ARRI11 TICKER

Open Kapital

Relatório Gerencial

OUTUBRO 2026

ÍNDICE

Relatório Gerencial
Outubro 2026

CARTA DO GESTOR 03

DIVIDENDOS ARRI11 04

PORTFÓLIO DO FUNDO 05

ATIVOS IMOBILIÁRIOS 06

FLUXO DE CAIXA 07

RENTABILIDADE HISTÓRICA 08

OPERAÇÕES DO FUNDO 09

Open Kapital

OUTUBRO 2026
Relatório Gerencial

Comentários do Gestor

Outubro foi dominado pelo calendário eleitoral. Os ativos locais operaram em alta na primeira metade do mês, mas, com a definição do segundo turno em 25 de outubro e a reeleição do presidente Luiz Inácio Lula da Silva, passaram por expressiva reprecificação, com as atenções do mercado voltadas à agenda fiscal do próximo mandato. O Ibovespa encerrou o mês aos 168 mil pontos, em queda de 9,9%, e o dólar avançou cerca de 5%, a R$ 5,44, com forte abertura da curva de juros futuros.

A inflação corrente, por sua vez, surpreendeu positivamente: o IPCA-15 subiu 0,32% em outubro, desacelerando ante setembro e abaixo das expectativas, embora o acumulado em 12 meses tenha avançado a 4,62%, acima do teto da meta. Nesse ambiente, já no início de novembro, o Copom interrompeu a sequência de cinco cortes e manteve a Selic em 13,75% ao ano, em decisão unânime, sinalizando política monetária em patamar restritivo por período prolongado, diante da desancoragem das expectativas e da incerteza elevada.

O IFIX refletiu o mesmo movimento: acumulava alta de cerca de 6% até a véspera do segundo turno, devolveu os ganhos nos pregões finais e encerrou outubro aos 3.632 pontos, em queda de 3,3% no mês. A cota do ARRI11 encerrou o período negociada a aproximadamente 49% do valor patrimonial.

Em relação à performance, o Fundo distribuiu R$ 0,05 por cota, mantendo o patamar dos meses anteriores, equivalente a dividend yield de 1,21% no mês de 15,58% em termos anualizados e de 20,87% nos últimos doze meses. A cota patrimonial encerrou o mês em R$ 8,41.

A carteira encerrou outubro com 18 operações, diversificadas em oito estados e cinco setores, com taxas médias de IPCA + 11,90% a.a. e CDI + 5,09% a.a. nos ativos de crédito imobiliário. Com parcela predominante das operações indexada à inflação, a taxa média em IPCA+ expressa o carrego real contratado da carteira, uma característica relevante em um ambiente de inflação ainda pressionada e juro nominal estável.

Os próximos meses concentram a última reunião do Copom do ano, em dezembro, e as primeiras definições da política econômica do próximo mandato, fatores que devem seguir ditando o comportamento dos ativos locais. A Gestão segue acompanhando as operações de forma próxima e ativa, e reitera seu compromisso com a consistência dos rendimentos distribuídos e com a preservação do capital dos cotistas.

Estratégia de Investimento

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

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

Mailing do ARRI11

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

Caso tenha problemas com o link, abra a URL no seu navegador:

