

Open
Kapital

RELATÓRIO
Gerencial

Julho 2023





Inscreva-se!

Clique aqui e se inscreva para receber as atualizações do fundo ARRI11.

Caso tenha problemas com o link acima, abra a seguinte URL no seu navegador: <http://eepurl.com/hS0A2X>

4	DESTAQUES DO MÊS
5	RESUMO GERENCIAL
6	CARTA DO MÊS
7	DIVIDENDOS ARRI ¹¹
8	PORTFOLIO DO FUNDO
9	CRIs ADQUIRIDOS
12	DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA
13	NEGOCIAÇÃO EM BOLSA
14	FLUXO DE CAIXA DO FUNDO
15	GRÁFICO COMPARATIVO
17	OPERAÇÕES DO FUNDO

ÍNDICE





Open Kapital

Open Kapital

Fundo ARRI11

CNPJ 32.006.821/0001-21

Administrador Oliveira Trust

O fundo detém reservas acumuladas de **R\$ 0,04 por cota**, que representam R\$ 0,40 em base 100.

Quantidade de Cotas

13.056.237 cotas

Cota Patrimonial¹

R\$ 8,99

Patrimônio Líquido¹

R\$ 117.478.522,06

Cota Fechamento B3¹

R\$ 9,28

Patrimônio a Mercado¹

R\$ 121.161.879,36

¹ no fechamento do dia 31/07/2023

² Milhões

³ IPO em 31/10/2019, base 100 sendo utilizada

⁴ 03/07/2023 a 31/07/2023

RENTABILIDADE

118% do CDI Bruto

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

DIVIDENDOS DO MÊS

R\$ 0,10 em julho

+R\$ 40 mm² distribuídos em dividendos, que representam R\$ 44,63 por cota desde o IPO³.

MÉDIA DE DIVIDEND-YIELD ANUALIZADO

16,09% em 12 meses

Com média de 1,25% ao mês nos últimos 12 meses.

INVESTIDORES

+27.500 em julho

Fechamos julho com mais de 27.500 cotistas no fundo.

MÉDIA DE LIQUIDEZ DIÁRIA (EM REAIS)⁴

329 mil/dia em 12 meses

Média de negociação de mercado em 12 meses. Foram negociados mais de 4.7 milhões de reais em cotas de ARRI11 na B3 no mês de julho.



Rua Casa do Ator, 1117, 133-A, Vila Olímpia - São Paulo/SP
(11) 2359-6456 | arri11@arri11.com.br



Disclaimer: as informações contidas neste documento não constituem, nem tampouco devem ser interpretadas como um conselho, recomendação, oferta e/ou solicitação para compra ou venda de ações, títulos, valores mobiliários e/ou de quaisquer outros instrumentos financeiros.

O Fundo tem por objetivo o investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); Letras Hipotecárias ("LH"); Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); Certificados de Potencial Adicional de Construção; cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

TICKER B3
ARRI11

RAZÃO SOCIAL:
Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários

CNPJ:
32.006.821/0001-21

INÍCIO DO FUNDO:
Out/19

ADMINISTRADOR:
Oliveira Trust

CUSTODIANTE:
Oliveira Trust

ESCRITURAÇÃO:
Oliveira Trust

CONSULTORIA:
REIT Consultoria de Investimentos

GESTÃO:
Open Kapital Gestão de Ativos

AUDITOR:
BDO Auditoria

TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO:

Taxa de Administração: 0,14% a.a
Taxa de Gestão: 0,50% a.a
Taxa de Consultoria: 0,40% a.a
Taxa de Performance: 15% do que exceder IPCA + 2,00% a.a.

PAGAMENTO DE DIVIDENDOS
5º dia útil de cada mês

TRIBUTAÇÃO

Persegue o tratamento tributário para fundos enquadrados no Artigo 3º da Lei 11.033/2004, que confere as seguintes alíquotas de IR:

- IR PF: Rendimentos distribuídos aos cotistas são isentos e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%
- IR PJ: Rendimentos distribuídos aos cotistas e ganhos de capital em negociação são tributados a alíquota de 20%.

Disclaimer: as informações contidas neste documento não constituem, nem tampouco devem ser interpretadas como um conselho, recomendação, oferta e/ou solicitação para compra ou venda de ações, títulos, valores mobiliários e/ou de quaisquer outros instrumentos financeiros.

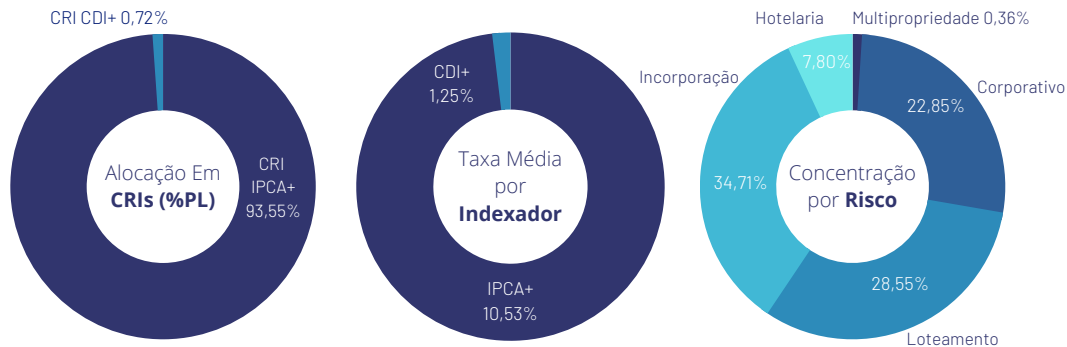
INSCREVA-SE PARA RECEBER AS ATUALIZAÇÕES DO FUNDO ARRI11

Distribuímos o montante de R\$ 0,10 em dividendos por cota aos investidores do fundo ARRI11, referentes ao mês de julho, totalizando o valor de R\$ 1.305.623,70 a serem pagos no dia 07/08/2023. A carteira de CRIs está em 94,27% do PL, FIIs com 4,29%, totalizando 98,56% em créditos imobiliários.

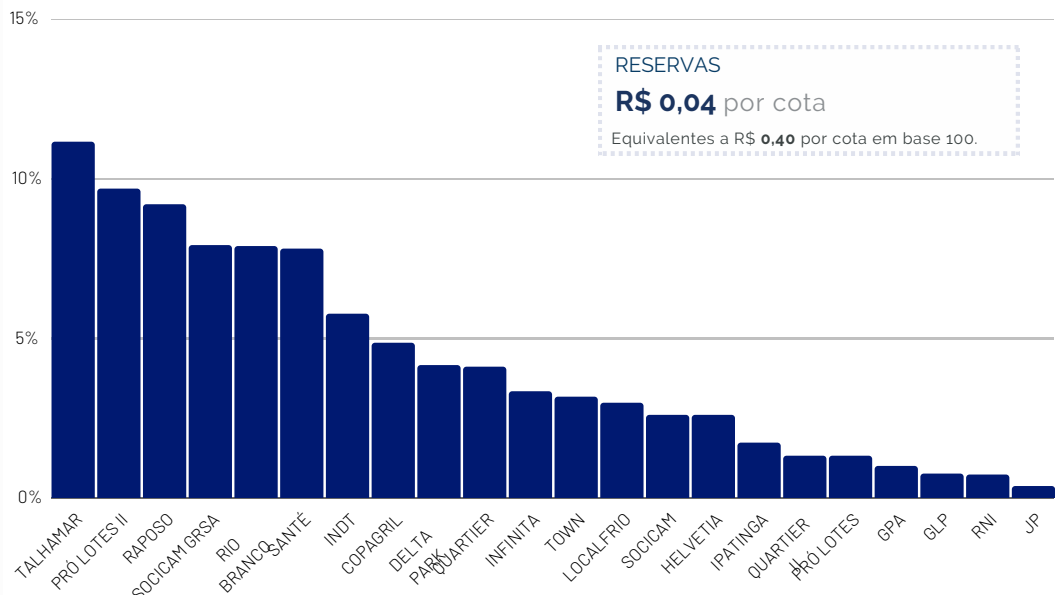
O fundo detém reservas acumuladas de R\$ 0,04 por cota, que representam R\$ 0,40 em base 100.

Dividendos R\$ 0,10	Cotistas +27.500	Cota Patrimonial ³ R\$ 8,99	Cota B3 ³ R\$ 9,28	CDI Bruto 118%
Cotas 13.056.237	%PL Negociado 4,06%	Média de DY ¹ - 12 meses 1,25%	Média DY ¹ 12 meses anualizada 16,09%	Média - Liquidez diária 12 meses R\$ 329 mil

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA



PERCENTUAL ALOCADO EM CRIS



¹ DY: Dividend-Yield

² Trading PL: média de Trading PL diário.

³ no fechamento de 31/07/2023



CARTA DO MÊS

	I-FIX	Dólar	Ibovespa	IPCA	IGP-M	IMA-B 5+	CDI
julho/23	1,33%	-1,61%	3,26%	0,12%	-0,72%	0,73%	1,07%
12 meses	13,61%	-8,61%	18,20%	3,99%	-7,72%	19,37%	13,59%

Prezado investidor,

O fundo está investido preponderantemente em CRI, que representam 94,27% do patrimônio líquido e fundos imobiliários com 4,29%, totalizando **98,56% em créditos imobiliários**. Estamos monitorando nosso pipeline de ativos, com foco em High-Yield com prêmio acima de 500 pontos-base em relação as NTN-Bs de cinco anos. Estamos em constante busca por novas oportunidades no mercado de crédito imobiliário. Atualmente, a equipe de gestão do ARRI11 está diligenciando duas novas operações que deverão integrar a carteira de ativos do fundo.

