

Open
Kapital



RELATÓRIO GERENCIAL

Janeiro 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)

Janeiro/2024 | Relatório Gerencial

Comentários do Gestor

Prezados Investidores,

No mês de janeiro/24, o fundo distribuiu R\$ 0,10 de dividendos por cota, resultando em um *dividend yield* de 1,10% no mês e de 14,03% anualizado, considerando a cotação de fechamento de mercado no dia 31/jan.

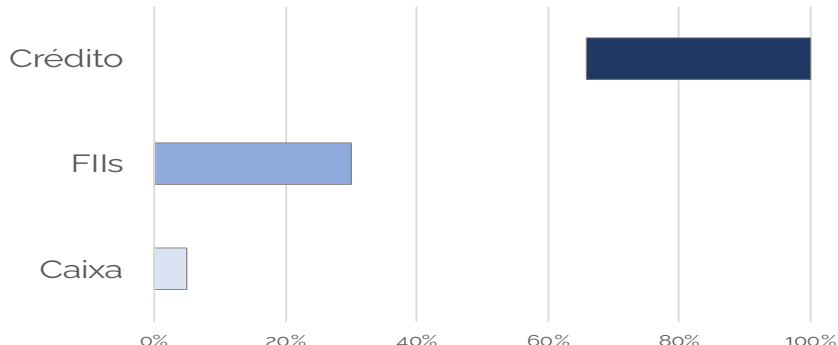
A distribuição de dividendos foi mantida no mesmo patamar de meses anteriores e reflete a postura ativa da gestora no acompanhamento dos créditos na carteira.

Eventos subsequentes:

Em 16/fev/2024, o fundo anunciou a 6ª emissão de cotas, no valor base de R\$ 40.000.006,12. Para saber mais, acesse o Fato Relevante e/ou entre em contato com a gente através dos canais oficiais (instagram: @fundoarri e 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>

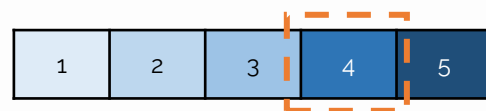
www.arri11.com.br

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



Inscriva-se!



