

Open
Kapital



RELATÓRIO GERENCIAL

Dezembro 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)

Comentários do Gestor

Prezados Investidores,

No mês de dezembro/24, o fundo distribuiu R\$ 0,09 de dividendos por cota, resultando em um dividend yield de 1,10% no mês e de 14,03% anualizado, considerando a cotação de fechamento de mercado no dia 30/12/24.

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

Ao longo de 2024, o patrimônio líquido do fundo registrou crescimento de 49%, como resultado de emissões de novas cotas bem-sucedidas e apreciação patrimonial. Esses fatores resultaram em aumento da liquidez do fundo, maior diversificação dos ativos no portfólio e aumento no yield médio da carteira de crédito.

A média de liquidez diária de 2024 foi de R\$ 426.514,00, refletindo um crescimento de 45% em comparação com a média diária de 2023.

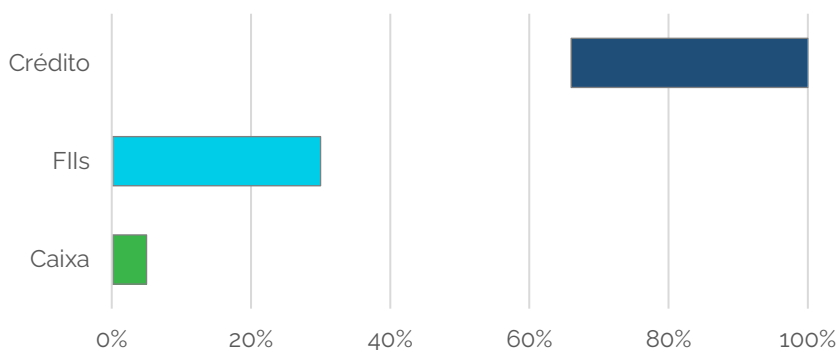
Com relação ao portfólio do fundo, houve um incremento de 30% na quantidade de ativos, além de um aumento significativo no yield médio da carteira de crédito do fundo, de IPCA + 10,70% e CDI + 1,25% para IPCA + 11,33% e CDI + 4,63%.

A diversificação de indexadores da carteira de crédito também foi destaque. A gestão aumentou a participação de ativos indexados ao CDI para capturar o benefício do aumento da taxa básica de juros. A composição atual passou a ter 82,30% dos ativos atrelados ao IPCA+ e 17,70% ao CDI+, em comparação com os 99,27% atrelados ao IPCA+ e 0,73% ao CDI+ no fechamento de 2023.

Em relação às distribuições de dividendos, o fundo entregou em 2024 um yield médio anual de 13,86%, equivalente a 150% do CDI bruto.

 [Acesse o site do ARRI11](#)

Política de Alocação²



Família de Fundos Open Kapital

Fundo	Tipo	Escala de Risco ¹				
ARRI11	Imobiliário (Crédito)				4	
Open K FOF Prev	Previdência (Crédito)		2			
ROHT	Imobiliário (Tijolo)					5
Xeque-Mate	Multimercado				4	

Mailing do ARRI11

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

Caso tenha problemas com o link, abra a URL no seu navegador: <http://eepurl.com/hSoA2X>

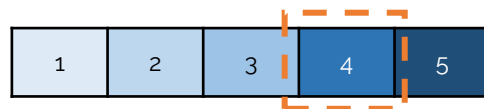
Dezembro/2024 | Relatório Gerencial

Estratégia de Investimento

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

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

Escala de Risco¹



Como fazemos?

- Diversificação setorial
- Foco em operações estruturadas in-house
- Gestão Ativa
- Renda Imobiliária Recorrente

O que não fazemos?

