

Open  
Kapital



RELATÓRIO  
GERENCIAL

Maio 2024



- 3 CARTA DO GESTOR
- 4 DIVIDENDOS ARRI11
- 5 PORTFOLIO DO FUNDO
- 6 ATIVOS IMOBILIÁRIOS
- 7 FLUXO DE CAIXA DO FUNDO
- 8 RENTABILIDADE HISTÓRICA
- 9 OPERAÇÕES DO FUNDO

## ÍNDICE



## Open K Ativos e Recebíveis Imobiliários (Ticker: ARRI11)

### Comentários do Gestor

Prezados Investidores,

No mês de maio/24, o fundo distribuiu R\$ 0,105 de dividendos por cota, resultando em um *dividend yield* de 1,16% no mês e de 14,84% anualizado, considerando a cotação de fechamento de mercado no dia 31/maio.

Os dividendos distribuídos foram superiores ao patamar dos meses anteriores, refletindo a postura ativa da gestora no acompanhamento dos créditos na carteira.

#### Eventos Subsequentes

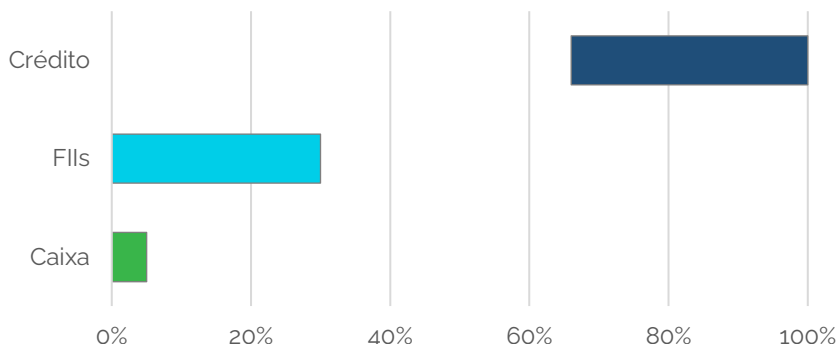
Os recursos captados na 6ª emissão de cotas do ARRI11 foram integralmente alocados na primeira semana de junho/24.

Ademais, foi anunciada a 7ª emissão de cotas do ARRI11, no valor base de R\$ 30.000.015,04. Para saber mais, acesse o Fato Relevante e/ou entre em contato com a equipe de gestão através dos canais oficiais (instagram: @fundoarri e e-mail arri11@arri.com.br).

Para saber mais, acesse o [Material Publicitário](#) da 7ª Emissão e/ou entre em contato com equipe de gestão através dos canais oficiais (instagram: @fundoarri e e-mail arri11@arri.com.br).

[Acesse o site do ARRI11](#)

### Política de Alocação<sup>2</sup>



### Família de Fundos Open Kapital

Fundo	Tipo	Escala de Risco <sup>1</sup>
ARRI11	Imobiliário (Crédito)	4
Open K FOF Prev	Previdência (Crédito)	2
ROHT	Imobiliário (Tijolo)	5
Xeque-Mate	Multimercado	4

### 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>



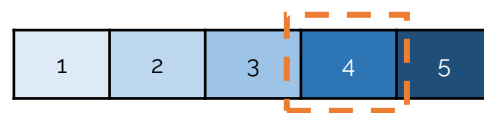
## Maio/2024 | Relatório Gerencial

### 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

### Escala de Risco<sup>1</sup>



### Como fazemos?

- Diversificação setorial
- Foco em operações estruturadas in-house
- Gestão Ativa
- Renda Imobiliária Recorrente

### O que não fazemos?

- Crédito a partes relacionadas
- Exposição a companhias que não se equidrem na legislação ambiental