Cadastre-se no Mailing - Open Kapital

INSCREVA-SE

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

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

Dividendos ARRI11

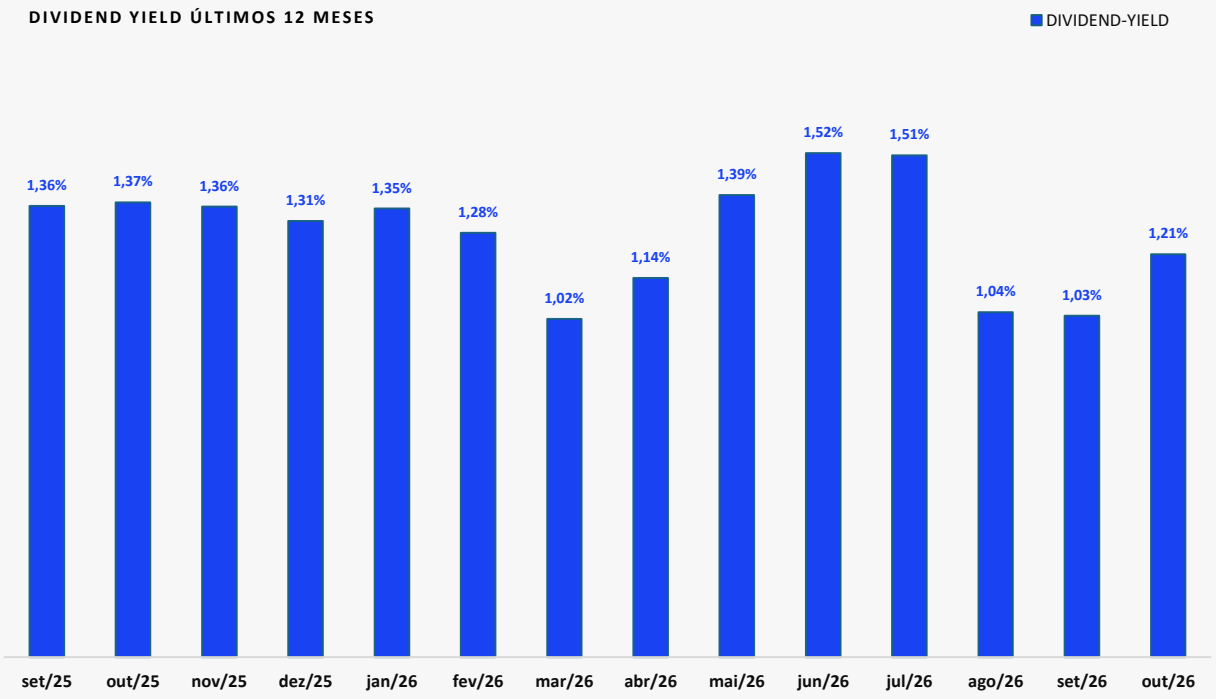
Dividendos do mês	Dividend-yield[1]	Dividend-yield Anualizado
R$ 0,05	1,21%	15,58%

Dividend-yield LTM[4]	Cota Patrimonial	Data-base
20,87%	R$ 8,41	30/10/2026

Distribuição de Dividendos e Rentabilidade do Fundo

Últimos 6 meses

MÊS	RENDIMENTO POR COTA	DIVIDEND-YIELD	%CDI[3] BRUTO (GROSS UP[4])
out/26	R$ 0,05	1,21%	133%
set/26	R$ 0,05	1,03%	112%
ago/26	R$ 0,05	1,04%	112%
jul/26	R$ 0,07	1,51%	146%
jun/26	R$ 0,07	1,52%	159%
mai/26	R$ 0,07	1,39%	153%
abr/26	R$ 0,07	1,14%	123%



[1] Utilizando a cota B3 no fechamento 30/10/2026 para o cálculo do Dividend–Yield.

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

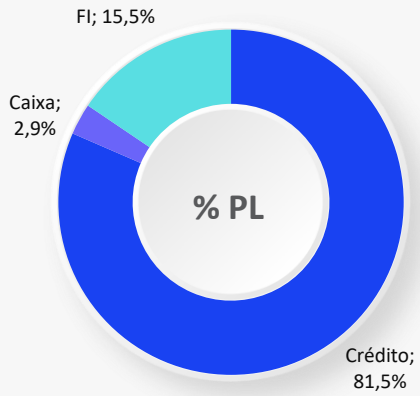
[3] CDI do mês de referência.

