

Open
Kapital



RELATÓRIO
GERENCIAL

Janeiro 2025



- 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 janeiro/25, o fundo distribuiu R\$ 0,09 de dividendos por cota, resultando em um dividend yield de 1,18% no mês e de 15,15% anualizado, considerando a cotação de fechamento de mercado no dia 31/01/25.

A distribuição de dividendos foi mantida no mesmo patamar de meses anteriores, refletindo a postura ativa da gestora no acompanhamento dos créditos na carteira.

Evento Subsequente

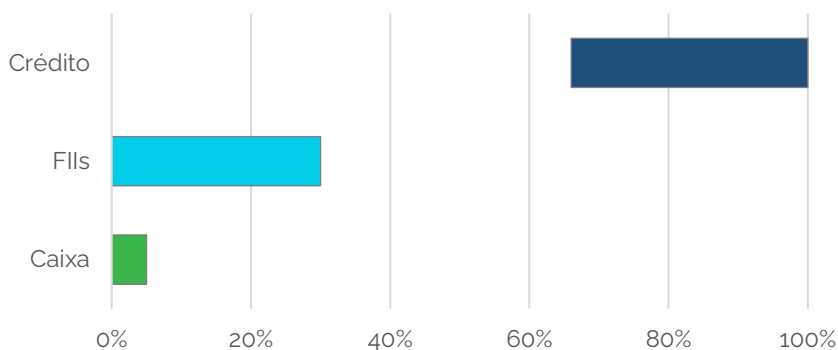
Em fevereiro, o fundo convocou uma [AGE](#) para que seus cotistas possam deliberar sobre:

- (a) Aumento de Capital Autorizado para Novas Emissões de Cotas;
- (b) Aquisição pelo Fundo de Ativos Conflitados;
- (c) Autorização para a aquisição e/ou venda, pelo Fundo de ativos que, cumulativamente ou não, sejam detidos por fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora;

Todos os Cotistas receberam um e-mail do remetente contact@cuoreplataform.com, com o assunto "OPEN K FII (ARRI11) – Consulta Formal – age fev2025", e terão o prazo para votar até às 18 horas do dia 14 de março de 2025. Para mais informações consulte a [Carta Consulta](#), entre no [site do ARRI11](#) e confira o [passo a passo para votação](#) e/ou entre em contato com a equipe de gestão através dos canais oficiais instagram: @fundoarri ou através do e-mail arri11@arri.com.br

[Acesse o site do ARRI11](#)

Política de Alocação²



Família de Fundos Open Kapital

| Fundo | Tipo | Escala de Risco ¹ |
|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| 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>



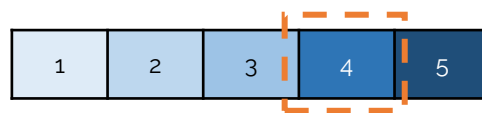
Janeiro/2025 | Relatório Gerencial

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 Risco¹



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 enquadrem na legislação ambiental

