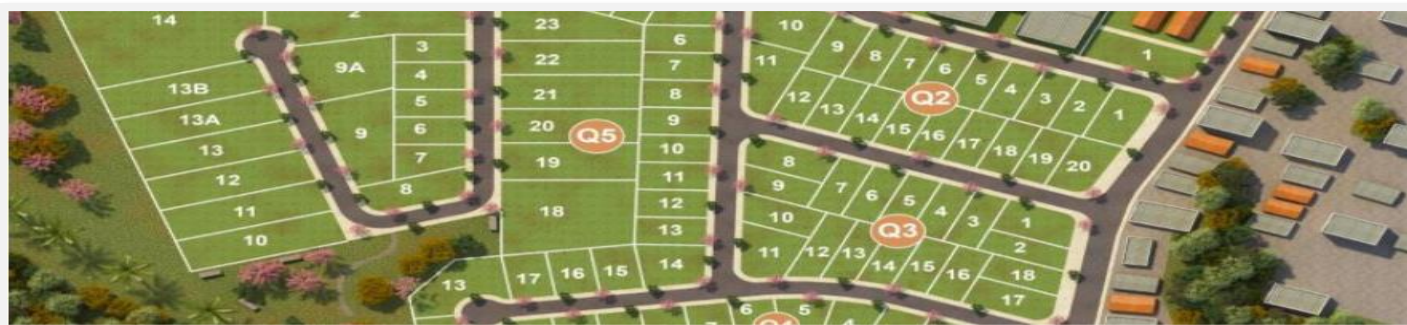
Fundado em 1948, o Grupo Pão de Açúcar ("GPA") é uma Companhia multi-negócios – A Companhia faz parte do Grupo Cassino:

- 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.





CRI Ipatinga

Código IF	20E0946112
Devedor	IPATINGA
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IGPM
Taxa	IGPM + 10,00% a.a.
Vencimento	out/29
Alocação	R\$ 4.726.053
% / PL	4,34%
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.

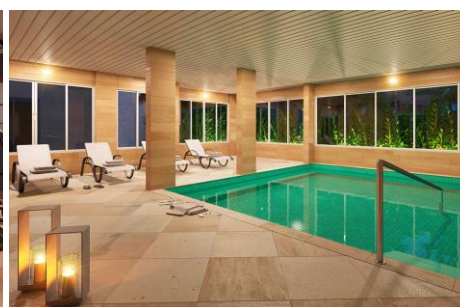
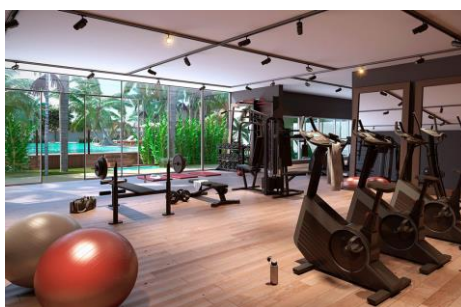
O Jardim das Palmeiras II Home Resort é mais um empreendimento desenvolvido pela LMA Incorporadora, localizado em Ubatuba-SP, sendo comercializado em sistema misto, unifamiliar e com apenas algumas unidades no sistema multi-propriedade. Com serviços de resort como arrumação do apartamento e recreação, 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\$ 2.528.306
% / PL	2,32%
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\$ 3.462.345
% Patrimônio Líquido	3,18%
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	IGP-M
Taxa	IGP-M + 11,00% a.a.
Vencimento	jul/35
Alocação	R\$ 4.170.097
% / PL	3,83%
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	IGP-M
Taxa	IGP-M + 10,00% a.a.
Vencimento	out/30
Alocação	R\$ 4.737.410
% / PL	4,35%
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\$ 1.081.331
% Patrimônio Líquido	0,98%
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\$ 979.741
% Patrimônio Líquido	0,90%
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\$ 10.141.583
% Patrimônio Líquido	9,31%
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\$ 1.637.510	
% Patrimônio Líquido	1,50%	
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\$ 8.487.383	
% Patrimônio Líquido	7,79%	
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\$ 10.309.076	
% Patrimônio Líquido	9,46%	
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\$ 9.861.863
% Patrimônio Líquido	9,06%
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\$ 2.618.960
% Patrimônio Líquido	2,40%
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	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 edilício 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\$ 9.256.005	
% Patrimônio Líquido	8,50%	
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	10.679.931
% Patrimônio Líquido	9,79%
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	3.493.373	
% Patrimônio Líquido	3,20%	
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\$ 3.756.278	
% Patrimônio Líquido	3,45%	
Emissão/Série	1ª/203ª	
LTV	41%	
Duration	1,9 anos	
Garantias	Alienação Fiduciária Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Aval	

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