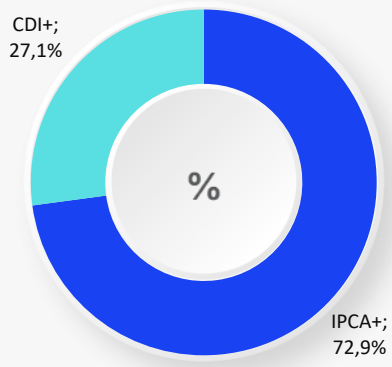
[4] LTM – Últimos 12 meses

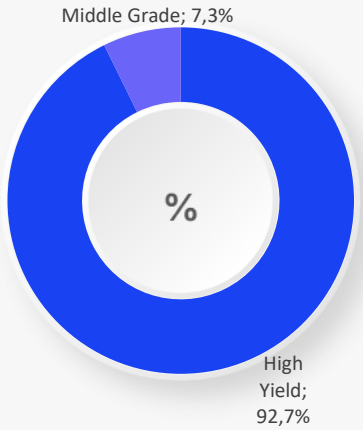
Indicadores Gerais da Carteira

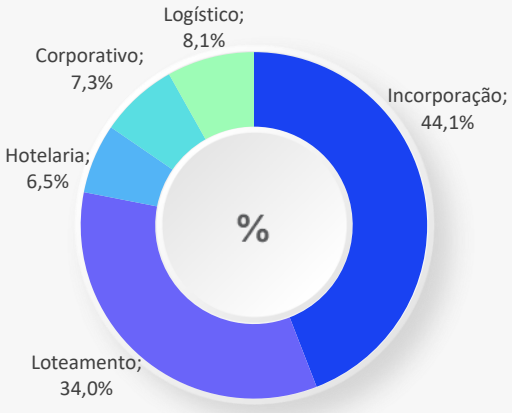
Ativos	Taxa Média[1] - IPCA+	Diversificação Geográfica (Estados)
18	11,90%	8
Categoria	**Taxa Média[1] - CDI +**	**Diversificação Setorial**
HIGH-YIELD	5,09%	5

Características dos Ativos de Crédito Imobiliário







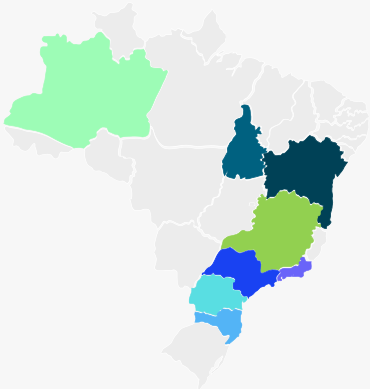


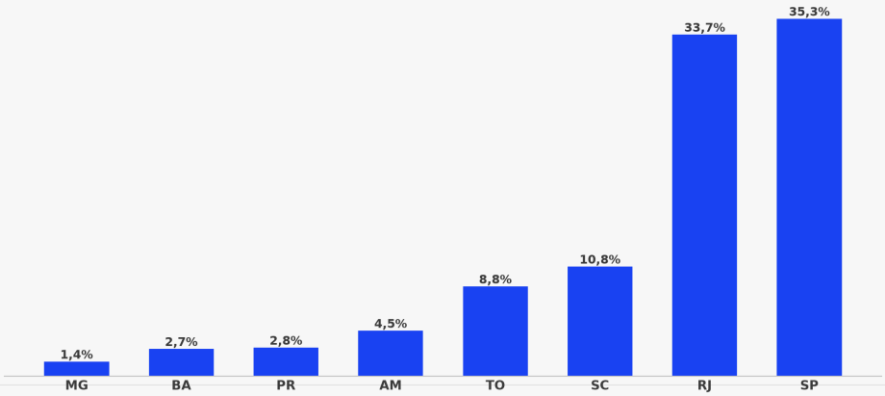
[1] Taxa Média referente aos ativos de crédito imobiliário.