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
R\$ 0,09

¹Dividend-Yield
1,18%

Dividend-Yield Anualizado
15,15%

Financeiro de Dividendos
R\$ 1.865.427,57

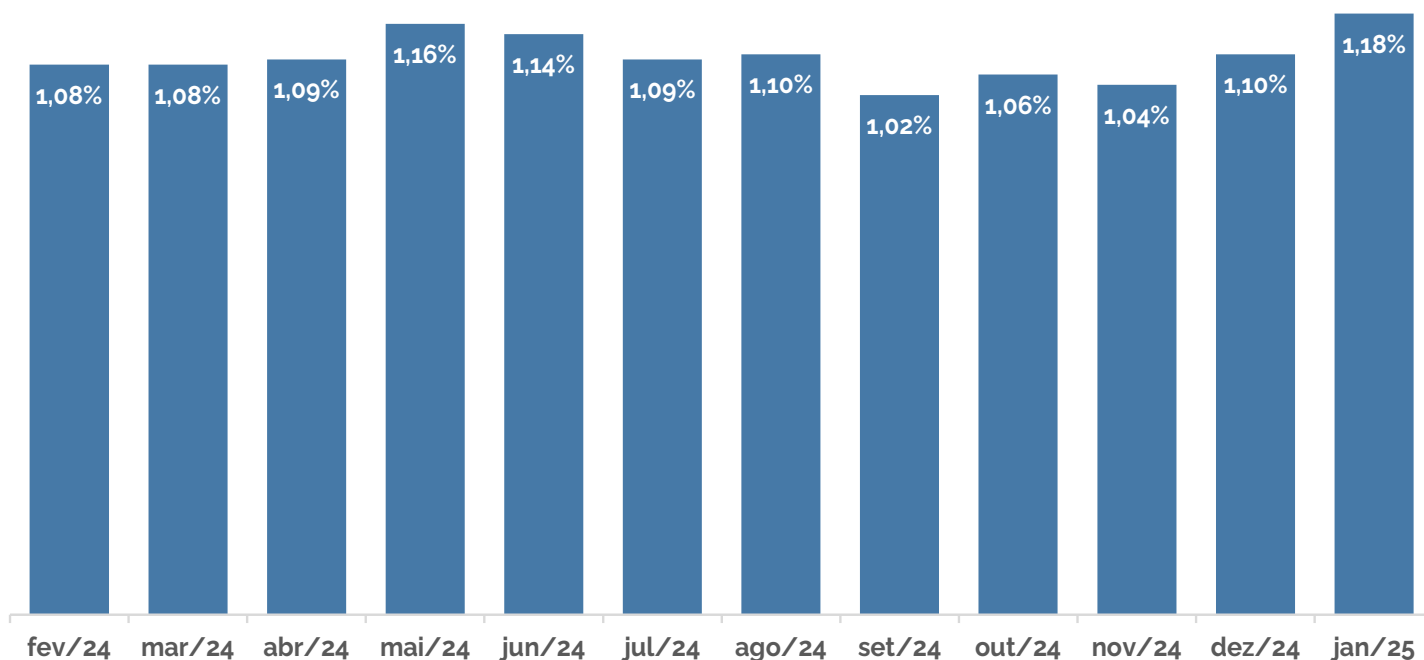
Data-base
31/01/2025

Dia do Pagamento
07/02/2025

Distribuição de Dividendos e Rentabilidade do Fundo – Últimos 6 meses

| Mês | Rendimento por Cota | Dividend-Yield | ² % CDI Bruto (Gross Up) |
|--------|---------------------|----------------|-------------------------------------|
| jan/25 | R\$ 0,09 | 1,18% | 138% |
| dez/24 | R\$ 0,09 | 1,10% | 140% |
| nov/24 | R\$ 0,09 | 1,04% | 139% |
| out/24 | R\$ 0,09 | 1,06% | 143% |
| set/24 | R\$ 0,09 | 1,02% | 144% |
| ago/24 | R\$ 0,10 | 1,10% | 149% |

Dividend Yield Últimos 12 Meses

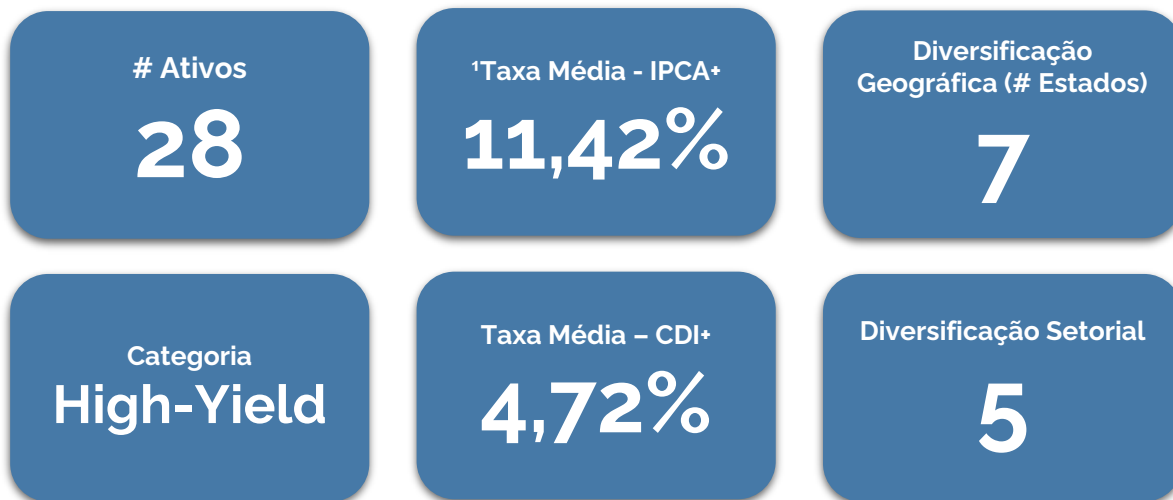


¹Utilizando a cota B3 no fechamento 31/01/2025 para cálculo do Dividend Yield.

