

Open
Kapital



RELATÓRIO GERENCIAL

Fevereiro 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)

Fevereiro/2024 | Relatório Gerencial

Comentários do Gestor

Prezados Investidores,

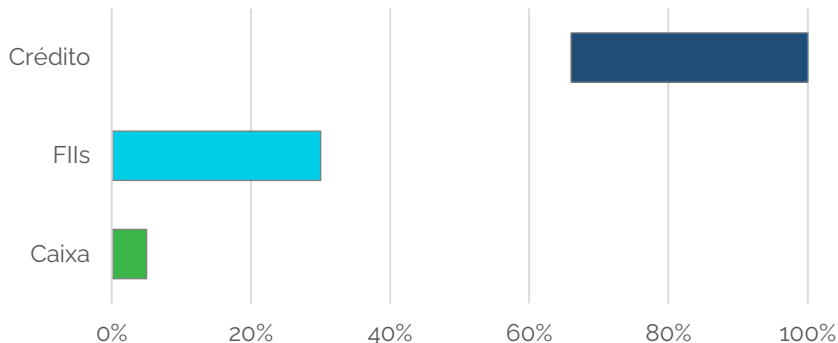
No mês de fevereiro/24, o fundo distribuiu R\$ 0,10 de dividendos por cota, resultando em um *dividend yield* de 1,13% no mês e de 14,40% anualizado, considerando a cotação de fechamento de mercado no dia 29/fev.

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..

Durante o mês de fevereiro, foi anunciada a 6ª emissão de cotas do ARRI11, 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).

Política de Alocação²

 Acesse o site do ARRI11



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
Xequê-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>

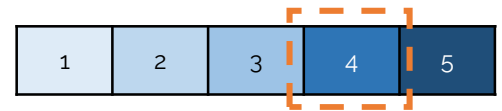
www.arri11.com.br

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 equidrem 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
1,13%