Distribuímos o montante de R\$ 0,10 (antigos R\$ 1,00 em base 100) em dividendos por cota aos investidores do fundo ARRI11, referentes ao mês de julho, totalizando o valor de R\$ 1.305.623,70 pagos no dia 07/08/2023. Com a distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de julho de 2023 de R\$ 0,10 por cota, tivemos um dividend-yield de 1,08%, equivalente a 13,76% ao ano. Em relação a distribuição de rendimentos acumulada, o Fundo pagou nos últimos 12 meses a quantia de R\$ 16.967.858,52.

No mês de julho adquirimos o CRI Raposo no montante de R\$ 1.500.820,49, essa operação gerou um prêmio de juros ao fundo.

Apesar do cenário de queda de inflação atual, conseguimos manter a dinâmica de dividendos acima de 1% ao mês pois aproveitamos de oportunidades no mercado secundário somadas ao prêmio de juros citado anteriormente. O fundo detém, acruado no patrimônio líquido, R\$ 0,04 por cota, que representam R\$ 0,40 em base 100.

O fundo ARRI11 é integrante do I-FIX, índice de fundos imobiliários mais negociados na B3, desde maio de 2022, mantendo-se participante no último rebalanceamento realizado pela bolsa para o quadrimestre maio/agosto de 2023.

No tocante ao CRI Ipatinga, dando sequência às atualizações da execução, além dos lotes já penhorados e conta judicial em implementação para recebimento de recebíveis, estamos, também, em processo de contatar cada devedor do Loteamento com o objetivo de reaver o fluxo de pagamentos da operação. Tivemos a penhora de mais uma área contígua ao loteamento, de aproximadamente 39 mil metros quadrados, em área urbana, **mais uma vitória do fundo do ponto de vista da recuperação do crédito**.

DIVIDENDOS ARRI11

Dividendos do Mês
R\$ 0,10

Dividend-Yield
1,08%

Dividend-Yield Anualizado
13,73%

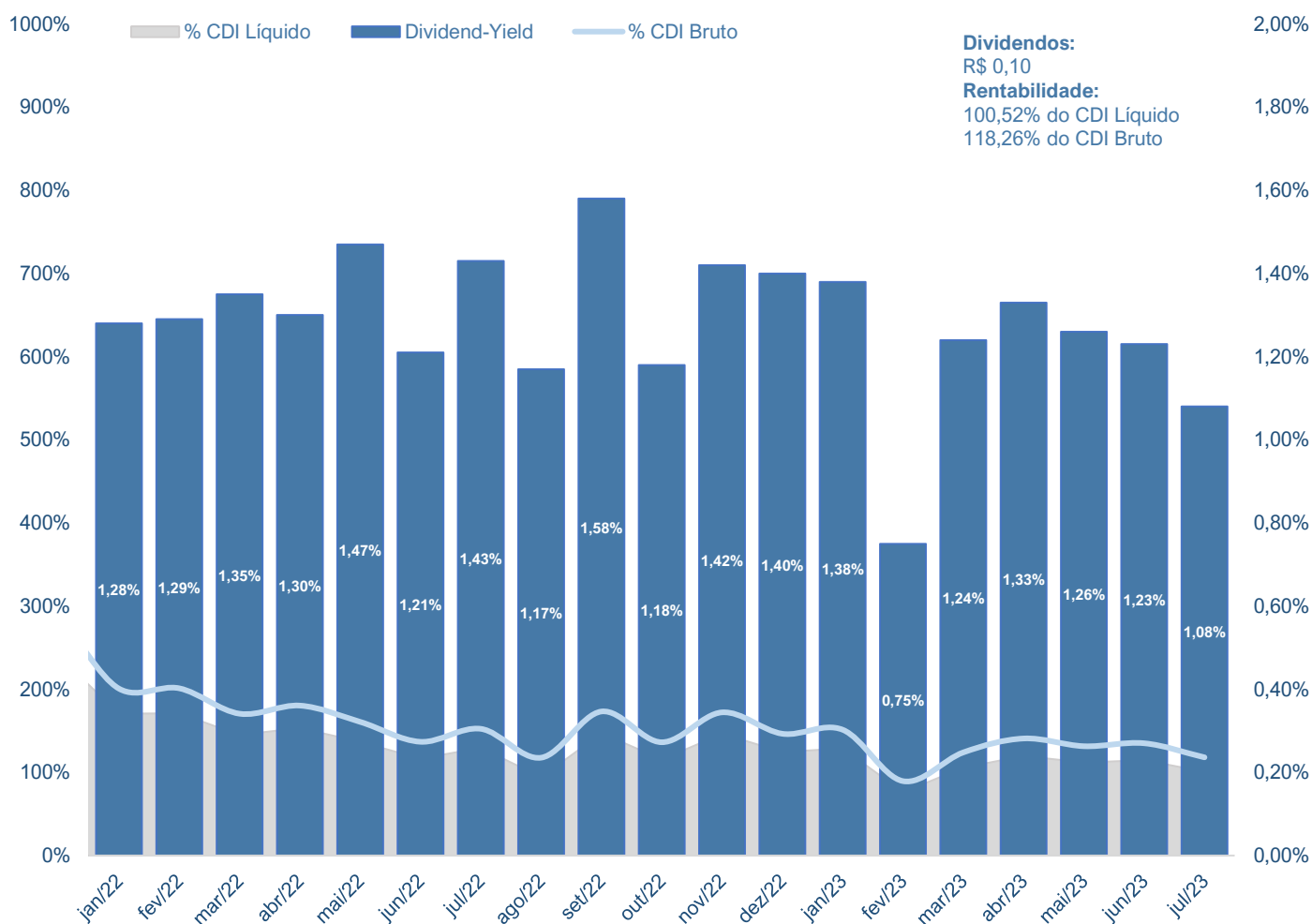
Financeiro de Dividendos
R\$ 1.305.623,70

Data-base
31/07/2023

Dia do Pagamento
07/08/2023

Distribuição de Dividendos e Rentabilidade do Fundo - 2023

Mês	Rendimento por Cota	Dividend-Yield	CDI Líquido	CDI Bruto (Gross Up)
Julho/23	R\$ 0,10 (1,00)	1,08%	100,52%	118,26%
Jun/23	R\$ 0,11 (1,10)	1,23%	114,91%	135,19%
Mai/23	R\$ 0,11 (1,10)	1,26%	111,91%	131,66%
Abril/23	R\$ 0,11 (1,10)	1,33%	119,81%	140,95%
Mar/23	R\$ 0,11 (1,10)	1,24%	105,56%	125,19%



PORTFÓLIO POR CLASSE DE ATIVO

CRIs Adquiridos
22 CRIs

Taxa Média – IPCA+
10,53% a.a.

Categoria
High-Yield

Taxa Média – CDI+
1,25% a.a.

CRIs

FII

Cx¹

ALOCÇÃO POR CLASSE DE ATIVO

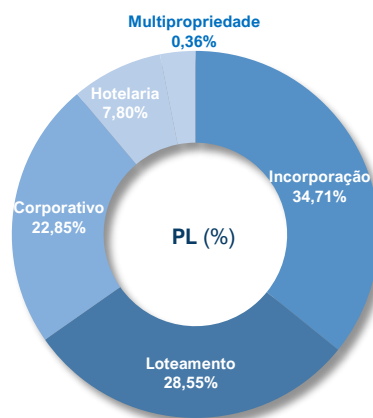
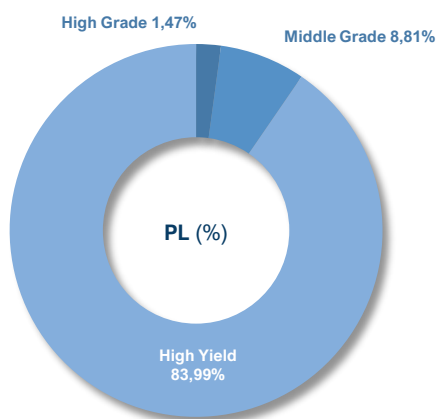
Classe de Ativos	% PL	Alocação
CRI	94,27%	R\$ 110.886.069
FIIs	4,29%	R\$ 5.078.128
Caixa (Cx ¹)	1,44%	R\$ 1.664.150

¹Cx – Caixa em compromissadas

CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS DE CRI

DISTRIBUIÇÃO POR INDEXADOR (TAXA MÉDIA E %PL)