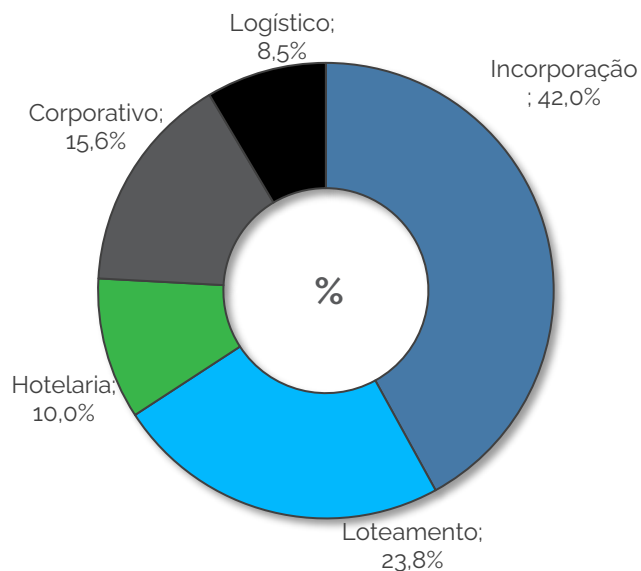
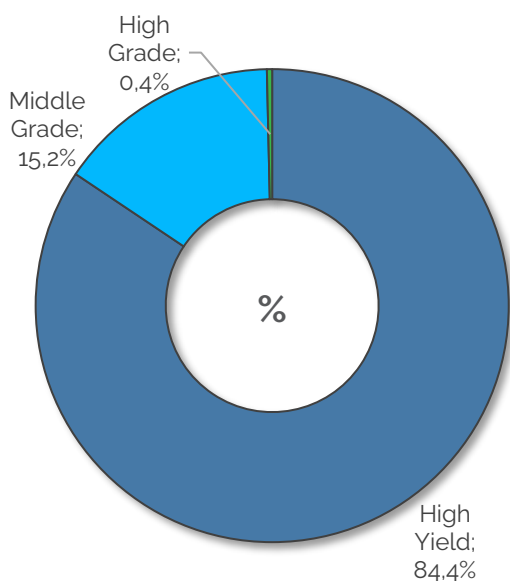
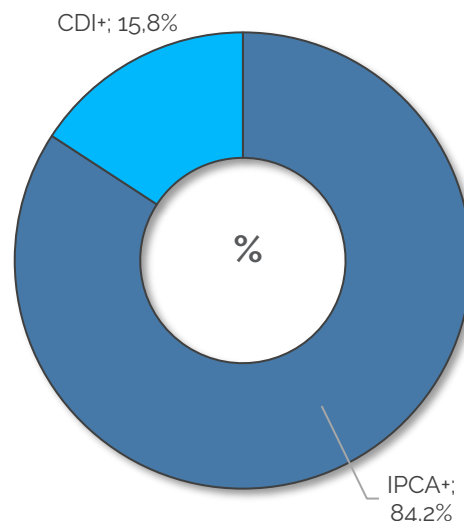
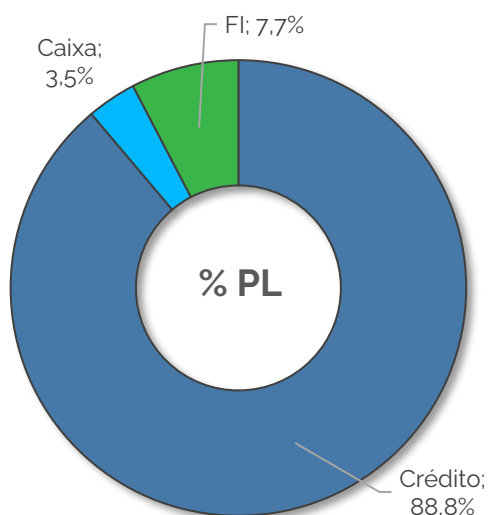
²Utilizado 15% de Imposto de Renda para cálculo do Gross-Up.

³ CDI do mês de referência.