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

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

Dividendos ARRI11

Dividendos do Mês
R\$ 0,10

¹Dividend-Yield
1,10%

Dividend-Yield Anualizado
14,03%

Financeiro de Dividendos
R\$ 1.305.623,70

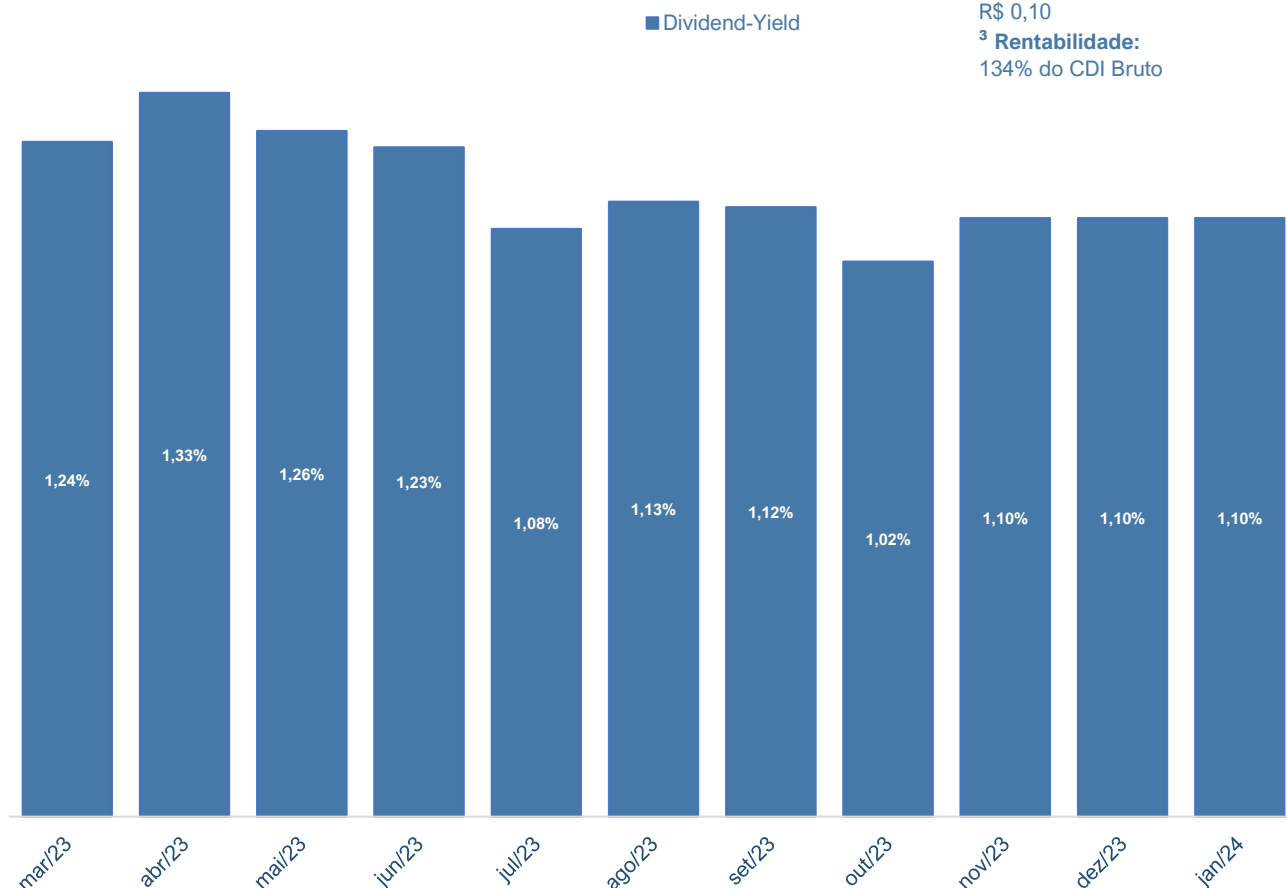
Data-base
31/01/2023

Dia do Pagamento
07/02/2024

Distribuição de Dividendos e Rentabilidade do Fundo – Últimos 6 meses

Mês	Rendimento por Cota	Dividend-Yield	² % CDI Bruto (Gross Up)
Janeiro/24	R\$ 0,10 (1,00)	1,10%	134%
Dezembro/23	R\$ 0,10 (1,00)	1,10%	145%
Novembro/23	R\$ 0,10 (1,00)	1,10%	135%
Outubro/23	R\$ 0,09 (0,90)	1,02%	120%
Setembro/23	R\$ 0,10 (1,00)	1,12%	136%
Agosto/23	R\$ 0,10 (1,00)	1,13%	116%

Dividend Yield Últimos 12 Meses



¹Utilizando a cota B3 no fechamento 31/01/2024 para cálculo do Dividend Yield.

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

³ CDI do mês de janeiro/24.

Portfólio por Classe de Ativo

Ativos Adquiridos
23 Ativos

Taxa Média – IPCA+
10,70% a.a.

Categoria
High-Yield

Taxa Média – CDI+
1,25% a.a.

Crédito Imobiliário

FII

Cx¹

ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO

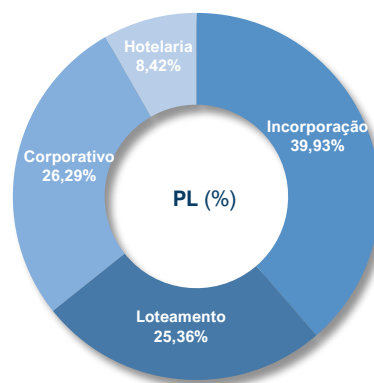
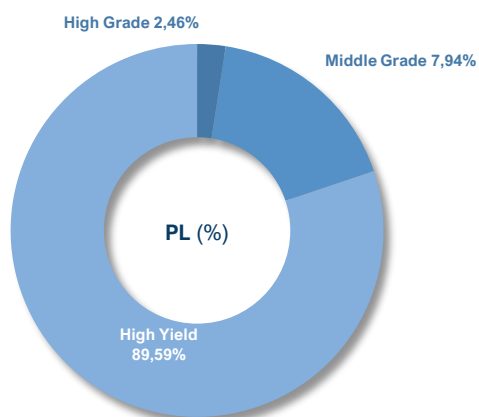
Classe de Ativos	% Ativos	Alocação
Crédito Imobiliário	95,99%	R\$ 112.010.341,47
FII's	1,36%	R\$ 1.585.877,40
Caixa (Cx ¹)	2,65%	R\$ 3.092.411,13

¹Cx – Caixa em compromissadas

Características dos Ativos de Crédito Imobiliário

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (TAXA MÉDIA E %PL)

INDEXADOR	% PL	VALOR ALOCADO
IPCA+	99,27%	R\$ 111.190.344,32
CDI+	0,73%	R\$ 819.997,15



Concentração Por Rating

Indexador	Taxa Média	% PL
High Yield	11,40% a.a.	89,59%
Middle Grade	6,19% a.a.	7,94%
High Grade	2,52% a.a.	2,46%