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

<sup>2</sup> 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  
R\$ 0,105

<sup>1</sup>Dividend-Yield  
1,16%

Dividend-Yield Anualizado  
14,84%

Financeiro de Dividendos  
R\$1.610.102

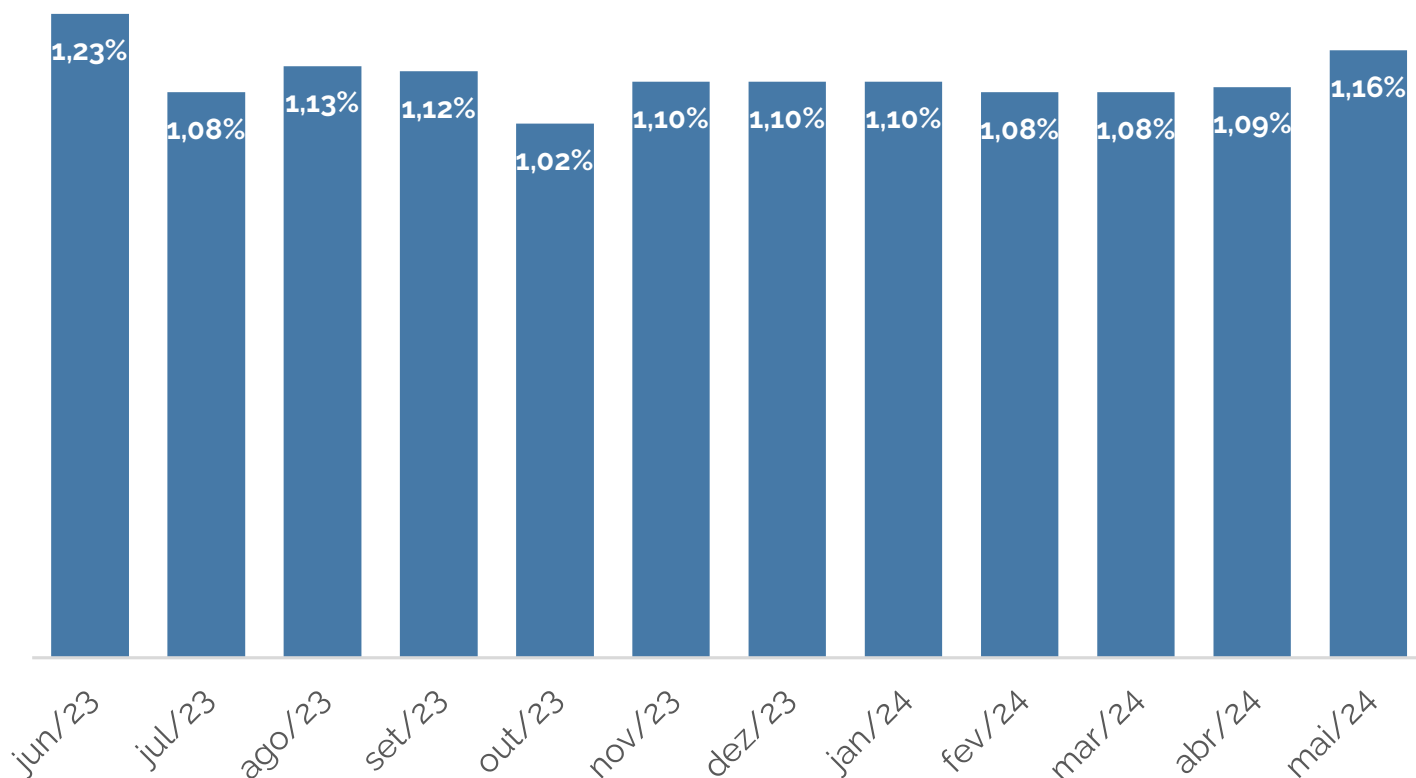
Data-base  
31/05/2024

Dia do Pagamento  
07/06/2024

## Distribuição de Dividendos e Rentabilidade do Fundo – Últimos 6 meses

Mês	Rendimento por Cota	Dividend-Yield	<sup>2</sup> % CDI Bruto (Gross Up)
mai/24	R\$ 0,105	1,16%	164%
abr/24	R\$ 0,100	1,09%	145%
mar/24	R\$ 0,100	1,08%	152%
fev/24	R\$ 0,100	1,08%	150%
jan/24	R\$ 0,100	1,10%	134%
dez/23	R\$ 0,100	1,10%	145%

## Dividend Yield Últimos 12 Meses

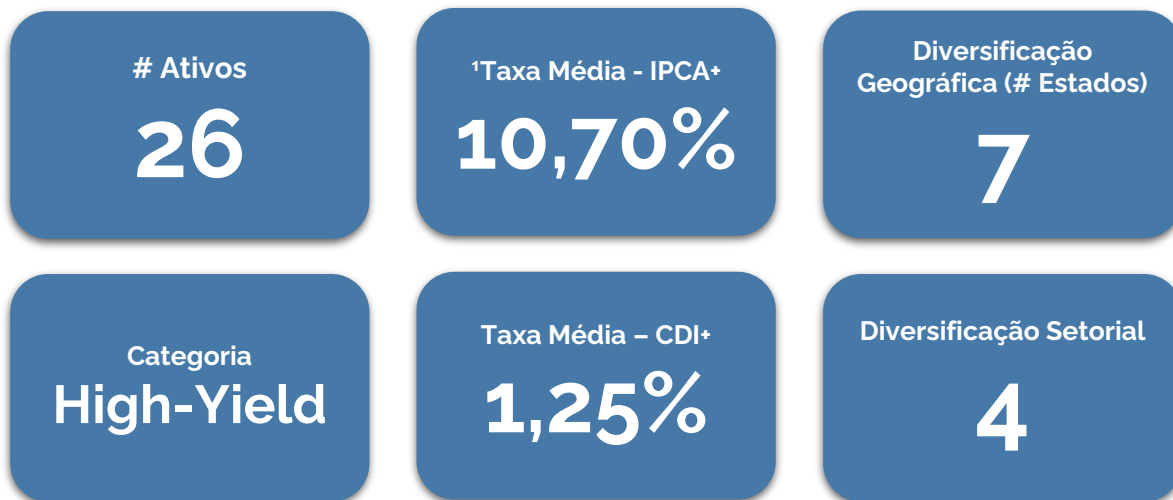


<sup>1</sup>Utilizando a cota B3 no fechamento 31/05/2024 para cálculo do Dividend Yield.