Indicadores Gerais da Carteira



Características dos Ativos de Crédito Imobiliário

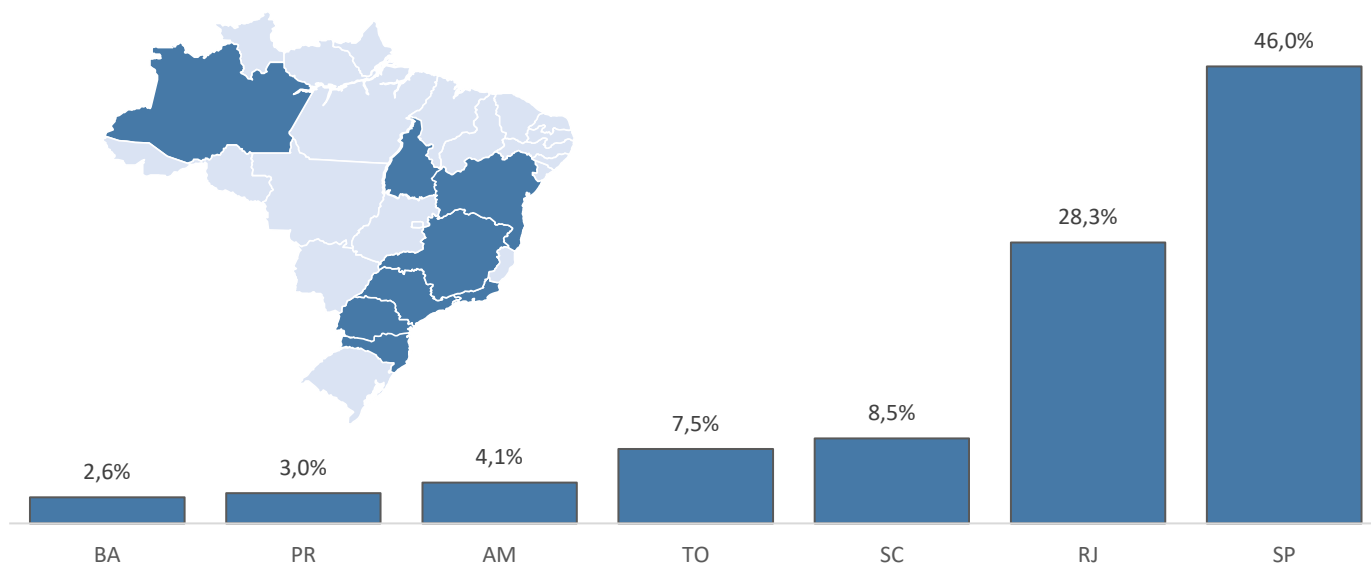


¹Taxa Média referente aos ativos de crédito imobiliário.

Portfólio

| # | Código IF | Ativo | Emissor | Index. | Taxa Aquisição ¹ | % PL | Saldo MTM ² | Segmento |
|----|------------------|-----------------|-------------|--------|-----------------------------|-------|------------------------|--------------|
| 1 | 23B2365601 | SANTÉ | True | IPCA+ | 12,68% | 8,92% | 15.770.518 | Hotelaria |
| 2 | 21K0870291 | TALHAMAR | REIT | IPCA+ | 12,68% | 8,02% | 14.175.143 | Incorporação |
| 3 | 24C1733665 | NAVE I | REIT | CDI+ | 4,50% | 7,58% | 13.403.719 | Logístico |
| 4 | 21L0848411 | RAPOSO | Travessia | IPCA+ | 10,00% | 7,15% | 12.642.251 | Incorporação |
| 5 | 22D0891481 | PRÓ LOTES II | REIT | IPCA+ | 12,00% | 6,38% | 11.281.866 | Loteamento |
| 6 | 21K0146621 | SOCICAM GRSA | REIT | IPCA+ | 9,00% | 5,83% | 10.300.824 | Corporativo |
| 7 | 23J1263511 | FIVE SENSES SR | Travessia | IPCA+ | 13,00% | 5,65% | 9.990.177 | Incorporação |
| 8 | 2110776612 | RIO BRANCO | BSI Capital | IPCA+ | 10,50% | 4,79% | 8.462.483 | Incorporação |
| 9 | 24L1532447 | ITABORAÍ | BSI Capital | IPCA+ | 13,50% | 4,66% | 8.232.750 | Loteamento |
| 10 | 24I2113183 | Raposo II | Travessia | CDI+ | 6,00% | 3,81% | 6.725.184 | Incorporação |
| 11 | 22E1284967 | INDT | True | IPCA+ | 9,00% | 3,64% | 6.440.478 | Corporativo |
| 12 | 20J0720654 | QUARTIER | BSI Capital | IPCA+ | 13,50% | 3,06% | 5.399.363 | Loteamento |
| 13 | TSSA18 | HVL | Travessia | IPCA+ | 12,00% | 3,02% | 5.336.817 | Incorporação |
| 14 | 24C1582963 | CRI GRA | REIT | IPCA+ | 12,68% | 2,88% | 5.088.552 | Incorporação |
| 15 | 21F0968888 | COPAGRIL | Virgo | IPCA+ | 6,50% | 2,69% | 4.759.617 | Corporativo |
| 16 | 23C2831601 | TERIVA | True | CDI+ | 3,50% | 2,64% | 4.669.797 | Loteamento |
| 17 | 20I0851693 | DELTA PARK | True | IPCA+ | 10,00% | 2,33% | 4.117.427 | Loteamento |
| 18 | 18I0295355 | PRÓ LOTES | REIT | IPCA+ | 10,50% | 2,08% | 3.671.979 | Loteamento |
| 19 | 21G0707741 | SOCICAM | REIT | IPCA+ | 10,00% | 1,38% | 2.437.224 | Corporativo |
| 20 | 23J1263572 | FIVE SENSES SUB | Travessia | IPCA+ | 16,40% | 1,00% | 1.767.317 | Incorporação |
| 21 | 23J2255808 | RIO BRANCO II | BSI Capital | IPCA+ | 10,50% | 0,99% | 1.746.336 | Incorporação |
| 22 | 17K0150400 | GLP | Bari | IPCA+ | 5,45% | 0,32% | 560.978 | Corporativo |
| 23 | FIDC IMOBILIÁRIO | DIAMANTE FIDC | - | - | 12,68% | 3,29% | 5.813.622 | - |
| 24 | FII | RECD11 | - | - | - | 2,04% | 3.600.000 | - |
| 25 | FII | ALZC11 | - | - | - | 0,95% | 1.674.491 | - |
| 26 | FII | RVBI11 | - | - | - | 0,64% | 1.130.834 | - |
| 27 | FII | LIFE11 | - | - | - | 0,72% | 1.264.897 | - |
| 28 | OUTROS | OUTROS | - | - | - | 0,03% | 48.720 | - |
| 29 | CAIXA | CAIXA | - | - | - | 3,51% | 6.201.941 | - |