Dividend-Yield Anualizado
14,4%

Financeiro de Dividendos
R\$ 1.305.623,70

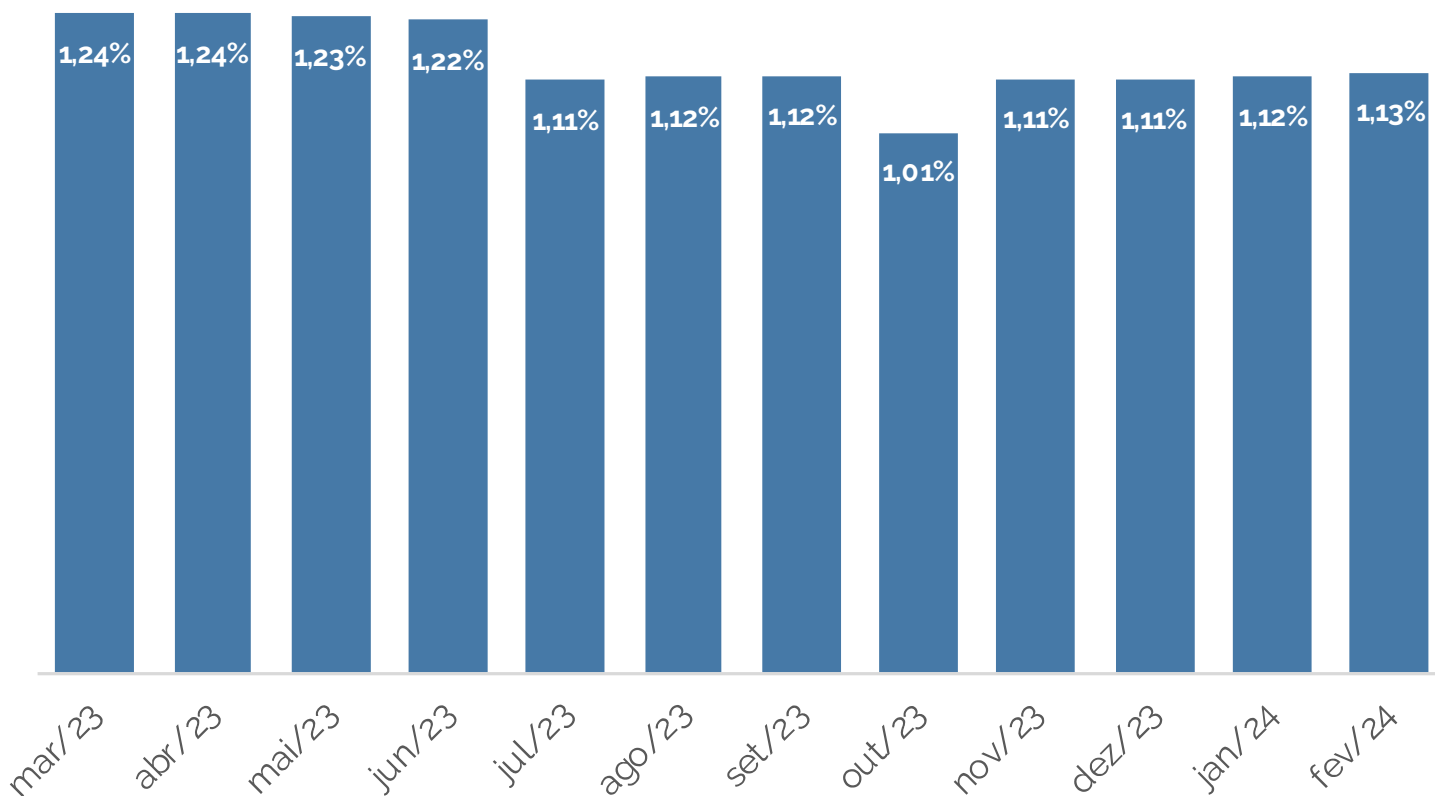
Data-base
29/02/2024

Dia do Pagamento
05/03/2024

Distribuição de Dividendos e Rentabilidade do Fundo – Últimos 6 meses

Mês	Rendimento por Cota	Dividend-Yield	² % CDI Bruto (Gross Up)
fev/24	R\$ 0,10	1,13%	175,0%
jan/24	R\$ 0,10	1,12%	142,7%
dez/23	R\$ 0,10	1,11%	162,7%
nov/23	R\$ 0,10	1,11%	151,0%
out/23	R\$ 0,09	1,01%	125,6%
set/23	R\$ 0,10	1,12%	142,8%

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.

Indicadores Gerais da Carteira

Ativos

23

Taxa Média - IPCA+

10,70%

Diversificação Geográfica (# Estados)

7

Categoria

High-Yield

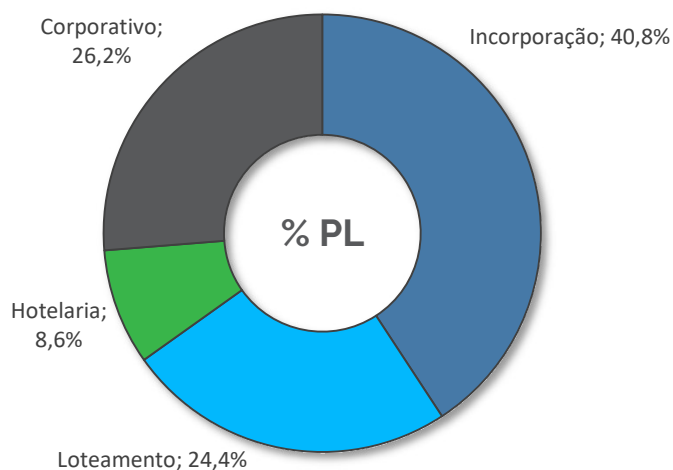
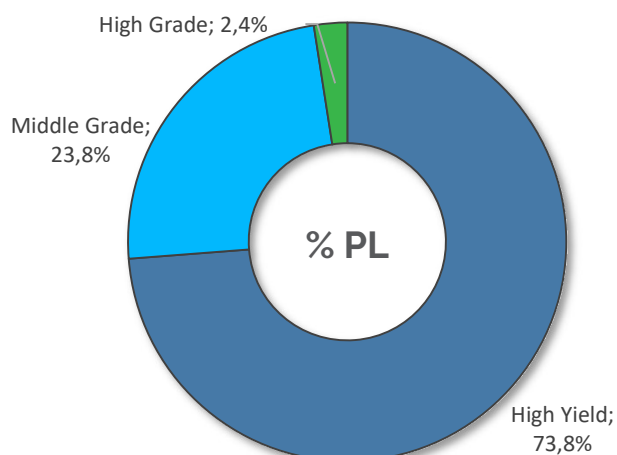
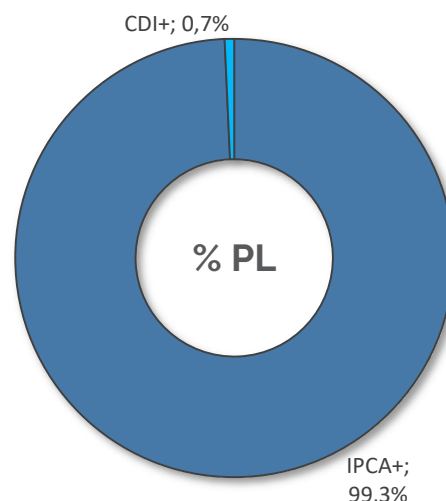
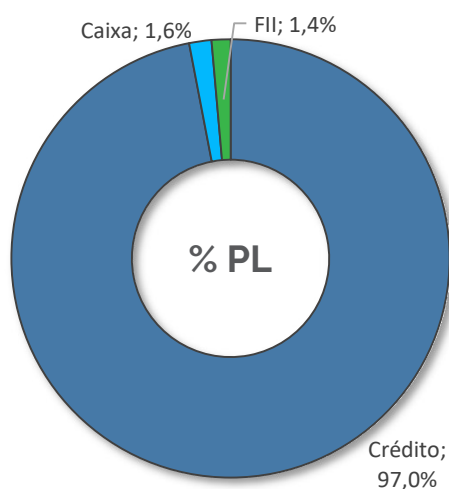
Taxa Média - CDI+