Portfólio

#	CÓDIGO IF	ATIVO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO[1]	% PL	SALDO MTM[2]	SEGMENTO
1	24I2113183	RAPOSO II	Travessia	CDI+	6,00%	10,36%	18.071.559	Incorporação
2	24L1532447	ITABORAI	BSI Capital	IPCA+	13,50%	8,22%	14.325.178	Loteamento
3	21L0848411	RAPOSO	Travessia	IPCA+	12,00%	8,00%	13.940.901	Incorporação
4	24C1733665	NAVE I	REIT	CDI+	4,50%	6,61%	11.529.269	Logístico
5	23J1263511	FIVE SENSES SR	Travessia	IPCA+	13,00%	6,12%	10.670.279	Incorporação
6	21I0776612	RIO BRANCO	BSI Capital	IPCA+	10,50%	5,89%	10.275.139	Incorporação
7	23B2365601	SANTE	True	IPCA+	12,68%	5,27%	9.191.585	Hotelaria
8	26D7071477	VERSALHES	REIT	CDI+	4,00%	5,04%	8.788.582	Loteamento
9	22D0891481	PRO LOTES II	REIT	IPCA+	12,00%	4,45%	7.752.396	Loteamento
10	20J0720654	QUARTIER I	BSI Capital	IPCA+	13,50%	4,37%	7.613.133	Loteamento
11	22E1284967	INDT	True	IPCA+	9,00%	3,63%	6.335.069	Corporativo
12	TSSA18	TRAVESSIA	Travessia	IPCA+	12,00%	3,19%	5.555.262	Incorporação
13	21F0968888	COPAGRIL	Virgo	IPCA+	6,50%	2,28%	3.974.993	Corporativo
14	20I0851693	DELTA PARK	True	IPCA+	10,00%	2,18%	3.795.858	Loteamento
15	18I0295355	PRO LOTES I	REIT	IPCA+	12,68%	2,16%	3.762.110	Loteamento
16	23J2255808	RIO BRANCO II	BSI Capital	IPCA+	10,50%	1,18%	2.051.202	Incorporação
17	20E09461122	IPATINGA	-	IPCA+	10,00%	1,16%	2.023.380	Loteamento
18	23J1263572	FIVE SENSES SUB	Travessia	IPCA+	16,40%	1,06%	1.848.969	Incorporação
19	FII	AROK	-	-	-	11,30%	19.699.982	-
20	FIDC IMOBILIÁRIO	DIAMANTE FIDC	-	-	-	1,49%	2.594.434	-
21	FII	RECD11	-	-	-	1,10%	1.924.862	-
22	FII	ALZC11	-	-	-	0,55%	959.068	-
23	FII	PSEC11	-	-	-	0,47%	822.393	-
24	FII	QTZD11	-	-	-	0,29%	499.993	-
25	OUTROS	OUTROS	-	-	-	0,28%	483.926	-
26	CAIXA	CAIXA	-	-	-	2,93%	5.102.627	-

Distribuição Geográfica das Operações





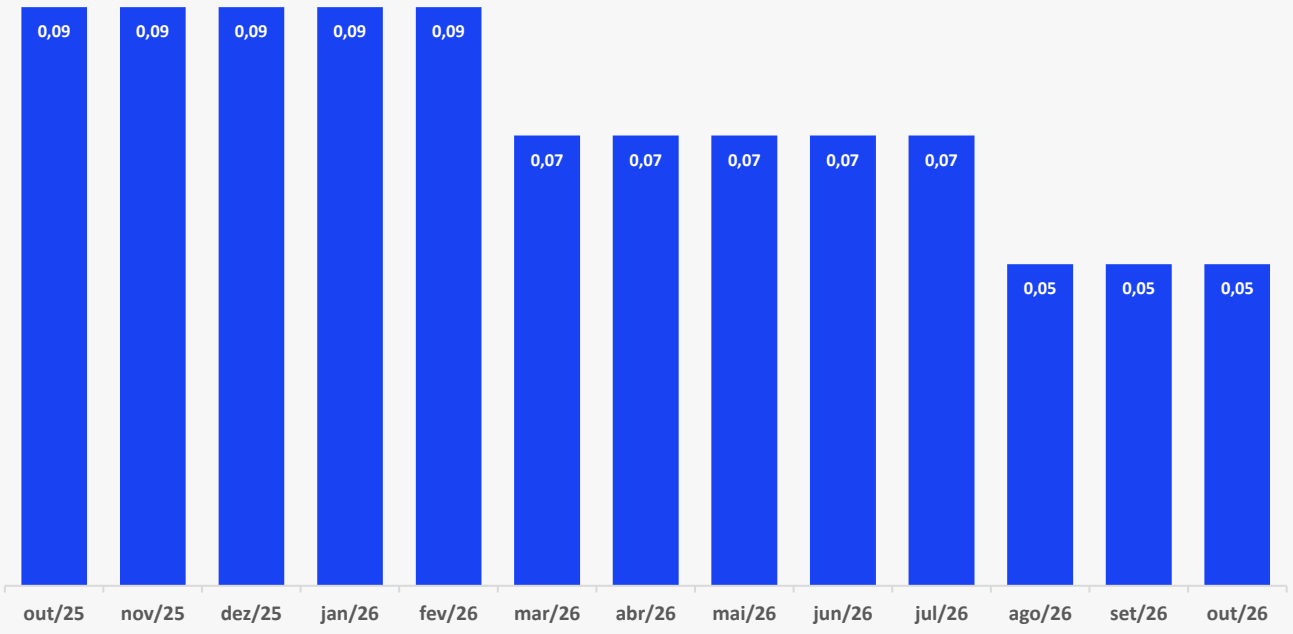
[1] taxa praticada na aquisição do ativo