- Crédito a partes relacionadas
- Exposição a companhias que não se enquadrem na legislação ambiental



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
R\$ 0,09

¹Dividend-Yield
1,10%

Dividend-Yield Anualizado
14,03%

Financeiro de Dividendos
R\$ 1.865.427,57

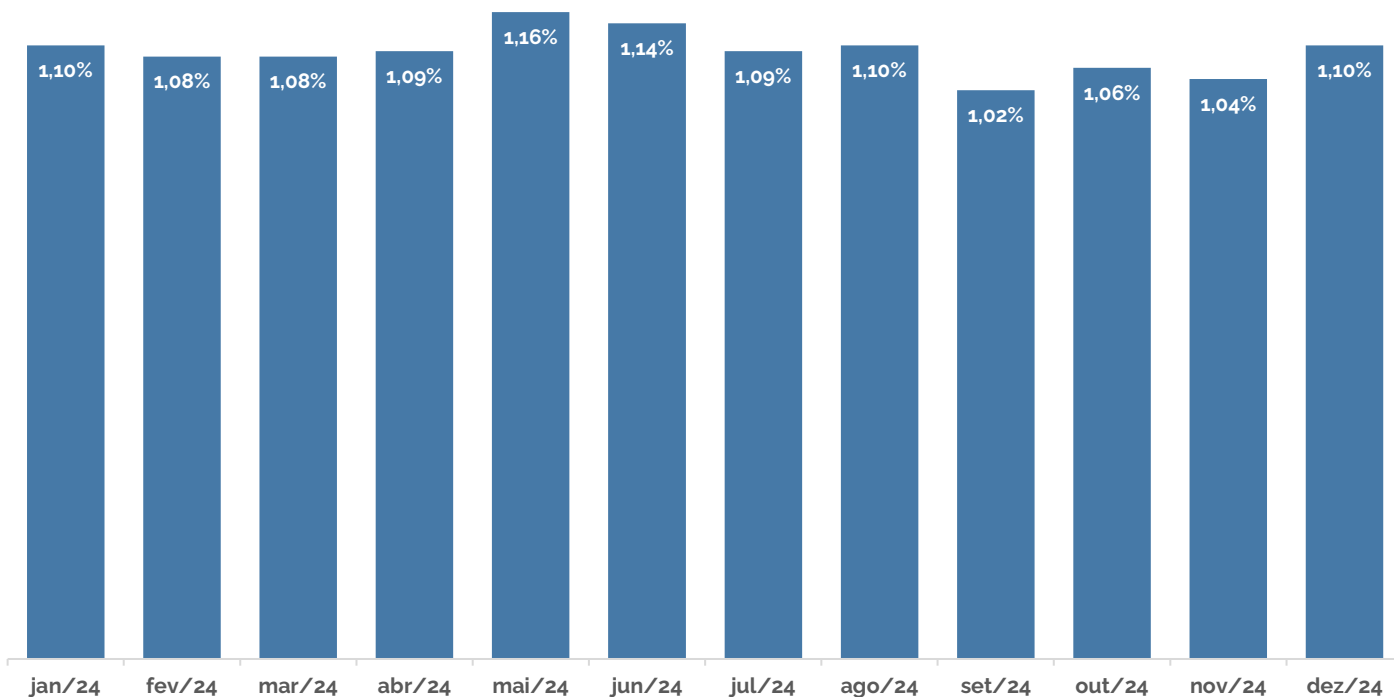
Data-base
30/12/2024

Dia do Pagamento
08/01/2025

Distribuição de Dividendos e Rentabilidade do Fundo – Últimos 6 meses

Mês	Rendimento por Cota	Dividend-Yield	² % CDI Bruto (Gross Up)
dez/24	R\$ 0,09	1,10%	140%
nov/24	R\$ 0,09	1,04%	139%
out/24	R\$ 0,09	1,06%	143%
set/24	R\$ 0,09	1,02%	144%
ago/24	R\$ 0,10	1,10%	149%
jul/24	R\$ 0,10	1,09%	141%