1,25%

Diversificação Setorial

4

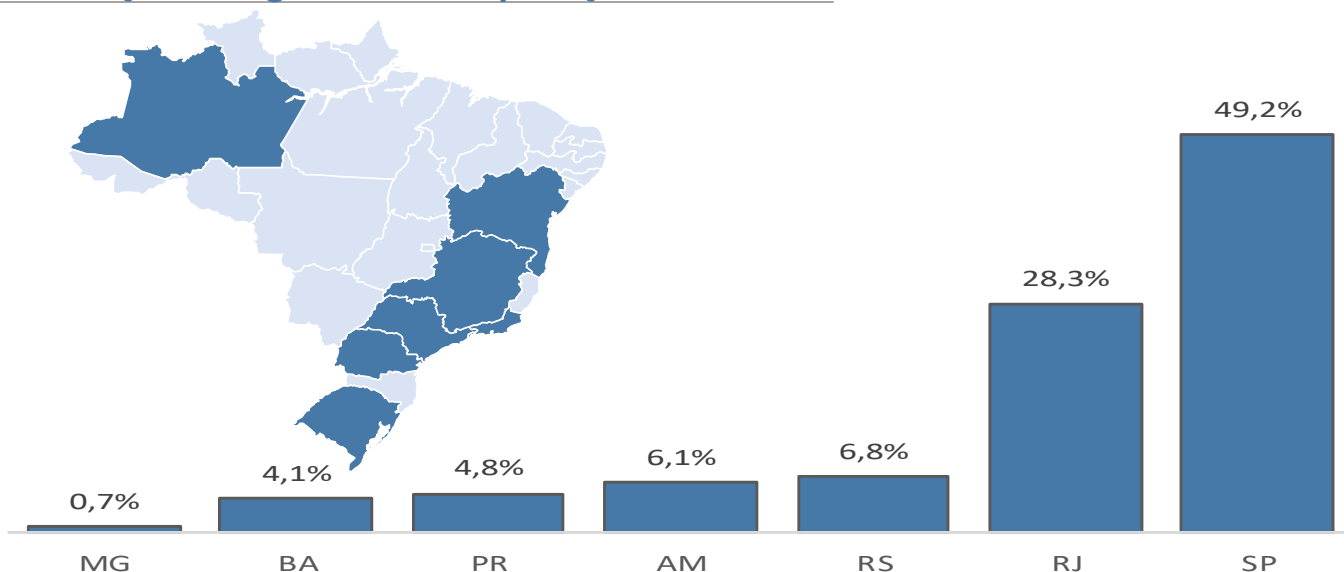
Características dos Ativos de Crédito Imobiliário



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%	12,66%	14.660.695,60	Incorporação
2	21L0848411	RAPOSO	Travessia	IPCA+	10,00%	10,40%	12.037.134,29	Incorporação
3	22D0891481	PRÓ LOTES II	REIT	IPCA+	12,00%	9,78%	11.325.287,85	Loteamento
4	23B2365601	SANTÉ	True	IPCA+	12,68%	8,12%	9.402.317,53	Hotelaria
5	21I0776612	RIO BRANCO	BSI Capital	IPCA+	10,50%	8,06%	9.338.646,24	Incorporação
6	21K0146621	SOCICAM GRSA	REIT	IPCA+	9,00%	6,54%	7.573.691,23	Corporativo
7	22E1284967	INDT	True	IPCA+	9,00%	5,89%	6.822.223,37	Corporativo
8	21F0968888	COPAGRIL	Virgo	IPCA+	6,50%	4,65%	5.381.271,99	Corporativo
9	20J0720654	QUARTIER	BSI Capital	IPCA+	13,50%	4,06%	4.702.612,88	Loteamento
10	20I0851693	DELTA PARK	True	IPCA+	10,00%	3,97%	4.602.786,75	Loteamento
11	20F0718722	INFINITA	Habitasec	IPCA+	11,00%	3,39%	3.924.230,56	Incorporação
12	20F0718010	TOWN	Habitasec	IPCA+	14,00%	3,19%	3.696.248,48	Incorporação
13	19K0981679	LOCALFRIO	Virgo	IPCA+	6,00%	2,96%	3.426.458,92	Corporativo
14	21G0707741	SOCICAM	REIT	IPCA+	10,00%	2,48%	2.867.210,69	Corporativo
15	23E1438583	QUARTIER II	BSI Capital	IPCA+	13,50%	1,33%	1.534.781,80	Loteamento
16	18I0295355	PRÓ LOTES	REIT	IPCA+	10,50%	1,31%	1.515.086,10	Loteamento
17	23E1462734	Quartier IV	BSI Capital	IPCA+	13,50%	1,32%	1.525.693,26	Loteamento
18	23E1462691	Quartier III	BSI Capital	IPCA+	13,50%	1,31%	1.518.052,01	Loteamento
19	20G0703191	GPA	Bari	IPCA+	5,00%	0,99%	1.145.872,99	Corporativo
20	23J2255808	RIO BRANCO II	BSI Capital	IPCA+	10,50%	0,87%	1.004.006,01	Incorporação
21	19B0177968	RNI	Virgo	CDI+	1,70%	0,66%	761.894,12	Corporativo
22	17K0150400	GLP	Bari	IPCA+	5,45%	0,66%	764.849,43	Corporativo
23	TSSA18	RAPOSO	Travessia	IPCA+	12,00%	1,74%	2.015.114,98	Incorporação