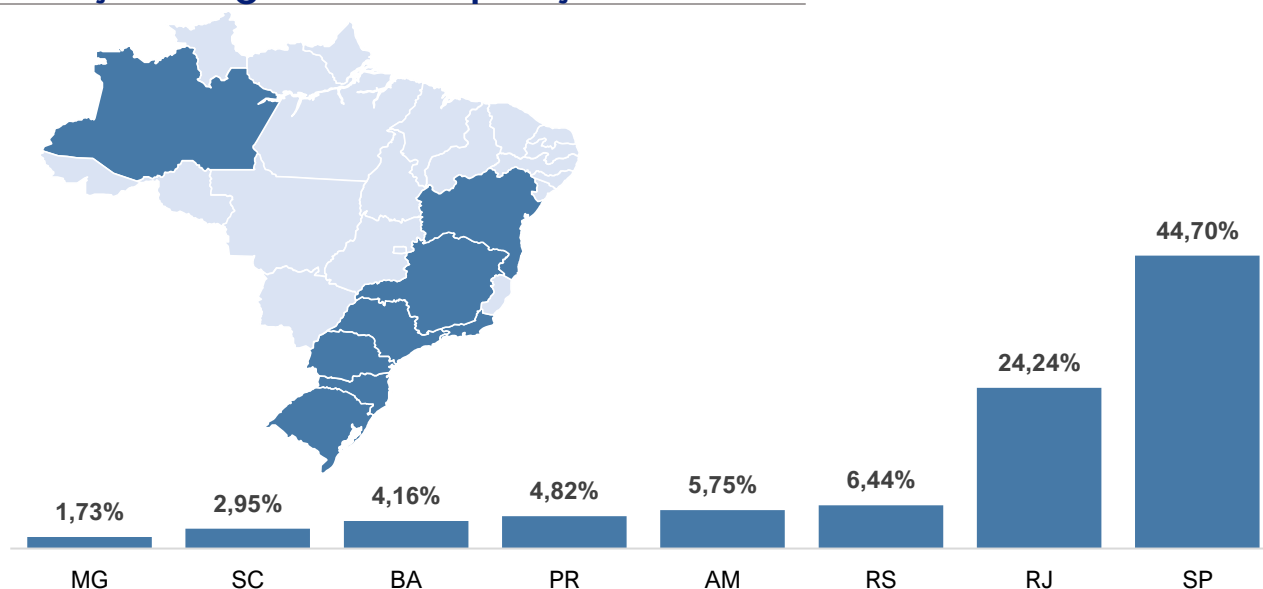
Concentração Por Segmento

Indexador	Taxa Média	% PL
Corporativo	7,80% a.a.	26,29%
Loteamento	11,85% a.a.	25,36%
Incorporação	11,96% a.a.	39,93%
Hotelaria	12,68% a.a.	8,42%

Portfólio – Ativos de Crédito Privado

#	Código IF	Ativo	Emissor	Index.	Taxa Aquisição ¹	% PL	Saldo MTM ²	Segmento
1	21K0870291	TALHAMAR	REIT	IPCA+	12,68%	12,60%	14.702.041,03	Incorporação
2	21L0848411	RAPOSO	TRAVESSIA	IPCA+	10,00%	10,31%	12.031.123,92	Incorporação
3	22D0891481	PRO LOTES II	REIT	IPCA+	12,00%	9,78%	11.416.543,52	Loteamento
4	23B2365601	SANTE	TRUE	IPCA+	12,68%	8,08%	9.425.526,18	Hotelaria
5	21I0776612	RIO BRANCO	BSI CAPITAL	IPCA+	10,50%	8,02%	9.355.707,66	Incorporação
6	21K0146621	SOCICAM GRSA	REIT	IPCA+	9,00%	6,58%	7.681.071,22	Corporativo
7	22E1284967	INDT	TRUE	IPCA+	9,00%	6,18%	7.215.961,94	Corporativo
8	21F0968888	COPAGRIL	VIRGO	IPCA+	6,50%	4,66%	5.432.807,14	Corporativo
9	20J0720654	QUARTIER I	BSI CAPITAL	IPCA+	13,50%	4,07%	4.747.111,90	Loteamento
10	20I0851693	DELTA PARK	TRUE	IPCA+	10,00%	3,97%	4.628.302,13	Loteamento
11	20F0718722	INFINITA	HABITASEC	IPCA+	11,00%	3,36%	3.923.884,59	Incorporação
12	20F0718010	TOWN	HABITASEC	IPCA+	14,00%	3,17%	3.702.691,28	Incorporação
13	19K0981679	LOCALFRIO	VIRGO	IPCA+	6,00%	2,97%	3.461.573,65	Corporativo
14	21G0707741	SOCICAM	REIT	IPCA+	10,00%	2,48%	2.893.360,60	Corporativo
15	23E1438583	QUARTIER II	BSI CAPITAL	IPCA+	13,50%	1,32%	1.538.119,85	Loteamento
16	23E1462691	Quartier III	BSI CAPITAL	IPCA+	13,50%	1,30%	1.521.845,53	Loteamento
17	23E1462734	Quartier IV	BSI CAPITAL	IPCA+	13,50%	1,31%	1.527.510,80	Loteamento
18	18I0295355	PRO LOTES	REIT	IPCA+	10,50%	1,31%	1.523.370,77	Loteamento
19	TSSA18	Debenture Raposo	TRAVESSIA	IPCA+	12,00%	1,30%	1.515.910,82	Loteamento
20	20G0703191	GPA	BARI	IPCA+	5,00%	0,99%	1.154.436,86	Corporativo
21	23J2255808	RIO BRANCO II	BSI CAPITAL	IPCA+	10,50%	0,86%	1.005.508,94	Incorporação
22	19B0177968	RNI	VIRGO	CDI+	1,70%	0,70%	819.997,15	Corporativo
23	17K0150400	GLP	BARI	IPCA+	5,45%	0,67%	785.933,98	Corporativo