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

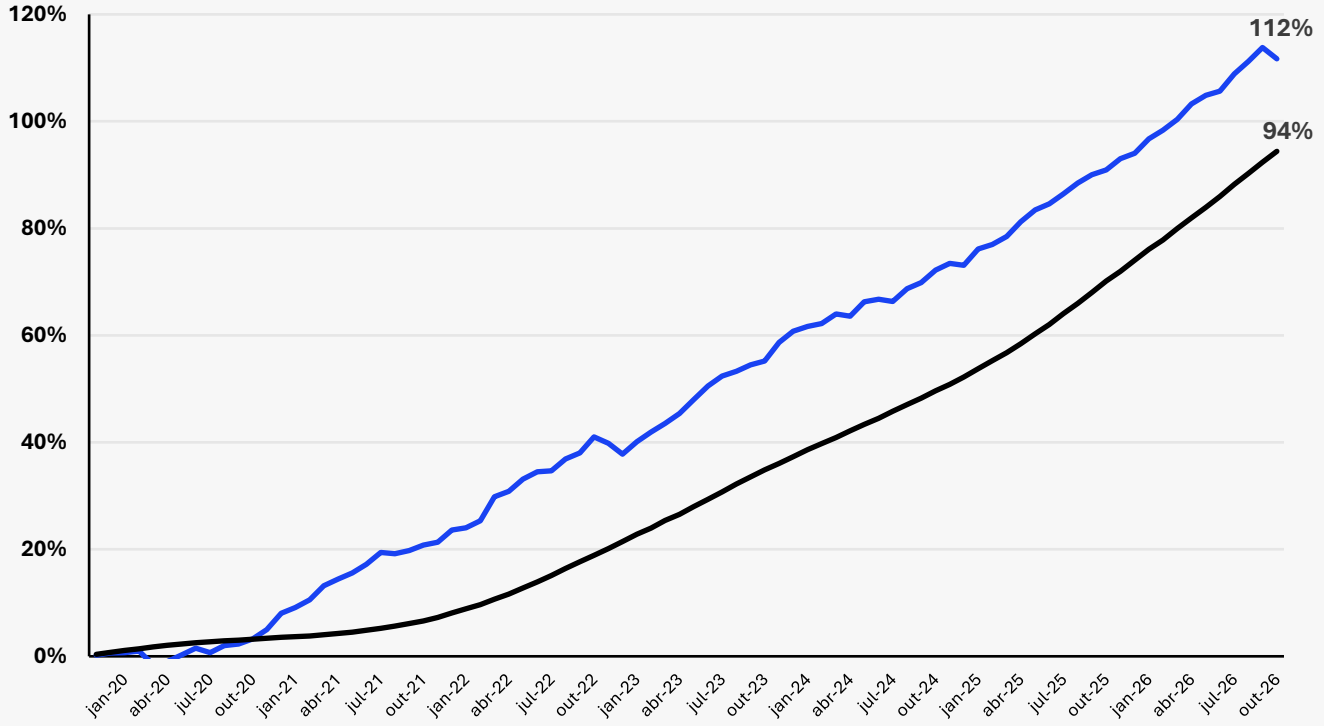
DRE Gerencial

DRE	OUT/25	NOV/25	DEZ/25	JAN/26	FEV/26	MAR/26	ABR/26	MAI/26	JUN/26	JUL/26	AGO/26	SET/26	OUT/26
Juros/Remuneração - CRIs	1.187.883	1.227.688	1.198.825	1.177.462	1.201.985	1.180.200	1.064.460	1.106.800	1.206.459	1.262.309	544.929	582.043	702.394
Correção Monetária	37.738	31.529	45.462	33.138	44.132	50.346	75.730	99.764	93.373	70.210	14.965	5.513	0
FIIs	64.170	62.492	58.308	60.407	57.587	50.892	60.589	59.106	55.595	59.365	54.076	47.193	45.259
Caixa	53.311	43.672	46.867	30.038	28.617	48.998	57.023	42.897	42.294	36.209	98.684	70.644	75.995
Ganho de Capital / Outros	1.470.032	438.629	628.198	660.256	698.204	375.730	1.183.095	-	342.805	335.637	965.373	392.144	0
Resultado Bruto	2.813.133	1.804.273	1.987.659	1.961.301	1.914.102	1.706.164	2.440.896	1.308.549	1.743.526	1.763.731	1.678.027	1.097.537	823.648
Despesas	-289.066	-289.549	-289.081	-294.357	-297.844	-296.987	-297.320	-303.033	-320.632	-270.556	-372.411	75.335	-357.800
Resultado Líquido	2.524.068	1.514.724	1.698.578	1.666.944	1.616.258	1.409.177	2.143.577	1.005.515	1.422.894	1.493.175	1.305.616	1.172.872	465.848
Distribuição por cota (R$)	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,05	0,05	0,05