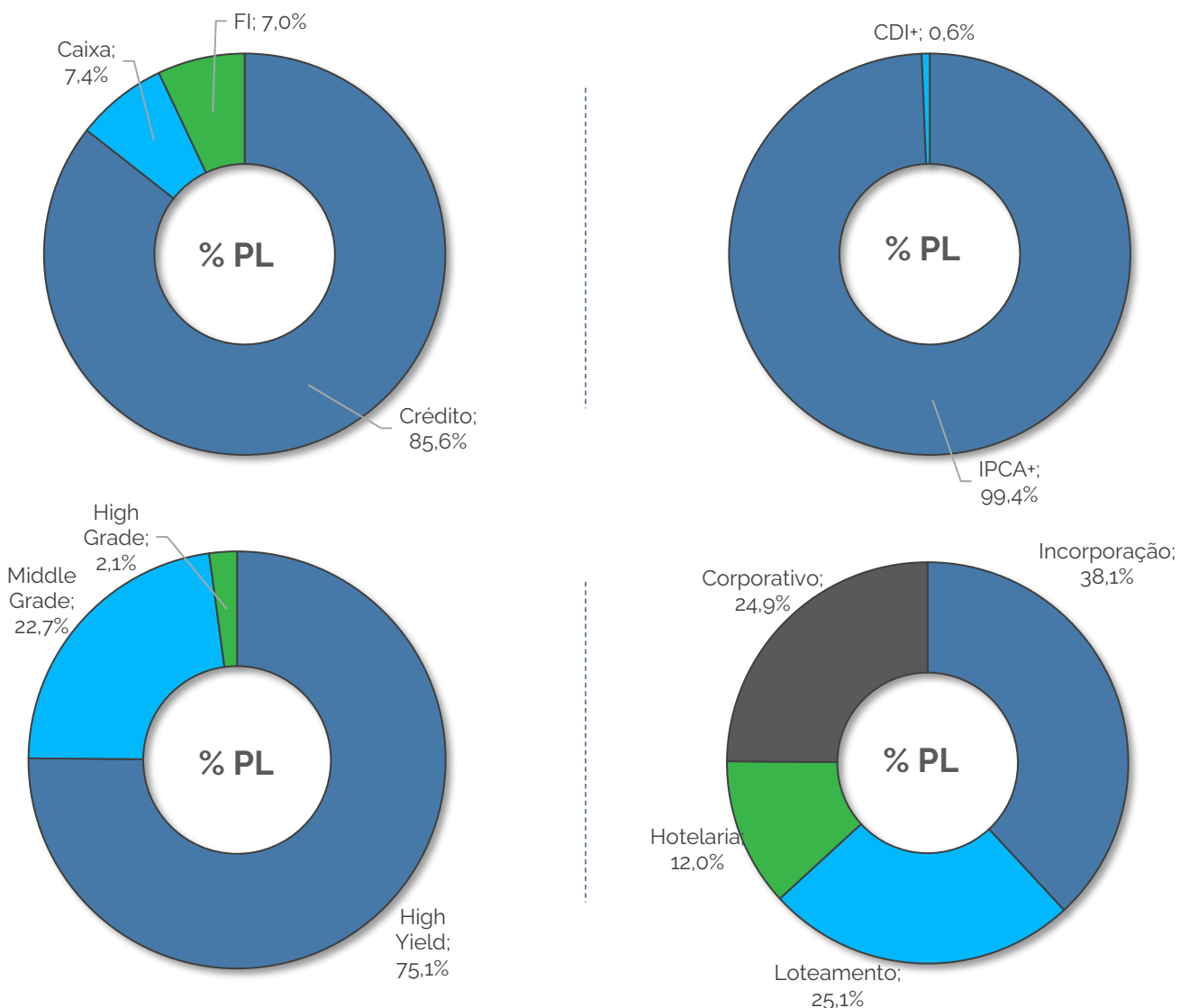
<sup>2</sup>Utilizado 15% de Imposto de Renda para cálculo do Gross-Up.

<sup>3</sup> CDI do mês de maio/24.