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

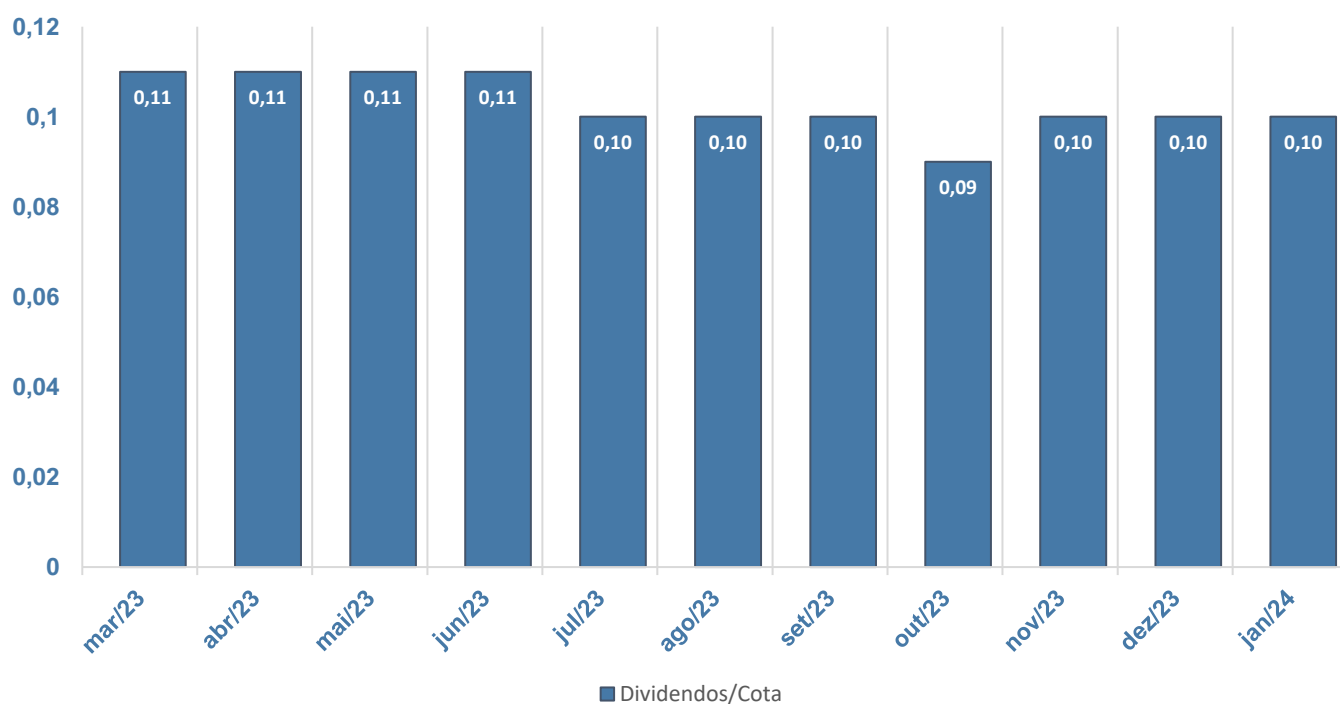
Bari – Bari Securitizadora

www.arri11.com.br

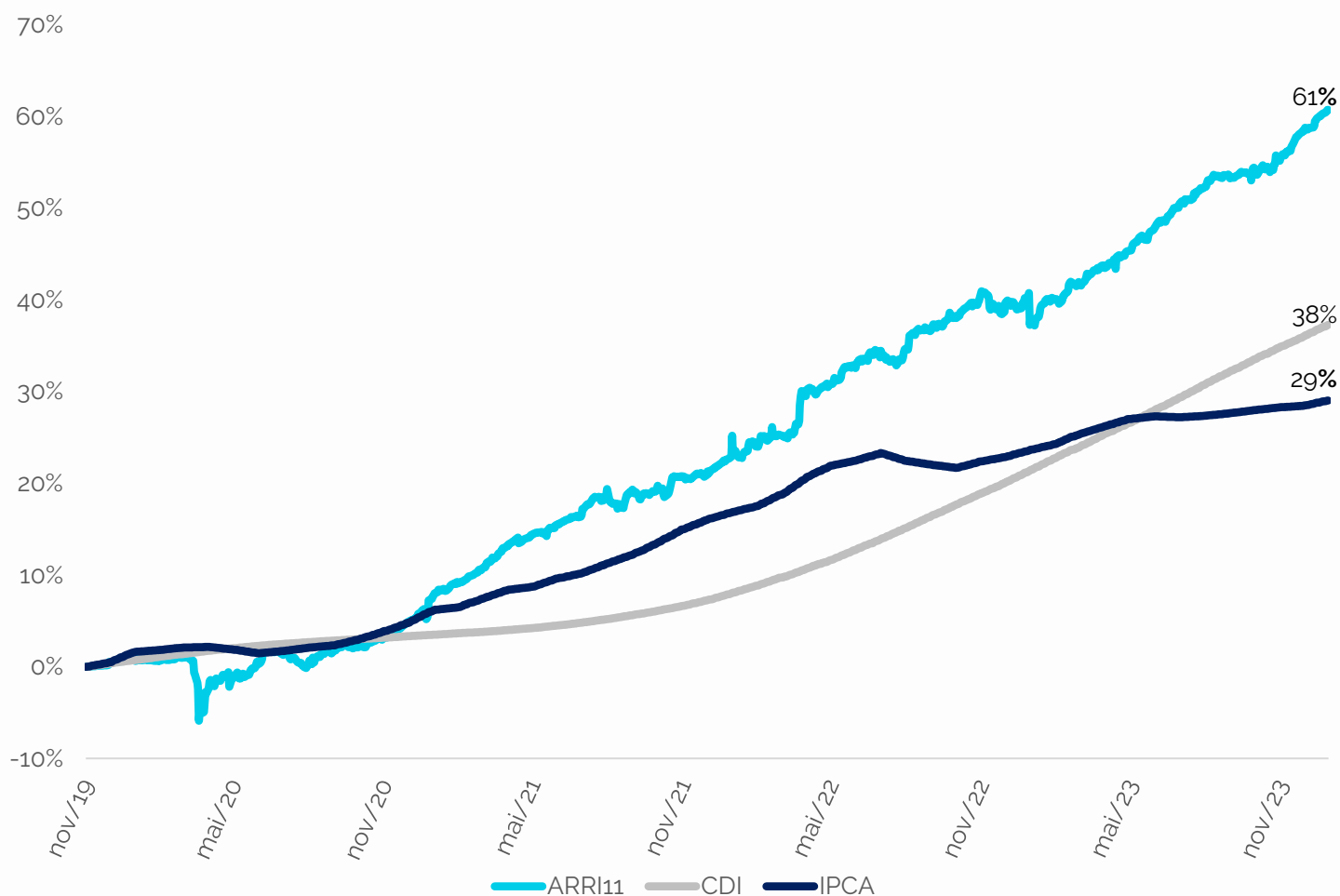
DRE Gerencial

DRE	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23
Juros - CRIs	958.268,49	953.032,73	1.075.949	961.845,77	947.021	951.142	1.236.120	909.425	857.226	1.143.778	780.549
Correção Monetária	306.451,16	133.969,05	90.937,87	95.229,78	71.172,08	104.807	211.568	188.626	211.867	163.754	148.086
FIs	32.815,23	10.725,00	35.056,52	38.789,60	51.063	46.796	83.391	57.461	95.781	69.440	73.096
Compromissadas	16.726,54	11.544,71	16.996,75	19.461,71	21.789	25.257	25.419	23.271	20.950	76.832	92.812
Ganho de Capital/outros	400.320,17	-87.836,91	633.868,08	532.081	326.372	324.939	256.454	337.841	528.528	267.182	520.232
Resultado Bruto	1.557.557	1.021.436	1.852.808	1.647.408	1.417.417	1.452.941	1.812.951	1.516.624	1.714.353	1.720.986	1.614.033
Despesas do Fundo	-215.855,21	-238.736	-247.943	-276.920	-252.719	-253.365	-252.745	-191.031	-189.607	-199.979	-172.353
Resultado Líquido	1.498.726	782.698	1.604.866	1.370.487	1.164.698	1.199.576	1.560.206	1.325.593	1.524.746	1.521.010	1.441.680
Distribuição por cota (R\$)	0,10	0,10	0,10	0,09	0,10	0,10	0,10	0,11	0,11	0,11	0,11