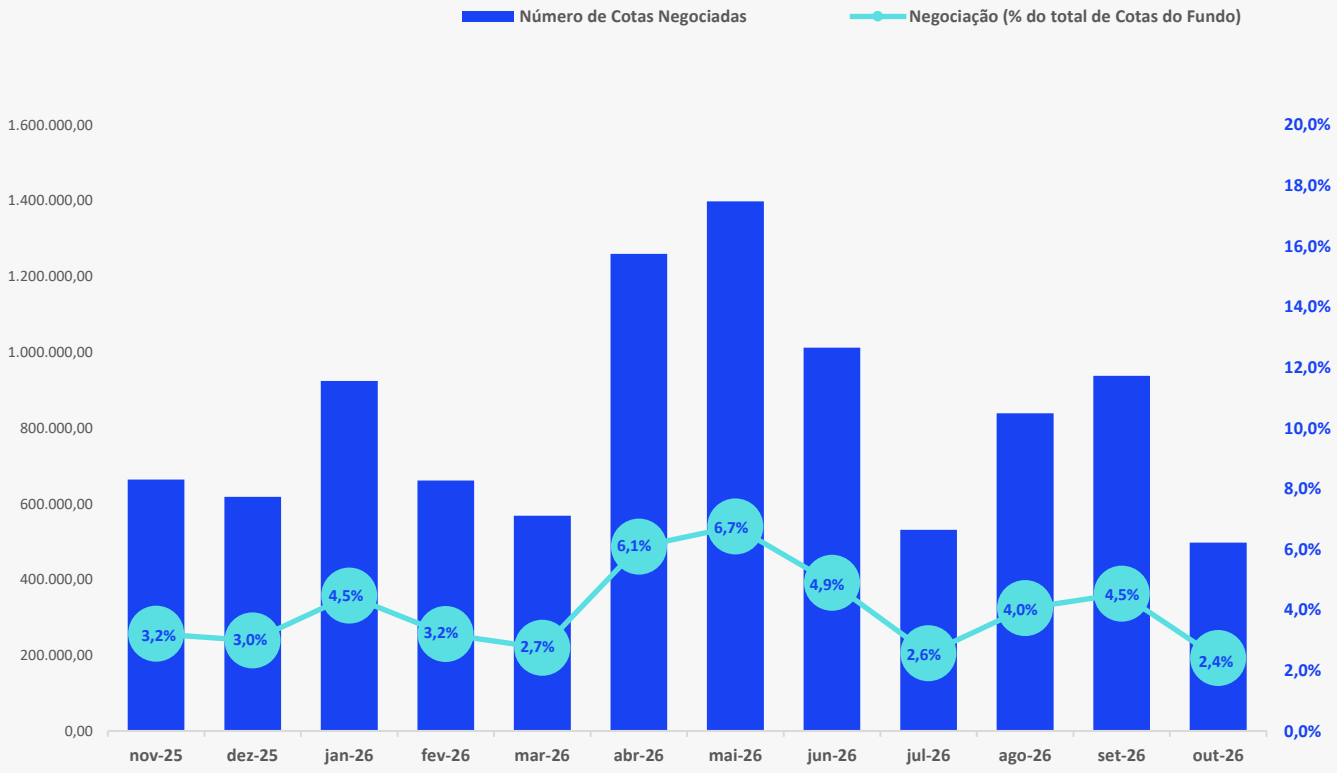
Dividendos / Cota (R$)



Histórico de Rentabilidade[1]



Mercado Secundário – Últimos 12 meses



[1] Cota patrimonial incluindo os dividendos distribuídos.