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

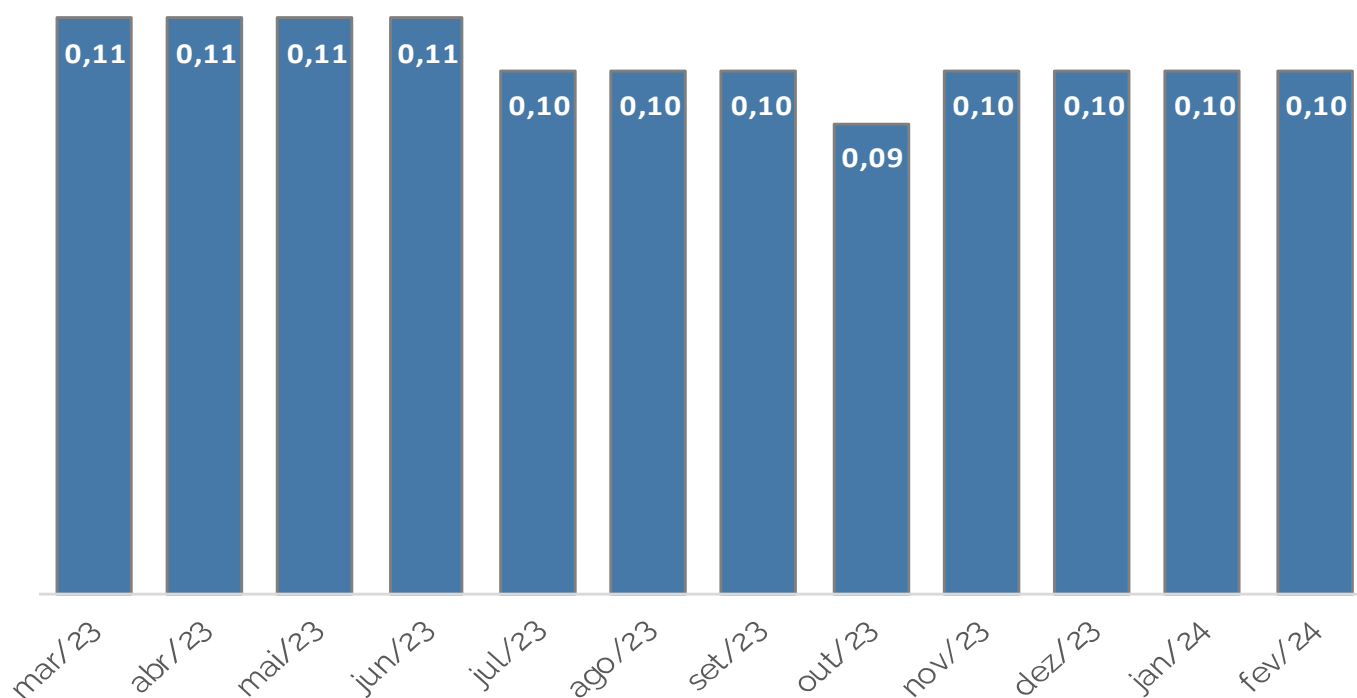
Bari – Bari Securitizadora

www.arri11.com.br

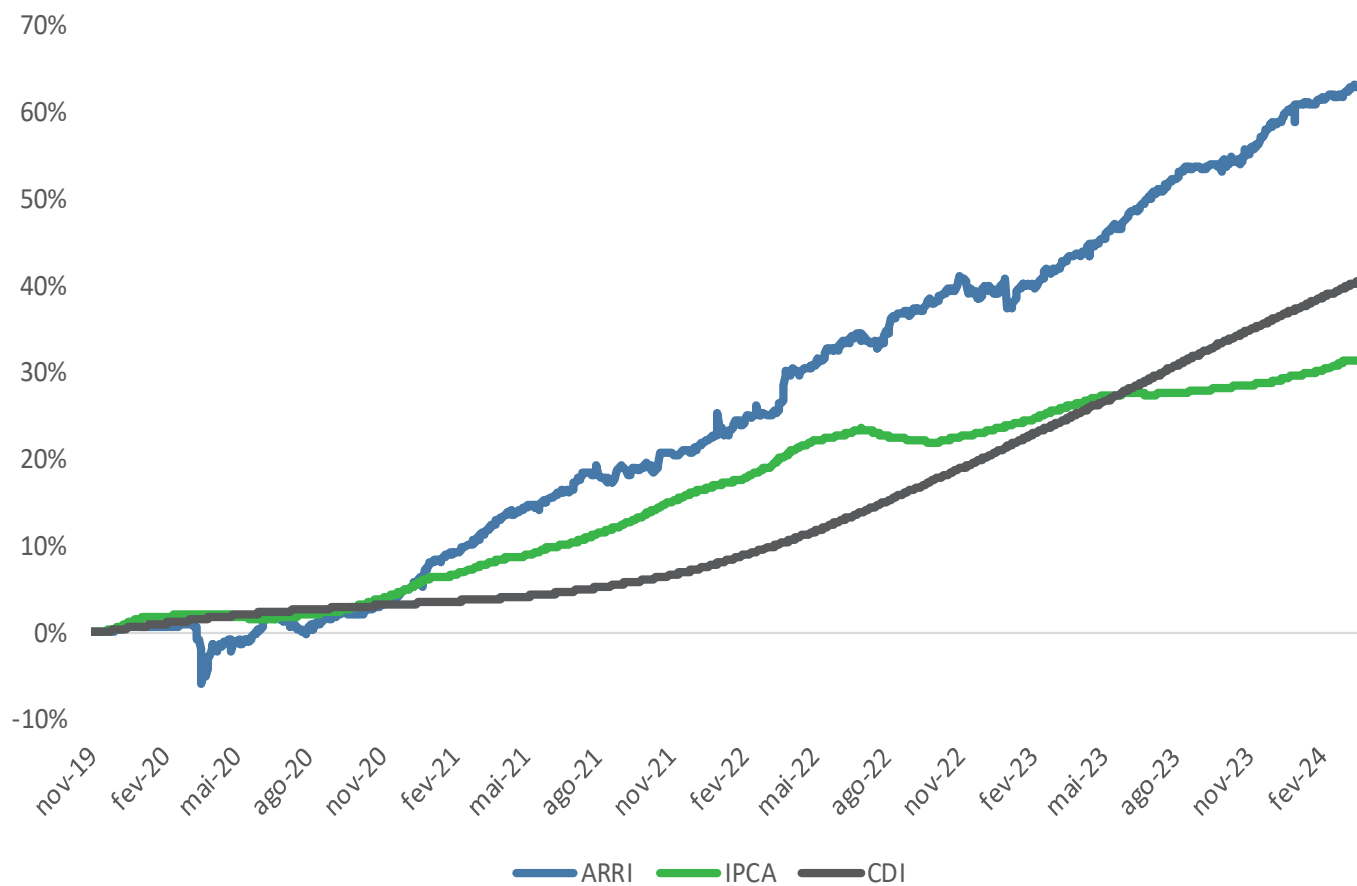
DRE Gerencial

DRE	fev/24	jan/24	dez/23	nov/23	out/23	set/23	ago/23	jul/23	jun/23	mai/23	abr/23	mar/23
Juros - CRIs	1.052.627,10	958.268,49	953.033	1.075.949,00	961.846	947.021	951.142	1.236.120	909.425	857.226	1.143.778	780.549
Correção Monetária	108.809,90	306.451,16	133.969,05	90.937,87	95.229,78	71.172	104.807	211.568	188.626	211.867	163.754	148.086
FIs	5.778,83	32.815,23	10.725,00	35.056,52	38.790	51.063	46.796	83.391	57.461	95.781	69.440	73.096
Caixa	14.432,08	16.726,54	11.544,71	16.996,75	19.462	21.789	25.257	25.419	23.271	20.950	76.832	92.812
Ganho de Capital / Outros	248.915,44	400.320,17	-87.836,91	633.868	532.081	326.372	324.939	256.454	337.841	528.528	267.182	520.232
Resultado Bruto	1.430.563	1.714.582	1.021.435	1.852.808	1.647.408	1.417.417	1.452.941	1.812.952	1.516.624	1.714.352	1.720.986	1.614.775
Despesas	-235.828,01	-215.855	-238.736	-247.943	-276.920	-252.719	-253.365	-252.745	-191.031	-189.607	-199.979	-172.353
Resultado Líquido	1.194.735	1.498.726	782.699	1.604.865	1.370.488	1.164.698	1.199.576	1.560.207	1.325.593	1.524.745	1.521.007	1.442.422
Distribuição por cota (R\$)	0,10	0,10	0,10	0,10	0,09	0,10	0,10	0,10	0,11	0,11	0,11	0,11