Dividendos / Cota



Rentabilidade Histórica



Rentabilidade Relativa (Desde o início)

Rentabilidade Relativa Desde o Início		
	Retorno Líquido	Retorno Bruto
ARRI11	160% do CDI	188% do CDI

Detalhamento – Carteira de Crédito



Resumo da Operação

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

A liquidação do título foi em junho de 2021, com prazo médio de 120 meses e *duration* de 5,06 anos, possui lastro em CCB com destinação imobiliária. Quanto a remuneração, oferece 6,50% a.a. + IPCA mensal, com pagamento de juros desde o primeiro mês e amortização mensal a partir do 19º mês.

Quanto a antecipação voluntária, possui carência de 3 anos e multa escalonada (iniciando em 3,00% e caindo 25 bps a cada trimestre). Em relação aos players envolvidos, tem-se a VBSO como assessor legal, Money Plus como emissor da CCB, Simplific Pavarini como agente fiduciário, Bradesco como escriturador e liquidante e Control Union responsável pela elaboração do Laudo de Avaliação.

CRI Copagril

Código IF	21F0968888
Devedor	COPAGRIL
Emissor	VIRGO SECURITIZADORA
Indexador	IPCA+
Taxa	IPCA + 6,50% a.a.
Vencimento	Jun/2031
Garantias	Aval, Fiança, Fundo de Reserva, AF de 4 imóveis.