## Indicadores Gerais da Carteira



## Características dos Ativos de Crédito Imobiliário

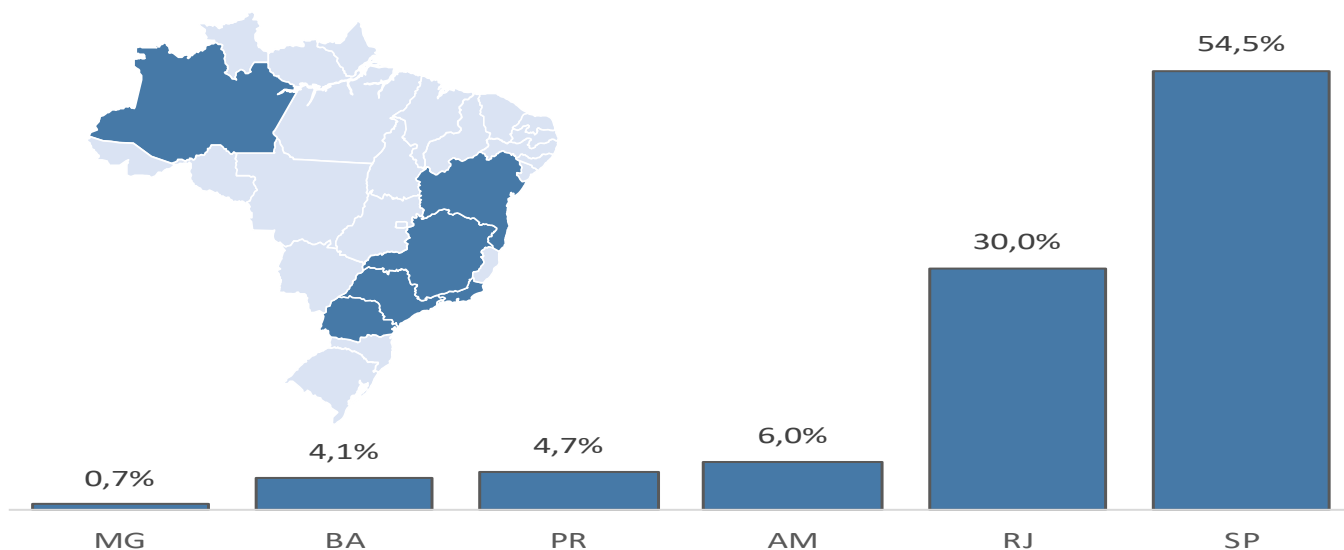


<sup>1</sup>Taxa Média referente aos ativos de crédito imobiliário.

## Portfólio

#	Código IF	Ativo	Emissor	Index.	Taxa Aquisição <sup>1</sup>	% PL	Saldo MTM <sup>2</sup>	Segmento
1	21K0870291	TALHAMAR	REIT	IPCA+	12,68%	10,72%	R\$ 14.397.373	Incorporação
2	21L0848411	RAPOSO	Travessia	IPCA+	10,00%	9,14%	R\$ 12.279.052	Incorporação
3	22D0891481	PRÓ LOTES II	REIT	IPCA+	12,00%	8,66%	R\$ 11.636.174	Loteamento
4	21K0146621	SOCICAM GRSA	REIT	IPCA+	9,00%	6,22%	R\$ 8.356.576	Corporativo
5	21I0776612	RIO BRANCO	BSI Capital	IPCA+	10,50%	7,14%	R\$ 9.586.631	Incorporação
6	23B2365601	SANTÉ	True	IPCA+	12,68%	10,23%	R\$ 13.746.769	Hoteleria
7	22E1284967	INDT	True	IPCA+	9,00%	4,93%	R\$ 6.621.254	Corporativo
8	21F0968888	COPAGRIL	Virgo	IPCA+	6,50%	3,87%	R\$ 5.203.925	Corporativo
9	20J0720654	QUARTIER	BSI Capital	IPCA+	13,50%	3,47%	R\$ 4.666.815	Loteamento
10	20I0851693	DELTA PARK	True	IPCA+	10,00%	3,36%	R\$ 4.509.472	Loteamento
11	18I0295355	PRÓ LOTES	REIT	IPCA+	10,50%	2,56%	R\$ 3.436.888	Loteamento
12	19K0981679	LOCALFRIO	Virgo	IPCA+	6,00%	2,44%	R\$ 3.281.499	Corporativo
13	21G0707741	SOCICAM	REIT	IPCA+	10,00%	1,99%	R\$ 2.674.445	Corporativo
14	TSSA 18	HVL	Travessia	IPCA+	12,00%	2,64%	R\$ 3.544.022	Incorporação
15	24C1582963	CRIGRA	REIT	IPCA+	12,68%	1,50%	R\$ 2.013.208	Incorporação
16	23J2255808	RIO BRANCO II	BSI Capital	IPCA+	10,50%	1,49%	R\$ 2.003.561	Incorporação
17	23E1438583	QUARTIER II	BSI Capital	IPCA+	13,50%	1,15%	R\$ 1.539.763	Loteamento
18	23E1462734	Quartier IV	BSI Capital	IPCA+	13,50%	1,13%	R\$ 1.522.794	Loteamento
19	23E1462691	Quartier III	BSI Capital	IPCA+	13,50%	1,13%	R\$ 1.512.840	Loteamento
20	20G0703191	GPA	Bari	IPCA+	5,00%	0,76%	R\$ 1.015.981	Corporativo
21	19B0177968	RNI	Virgo	CDI+	170%	0,55%	R\$ 737.876	Corporativo
22	17K0150400	GLP	Bari	IPCA+	5,45%	0,53%	R\$ 708.388	Corporativo
23	FII	VBI Reits FII	-	-	-	1,07%	R\$ 1.435.260	-
24	FIDC IMOBILIÁRIO	DIAMANTE	-	-	12,68%	5,92%	R\$ 7.949.940	-
25	FII	Outros	-	-	-	0,05%	R\$ 61.067	-
	Caixa	Caixa	-	-	-	7,38%	R\$ 9.917.111	-

## Distribuição Geográfica das Operações



<sup>1</sup>Taxa praticada na aquisição do ativo.

<sup>2</sup>Saldo de Marcação a Mercado dos ativos, considerando negociações no mercado secundário, entre outros fatores, de acordo com a metodologia de precificação do administrador fiduciário.