INDEXADOR	% PL	VALOR ALOCADO
IPCA+	93,55%	R\$ 110.028.895
CDI+	0,72%	R\$ 857.174



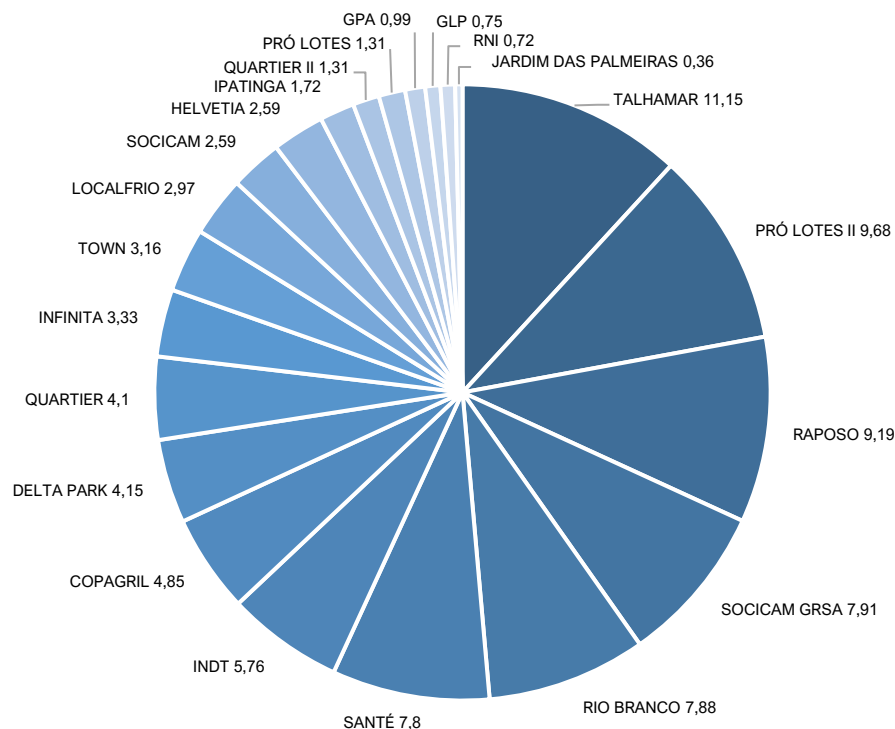
Concentração Por Rating

Indexador	Taxa Média	% PL
High Yield	11,04% a.a.	83,99%
Middle Grade	6,19% a.a.	8,81%
High Grade	2,53% a.a.	1,47%

Concentração Por Segmento

Indexador	Taxa Média	% PL
Corporativo	8,25% a.a.	22,85%
Loteamento	10,61% a.a.	28,55%
Incorporação	11,43% a.a.	34,71%
Multipropriedade	10,00% a.a.	0,36%
Hotelaria	12,00% a.a.	7,80%

CRIs ADQUIRIDOS (% PL)



PORTFOLIO – CRIs ADQUIRIDOS

	Código IF	Ativo	Emissor	Index.	Taxa Aquisição ¹	Taxa MTM ²	% PL	Duration	LTV	Saldo MTM	Segmento
1	21K0870291	TALHAMAR	Reit	IPCA+	12,68%	12,22%	11,15%	4,08 anos	45,17%	R\$ 13.106.102,40	Incorporação
2	22D0891481	PRÓ LOTES II	Reit	IPCA+	12,00%	11,76%	9,68%	3,83 anos	38,41%	R\$ 11.376.700,52	Loteamento
3	21L0848411	RAPOSO	Travessia	IPCA+	12,00%	11,82%	9,19%	0,88 anos	64,28%	R\$ 10.827.189,11	Incorporação
4	21K0146621	SOCICAM GRSA	Reit	IPCA+	9,00%	8,94%	7,91%	3,08 anos	33,13%	R\$ 9.297.985,24	Corporativo
5	21I0776612	RIO BRANCO	BSI	IPCA+	10,50%	10,07%	7,88%	1,91 anos	76,47%	R\$ 9.257.720,46	Incorporação
6	23B2365601	SANTÉ	True	IPCA+	12,00%	12,67%	7,80%	2,58 anos	37,49%	R\$ 9.163.998,48	Hotelaria
7	22E1284967	INDT	True	IPCA+	9,00%	8,27%	5,76%	4,75 anos	56,37%	R\$ 6.778.709,66	Corporativo
8	21F0968888	COPAGRIL	Virgo	IPCA+	6,50%	5,64%	4,85%	3,75 anos	60,56%	R\$ 5.698.358,09	Corporativo
9	20I0851693	DELTA PARK	True	IPCA+	10,00%	8,94%	4,15%	4,75 anos	34,40%	R\$ 4.890.944,55	Loteamento
10	20J0720654	QUARTIER	BSI	IPCA+	13,50%	13,40%	4,10%	3,08 anos	28,42%	R\$ 4.828.648,16	Loteamento
11	20F0718722	INFINITA	Habitasec	IPCA+	11,00%	11,62%	3,33%	0,89 anos	60,90%	R\$ 3.912.469,11	Incorporação
12	20F0718010	TOWN	Habitasec	IPCA+	14,00%	13,36%	3,16%	0,87 anos	60,90%	R\$ 3.713.235,42	Incorporação
13	19K0981679	LOCALFRIO	Virgo	IPCA+	6,00%	5,31%	2,97%	4,00 anos	30,93%	R\$ 3.493.282,51	Loteamento
14	21G0707741	SOCICAM	Reit	IPCA+	10,00%	9,45%	2,59%	3,00 anos	59,72%	R\$ 3.057.838,94	Corporativo
15	22G1000969	HELVETIA	Bari	IPCA+	12,68%	11,72%	2,59%	2,86 anos	32,53%	R\$ 3.047.231,15	Loteamento
16	20E0946112	IPATINGA	True	IPCA+	10,00%	-	1,72%	2,91 anos	55,70%	R\$ 2.023.379,52	Loteamento
17	23E1438583	QUARTIER II	BSI	IPCA+	13,50%	13,10%	1,31%	3,08 anos	32,70%	R\$ 1.541.626,55	Loteamento
18	18I0295355	PRÓ LOTES	Reit	IPCA+	10,50%	10,49%	1,31%	2,66 anos	42,21%	R\$ 1.539.692,44	Loteamento
19	20G0703191	GPA	Bari	IPCA+	5,25%	4,44%	0,99%	5,58 anos	36,86%	R\$ 1.163.828,69	Corporativo
20	17K0150400	GLP	Bari	IPCA+	3,75%	6,31%	0,75%	1,98 anos	22,23%	R\$ 884.933,21	Corporativo
21	19B0177968	RNI	Virgo	CDI+	1,25%	2,01%	0,72%	2,25 anos	60,43%	R\$ 857.174,44	Loteamento
22	20H0796927	JD DAS PALMEIRAS	BSI	IPCA+	10,00%	15,87%	0,36%	1,16 anos	4,87%	R\$ 425.021,01	Multi ³

¹Taxa praticada na aquisição do ativo.

²Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador

³Multipropriedade

Virgo – Virgo Securitizadora

True – True Securitizadora

Habitasec – Habitasec Securitizadora

Travessia – Travessia Securitizadora

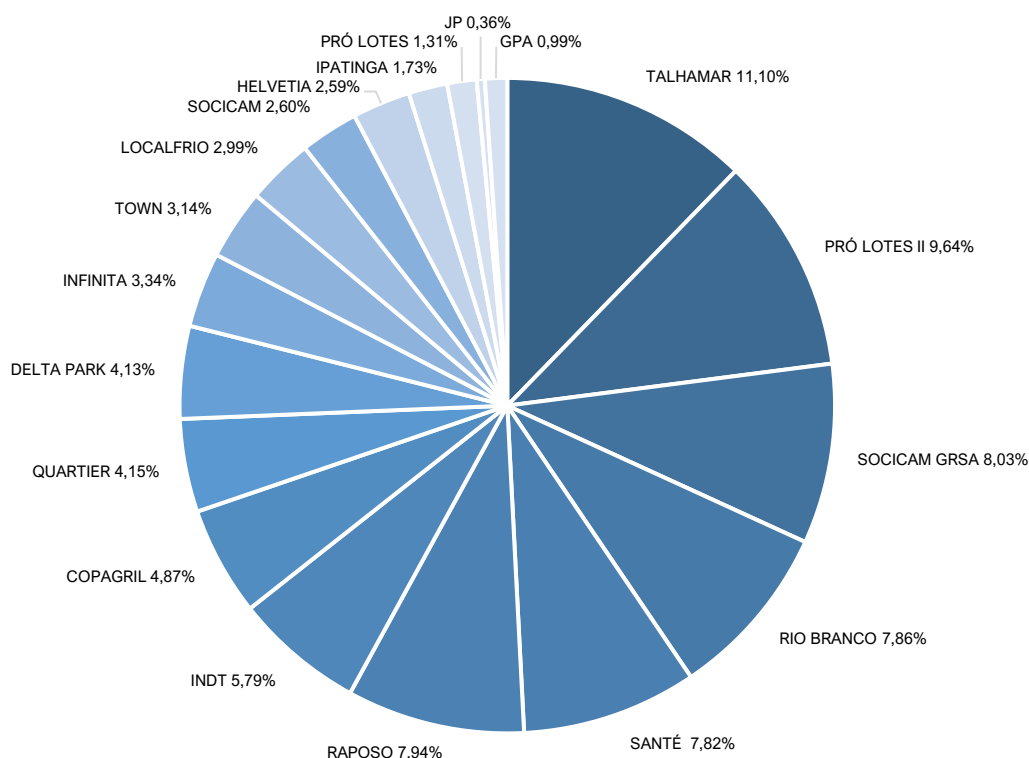
BSI – BSI Capital Securitizadora

Reit – Reit Securitizadora

Bari – Bari Securitizadora

DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS POR INDEXADOR

DISTRIBUIÇÃO POR IPCA+ (Percentual do Patrimônio Líquido)

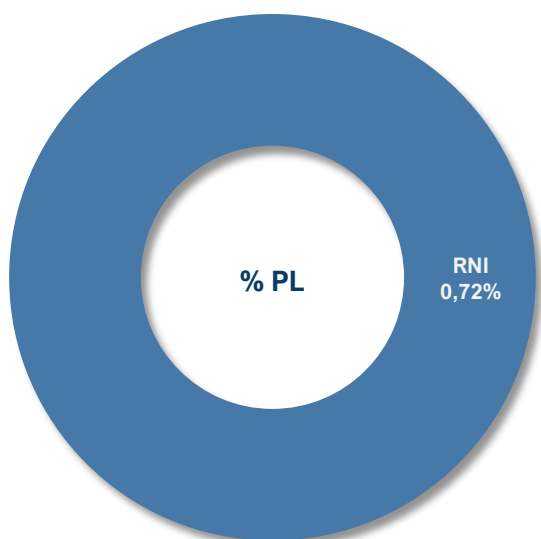


93,55% do Patrimônio Líquido - **R\$ 110.028.895**

Taxa Média: IPCA+ 10,53% a.a.