Resumo da Operação

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

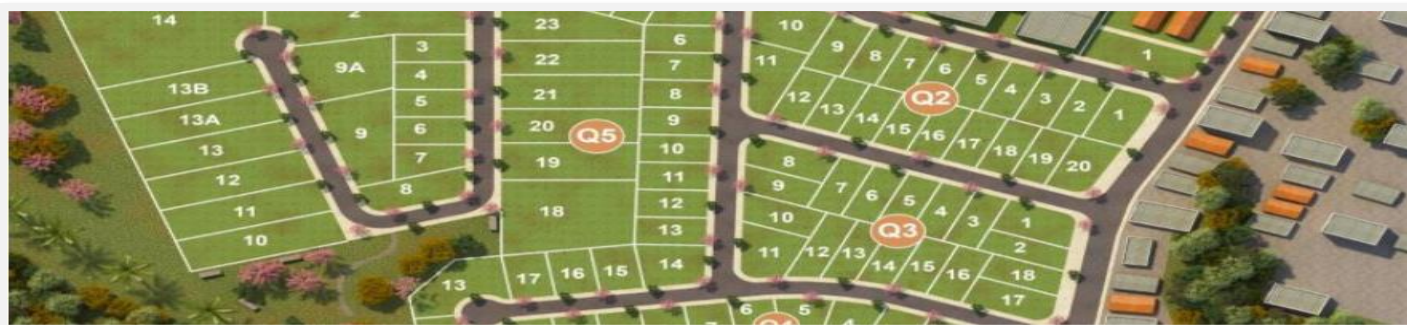
- Atua nos segmentos de varejo, atacadista e gestão de ativos.
- Presente em todas as regiões do Brasil – 1.054 pontos de vendas – 24 centros de distribuição.
- A partir de 02/03/2020 passou a negociar no Novo Mercado, seguindo os mais elevados padrões de governança corporativa exigidos pela B3.
- Alienação 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 GPA

Código IF	20G0703191
Devedor	GPA
Emissor	BARIGUI SEC
Indexador	IPCA+
Taxa	IPCA + 5,25% a.a.
Vencimento	jul/35
Garantias	AF de 7 Lojas, AF de Quotas, CF de Recebíveis Futuros e Fiança



CRI Ipatinga

Código IF	20E0946112
Devedor	IPATINGA
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IPCA+
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	out/29
Emissão/Série	1ª/31ª
Garantias	Aval dos Sócios e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Resumo da Operação

Ipatinga é um município brasileiro no interior do estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Localiza-se no Vale do Rio Doce e pertence à Região Metropolitana do Vale do Aço, estando situado a cerca de 210 km a leste de Belo Horizonte, capital do estado de Minas Gerais. Ocupa uma área de pouco mais de 164,8 km², sendo aproximadamente 54 km² em área urbana, e sua população em 2019 era de 263.410 habitantes, posicionando-se então como o décimo mais populoso do estado mineiro. A sede do município localiza-se nas proximidades do local em que as águas do rio Piracicaba se encontram com o rio Doce.

O empreendimento está inserido em uma área totalmente urbanizada, predominantemente plana, de 140 mil m² de livre ocupação. Suas unidades variam de 360 a 4.000 m², com aproveitamento de 70% do imóvel, onde já existem equipamentos públicos consolidados – escola, posto de saúde e creche – além de um centro odontológico que será inaugurado em breve. O Empreendimento está 97% vendido.

Operação consiste em desconto de recebíveis de loteamento, com garantia de cessão de recebíveis no valor de R\$ 11.197.095,12, com sobre garantia de 135% do excesso de recebíveis sobre o valor da PMT, alienação fiduciária de 53 lotes com valor de mercado estimado de R\$ 9.100.000,00, LTV de 50,50%, 3 PMTs de garantia, fundo de obra de R\$ 1.260.000,00, entrega prevista para setembro/20, fundo de R\$ 470.000,00 para despesas de Registro, aval das pessoas físicas sócias da SPE e da empresa familiar, 97% vendido.



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

CRI Localfrio

Código IF	19K0981679
Devedor	Localfrio
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador de Correção	IPCA+
Taxa	IPCA + 6,00% a.a.
Vencimento	Dez/2031
Emissão/Série	4ª/54ª
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 a 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 referentes a 317 lotes, além de todo o estoque remanescente que atinge um VGV total de R\$ 90 milhões, com substituição de recebíveis que venham a inadimplir, aval dos sócios, alienação fiduciária das cotas da SPE'S, hipoteca do terreno, além do Fundo de Liquidez e liberação dos recursos após medição de Obras.

CRI Quartier

Código IF	20J0720654
Devedor	QUARTIER
Emissor	BSI CAPITAL SEC
Indexador	IPCA+
Taxa	IPCA + 13,50% a.a.
Vencimento	jul/35
Emissão/Série	1ª/7ª
Garantias	Hipoteca, Alienação fiduciária de cotas da SPE, Fundo de Liquidez e Fiança



Resumo da Operação

Operação de Financiamento de Loteamento. A Loteadora constituiu uma SPE para desenvolver o loteamento Cidade Universitária em Juazeiro - BA, polo Industrial do Estado da Bahia, que em conjunto com a cidade de Petrolina - PE, formam um polo Urbano e somam 500 mil habitantes.