Dividend Yield Últimos 12 Meses

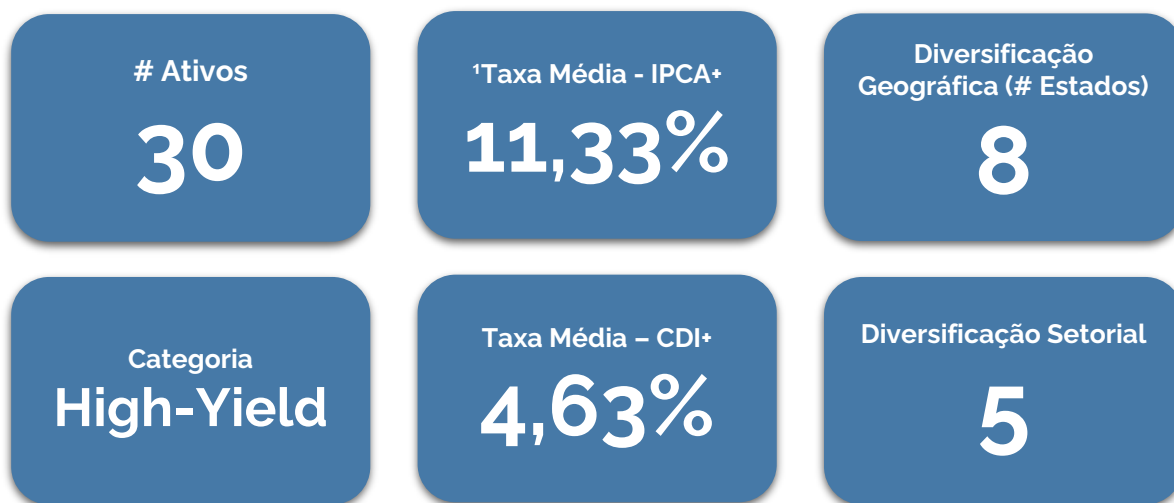


¹Utilizando a cota B3 no fechamento 30/12/2024 para cálculo do Dividend Yield.

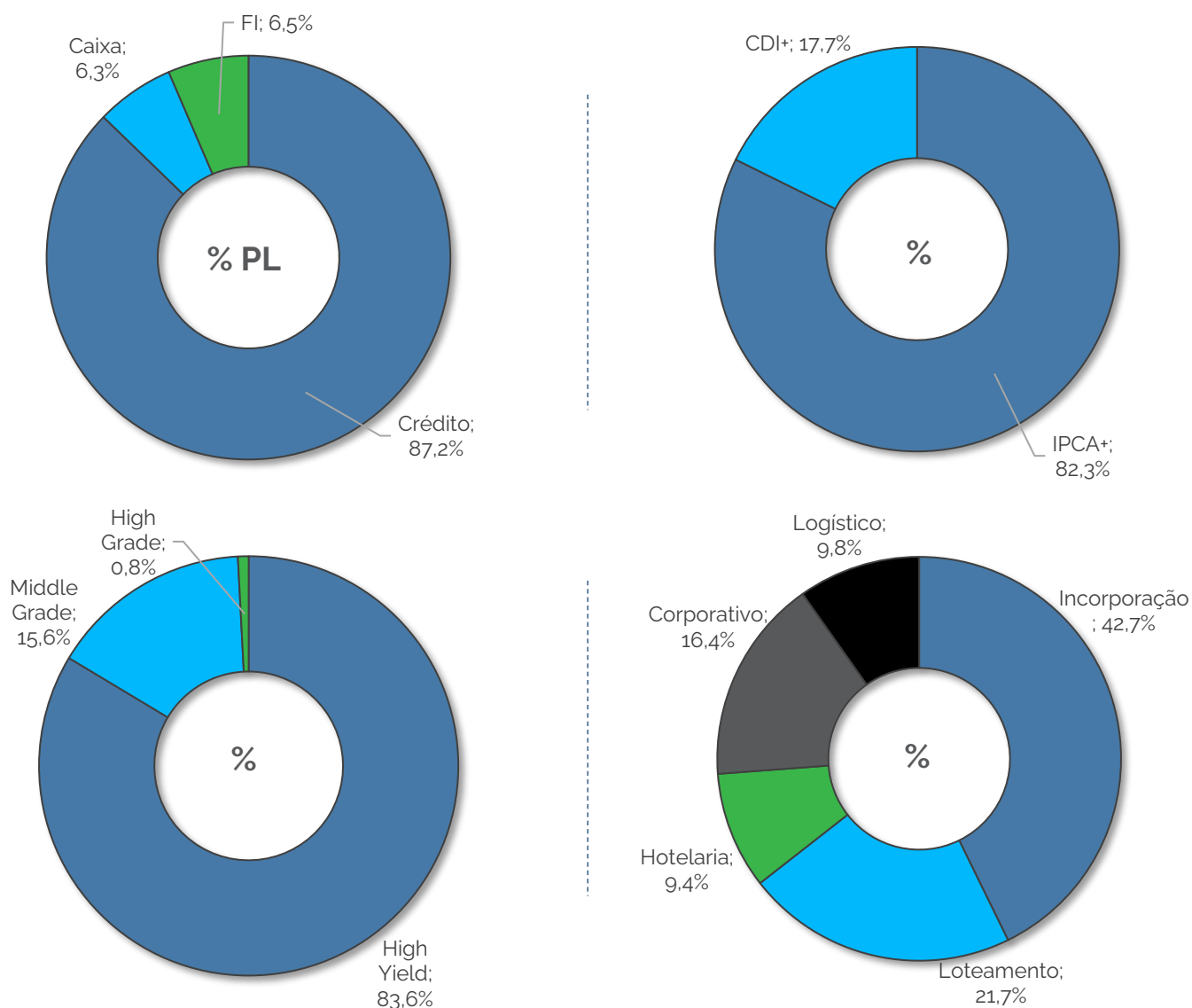
²Utilizado 15% de Imposto de Renda para cálculo do Gross-Up.