CÓDIGO IF	ATIVO	TAXA	% PL	ALOCÇÃO (R\$)
21K0870291	TALHAMAR	12,68% a.a.	11,15%	R\$ 13.106.102,40
22D0891481	PRÓ LOTES II	12,00% a.a.	9,68%	R\$ 11.376.700,52
21L0848411	RAPOSO	12,00% a.a.	9,19%	R\$ 10.827.189,11
21K0146621	SOCICAM GRSA	9,00% a.a.	7,91%	R\$ 9.297.985,24
21I0776612	RIO BRANCO	10,50% a.a.	7,88%	R\$ 9.257.720,46
23B2365601	SANTÉ	12,00% a.a.	7,80%	R\$ 9.163.998,48
22E1284967	INDT	9,00% a.a.	5,76%	R\$ 6.778.709,66
21F0968888	COPAGRIL	6,50% a.a.	4,85%	R\$ 5.698.358,09
20J0720654	QUARTIER	13,50% a.a.	4,10%	R\$ 4.828.648,16
20I0851693	DELTA PARK	10,00% a.a.	4,15%	R\$ 4.890.944,55
20F0718722	INFINITA	11,00% a.a.	3,33%	R\$ 3.912.469,11
20F0718010	TOWN	14,00% a.a.	3,16%	R\$ 3.713.235,42
19K0981679	LOCALFRIO	6,00% a.a.	2,97%	R\$ 3.493.282,51
21G0707741	SOCICAM	10,00% a.a.	2,59%	R\$ 3.057.838,94
22G1000969	HELVETIA	12,68% a.a.	2,59%	R\$ 3.047.231,15
20E0946112	IPATINGA	10,00% a.a.	1,72%	R\$ 2.023.379,52
18I0295355	PRÓ LOTES	10,50% a.a.	1,31%	R\$ 1.539.692,44
23E1438583	QUARTIER II	13,50% a.a.	1,31%	R\$ 1.541.626,55
20G0703191	GPA	5,25% a.a.	0,99%	R\$ 1.163.828,69
17K0150400	GLP	3,75% a.a.	0,75%	R\$ 884.933,21
20H0796927	JARDIM DAS PALMEIRAS	10,00% a.a.	0,36%	R\$ 425.021,01

DISTRIBUIÇÃO POR CDI+



CETIP	ATIVO	TAXA	PL	ALOCÇÃO
19B0177968	RNI	1,25% a.a.	0,72%	R\$ 857.174

0,72% do Patrimônio Líquido - R\$ 857.174

Taxa Média: CDI+ 1,25% a.a.

ALOCAÇÃO TÁTICA

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII					
Nº	CLASSE	TICKER	ATIVO	ALOCÇÃO	% PL
1	FII	KNCR11	Kinea Crédito Imobiliário	R\$ 1.582.720	1,34%
2	FII	KNSC11	Kinea Securities FI Imobiliário	R\$ 1.333.800	1,13%
3	FII	MORC11	More Invest Recebíveis Imobiliários	R\$ 1.572.008	1,33%
4	FII	CACR16	Cartesia FI Recebíveis Imobiliários	R\$ 526.450	0,44%

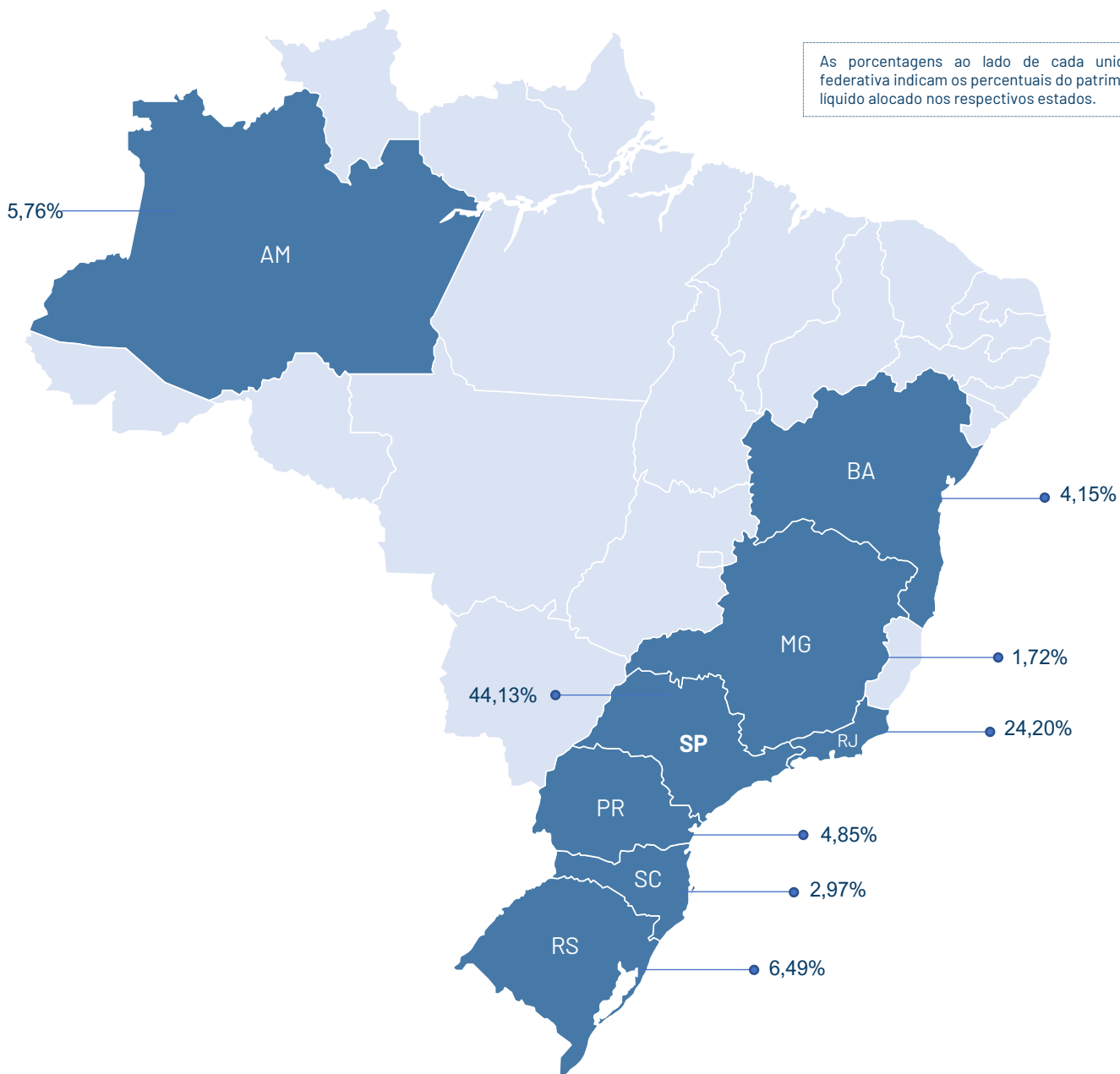
Tabela mostra alocações maiores que 0,10% do Patrimônio Líquido.

ÍNDICE DE INFLAÇÃO E CDI

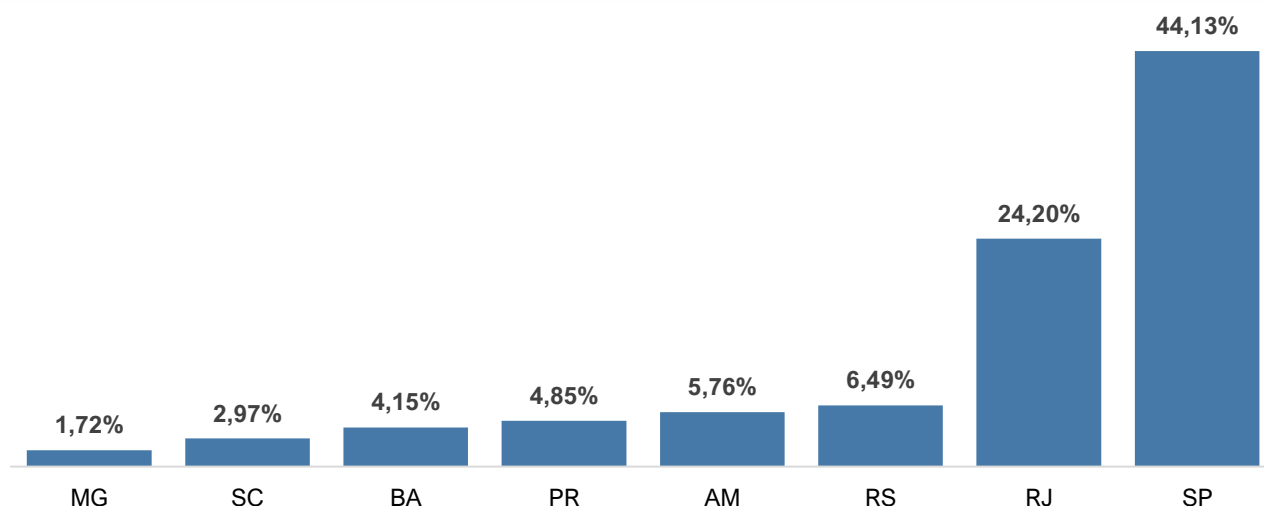
MÊS/ANO	CDI	IPCA
Julho/2023	1,07%	0,12%
Junho/23	1,07%	-0,08%
Maió/23	1,12%	0,23%
Abril/23	0,91%	0,61%
Março/23	1,17%	0,71%
Fevereiro/23	0,91%	0,84%
Janeiro/23	1,12%	0,53%

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA DAS OPERAÇÕES DO FUNDO

As porcentagens ao lado de cada unidade federativa indicam os percentuais do patrimônio líquido alocado nos respectivos estados.