CRI COPAGRIL

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

Trata-se de operação da Cooperativa Agroindustrial Copagril, localizada em Marechal Cândido Rondon, estado do Paraná, com o objetivo de capitalizar a companhia por meio de emissão de um Certificado de Recebíveis Imobiliários, para financiar obras e reformas em imóveis localizados no Paraná. Contém alienação fiduciária da Sede da Cooperativa e de mais 3 imóveis, com índice de cobertura total de 182,50% sobre o valor de emissão da oferta, bem como garantia fidejussória, aval fiança da Diretoria, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas



CRI QUARTIER I

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

Esta operação foi constituída com a cessão definitiva dos recebíveis adimplentes referentes a 317 lotes, além de todo o estoque remanescente que atinge um VGV total de R$90milhões, com substituição de recebíveis que venham a inadimplir, aval dos sócios, alienação fiduciária das cotas da SPE´S, hipoteca do terreno, além do Fundo de Liquidez e liberação dos recursos após medição de Obras.



Fundada em 2012, a Quartier Urbanismo une credibilidade, solidez e expertise na transformação de áreas em bairros planejados. Ao longo de sua trajetória, a empresa já entregou 4.291 lotes, somando mais de 2 milhões de m² em terrenos, 4 milhões de m² de áreas urbanizadas e mais de 800 mil m² de pavimentação.



CRI DELTA PARK

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

Operação de CRI lastreado em desconto de recebíveis de 1.695 lotes vendidos e entregues.
A Loteadora constituiu uma SPE para desenvolver o loteamento Cidade Universitária em Juazeiro-BA, polo Industrial do Estado da Bahia, que em conjunto com a cidade de Petrolina-PE, formam um polo Urbano e somam 500 mil habitantes.





CRI RIO BRANCO II

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

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



CRI FIVE SENSES SENIOR

Código IF	23J1263511
Devedor	Five Senses SPE.
Emissor	Travessia Securitizadora
Taxa	IPCA + 13,00% a.a.
Vencimento	18/04/2032
Garantias	Cessão fiduciária de recebíveis; Alienação 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 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..

Fundada em 2012, a Quartier Urbanismo une credibilidade, solidez e expertise na transformação de áreas em bairros planejados. Ao longo de sua trajetória, a empresa já entregou 4.291 lotes, somando mais de 2 milhões de m² em terrenos, 4 milhões de m² de áreas urbanizadas e mais de 800 mil m² de pavimentação





CRI PRO LOTES

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

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



DEBÊNTURE HVL

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

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



CRI FIVE SENSES SUB

Código IF	23J1263572
Devedor	Five Senses SPE.
Emissor	Travessia Securitizadora
Taxa	IPCA + 16,40% a.a.
Vencimento	18/04/2032
Garantias	Cessão fiduciária de recebíveis; Alienação 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 TERIVA

Código IF	23C2831601
Devedor	Teriva Urbanismo
Emissor	Opea Securitizadora
Taxa	CDI + 3,50%
Vencimento	24/04/2030
Garantias	Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; Aval PF dos Sócios; Aval PJ; Cessão Fiduciária dos recebíveis Fundo de Reserva e Despesas;

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.



CRI NAVE

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

A operação consiste no desenvolvimento de um condomínio logístico com 2 galpões, que perfazem aproximadamente 25.000 m² de ABL e R$ 44,7 MM de Capex.
O condomínio logístico está localizado a 15 km do complexo portuário de Itajaí e Navegantes, que representa ~ 60% da balança comercial do estado de SC.



CRI RAPOSO II

Código IF	24I2113183
Devedor	OVQ SPE LTDA
Emissor	Travessia Securitizadora
Taxa	CDI + 6% a.a.
Vencimento	20/12/2026
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Terreno; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

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



CRI SANTÉ

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

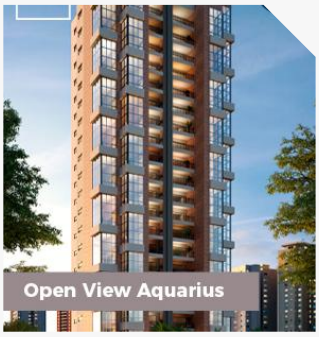
Operação de desconto de recebíveis e reembolso de obra para término de obra do empreendimento hoteleiro Santé Vivre L'Experience localizado na cidade de Búzios, Rio de Janeiro.