³ CDI do mês de referência.

Indicadores Gerais da Carteira



Características dos Ativos de Crédito Imobiliário

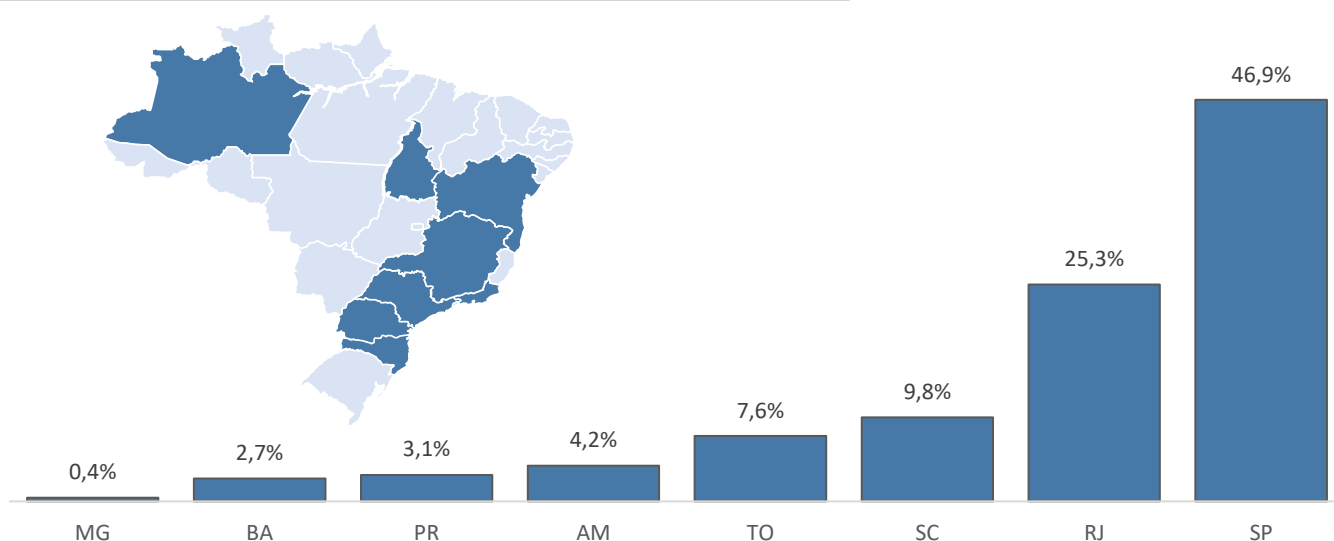


¹Taxa Média referente aos ativos de crédito imobiliário.