% PL DE OPERAÇÕES DE CRIs POR ESTADO



NEGOCIAÇÃO EM BOLSA DO ARRI11

Volume Negociado no Mês
R\$ 4.764.272

Quantidade de Negócios
26.823 negócios

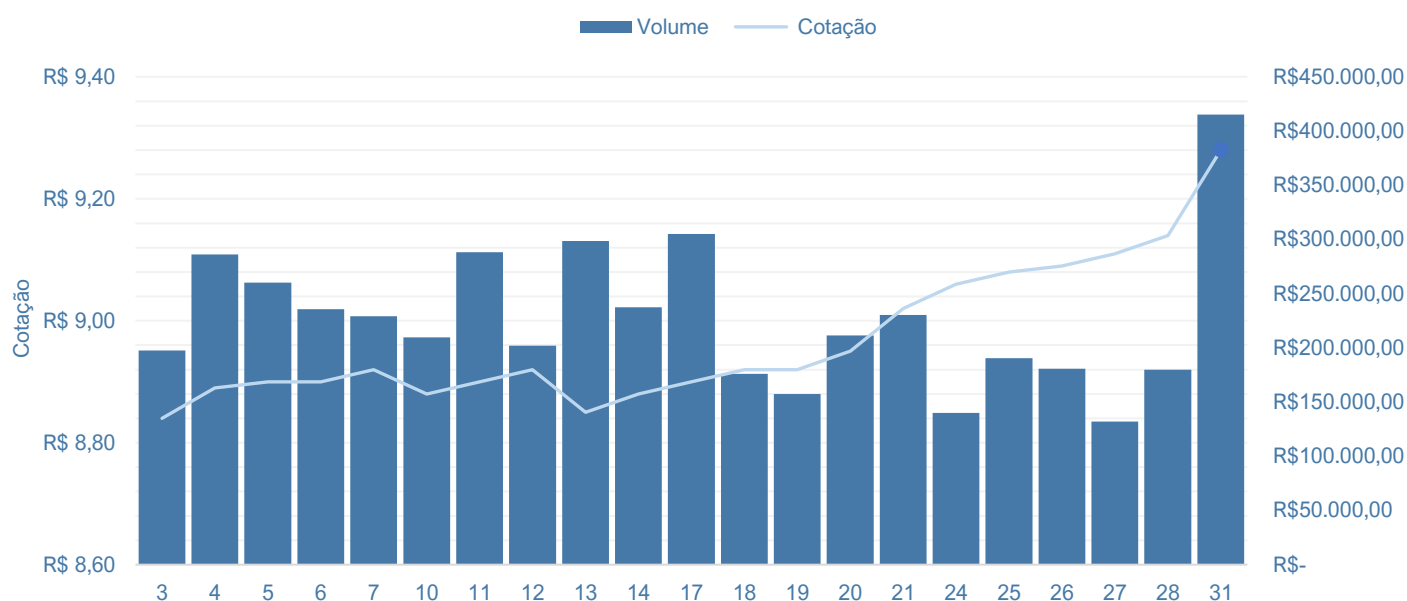
Cotação Máxima
R\$ 9,28

Resultado do mês (B3):
+3,92%

Cotação de fechamento:
R\$ 9,28

Média de Liquidez Diária
R\$ 226.870

GRÁFICO DE COTAÇÃO E VOLUME



MONTANTE DE INVESTIDORES NO ÚLTIMO DIA DO MÊS

IPO	Mês atual	Crescimento em relação ao IPO
1.730	+27.500	+1.490%



FLUXO DE RECEITAS E DESPESAS

DRE	Jul/23	Jun/23	Mai/23	Abr/23	Mar/23	Fev/23	jan/23
Juros - CRIs	1.236.120	909.425	857.226	1.143.778	780.549	858.044	850.587
Correção Monetária	211.568	188.626	211.867	163.754	148.086	120.945	274.986
FIs	83.391	57.461	95.781	69.440	73.096	36.728	61.785
Compromissadas	25.419	23.271	20.950	76.832	92.812	59.508	48.405
Ganho de Capital/outros	256.454	337.841	528.528	267.182	520.232	10.221	113.028
Resultado Bruto	1.812.951	1.516.624	1.714.353	1.720.986	1.614.033	1.085.477	1.348.792
Despesas do Fundo	(252.745)	(191.031)	(189.607)	(199.979)	(172.353)	(202.824)	(164.425)
Resultado Líquido	1.560.206	1.325.593	1.524.746	1.521.010	1.441.680	882.652	1.184.366
Resultado por cota (R\$)	0,12	0,10	0,11	0,11	0,11	0,07	0,10
Distribuição por cota (R\$)	0,10	0,11	0,11	0,11	0,11	0,07	0,13