Dividendos / Cota (R\$)



Rentabilidade Histórica



CRI TALHAMAR

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

O Residencial Talhamar, empreendimento localizado em Caraguatatuba, maior cidade do litoral Norte de São Paulo, com 130 mil habitantes, possui localização privilegiada, distante 35 km de Ilhabela e 51 km de Ubatuba. O empreendimento está sendo desenvolvido pela Construtora e Incorporadora Ebenezer, empresa que está há quase 10 anos no mercado imobiliário e que possui grande experiência na construção de condomínios residenciais e casas.


CRI RAPOSO

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

93ª série da 1ª emissão da Travessia Securitizadora, emitido no valor de R\$ 22MM, com prazo de 37 meses, previsto para vencer em 20/01/2025. A operação é lastreada em uma Cédula de Crédito Imobiliária - CCI, com taxa remuneratória indicativa de IPCA + 12,00% ao ano, com juros mensais e amortização no vencimento com possibilidade de *cash sweep*. Antecipação com objeto de término de obra de um condomínio edilício residencial.


CRI PRÓ-LOTES II

Código IF	22D0891481
Devedor	H&BC SPE LTDA.
Emissor	Reit Securitizadora
Taxa	IPCA + 12,00% a.a.
Vencimento	20/04/2032
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Terreno; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

Operação de desconto de recebíveis na região metropolitana do Rio de Janeiro em quatro empreendimentos de loteamento, dos quais 2 cederam a carteira de recebíveis e já estão com TVO e os demais estão em desenvolvimento. A operação é lastreada em uma Cédula de Crédito Bancária Imobiliária - CCBI, com taxa remuneratória indicativa de IPCA + 12,00% ao ano, com juros mensais e amortização após 18 meses com possibilidade de *cash sweep*. 27ª série da 2ª emissão da Reit Securitizadora, emitido no valor de R\$ 32MM, com prazo de 120 meses, previsto para vencer em 20/04/2032.


CRI SANTÉ

Código IF	23B2365601
Devedor	Búzios Design Empreendimento Hoteleiro SPE LTDA
Emissor	True Securitizadora
Taxa	IPCA + 12,00% a.a.
Vencimento	17/04/2028
Garantias	Aval dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária da SPE e do imóvel; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez e Fundo de Despesas

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



CRI RIO BRANCO

Código IF	21I0776612	CRI emitido pela BSI Capital Securitizadora, tendo como devedor / cedente a SPE Rio Branco Empreendimento Imobiliário. A operação é lastreada em contrato de cessão imobiliária, com taxa de remuneração de IPCA + 10,50% a.a. (juros mensais, amortização a partir de 09/2022, sendo possível o cash sweep).
Devedor	Rio Branco Empreendimento LTDA.	
Emissor	BSI Securitizadora	
Taxa	IPCA + 10,50% a.a.	
Vencimento	23/08/2025	
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Imóvel e da SPE; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;	


CRI SOCICAM GRSA

Código IF	21K0146621	Operação é lastreada em uma Cédula de Crédito Imobiliário-CCI representativa do Contrato de Locação (GRSA) e do Contrato de Locação Complementar, com taxa remuneratória indicativa de IPCA+9,00% ao ano, com juros e amortizações mensais (as amortizações contêm 12 meses de carência), com primeira PMT a ser paga em 03/12/2021.
Devedor	GRSA SOCICAM	O CRI conta como lastro a cessão definitiva dos direitos creditórios dos Contratos de Locação não residencial dos Terminais Tietê, Barra Funda, Jabaquara e Brasília vigentes com a GRSA e Cessão definitiva do Contrato de Locação Complementar; CF dos direitos creditórios atuais e futuros provenientes dos Contratos de Locação Não Residencial Atípicos dos Terminais Jundiaí(SP), Guarujá(SP), Recife(PE) e Aracaju (SE)
Emissor	REIT Securitizadora	
Taxa	IPCA + 9,00% a.a.	
Vencimento	03/04/2030	
Garantias	Cessão de Direitos Creditórios de Locação não residencial Fundo de Cobertura de recebíveis Fundo de Liquidez Fiança da sócia holding FMFS e sócio Pessoa Física	