Portfólio

#	Código IF	Ativo	Emissor	Index.	Taxa Aquisição ¹	% PL	Saldo MTM ²	Segmento
1	24C1733665	NAVE I	REIT	CDI+	4,50%	8,54%	14.993.388	Logístico
2	23B2365601	SANTÉ	True	IPCA+	12,68%	8,17%	14.341.090	Hotelaria
3	21K0870291	TALHAMAR	REIT	IPCA+	12,68%	7,93%	13.916.002	Incorporação
4	21L0848411	RAPOSO	Travessia	IPCA+	10,00%	7,17%	12.587.724	Incorporação
5	22D0891481	PRÓ LOTES II	REIT	IPCA+	12,00%	6,39%	11.213.003	Loteamento
6	21K0146621	SOCICAM GRSA	REIT	IPCA+	9,00%	5,86%	10.280.834	Corporativo
7	23J1263511	FIVE SENSES SR	Travessia	IPCA+	13,00%	5,66%	9.929.012	Incorporação
8	21I0776612	RIO BRANCO	BSI Capital	IPCA+	10,50%	4,82%	8.457.203	Incorporação
9	24I2113183	Raposo II	Travessia	CDI+	6,00%	3,82%	6.711.591	Incorporação
10	22E1284967	INDT	True	IPCA+	9,00%	3,64%	6.394.653	Corporativo
11	TSSA18	HVL	Travessia	IPCA+	12,00%	3,03%	5.313.826	Incorporação
12	20J0720654	QUARTIER	BSI Capital	IPCA+	13,50%	3,00%	5.262.837	Loteamento
13	24C1582963	CRI GRA	REIT	IPCA+	12,68%	2,85%	4.995.725	Incorporação
14	21F0968888	COPAGRIL	Virgo	IPCA+	6,50%	2,70%	4.741.095	Corporativo
15	23C2831601	TERIVA	True	CDI+	3,50%	2,69%	4.714.325	Loteamento
16	20I0851693	DELTA PARK	True	IPCA+	10,00%	2,32%	4.078.285	Loteamento
17	18I0295355	PRÓ LOTES	REIT	IPCA+	10,50%	2,07%	3.637.447	Loteamento
18	21G0707741	SOCICAM	REIT	IPCA+	10,00%	1,38%	2.430.106	Corporativo
19	23J2255808	RIO BRANCO II	BSI Capital	IPCA+	10,50%	1,01%	1.770.725	Incorporação
20	23J1263572	FIVE SENSES SUB	Travessia	IPCA+	16,40%	1,00%	1.756.391	Incorporação
21	23E1438583	QUARTIER II	BSI Capital	IPCA+	13,50%	0,83%	1.457.608	Loteamento
22	23E1462734	QUARTIER IV	BSI Capital	IPCA+	13,50%	0,82%	1.431.461	Loteamento
23	23E1462691	QUARTIER III	BSI Capital	IPCA+	13,50%	0,81%	1.426.989	Loteamento
24	19B0177968	RNI	Virgo	CDI+	1,70%	0,39%	680.222	Corporativo
25	17K0150400	GLP	Bari	IPCA+	5,45%	0,33%	579.661	Corporativo
26	FIDC IMOBILIÁRIO	DIAMANTE	-	-	12,68%	3,32%	5.831.421	-
27	FII	RECD11	-	-	-	1,71%	3.000.000	-
28	FII	RVBI11	-	-	-	0,69%	1.216.194	-
29	FII	LIFE 11	-	-	-	0,71%	1.244.705	-
30	OUTROS	OUTROS	-	-	-	0,03%	47.700	-
31	CAIXA	CAIXA	-	-	-	6,29%	11.038.383	-

Distribuição Geográfica das Operações



¹Taxa praticada na aquisição do ativo.

²Saldo de Marcação a Mercado dos ativos, considerando negociações no mercado secundário, entre outros fatores, de acordo com a metodologia de precificação do administrador fiduciário.