Virgo – Virgo Securitizadora

True – True Securitizadora

Habitasec – Habitasec Securitizadora

Travessia – Travessia Securitizadora

BSI – BSI Capital Securitizadora

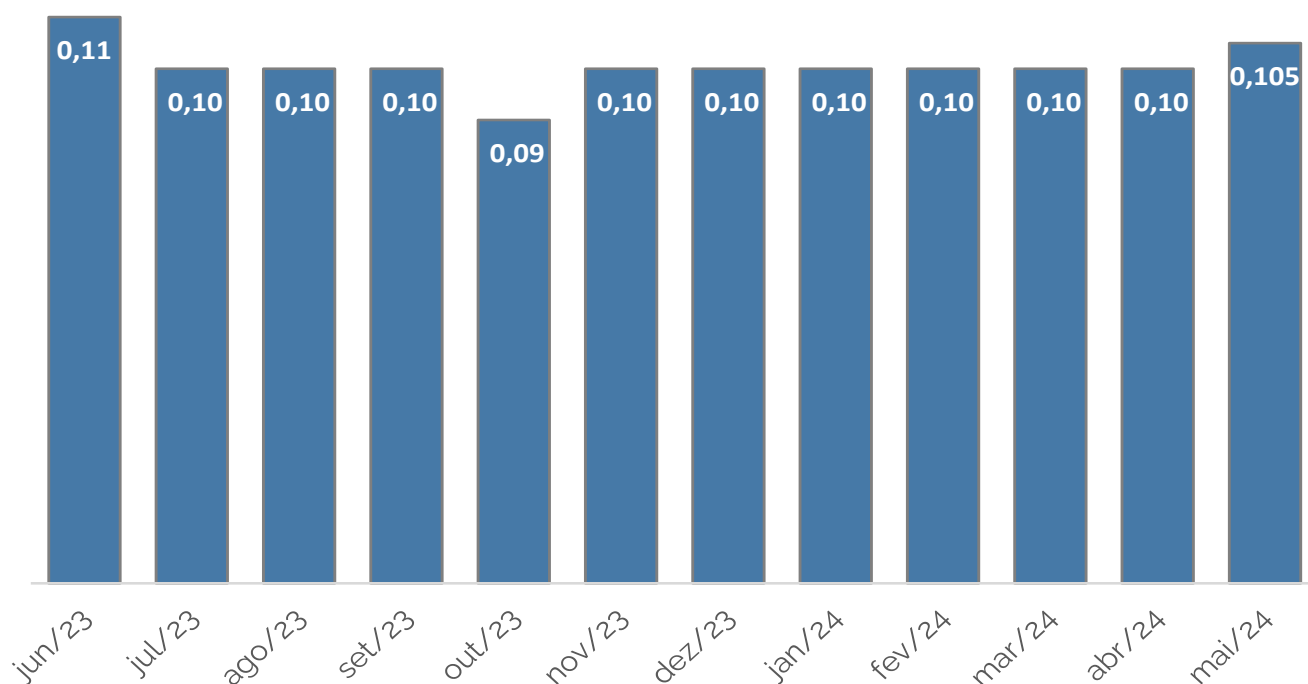
Reit – Reit Securitizadora

Bari – Bari Securitizadora

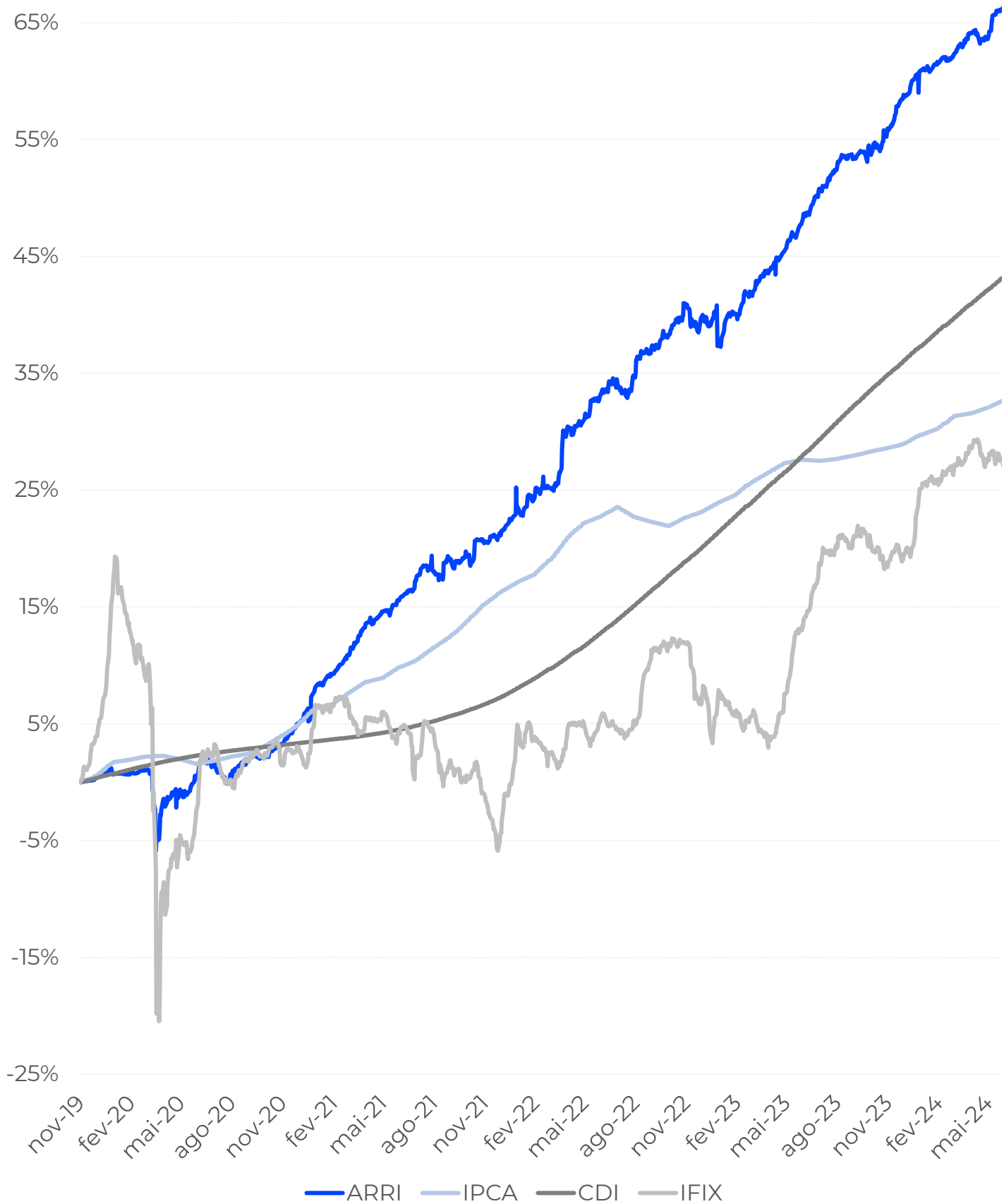
## DRE Gerencial

DRE	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Juros - CRIs	909.425	1.236.120	951.142	947.021	961.846	1.075.949	953.033	958.268	973.475	886.889	931.701	1.062.587
Correção Monetária	188.626	211.568	104.807	71.172	95.230	90.938	133.969	306.451	108.810	144.028	120.554	172.448
Fils	57.461	83.391	46.796	51.063	38.790	35.057	10.725	32.815	5.779	240	58.943	14.412
Caixa	23.271	25.419	25.257	21.789	19.462	16.997	11.545	16.727	14.432	25.992	98.685	71.727
Ganho de Capital / Outros	337.841	256.454	324.939	326.372	532.081	633.868	-87.837	400.320	248.915	1.357.248	0	1.073.528
<b>Resultado Bruto</b>	<b>1.516.624</b>	<b>1.812.952</b>	<b>1.452.941</b>	<b>1.417.417</b>	<b>1.647.408</b>	<b>1.852.808</b>	<b>1.021.435</b>	<b>1.714.582</b>	<b>1.351.412</b>	<b>2.414.397</b>	<b>1.209.883</b>	<b>2.394.702</b>
Despesas	-191.031	-252.745	-253.365	-252.719	-276.920	-247.943	-238.736	-215.855	-235.828	-221.764	-260.350	-264.755
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1.325.593</b>	<b>1.560.207</b>	<b>1.199.576</b>	<b>1.164.698</b>	<b>1.370.488</b>	<b>1.604.865</b>	<b>782.699</b>	<b>1.498.726</b>	<b>1.115.584</b>	<b>2.192.633</b>	<b>949.534</b>	<b>2.129.947</b>
Distribuição por cota (R\$)	0,110	0,100	0,100	0,100	0,090	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,100	0,105

## Dividendos / Cota (R\$)



## Rentabilidade Histórica



### CRI TALHAMAR

<b>Código IF</b>	21K0870291
<b>Devedor</b>	Tamargueira LTDA.
<b>Emissor</b>	REIT Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 12,68% a.a.
<b>Vencimento</b>	16/11/2028
<b>Garantias</b>	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

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.



### CRI RAPOSO

<b>Código IF</b>	21L0848411
<b>Devedor</b>	OVQ SPE LTDA
<b>Emissor</b>	Travessia Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 12,00% a.a.
<b>Vencimento</b>	20/01/2025
<b>Garantias</b>	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Terreno; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