CRI INDT

Código IF	22E1284967	Certificado de Recebível Imobiliário, emitido no valor de R\$ 9MM, para antecipação de fluxo de contrato de locação atípico no modelo built-to-suit para o INDT.
Devedor	MBTS Incorporação e Participação LTDA	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.
Emissor	True Securitizadora	
Taxa	IPCA + 9,00% a.a.	
Vencimento	21/08/2034	Atua na Pesquisa e Desenvolvimento de novos Conceitos, Produtos, Serviços e Soluções Tecnológicas Inovadoras e promove a geração de novos negócios.
Garantias	Alienação Fiduciária do Imóvel; Fundo de Reserva / Liquidez Fiança dos sócios PJ e PF até o beneficiário final Seguro Patrimonial do Imóvel	Mantidos pelo INDT através de parcerias com a iniciativa privada, os laboratórios possui equipamentos que somam um investimento aproximado de mais de R\$50,0 milhões de reais.


CRI COPAGRIL

Código IF	21F0968888	Trata-se de operação da Cooperativa Agroindustrial Copagrill, localizada em Marechal Cândido Rondon, estado do Paraná, com o objetivo de capitalizar a companhia por meio de emissão de um Certificado de Recebíveis Imobiliários, para financiar obras e reformas em imóveis localizados no Paraná. Contém alienação fiduciária da Sede da Cooperativa e de mais 3 imóveis, com índice de cobertura total de 182,50% sobre o valor de emissão da oferta, bem como garantia fidejussória, aval fiança da Diretoria, fundo de reserva de 3 PMTs e fundo de despesas
Devedor	Copagrill	
Emissor	Virgo Securitizadora	
Taxa	IPCA + 6,50% a.a.	
Vencimento	20/06/2031	
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e da Diretoria; Alienação Fiduciária de 4 imóveis; Fundo de Reserva;	



CRI QUARTIER I

Código IF	20J0720654
Devedor	Quartier Urbanismo LTDA.
Emissor	BSI Securitizadora
Taxa	IPCA + 13,50% a.a.
Vencimento	16/07/2035
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária da SPE; Hipoteca do Imóvel Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez.

Esta operação foi constituída com a cessão definitiva dos recebíveis adimplentes referentes a 317 lotes, além de todo o estoque remanescente que atinge um VGV total de R\$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.

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 4291 terrenos. Foram mais de 2 milhões de m² em terrenos, 4 milhões de m² em áreas urbanizadas e mais de 800.000 m² de área pavimentada.



CRI DELTA PARK

Código IF	20I0851693
Devedor	Delta Park LTDA
Emissor	True Securitizadora
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	20/10/2030
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária dos Lotes; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez e Fundo de Obra

Operação de CRI lastreado em desconto de recebíveis de 1.695 lotes vendidos e entregues.

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

O loteamento Cidade Universitária é um dos maiores empreendimentos do segmento no Brasil, com mais de 2 milhões de m² e 3.385 lotes.



CRI INFINITA

Código IF	20F0718722
Devedor	Infinita Town Co.
Emissor	Habitasec Securitizadora
Taxa	IPCA + 11,00% a.a.
Vencimento	18/07/2023
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária de imóveis; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

Operação de CRI para aquisição de imóvel, planejamento, promoção e desenvolvimento, venda, e a entrega das unidades habitacionais que serão reformadas no Edifício Itatiaia, localizado em 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.



CRI TOWN

Código IF	20F0718010
Devedor	Infinita Town Co.
Emissor	Habitasec Securitizadora
Taxa	IPCA + 14,00% a.a.
Vencimento	18/07/2023
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Terreno; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

Operação de CRI para aquisição de imóvel, planejamento, promoção e desenvolvimento, venda, e a entrega das unidades habitacionais que serão reformadas no Edifício Itatiaia, localizado em 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.



CRI LOCALFRIO

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

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



CRI SOCICAM

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

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



CRI QUARTIER II

Código IF	23E1438583
Devedor	Quartier Urbanismo LTDA.
Emissor	BSI Securitizadora
Taxa	IPCA + 13,50% a.a.
Vencimento	16/07/2035
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária da SPE; Hipoteca do Imóvel Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez.

Esta operação foi constituída com a cessão definitiva dos recebíveis adimplentes referentes a 317 lotes, além de todo o estoque remanescente que atinge um VGV total de R\$90milhões, com substituição de recebíveis que venham a inadimplir, aval dos sócios, alienação fiduciária das cotas da SPE'S, hipoteca do terreno, além do Fundo de Liquidez e liberação dos recursos após medição de Obras.
A Quartier Urbanismo iniciou suas atividades em 2012, mas possui toda credibilidade, solidez e expertise de quem está no mercado há 5 décadas. A empresa já entregou 4.291 terrenos. Foram mais de 2 milhões de m² em terrenos, 4 milhões de m² em áreas urbanizadas e mais de 800.000 m² de área pavimentada.