Distribuição Geográfica das Operações



¹Taxa praticada na aquisição do ativo.

²Saldo 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

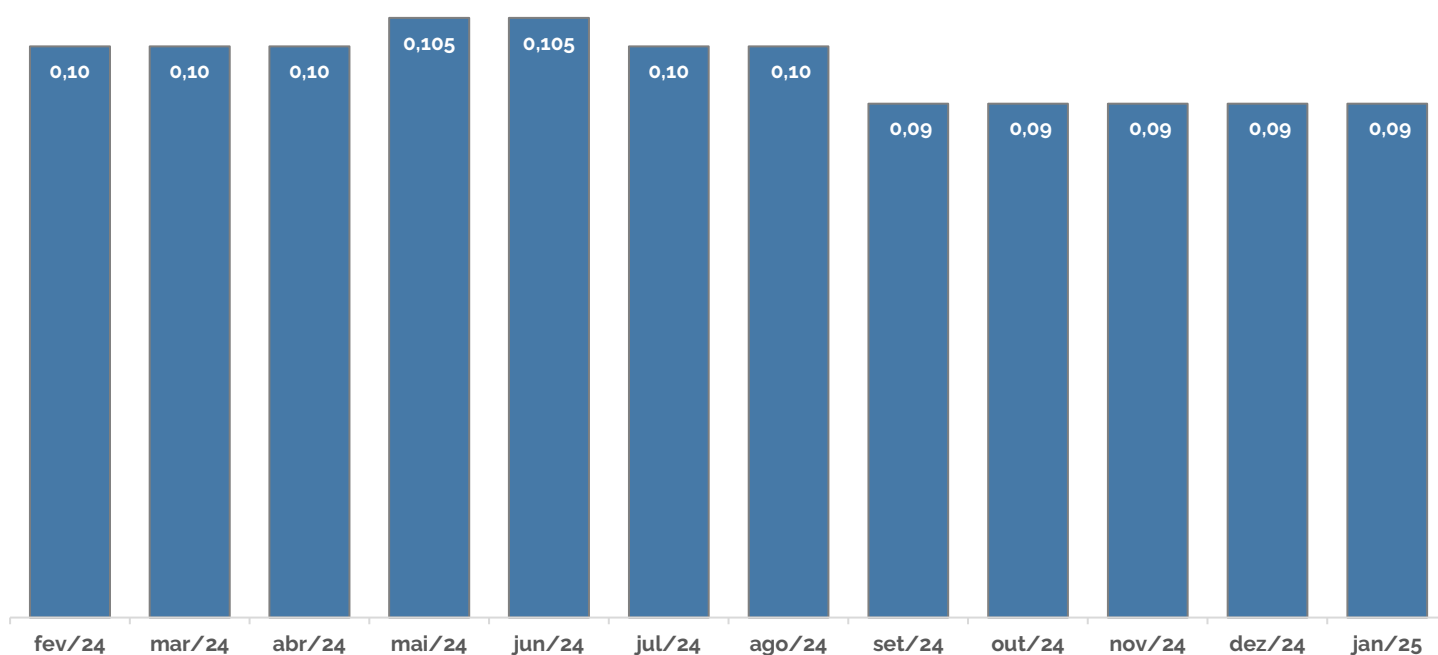