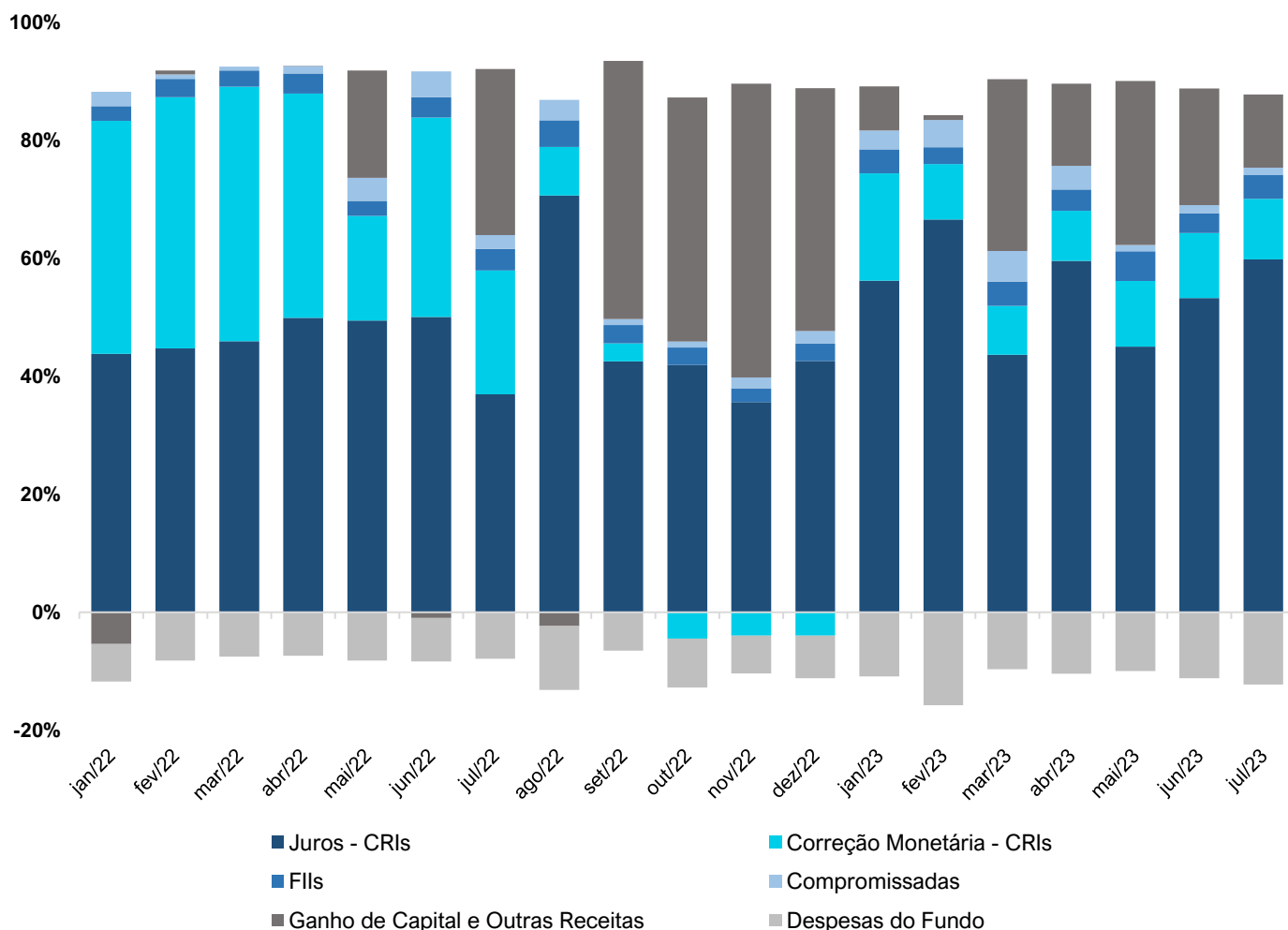
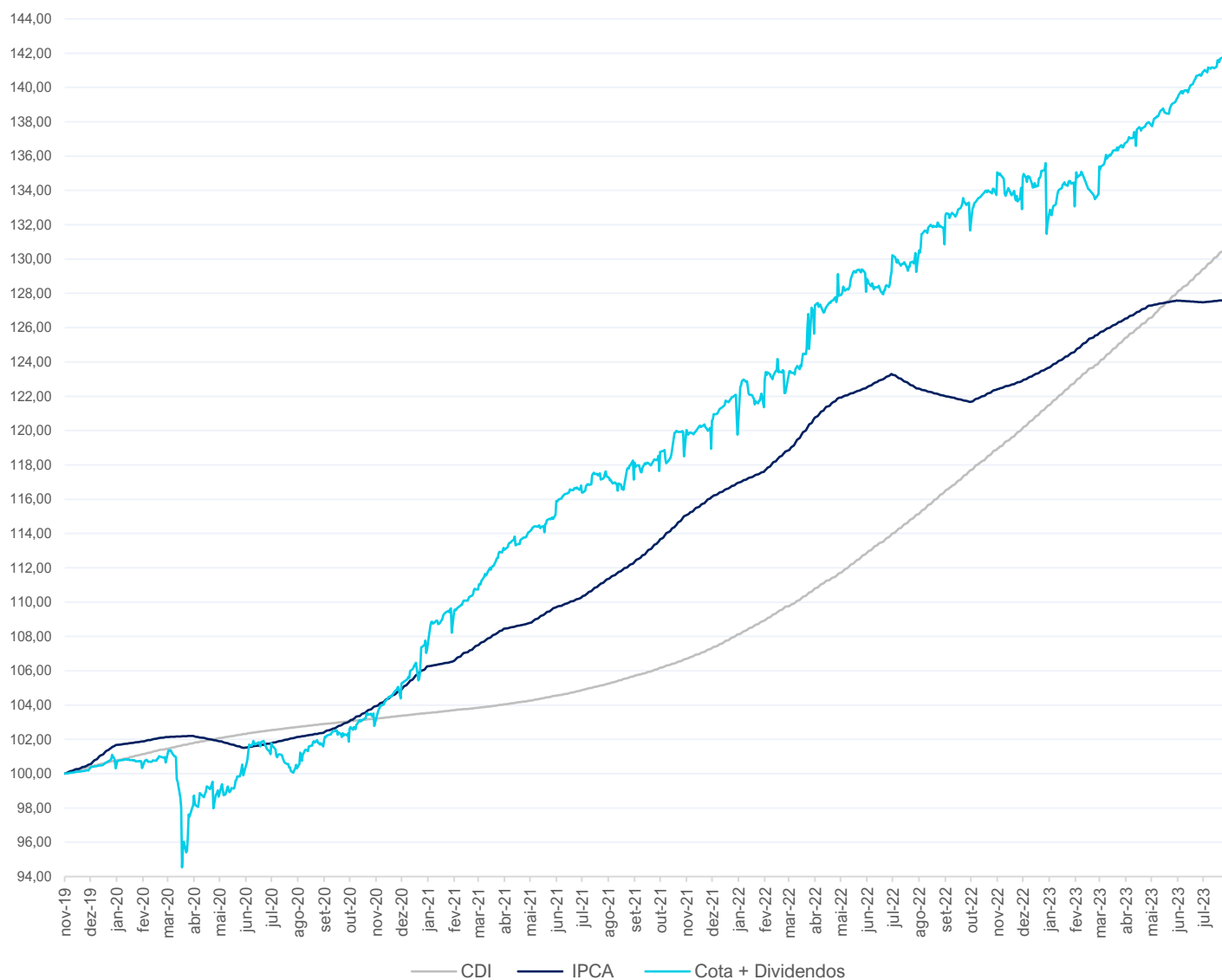


GRÁFICO COMPARATIVO DE RETORNO*



Emissão	IPO – 1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão
Preço de Emissão	R\$ 100,00	R\$ 99,59	R\$ 95,21	R\$ 9,01 (90,10)	R\$ 9,01 (90,10)
Dividendos Pagos	R\$ 44,64	R\$ 30,50	R\$ 17,57	R\$ 1,11 (11,10)	R\$ 0,61 (6,10)
Dividend-Yield Acumulado	46,44%	32,58%	30,43%	12,27%	6,57%

COMPARATIVO COM OUTROS INVESTIMENTOS – RENTABILIDADE DOS ÚLTIMOS 6 MESES

ATIVO	RETORNO DO ATIVO NO PERÍODO	RESULTADO DE UMA APLICAÇÃO DE R\$ 100,00
CDI	CDI no período – 6,44%	R\$ 106,44
CDB 100% CDI	6,44% no período – IR (22,5%)	R\$ 104,99
ARRI11: Dividendos	6,89% no período	R\$ 106,89

INFORMAÇÕES DO FUNDO

Razão Social	Fundo de Investimento Imobiliário Átrio Reit Recebíveis Imobiliários	CNPJ Open Kapital	43.231.396/0001-90
CNPJ do Fundo	32.006.821/0001-21	Início do fundo	Out/2019
Administrador	Oliveira Trust	Taxa de Administração	0,14% a.a. sobre o PL do Fundo
Gestora	Open Capital Gestão de Ativos LTDA.	Taxa de Gestão	0,50% a.a. sobre o PL do Fundo
Consultor Imobiliário	REIT Soluções financeiras imobiliárias	Taxa de Consultoria Imobiliária	0,40% a.a. sobre o PL do Fundo
Código B3	ARRI11		
Prazo de Duração	Indeterminado		
Periodicidade dos Rendimentos	Dividendos mensais pagos no 5º dia útil de cada mês. Fará jus aos dividendos, quem possuir a cota ARRI11 no fechamento de mercado do último dia do mês anterior ao mês de pagamento.	Taxa de Performance	15% do que exceder o IPCA + 2,00% a.a.

CARTEIRA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRIS



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
Alocação	R\$ 5.698.358
% / PL	4,85%
Emissão/Série	4ª/222ª
LTV	60,56%
Duration Inicial	5,06 anos
Garantias	Aval, Fiança, Fundo de Reserva, AF de 4 imóveis.



CRI GPA	
Código IF	20G0703191
Devedor	GPA
Emissor	BARIGUI SEC
Indexador	IPCA+
Taxa	IPCA + 5,25% a.a.
Vencimento	jul/35
Alocação	R\$ 1.163.828
% PL	0,99%
Emissão/Série	1ª/84ª
LTV	36,86%
Duration Inicial	7,1 anos
Garantias	AF de 7 Lojas, AF de Quotas, CF de Recebíveis Futuros e Fiança

Nº de Lojas	5
Área do Terreno	27.729 m ²
Área Construída	27.271 m ²
Valor de Avaliação	R\$106.310.000

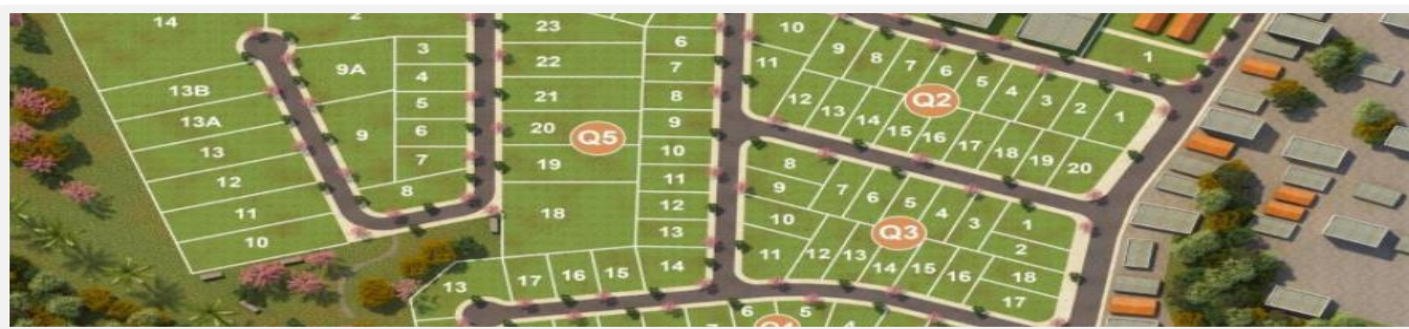
Nº de Lojas	1
Área do Terreno	6.552 m ²
Área Construída	4.159 m ²
Valor de Avaliação	R\$24.329.000

Nº de Lojas	1
Área do Terreno	5.436 m ²
Área Construída	3.312 m ²
Valor de Avaliação	R\$14.430.000

Resumo da Operação
<p>Fundado em 1948, o Grupo Pão de Açúcar (“GPA”) é uma Companhia multi-negócios – A Companhia faz parte do Grupo Cassino:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atua nos segmentos de varejo, atacadista e gestão de ativos. • Presente em todas as regiões do Brasil – 1.054 pontos de vendas – 24 centros de distribuição. • A partir de 02/03/2020 passou a negociar no Novo Mercado, seguindo os mais elevados padrões de governança corporativa exigidos pela B3. • Alienação Fiduciária de 7 lojas locadas pelo Pão de Açúcar, Assaí e Extra, perfazendo um valor de avaliação de R\$ 145.429.000. • Fundo de Reserva de 1 PMT • Emissão de R\$ 100.000.000 (cem milhões de Reais). • Contratos de Locação Atípicos cujo locatário é o GPA. • Pagamento de Juros, mensal sem carência. • Pagamento de Amortização, a partir do 18 mês.