CRI RAPOSO

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

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



CRI PRO LOTES II

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

Operação de desconto de recebíveis na região dos lagos no estado do Rio de Janeiro em quatro empreendimentos de loteamento, dos quais 2 cederam a carteira de recebíveis e já estão com TVO e os demais estão em desenvolvimento.

A operação é lastreada em uma Cédula de Crédito Bancária Imobiliária - CCBI, com taxa remuneratória indicativa de IPCA + 12,00% ao ano, com juros mensais e amortização após 18 meses com possibilidade de cash sweep.

27ª série da 2ª emissão da Reit Securitizadora, emitido no valor de R$ 32MM, com prazo de 120 meses, previsto para vencer em 20/04/2032.



CRI RIO BRANCO

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

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



CRI INDT

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

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

O INDT é um Instituto de Ciência e Tecnologia fundado em 2001 que faz parte do maior sistema interdependente de inovação tecnológica da Região Norte.

Atua na Pesquisa e Desenvolvimento de novos Conceitos, Produtos, Serviços e Soluções Tecnológicas Inovadoras e promove a geração de novos negócios.

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



CRI VERSALHES

Código IF	26D7071477
Devedor	PRLTS 77X EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Emissor	Reit Securitizadora
Taxa	CDI + 4% 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 de um empreendimento de loteamento localizado em Guapimirim, no estado do Rio de Janeiro, já com TVO emitido, cuja carteira de recebíveis foi cedida à operação, contando ainda com alienação fiduciária de imóveis do empreendimento como garantia. Os recursos captados serão destinados ao desenvolvimento de um condomínio de lotes de alto padrão situado na região de Vargem Grande, na Zona Oeste do Rio de Janeiro, em localização privilegiada e com fácil acesso ao Recreio dos Bandeirantes. O desenvolvedor terá participação nesse empreendimento via permuta e, após sua conclusão, os direitos creditórios decorrentes da permuta serão igualmente cedidos à operação, reforçando o lastro e as garantias. A operação é lastreada em uma Cédula de Crédito Bancário Imobiliário (CCBI), que serve de lastro ao CRI da 15ª emissão, em série única, da Reit Securitizadora, emitido no valor de R$ 8,6 milhões, com taxa remuneratória indicativa de CDI + 4,00% ao ano, pagamento de juros mensais e amortização a partir do 18º mês, com possibilidade de cash sweep.



CRI IPATINGA

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

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



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

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

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

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

CRI VERSALHES

Código IF	26D7071477
Devedor	PRLTS 77X EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
Emissor	Reit Securitizadora
Taxa	CDI + 4% a.a.
Vencimento	20/04/2032
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Terreno; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

Operação de desconto de recebíveis na região dos lagos no estado do Rio de Janeiro em quatro empreendimentos de loteamento, dos quais 2 cederam a carteira de recebíveis e já estão com TVO e os demais estão em desenvolvimento.

A operação é lastreada em uma Cédula de Crédito Bancária Imobiliária - CCBI, com taxa remuneratória indicativa de CDI + 4,00% ao ano, com juros mensais e amortização após 18 meses com possibilidade de cash sweep.

da 15ª emissão em série única da Reit Securitizadora, emitido no valor de R$ 8.6MM.



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

Este relatório é público somente com o propósito de divulgação de informações e não deve ser considerado como uma oferta de venda, nem tampouco como uma recomendação de investimento em nenhum dos valores mobiliários aqui citados. As informações contidas neste relatório não podem ser consideradas como uma única fonte de informações no processo decisório do investidor, que antes de tomar qualquer decisão deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). Todos os julgamentos e estimativas aqui contidos são apenas exposições de opiniões até a presente data e podem mudar, sem prévio aviso, a qualquer momento. Performance passada não é necessariamente garantida de performance futura. Os investidores em fundos mobiliários não são garantidos pelo administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou ainda pelo fundo garantidor de crédito – FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

ARRI11 TICKER

(11) 2359-6456

arri11@arri11.com.br

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

OPENKAPITAL.COM.BR

Open Kapital