CRI QUARTIER III

Código IF	23E1462691
Devedor	Quartier Urbanismo LTDA.
Emissor	BSI Securitizadora
Taxa	IPCA + 13,50% a.a.
Vencimento	16/07/2035
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária da SPE; Hipoteca do Imóvel Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez.

Esta operação foi constituída com a cessão definitiva dos recebíveis adimplentes referentes a 317 lotes, além de todo o estoque remanescente que atinge um VGV total de R\$90milhões, com substituição de recebíveis que venham a inadimplir, aval dos sócios, alienação fiduciária das cotas da SPE'S, hipoteca do terreno, além do Fundo de Liquidez e liberação dos recursos após medição de Obras.
A Quartier Urbanismo iniciou suas atividades em 2012, mas possui toda credibilidade, solidez e expertise de quem está no mercado há 5 décadas. A empresa já entregou 4.291 terrenos. Foram mais de 2 milhões de m² em terrenos, 4 milhões de m² em áreas urbanizadas e mais de 800.000 m² de área pavimentada.



CRI Quartier IV

Código IF	23E1462734
Devedor	Quartier Urbanismo LTDA.
Emissor	BSI Securitizadora
Taxa	IPCA + 13,50% a.a.
Vencimento	16/07/2035
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária da SPE; Hipoteca do Imóvel Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez.

Esta operação foi constituída com a cessão definitiva dos recebíveis adimplentes referentes a 317 lotes, além de todo o estoque remanescente que atinge um VGV total de R\$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.

A Quartier Urbanismo iniciou suas atividades em 2012, mas possui toda credibilidade, solidez e expertise de quem está no mercado há 5 décadas. A empresa já entregou 4.291 terrenos. Foram mais de 2 milhões de m² em terrenos, 4 milhões de m² em áreas urbanizadas e mais de 800.000 m² de área pavimentada.



CRI PRO LOTES

Código IF	18I0295355
Devedor	Pró-Lotes
Emissor	REIT Securitizadora
Taxa	IPCA + 10,50% a.a.
Vencimento	20/09/2028
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Terreno; Hipoteca do Imóvel; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

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



DEBÊNTURE RAPOSO

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

Emissão da Travessia Securitizadora previsto para vencer em 20/01/2025. A operação é uma debênture, com taxa remuneratória indicativa de IPCA + 12,00% ao ano, com juros mensais e amortização no vencimento com possibilidade de *cash sweep*. Antecipação com objeto de término de obra do condomínio edilício residencial Open View Aquarius.

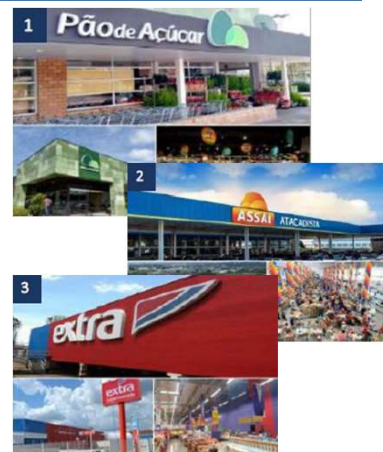


CRI GPA

Código IF	20Go703191
Devedor	TRX Real Estate FII
Emissor	Barigui Securitizadora
Taxa	IPCA + 5,25% a.a.
Vencimento	20/07/2035
Garantias	Alienação Fiduciária de 7 lojas Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Recebíveis Atuais e Futuros Fiança

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

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



CRI RIO BRANCO II

Código IF	23J2255808	CRI emitido pela BSI Capital Securitizadora, tendo como devedor / cedente a SPE Rio Branco Empreendimento Imobiliário. A operação é lastreada em contrato de cessão imobiliária, com taxa de remuneração de IPCA + 10,50% a.a. (juros mensais, amortização a partir de 09/2022, sendo possível o cash sweep).
Devedor	Rio Branco Empreendimento LTDA.	
Emissor	BSI Securitizadora	
Taxa	IPCA + 10,50% a.a.	
Vencimento	23/08/2025	
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Imóvel e da SPE; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;	


CRI RNI

Código IF	19B0177968	Certificado de Recebíveis Imobiliários lastreados no desconto do fluxo de recebíveis de 4 empreendimentos de loteamento desenvolvidos pela RNI Negócios Imobiliários e localizados em Londrina-PR, Feira de Santana-BA, Montes Claros-MG e Uberaba-MG e todos estão 100% performados (obras entregues). A operação conta com aval da GV Holdings e da família Verdi, proprietária o grupo Rodobens.
Devedor	RNI Negócios Imobiliários S.A.	
Emissor	Nova Securitizadora	
Taxa	CDI + 1,25% a.a.	
Vencimento	20/02/2029	
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;	


CRI GLP

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


CRI IPATINGA

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



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

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

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

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



Glossário Significado

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



DISCLAIMER

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