- Garantias**
- Alienação Fiduciária de lojas locadas pelo Pão de Açúcar, Extra e Assaí.
 - Alienação Fiduciária de Cotas da SPE.
 - Promessa de Cessão Fiduciária de contratos de locação futura no mesmo Imóvel.





CRI Ipatinga

Código IF	20E0946112
Devedor	IPATINGA
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IPCA+
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	out/29
Alocação	2.023.379
% / PL	1,72%
Emissão/Série	1ª/31ª
LTV	55,70%
Duration Inicial	4,0 anos
Garantias	Aval dos Sócios e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Resumo da Operação

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

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

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



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.



Resumo da Operação

Operação Consiste na Securitização de Recebíveis de crédito de operação de prédio pronto e entregue – Multipropriedade localizado em UBATUBA, litoral norte de São Paulo. A LMA Incorporadora atua principalmente nas áreas de engenharia, construção, arquitetura e vendas. A empresa possui expertise de mais de 10 anos no mercado imobiliário de São Paulo.

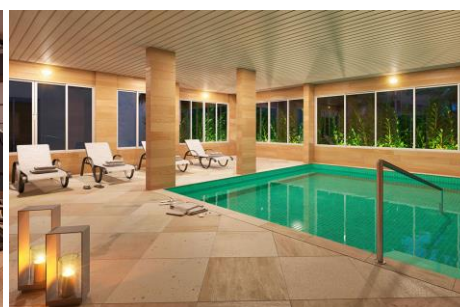
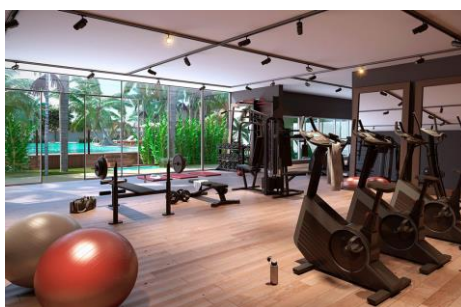
O Jardim das Palmeiras II Home Resort é mais um empreendimento desenvolvido pela LMA Incorporadora, localizado em Ubatuba-SP, sendo comercializado em sistema misto, unifamiliar e com apenas algumas unidades no sistema multi-propriedade. Com serviços de resort como arrumação do apartamento e recreação, o condomínio apresenta ainda duas piscinas, sendo uma interna e aquecida, academia, salão de festas, playground, sala de jogos, Pet Place, entre outras instalações em sua área comum. O projeto do empreendimento possui duas fases. Nesta operação serão utilizadas apenas 10 unidades da primeira fase, que foram comercializadas no sistema de multi-propriedades, com um total de 260 cotas imobiliárias. As obras desta fase já estão 100% concluídas e foram financiadas pelo Banco Bradesco.

Emissão de CRI com prazo de 65 meses, sem carência, taxa de 10,00% a.a. + IPCA, sobre garantia de 110% dos recebíveis, com pagamento de amortização e juros mensais. A incorporadora utilizará os recursos para acelerar as obras da segunda fase do empreendimento e em novos projetos.

Cessão definitiva de promessas de compra e venda das cotas da primeira fase do empreendimento; Cessão fiduciária dos demais recebíveis provenientes das Promessas de Compra e Venda futuras (VGV em estoque) das demais cotas da primeira fase. A operação irá contar ainda com AF das 10 unidades da primeira fase que possuem um VGV de R\$ 15,5MM, recebíveis no Valor presente de R\$ 4,6MM + recebíveis de vendas futuras das unidades no Valor de R\$ 7,5MM.

CRI Jardim das Palmeiras

Código IF	20H0796927
Devedor	JARDIM DAS PALMEIRAS
Emissor	BSI CAPITAL SECURITIZADORA
Indexador	IPCA+
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	fev/26
Alocação	R\$ 425.021
% / PL	0,36%
Emissão/Série	1ª/6ª
LTV	4,87%
Duration Inicial	3,0 anos
Garantias	AF de imóveis, CF de Créditos e Reservas de Liquidez e Contingência



CRI Localfrio

Código IF	19K0981679
Devedor	Localfrio
Emissor	ISEC Securitizadora
Indexador de Correção	IPCA+
Taxa	IPCA + 6,00% a.a.
Vencimento	Dez/2031
Alocação	R\$ 3.493.282
% Patrimônio Líquido	2,97%
Emissão/Série	4ª/54ª
LTV	30,93%
Duration Inicial	5,5 anos
Garantias	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE e Alienação Fiduciária do Imóvel

Resumo da Operação

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



1

	Locatário	Localfrio S.A
	Valor de Mercado para Aluguel	R\$ 291.000/mês (*)
	Área do Terreno	13.780,93 m ²
	Área Construída	9.832,00 m ²
	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 m ²
	Área Construída	12.680,77 m ²
	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
Alocação	R\$ 4.828.648
% / PL	4,10%
Emissão/Série	1ª/7ª
LTV	32,70%
Duration Inicial	3,6 anos
Garantias	Hipoteca, Alienação fiduciária de cotas da SPE, Fundo de Liquidez e Fiança



Resumo da Operação

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

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

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

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

CRI Delta Park

Código IF	2010851693
Devedor	DELTA PARK
Emissor	TRUE Securitizadora
Indexador	IPCA+
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	out/30
Alocação	R\$ 4.890.944
% / PL	4,15%
Emissão/Série	1 ¹ /260 ^a
LTV	34,40%
Duration Inicial	4,0 anos
Garantias	Alienação fiduciária de lotes, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Aval, Fiança, Coobrigação, Fundo de Liquidez e fundo de obra.

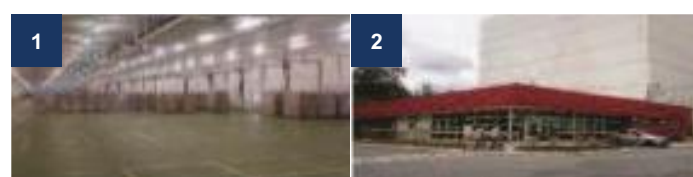


CRI GLP

Código IF	17K0150400
Devedor	GLP Participações S.A.
Emissor	Barigui Securitizadora
Indexador de Correção	IPCA+
Taxa	IPCA + 3,75% a.a.
Vencimento	Janeiro/2027
Alocação	R\$ 884.933
% Patrimônio Líquido	0,75%
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 alugueis 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
Resumo da Operação

Código IF	19B0177968
Devedor	RNI Neg. Imob. S.A.
Emissor	Nova Sec.
Indexador de Correção	CDI+
Taxa	CDI + 1,25% a.a.
Vencimento	fev/29
Alocação	R\$ 864.697
% Patrimônio Líquido	0,73%
Emissão/Série	1ª/31ª
LTV	60,43%
Duration Inicial	4,0 anos
Garantias	Aval dos Sócios e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

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 credito, ademais todos os empreendimentos estão performados e quase todo vendido, sendo que pequeno estoque remanescente será cedido para o fluxo de recebíveis.



1 e2: 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
Alocação	R\$ 3.057.838
% Patrimônio Líquido	2,59%
Emissão/Série	2ª/21ª
LTV	59,72%
Duration Inicial	3,91 anos

Garantias

Cessão definitiva de direitos creditórios dos contratos de locação não residencial vigentes (R\$ 205.000.000,00), cessão fiduciária em garantia de direitos creditórios não imobiliários no valor projetado de R\$ 159.000.000,00, Sobre garantia de manutenção do fluxo mínimo de recebimentos de 140% da última PMT realizada em direitos creditórios não imobiliários, calculado sobre o montante de recebimentos na conta segregada no mês anterior a data de verificação, em relação ao valor da PMT vincenda, Contas segregadas para a cobrança e para a conciliação dos créditos cedidos e para o bloqueio das reservas da operação; Emissão com regime fiduciário; Fundo de liquidez equivalente a 2 parcelas vincendas do fluxo da cessão após o período de carência, constituído quando da emissão, e ao fundo de despesas e contingência equivalentes a 1 parcela vincenda cheia; Aval dos sócios do Consórcio Operador da Concessão, da SAP e da SIP, e da holding FMFS.



Resumo da Operação

ATIVO CRI emitido com objetivo de melhorias nos ativos imobiliários do grupo, tem por Lastro CCIs representativas de uma Debênture e de Contratos de Locação não residenciais com prazo de amortização 103 meses, emitida pela SOCICAM com remuneração de IPCA mensal + 10,00% a.a. com juros mensais e amortização a partir do 13º mês. Operação realizada pela SOCICAM, CRI 21ª, 2ª emissão, no volume de R\$ 170.000.000,00 com o objetivo de antecipar recebíveis de dois projetos - terminais da barra funda e rodoviária do tietê. Possuem juros mensais com carência de 12 meses para amortização, havendo nesse período a amortização do índice de correção. Tem remuneração de 10,00% a.a. mais IPCA mensal. O prazo de amortização é de 103 meses e tem por lastro CCIs representativas de debêntures e de contratos de locação não residencial.