O Loteamento Cidade Universitária é um dos maiores empreendimentos do Segmento no Brasil, com mais de 2 milhões de m² e 3.385 lotes, sendo que 2.600 já foram vendidos.

Nesta operação estamos descontando 1.695 lotes que já foram vendidos e entregues e contaremos com a garantia de Alienação Fiduciária de 1.695 lotes, mais Aval dos devedores e fluxo de vendas que somam 51 milhões de Reais.

Incluimos na operação uma CCB com valor de R\$ 5 milhões que serão utilizados para finalização da última fase do empreendimento, sendo que este valor ficará retido e só será liberado mediante medição de obra. A CCB está lastreada em Alienação Fiduciária de lotes que perfazem o valor de R\$ 12,5 milhões adicionados as vendas futuras que somam a valores atuais R\$ 20 milhões.

CRI Delta Park

Código IF	2010851693
Devedor	DELTA PARK
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IPCA+
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	out/30
Emissão/Série	1ª/260ª
Garantias	Alienação fiduciária de lotes, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fiança, Coobrigação, Fundo de Liquidez e fundo de obra.

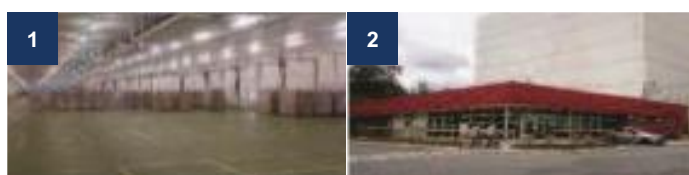


CRI GLP

Código IF	17K0150400
Devedor	GLP Participações S.A.
Emissor	Barigui Securitizadora
Indexador de Correção	IPCA+
Taxa	IPCA + 3,75% a.a.
Vencimento	Janeiro/2027
Alocação	R\$ 869.020
% Patrimônio Líquido	0,74%
Emissão/Série	1ª/64ª
LTV	22,23%
Duration Inicial	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.



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
Emissão/Série	1ª/31ª
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 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	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	26/01/2030
Emissão/Série	2ª/21ª

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.
Devedor	Pró-Lotes	
Emissor	REIT Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 10,50% a.a.	
Vencimento	20/09/2028	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 viger (data-base) a partir de 20 de maio de 2021.
Emissão/Série	2ª/16ª	
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.
Devedor	Rio Branco	
Emissor	BSI Capital Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 10,50% a.a.	
Vencimento	23/08/2025	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.
Alocação	R\$ 9.286.025	
% Patrimônio Líquido	7,94%	
Emissão/Série	1ª/15ª	
LTV	76,47%	
Duration Inicial	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 101 unidades que já se encontram com 100% 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	IPCA + 12,68%	
Vencimento	16/11/2028	

CRI SOCICAM GRSA

Resumo da Operação

Código IF	21K0146621
Devedor	GRSA SOCICAM
Emissor	REIT SECURITIZADORA
Indexador de Correção	IPCA+
Taxa	IPCA + 9,00% a.a.
Vencimento	03/04/2030
Alocação	R\$ 9.109.294
Garantias	Exposta no texto ao lado.



OPERAÇÃO: operação é lastreada em uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI representativas do Contrato de Locação (GRSA) e do Contrato de Locação Complementar, com taxa remuneratória indicativa de IPCA + 9,00% ao ano, com juros e amortizações mensais (as amortizações contêm 12 meses de carência), com primeira PMT a ser paga em 03/12/2021 e vencimento previsto para 03/04/2030. Estarão disponíveis 97.500 cotas com P.U. de R\$ 1.000,00.

GARANTIAS: Cessão definitiva dos direitos creditórios dos Contratos de Locação não residencial dos Terminais Tietê, Barra Funda, Jabaquara e Brasília vigentes com a GRSA e Cessão definitiva do Contrato de Locação Complementar; CF dos direitos creditórios atuais e futuros provenientes dos Contratos de Locação Não Residencial Atípicos dos Terminais Jundiaí (SP), Guarujá (SP), Recife (PE) e Aracaju (SE) – conta com cobertura de recebíveis equivalente a 165% do valor do CRI (R\$ 137 milhões + R\$ 86 milhões); Contas segregadas para a cobrança e para a conciliação dos créditos cedidos e para o bloqueio das reservas da operação; Emissão com regime fiduciário; Fundo de liquidez equivalente a 2 parcela e fundo de despesas e contingência equivalentes a 1 parcela vincenda cheia; Fiança da holding FMFS e do José Mario Lima de Freitas, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.617.634-6 SSP/SP, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia (“CPF/ME”) nº 048.426.288-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Alessandra Barbour de Freitas, brasileira, jornalista, portadora da Cédula de Identidade RG nº 14.666.777-3, inscrita no CPF/ME sob o nº 247.553.528-86, ambos residentes e domiciliados em Rua Afonso Brás, nº 747, apto. 71C, Capital do Estado de São Paulo.