Reit – Reit Securitizadora

Bari – Bari Securitizadora

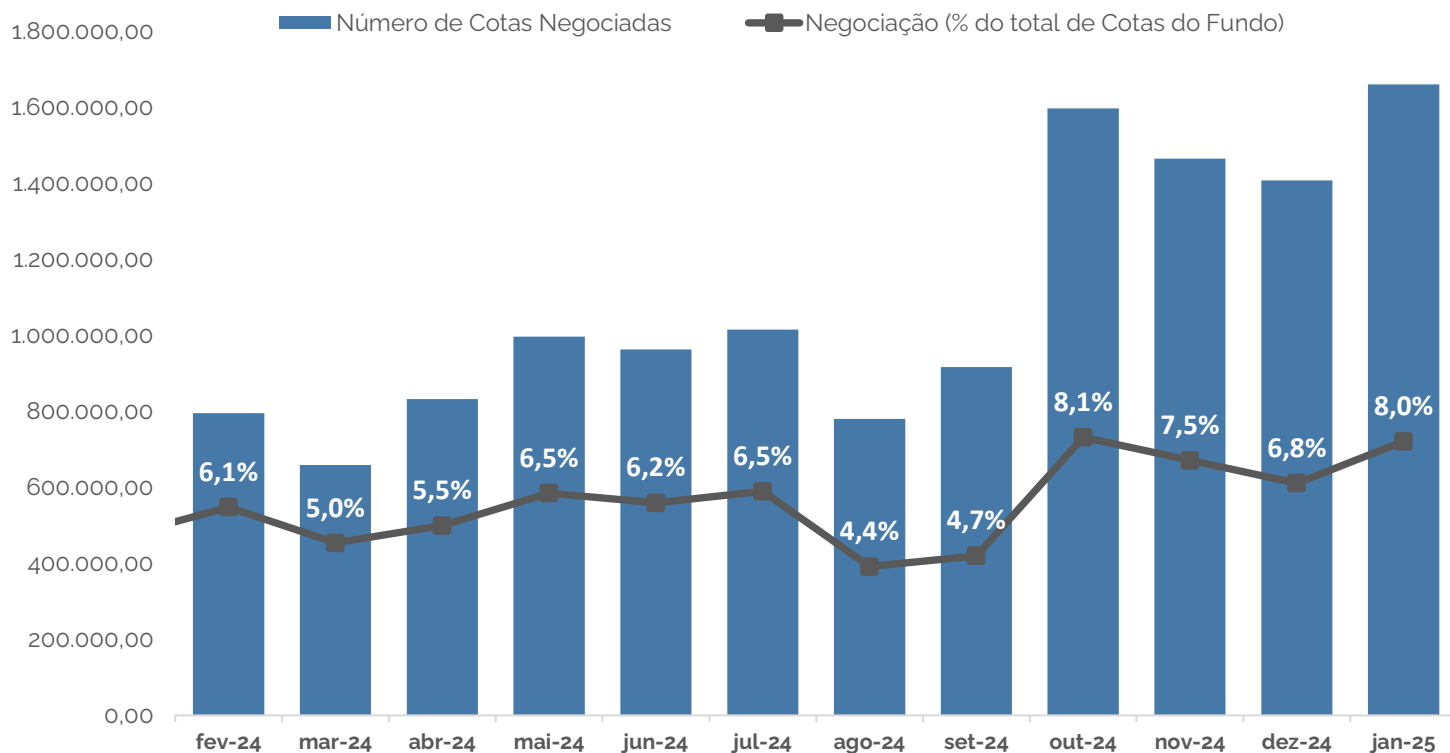
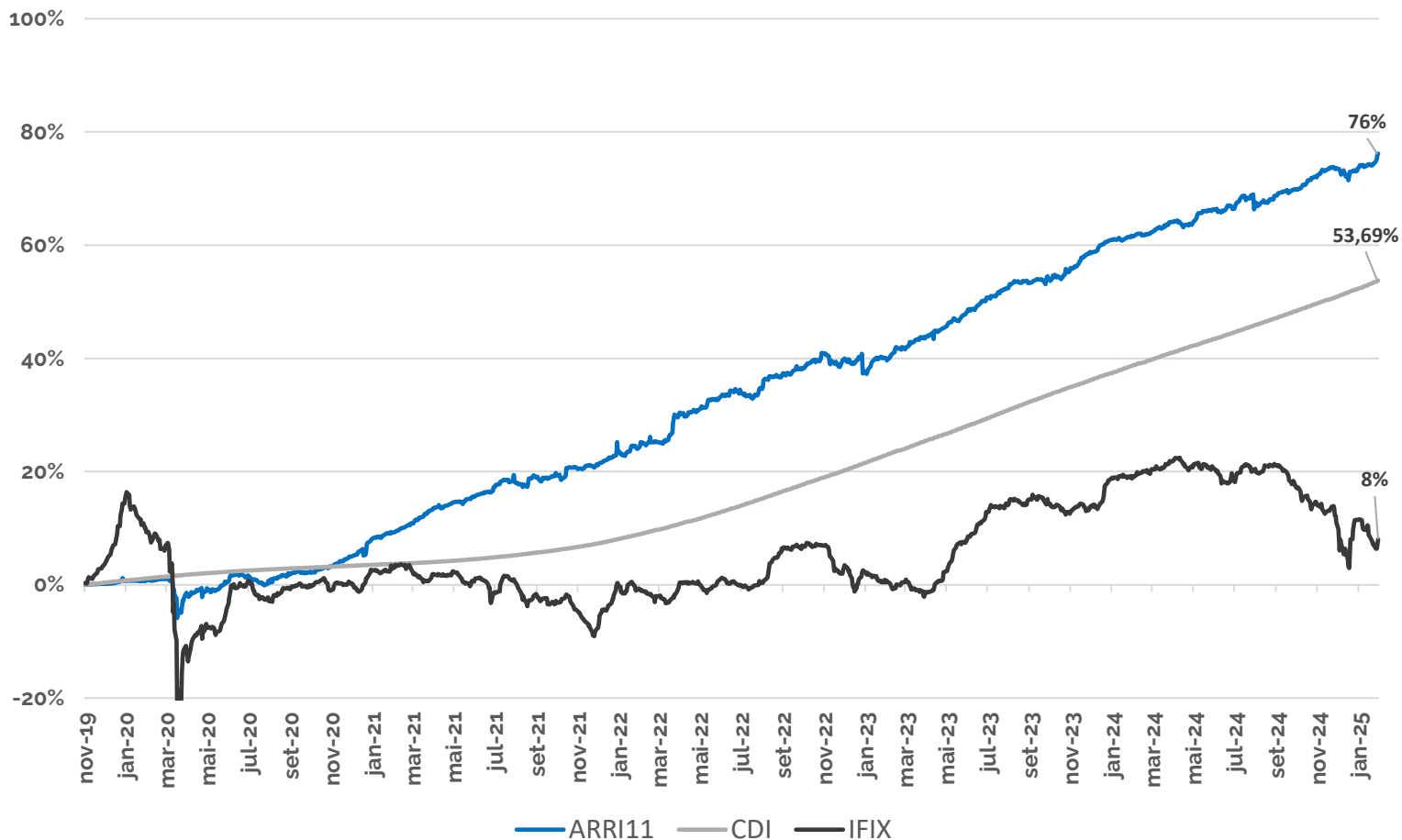
DRE Gerencial