CRI PRÓ-LOTES		Resumo da Operação
Código IF	1810295355	<p>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.</p> <p>A operação segue adimplente, com observação apenas para a AGE realizada em 16 de junho de 2021 em que restou aprovada a repactuação do fluxo de pagamento dos CRI, para amortização do saldo devedor pela tabela price; amortização antecipada do saldo devedor (“cash sweep”) com todo excedente de arrecadação; e alteração do fundo de reserva de liquidez, equivalendo a 1 (uma) PMT do novo fluxo dos CRI. Adicionalmente, na AGE susomencionada, houve a ratificação à unanimidade da alteração do índice de correção monetária de IGP-M para IPCA, a vigor (data-base) a partir de 20 de maio de 2021.</p>
Devedor	Pró-Lotes	
Emissor	REIT Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 10,50% a.a.	
Vencimento	20/09/2028	
Alocação	R\$ 1.539.692	
% Patrimônio Líquido	1,31%	
Emissão/Série	2ª/16ª	
LTV	42,21%	
Duration Inicial	3,75 anos	
Garantias	Cessão definitiva dos recebíveis adimplentes e cessão fiduciária dos recebíveis presentes e futuros; sobre garantia mínima (recebíveis totais); sobre garantia mínima (fluxo mensal); Fundo de reserva de liquidez equivalente a 2 PMTs, hipoteca registrada (175% de garantia real), alienação fiduciária das cotas da SPE. Aval dos sócios	
CRI RIO BRANCO		Resumo da Operação
Código IF	2110776612	<p>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.</p> <p>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.</p>
Devedor	Rio Branco	
Emissor	BSI Capital Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 10,50% a.a.	
Vencimento	23/08/2025	
Alocação	R\$ 9.257.720	
% Patrimônio Líquido	7,88%	
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	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>GARANTIAS REAIS: Em termos de garantia real, serão dadas 44 unidades que já se encontram com 92% de obra finalizada que possuem o valor aproximado de venda forçada de R\$ 15,8 mm, e valor de mercado de R\$ 21,2 mm, relativos a apartamentos da torre A e C. Portanto, temos um LTV de 58% se considerada apenas a garantia real com valores de venda forçada, qualificando a operação com baixo risco de performance e com níveis excelentes de garantia.</p>
Devedor	TAMARGUEIRA LTDA E EBENEZER LTDA.	
Emissor	REIT SECURITIZADORA	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 12,68%	
Vencimento	16/11/2028	
Alocação	R\$ 13.106.102	
% Patrimônio Líquido	11,15%	
Emissão/Série	26 ^a /2 ^a	
LTV	45,17%	
Duration Inicial	4,52	
Garantias	Exposta no texto ao lado.	

CRI SOCICAM GRSA
Resumo da Operação

Código IF	21K0146621
Devedor	GRSA SOCICAM
Emissor	REIT SECURITIZADORA
Indexador de Correção	IPCA+
Taxa	IPCA + 9,00% a.a.
Vencimento	03/04/2030
Alocação	R\$ 9.297.985
% Patrimônio Líquido	7,91%
Emissão/Série	23ª/2ª
LTV	33,13%
Duration Inicial	4,00
Garantias	Exposta no texto ao lado.

OPERAÇÃO: operação é lastreada em uma Cédula de Crédito Imobiliário - CCI representativas do Contrato de Locação (GRSA) e do Contrato de Locação Complementar, com taxa remuneratória indicativa de IPCA + 9,00% ao ano, com juros e amortizações mensais (as amortizações contém 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
Alocação	R\$ 10.827.189
% Patrimônio Líquido	9,19%
Emissão/Série	1ª/93ª
LTV	64,28%
Duration Inicial	1,33
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 edilício residencial.

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



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
Alocação	R\$ 11.376.700
% Patrimônio Líquido	9,68%
Emissão/Série	27ª/2ª
LTV	38,41%
Duration Inicial	4,4 anos
Garantias	Cessão fiduciária de recebíveis atuais e futuros provenientes das Promessas/Contratos de Compra e Venda das unidades dos loteamentos Morada do Bosque, Paradise (Vert) e Solaris; Hipoteca registrada na matrícula do loteamento Paradise (Empreendimentos Vert); Emissão com regime fiduciário; Fundos de Liquidez equivalente a 2 PMTs; Alienação fiduciária em garantia das cotas da H&BC – Participações e Empreendimentos LTDA. e da H&FC – Participações e Empreendimentos LTDA; Aval da PRLT01 Participações S.A. e da H&FC – Participações e Empreendimentos LTDA.

Operação de desconto de recebíveis na região metropolitana do Rio de Janeiro em quatro empreendimentos de loteamento, dos quais 2 cederam a carteira de recebíveis e já estão com TVO e os demais estão em desenvolvimento.

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

27ª série da 2ª emissão da Reit Securitizadora, emitido no valor de R\$ 32MM, com prazo de 120 meses, previsto para vencer em 20/04/2032. Possui duration de 4,43 anos.



CRI TOWN		Resumo da Operação
Código IF	20F0718010	<p>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.</p> 
Devedor	Infinita Town CO.	
Emissor	Habitasec Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 14,00% a.a.	
Vencimento	18/07/2023	
Alocação	R\$ 3.713.235	
% Patrimônio Líquido	3,16%	
Emissão/Série	201ª/1ª	
LTV	60,90%	
Duration Inicial	1 ano	
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Infinita Estrutura de Negócios LTDA., Diego Antunes Dias e Lori Giombelli. Alienação Fiduciária; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;	

CRI INFINITA		Resumo da Operação
Código IF	20F0718722	<p>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.</p> <p>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.</p>
Devedor	Infinita Town Co.	
Emissor	Habitasec Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 11,00% a.a.	
Vencimento	18/07/2023	
Alocação	R\$ 3.912.469	
% Patrimônio Líquido	3,33%	
Emissão/Série	1ª/203ª	
LTV	60,90%	
Duration Inicial	1,9 anos	
Garantias	Alienação Fiduciária Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Aval	

CRI HELVETIA		Resumo da Operação
Código IF	22G1000969	<p>A presente operação tem por objetivo a obtenção de recursos para o desenvolvimento dos empreendimentos de loteamento Villa, no percentual de 74,68% dos recursos da emissão, e Bougainville com os remanescentes 25,32%. Ambos localizam-se no condomínio Helvetia, na cidade de Indaiatuba, estado de São Paulo. A operação será realizada em duas fases, a primeira consiste na construção de 22 casas residenciais no loteamento Villa e a segunda fase será para o desenvolvimento do loteamento Bougainville.</p>
Devedor	Helvetia 5 Administradora de Imóveis LTDA.	
Emissor	Bari Securitizadora S.A.	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 12,68% a.a.	
Vencimento	24/03/2027	
Alocação	R\$ 3.047.231	
% Patrimônio Líquido	2,59%	
Emissão/Série	7ª/1ª	
LTV	32,53%	
Duration Inicial	2,5 anos	
Garantias	Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo de Despesas.	

CRI INDT		Resumo da Operação
Código IF	22E1284967	<p>Trata-se de emissão no valor de R\$ 8.071.249,00 que contempla antecipação de 12 (doze) anos de contrato locação e liquidez após investimentos em terreno mais obra do novo centro de pesquisa do INDT. O contrato de locação é firmado entre INDT, locatário, e MBTS Incorporação e participação Ltda, locadora. 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. As garantias do CRI são alienação fiduciária do imóvel cujo contrato será antecipado, cessão de direitos do contrato de locação, seguro patrimonial do imóvel, Fiança da empresa Cidade Jardim detentora das cotas da Proprietária MBTS e fundo de reserva e liquidez. Imóvel está performado.</p>
Devedor	INDT	
Emissor	True Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 9,50% a.a.	
Vencimento	21/08/2034	
Alocação	R\$ 6.778.709	
% Patrimônio Líquido	5,76%	
Emissão/Série	76ª/única	
LTV	56,37%	
Duration Inicial	5,0 anos	
Garantias	Coobrigação, Fiança, Alienação Fiduciária do Imóvel, Fundo de Despesas, Fundo de Liquidez e Seguro DFI.	

CRI SANTÉ		Resumo da Operação
Código IF	23B2365601	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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	
Alocação	R\$ 9.163.998	
% Patrimônio Líquido	7,80%	
Emissão/Série	105ª/única	
LTV	37,49%	
Duration Inicial	2,88 anos	



CRI QUARTIER II		Resumo da Operação
Código IF	23E1438583	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Devedor	Quartier II	
Emissor	BSI Capital Securitizadora	
Indexador de Correção	IPCA+	
Taxa	IPCA + 13,50% a.a.	
Vencimento	09/05/2033	
Alocação	R\$ 1.541.626	
% Patrimônio Líquido	1,31%	
Emissão/Série	1ª/16ª	
LTV	32,70%	
Duration Inicial	3,6 anos	
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.



DIRETOR DE GESTÃO

Marcelo Vieira Elaiuy

RELAÇÃO COM INVESTIDORES

Fabio Cruz

ANALISTA

Paulo Reis

ANALISTA

Rafael Vergara

Contate-nos: arri11@arri11.com.br

Acesse nosso site:

www.arri11.com.br

www.openkapital.com.br