CRI RAPOSO

Resumo da Operação

Código IF	21L0848411
Devedor	OVQ SPE LTDA
Emissor	TRAVESSIA SECURITIZADORA
Indexador de Correção	IPCA+
Taxa	IPCA + 12,00% a.a.
Vencimento	20/01/2025
Emissão/Série	1ª/93ª
Garantias	Exposta no texto ao lado.

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 *cash sweep*. Antecipação com objeto de término de obra de um condomínio edifício residencial.

GARANTIAS: Aval por Raposo Engenharia LTDA., Fernando Cezar Raposo de Oliveira, e Rodrigo Santos de Oliveira, Alienação Fiduciária do terreno com a área de 1.509,56 metros quadrados, constituído pelos lotes nº 04 e 05, da quadra B, situado com frente para a Rua 02, do loteamento denominado CENTRO EMPRESARIAL TAQUARI, localizado no Bairro de Serimbura, da cidade de São José dos Campos Imóvel no qual será desenvolvido o Empreendimento denominado "Open View Aquarius" com valor de venda de R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais), considerando o VGV do Imóvel, o que representa 173% em relação à dívida. Fundo de Reserva equivalente a 2 PMTs, Fundo de Despesas, Fundo de Obras de R\$ 20,047 MM, Cessão Fiduciária da totalidade dos Direitos Creditórios.



CRI PRÓ-LOTES II

Resumo da Operação

Código IF	22D0891481
Devedor	H&BC SPE LTDA.
Emissor	Reit Securitizadora
Indexador de Correção	IPCA+
Taxa	IPCA + 12,00% a.a.
Vencimento	20/04/2032
Emissão/Série	27ª/2ª
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	IPCA + 14,00% a.a.	
Vencimento	18/07/2023	
Emissão/Série	201ª/1ª	
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	IPCA + 11,00% a.a.	
Vencimento	18/07/2023	
Alocação	R\$ 3.872.983	
% Patrimônio Líquido	3,31%	
Emissão/Série	1ª/203ª	
LTV	60,90%	
Duration Inicial	1,9 anos	
Garantias	Alienação Fiduciária Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Aval	

CRI SANTÉ		Resumo da Operação
Código IF	23B2365601	A presente operação tem por objetivo a obtenção de recursos para o desenvolvimento do empreendimento hoteleiro Santé Vivre L'Expérience localizado na cidade de Búzios, Rio de Janeiro. • Cessão de Recebíveis provenientes dos Contratos de compra e venda das unidades. • Cessão Fiduciária de recebíveis futuros provenientes dos Contratos de compra e venda das unidades. • Alienação Fiduciária registrada na matrícula do empreendimento Santé Vivre L' Expérience. • Emissão com regime fiduciário. • Fundos de Liquidez de R\$ 555.000,00. • Fundo de despesas de R\$ 145.000,00. • Alienação Fiduciária das cotas da Búzios Design Empreendimento Hoteleiro SPE Ltda. • Aval dos sócios da Búzios Design Empreendimento Hoteleiro SPE Ltda.
Devedor	Búzios Design Empreendimento Hoteleiro SPE LTDA.	
Emissor	True Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 12,00% a.a.	
Vencimento	17/04/2028	
Emissão/Série	105ª/única	



CRI QUARTIER II		Resumo da Operação
Código IF	23E1438583	A Quartier Urbanismo iniciou suas atividades em 2012, mas possui toda credibilidade, solidez e expertise de quem está no mercado há 5 décadas. 5 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 referentes a 477 lotes, 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.
Devedor	Quartier II	
Emissor	BSI Capital Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 13,50% a.a.	
Vencimento	09/05/2033	
% Patrimônio Líquido	1,31%	
Emissão/Série	1ª/16ª	
Garantias	Hipoteca, Alienação fiduciária de cotas da SPE, Fundo de Liquidez e Fiança.	

CRI QUARTIER III		Resumo da Operação
Código IF	23E1462691	A Quartier Urbanismo iniciou suas atividades em 2012, mas possui toda credibilidade, solidez e expertise de quem está no mercado há 5 décadas. 5 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.
Devedor	Quartier III	
Emissor	BSI Capital Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 13,50% a.a.	
Vencimento	09/05/2033	
Emissão/Série	1ª/17ª	Esta operação foi constituída com a cessão definitiva dos recebíveis adimplentes referentes a 477 lotes, 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.
Garantias	Hipoteca, Alienação fiduciária de cotas da SPE, Fundo de Liquidez e Fiança.	

CRI QUARTIER IV		Resumo da Operação
Código IF	23E1462734	A Quartier Urbanismo iniciou suas atividades em 2012, mas possui toda credibilidade, solidez e expertise de quem está no mercado há 5 décadas. 5 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.
Devedor	Quartier IV	
Emissor	BSI Capital Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 13,50% a.a.	
Vencimento	09/05/2033	
Emissão/Série	1ª/18ª	Esta operação foi constituída com a cessão definitiva dos recebíveis adimplentes referentes a 477 lotes, 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.
Garantias	Hipoteca, Alienação fiduciária de cotas da SPE, Fundo de Liquidez e Fiança.	

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.