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 + 12,00% ao ano, com juros mensais e amortização no vencimento com possibilidade de *cash sweep*. Antecipação com objeto de término de obra de um condomínio edifício residencial.



### CRI PRÓ-LOTES II

<b>Código IF</b>	22D0891481
<b>Devedor</b>	H&BC SPE LTDA.
<b>Emissor</b>	Reit Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 12,00% a.a.
<b>Vencimento</b>	20/04/2032
<b>Garantias</b>	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 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.



### CRI SANTÉ

<b>Código IF</b>	23B2365601
<b>Devedor</b>	Búzios Design Empreendimento Hoteleiro SPE LTDA
<b>Emissor</b>	True Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 12,00% a.a.
<b>Vencimento</b>	17/04/2028
<b>Garantias</b>	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 RIO BRANCO

<b>Código IF</b>	21I0776612	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, amortização a partir de 09/2022, sendo possível o cash sweep).
<b>Devedor</b>	Rio Branco Empreendimento LTDA.	
<b>Emissor</b>	BSI Securitizadora	
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,50% a.a.	
<b>Vencimento</b>	23/08/2025	
<b>Garantias</b>	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Imóvel e da SPE; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;	



### CRI SOCICAM GRSA

<b>Código IF</b>	21K0146621	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.
<b>Devedor</b>	GRSA SOCICAM	
<b>Emissor</b>	REIT Securitizadora	
<b>Taxa</b>	IPCA + 9,00% a.a.	
<b>Vencimento</b>	03/04/2030	
<b>Garantias</b>	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	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

<b>Código IF</b>	22E1284967	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.
<b>Devedor</b>	MBTS Incorporação e Participação LTDA	
<b>Emissor</b>	True Securitizadora	
<b>Taxa</b>	IPCA + 9,00% a.a.	
<b>Vencimento</b>	21/08/2034	
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária do Imóvel; Fundo de Reserva / Liquidez Fiança dos sócios PJ e PF até o beneficiário final Seguro Patrimonial do Imóvel	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 possui equipamentos que somam um investimento aproximado de mais de R\$50,0 milhões de reais.