| DRE | fev/24 | mar/24 | abr/24 | mai/24 | jun/24 | jul/24 | ago/24 | set/24 | out/24 | nov/24 | dez/24 | jan/25 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Juros - CRIs | 973.475 | 886.889 | 931.701 | 1.062.587 | 966.175 | 1.057.863 | 1.205.702 | 1.224.557 | 1.281.650 | 1.322.873 | 1.376.198 | 1.447.926 |
| Correção Monetária | 108.810 | 144.028 | 120.554 | 172.448 | 86.260 | 113.631 | 121.558 | 96.016 | 99.149 | 72.992 | 117.290 | 80.913 |
| Flls | 5.779 | 240 | 58.943 | 14.412 | 14.479 | 14.493 | 14.164 | 14.254 | 32.598 | 33.815 | 86.585 | 69.696 |
| Caixa | 14.432 | 25.992 | 98.685 | 71.727 | 45.212 | 72.520 | 101.520 | 114.899 | 104.653 | 51.003 | 58.483 | 64.096 |
| Ganho de Capital / Outros | 248.915 | 1.357.248 | 0 | 1.073.528 | 63.356 | 585.374 | 545.932 | 485.539 | 821.908 | 93.094 | 533.640 | 865.292 |
| Resultado Bruto | 1.351.412 | 2.414.397 | 1.209.883 | 2.394.702 | 1.175.482 | 1.843.882 | 1.988.877 | 1.935.264 | 2.339.959 | 1.573.777 | 2.172.197 | 2.527.922 |
| Despesas | -235.828 | -221.764 | -260.350 | -264.755 | -245.104 | -98.521 | -160.993 | -143.133 | -163.967 | -243.931 | -206.303 | -203.482 |
| Resultado Líquido | 1.115.584 | 2.192.633 | 949.534 | 2.129.947 | 930.378 | 1.745.361 | 1.827.884 | 1.792.132 | 2.175.992 | 1.329.846 | 1.965.894 | 2.324.440 |
| Distribuição por cota (R\$) | 0,10 | 0,10 | 0,10 | 0,105 | 0,105 | 0,10 | 0,10 | 0,09 | 0,09 | 0,09 | 0,09 | 0,09 |

Dividendos / Cota (R\$)



Rentabilidade Histórica



CRI TALHAMAR

| | |
|-------------------|--|
| Código IF | 21K0870291 |
| Devedor | Tamargueira LTDA. |
| Emissor | REIT Securitizadora |
| Taxa | IPCA + 12,68% a.a. |
| Vencimento | 16/11/2028 |
| Garantias | 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

| | |
|-------------------|---|
| Código IF | 21L0848411 |
| Devedor | OVQ SPE LTDA |
| Emissor | Travessia Securitizadora |
| Taxa | IPCA + 12,00% a.a. |
| Vencimento | 20/01/2025 |
| 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 PRÓ-LOTES II

| | |
|-------------------|---|
| Código IF | 22D0891481 |
| Devedor | H&BC SPE LTDA. |
| Emissor | Reit Securitizadora |
| Taxa | IPCA + 12,00% 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 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

| | |
|-------------------|--|
| Código IF | 23B2365601 |
| Devedor | Búzios Design Empreendimento Hoteleiro SPE LTDA |
| Emissor | True Securitizadora |
| Taxa | IPCA + 12,68% 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 RIO BRANCO

| | | |
|-------------------|---|---|
| Código IF | 2110776612 | 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). |
| Devedor | Rio Branco Empreendimento LTDA. | |
| Emissor | BSI Securitizadora | |
| Taxa | IPCA + 10,50% a.a. | |
| Vencimento | 23/08/2025 | |
| Garantias | 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

| | | |
|-------------------|---|---|
| Código IF | 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. |
| Devedor | GRSA SOCICAM | |
| Emissor | REIT Securitizadora | |
| Taxa | IPCA + 9,00% a.a. | |
| Vencimento | 03/04/2030 | |
| 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 | 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 | 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. |
| Devedor | MBTS Incorporação e Participação LTDA | |
| Emissor | True 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 | 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 | 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 |
| Devedor | Copagrill | |
| 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; | |



CRI QUARTIER I

| | |
|-------------------|---|
| Código IF | 20J0720654 |
| Devedor | Quartier Urbanismo LTDA. |
| Emissor | BSI Securitizadora |
| Taxa | IPCA + 13,50% a.a. |
| Vencimento | 16/07/2035 |
| 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 | 2010851693 |
| Devedor | Delta Park LTDA |
| Emissor | True Securitizadora |
| Taxa | IPCA + 10,00% a.a. |
| Vencimento | 20/10/2030 |
| 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 3.385 lotes.



CRI RIO BRANCO II

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



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; |

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 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 + 10,50% a.a. |
| Vencimento | 20/09/2028 |
| 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.



DEBÊNTURE HVL

| | |
|-------------------|---|
| Código IF | TSSA18 |
| Devedor | HVL SPE LTDA |
| Emissor | Travessia Securitizadora |
| Taxa | IPCA + 12,00% a.a. |
| Vencimento | 20/01/2025 |
| Garantias | 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 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 fiduciárias 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 GRA

| | | |
|-------------------|---|--|
| Código IF | 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 |
| Devedor | Ebenezer Empreendimentos Imobiliários Ltda. | |
| Emissor | Reit Securitizadora | |
| Taxa | IPCA + 12,68% a.a. | |
| Vencimento | 18/11/2028 | |
| Garantias | Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária das Unidades; Fundo de Despesas; Fundo de Liquidez.; | |



CRI GLP

| | | |
|-------------------|---|--|
| Código IF | 17K0150400 | Operação de desconto de alugéis futuros da BRF S/A, referentes a imóvel adquirido pela GLP Participações. O imóvel possui avaliação no valo 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. |
| Devedor | GLP Participações S.A. | |
| Emissor | Barigui Securitizadora | |
| Taxa | IPCA + 3,75% a.a. | |
| Vencimento | 20/01/2027 | |
| Garantias | Alienação Fiduciária de Imóveis Apólices de Seguro no valor de R\$ 160 milhões | |



CRI NAVE

| | | |
|-------------------|--|--|
| Código IF | 24C1733665 | 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. |
| Devedor | Nave I SC SPE | |
| Emissor | Reit Securitizadora | |
| Taxa | CDI + 4,50% | |
| Vencimento | 19/03/2030 | |
| 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; | |



CRI TERIVA

| | | |
|-------------------|---|--|
| Código IF | 24C1733665 | Operação consiste em desconto de recebíveis dos loteamentos localizados Teriva Innovare e Vivejo Atibaia, localizados em Bragança Paulista-SP e Atibaia-SP. O Vivejo Atibaia é composto por 522 lotes e está pronto com TVO emitido, enquanto o Teriva Innovare é composto por 292 lotes e está em fase final de obras. |
| Devedor | Teriva Urbanismo | |
| Emissor | True Securitizadora | |
| Taxa | CDI + 3,5% | |
| Vencimento | 20/04/2024 | |
| Garantias | Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; Aval PF dos Sócios; Aval PJ; Cessão Fiduciária dos recebíveis Fundo de Reserva e Despesas; | |



CRI RAPOSO II

| | |
|-------------------|---|
| Código IF | 24I2113183 |
| Devedor | OVQ SPE LTDA |
| Emissor | Travessia Securitizadora |
| Taxa | CDI + 6% a.a. |
| Vencimento | 22/09/2025 |
| 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 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 da tietê em São Paulo/SP.



CRI IPATINGA

| | |
|-------------------|--|
| Código IF | 23J1263511 |
| Devedor | Monte Belo Residencial SPE LTDA |
| Emissor | True 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 |



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.

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.



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.