### CRI COPAGRIL

<b>Código IF</b>	21F0968888	Trata-se de operação da Cooperativa Agroindustrial Copagrill, 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
<b>Devedor</b>	Copagrill	
<b>Emissor</b>	Virgo Securitizadora	
<b>Taxa</b>	IPCA + 6,50% a.a.	
<b>Vencimento</b>	20/06/2031	
<b>Garantias</b>	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e da Diretoria; Alienação Fiduciária de 4 imóveis; Fundo de Reserva;	



### CRI QUARTIER I

<b>Código IF</b>	20J0720654
<b>Devedor</b>	Quartier Urbanismo LTDA.
<b>Emissor</b>	BSI Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 13,50% a.a.
<b>Vencimento</b>	16/07/2035
<b>Garantias</b>	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 m<sup>2</sup> em terrenos, 4 milhões de m<sup>2</sup> em áreas urbanizadas e mais de 800.000 m<sup>2</sup> de área pavimentada.



### CRI DELTA PARK

<b>Código IF</b>	20I0851693
<b>Devedor</b>	Delta Park LTDA
<b>Emissor</b>	True Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,00% a.a.
<b>Vencimento</b>	20/10/2030
<b>Garantias</b>	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 m<sup>2</sup> e 3.385 lotes.



### CRI RIO BRANCO II

<b>Código IF</b>	23J2255808
<b>Devedor</b>	Rio Branco Empreendimento LTDA.
<b>Emissor</b>	BSI Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,50% a.a.
<b>Vencimento</b>	23/08/2025
<b>Garantias</b>	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, amortização a partir de 09/2022, sendo possível o cash sweep).



### CRI RNI

<b>Código IF</b>	19B0177968
<b>Devedor</b>	RNI Negócios Imobiliários S.A.
<b>Emissor</b>	Nova Securitizadora
<b>Taxa</b>	CDI + 1,25% a.a.
<b>Vencimento</b>	20/02/2029
<b>Garantias</b>	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

Certificado de Recebíveis Imobiliários lastreados no desconto do fluxo de recebíveis de 4 empreendimentos de loteamento desenvolvidos pela RNI Negócios Imobiliários e localizados em Londrina-PR, Feira de Santana-BA, Montes Claros-MG e Uberaba-MG e todos estão 100% performados (obras entregues).

A operação conta com aval da GV Holdings e da família Verdi, proprietária o grupo Rodobens.



### CRI LOCALFRIO

<b>Código IF</b>	19K0981679
<b>Devedor</b>	Localfrio
<b>Emissor</b>	Virgo Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 6,00% a.a.
<b>Vencimento</b>	16/12/2031
<b>Garantias</b>	Garantia Fidejussória (aval) da controladora; Alienação Fiduciária da SPE; Alienação Fiduciária do Imóvel;

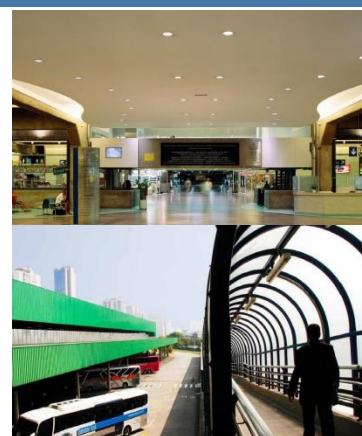
Operação de desconto de fluxo futuro de aluguel atípico da SPE imobiliária do grupo Localfrio de armazéns frigoríficos (Anhanguera) e alfandegários (Itajaí). O Fluxo descontado nesta operação é lastreado por uma somatória de garantias. Alienação fiduciária do imóvel com valor superior a R\$107 milhões (recentemente avaliados pela empresa Cushman & Wakefield), 2 contratos de Aluguel de Longo Prazo das empresas Ambev e Klabin, e aval da Família controladora da companhia.



### CRI SOCICAM

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

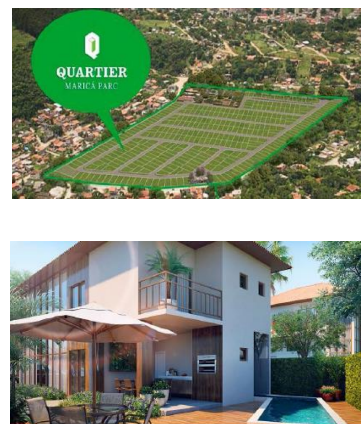
O CRI tem por destinação a constituição de melhorias nos ativos imobiliários do grupo e é lastreado em debêntures e contratos de locação não residenciais de terminais da barra funda e rodoviária do tietê em São Paulo/SP.



### CRI QUARTIER II

<b>Código IF</b>	23E1438583
<b>Devedor</b>	Quartier Urbanismo LTDA.
<b>Emissor</b>	BSI Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 13,50% a.a.
<b>Vencimento</b>	16/07/2035
<b>Garantias</b>	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 m<sup>2</sup> em terrenos, 4 milhões de m<sup>2</sup> em áreas urbanizadas e mais de 800.000 m<sup>2</sup> de área pavimentada.



### CRI QUARTIER III

<b>Código IF</b>	23E1462691
<b>Devedor</b>	Quartier Urbanismo LTDA.
<b>Emissor</b>	BSI Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 13,50% a.a.
<b>Vencimento</b>	16/07/2035
<b>Garantias</b>	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 m<sup>2</sup> em terrenos, 4 milhões de m<sup>2</sup> em áreas urbanizadas e mais de 800.000 m<sup>2</sup> de área pavimentada.



### CRI Quartier IV

<b>Código IF</b>	23E1462734
<b>Devedor</b>	Quartier Urbanismo LTDA.
<b>Emissor</b>	BSI Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 13,50% a.a.
<b>Vencimento</b>	16/07/2035
<b>Garantias</b>	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 m<sup>2</sup> em terrenos, 4 milhões de m<sup>2</sup> em áreas urbanizadas e mais de 800.000 m<sup>2</sup> de área pavimentada.



### CRI PRO LOTES

<b>Código IF</b>	18I0295355
<b>Devedor</b>	Pró-Lotes
<b>Emissor</b>	REIT Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,50% a.a.
<b>Vencimento</b>	20/09/2028
<b>Garantias</b>	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.



### DEBÊNTURE RAPOSO

<b>Código IF</b>	TSSA18
<b>Devedor</b>	HVL SPE LTDA
<b>Emissor</b>	Travessia Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 12,00% a.a.
<b>Vencimento</b>	20/01/2025
<b>Garantias</b>	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Terreno; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

Emissão da Travessia Securitizadora previsto para vencer em 20/01/2025. 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 edilício residencial Open View Aquarius.

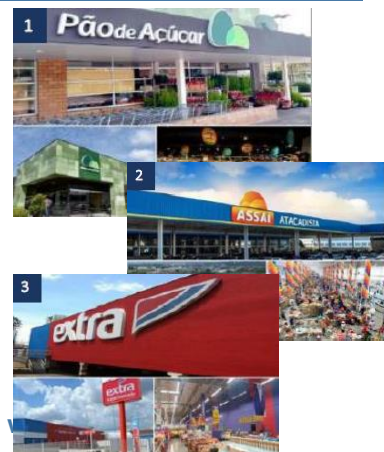


### CRI GPA

<b>Código IF</b>	20G0703191
<b>Devedor</b>	TRX Real Estate FII
<b>Emissor</b>	Barigui Securitizadora
<b>Taxa</b>	IPCA + 5,25% a.a.
<b>Vencimento</b>	20/07/2035
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de 7 lojas Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Recebíveis Atuais e Futuros Fiança

A operação de CRI conta com Alienação Fiduciária de 7 lojas locadas pelo Pão de Açúcar, Assai e Extra, perfazendo um valor total de avaliação de R\$ 145.429.000,00 à época da operação.

Fundado em 1948, o Grupo Pão de Açúcar ("GPA") é uma companhia multi-negócios e faz parte do Grupo Cassino. Atua nos segmentos de varejo, atacadista e gestão de ativos e está presente em todas as regiões do Brasil



### CRI GRA

<b>Código IF</b>	24C1582963	A destinação de recursos captados através do CRI será utilizada para o custeio das obras de construção civil e demais despesas necessárias para a consecução do Empreendimento Imobiliário Center Office localizado na Cidade de Caraguatatuba, Estado de São Paulo, na Avenida Pernambuco, nº 80, Centro CEP 02314-000, objeto da matrícula nº 68.616 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo
<b>Devedor</b>	Eebenezer Empreendimentos Imobiliários Ltda.	
<b>Emissor</b>	Reit Securitizadora	
<b>Taxa</b>	IPCA + 12,68% a.a.	
<b>Vencimento</b>	18/11/2028	
<b>Garantias</b>	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária das Unidades; Fundo de Despesas; Fundo de Liquidez;	



### CRI GLP

<b>Código IF</b>	17K0150400	Operação de desconto de aluguéis futuros da BRF S/A, referentes a imóvel adquirido pela GLP Participações.  O imóvel possui avaliação no valor de R\$ 160 milhões e a operação conta com alienação fiduciária do imóvel com condição suspensiva e cobertura por seguro contratado pela BRF no valor do imóvel em caso de atraso na constituição das garantias.
<b>Devedor</b>	GLP Participações S.A.	
<b>Emissor</b>	Barigui Securitizadora	
<b>Taxa</b>	IPCA + 3,75% a.a.	
<b>Vencimento</b>	20/01/2027	
<b>Garantias</b>	Alienação Fiduciária de Imóveis Apólices de Seguro no valor de R\$ 160 milhões	



### CRI IPATINGA

<b>Código IF</b>	20E0946112	Operação consiste em desconto de recebíveis de loteamento localizado em Ipatinga-MG, inserido em uma área totalmente urbanizada, de 140 mil m <sup>2</sup> de livre ocupação.
<b>Devedor</b>	Monte Belo Residencial SPE LTDA	
<b>Emissor</b>	True Securitizadora	
<b>Taxa</b>	IPCA + 10,00% a.a.	
<b>Vencimento</b>	20/10/2029	
<b>Garantias</b>	Penhora do lote do empreendimento Aval dos Sócios Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios	



**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

AF	Alienação Fiduciária do Terreno
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



## 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.