Virgo – Virgo Securitizadora

True – True Securitizadora

Habitasec – Habitasec Securitizadora

Travessia – Travessia Securitizadora

BSI – BSI Capital Securitizadora

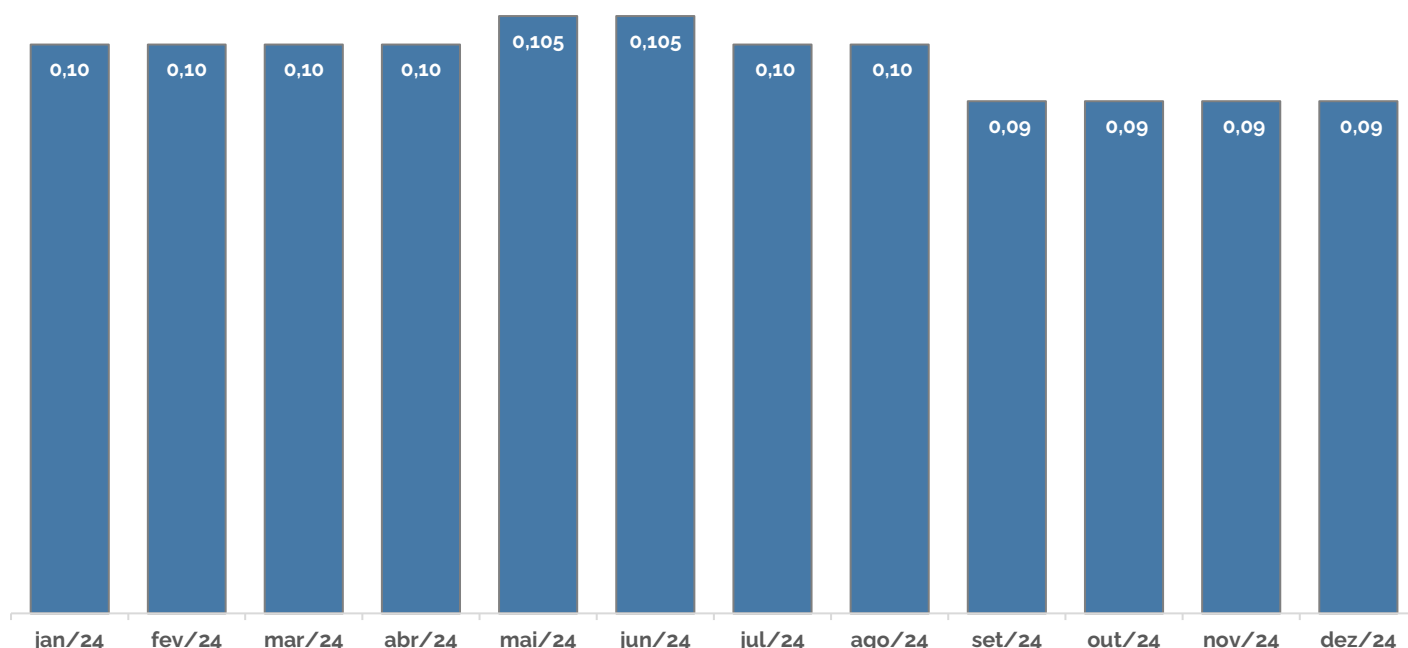
Reit – Reit Securitizadora

Bari – Bari Securitizadora

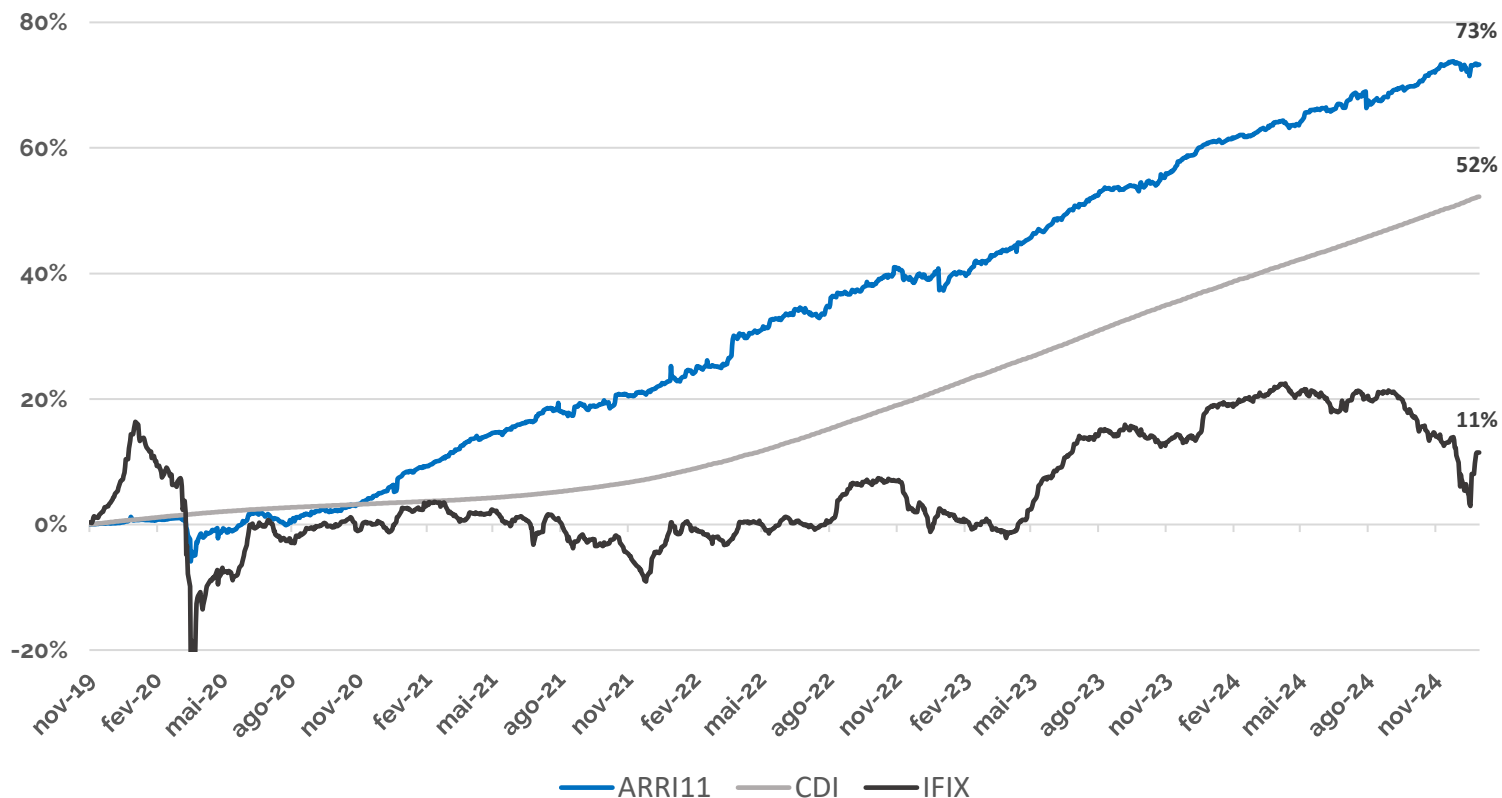
DRE Gerencial

DRE	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
Juros - CRIs	958.268	973.475	886.889	931.701	1.062.587	966.175	1.057.863	1.205.702	1.224.557	1.281.650	1.322.873	1.376.198
Correção Monetária	306.451	108.810	144.028	120.554	172.448	86.260	113.631	121.558	96.016	99.149	72.992	117.290
Flls	32.815	5.779	240	58.943	14.412	14.479	14.493	14.164	14.254	32.598	33.815	86.585
Caixa	16.727	14.432	25.992	98.685	71.727	45.212	72.520	101.520	114.899	104.653	51.003	58.483
Ganho de Capital / Outros	400.320	248.915	1.357.248	0	1.073.528	63.356	585.374	545.932	485.539	821.908	93.094	533.640
Resultado Bruto	1.714.582	1.351.412	2.414.397	1.209.883	2.394.702	1.175.482	1.843.882	1.988.877	1.935.264	2.339.959	1.573.777	2.172.197
Despesas	-215.855	-235.828	-221.764	-260.350	-264.755	-245.104	-98.521	-160.993	-143.133	-163.967	-243.931	-206.303
Resultado Líquido	1.498.726	1.115.584	2.192.633	949.534	2.129.947	930.378	1.745.361	1.827.884	1.792.132	2.175.992	1.329.846	1.965.894
Distribuição por cota (R\$)	0,10	0,10	0,10	0,10	0,105	0,105	0,10	0,10	0,09	0,09	0,09	0,09

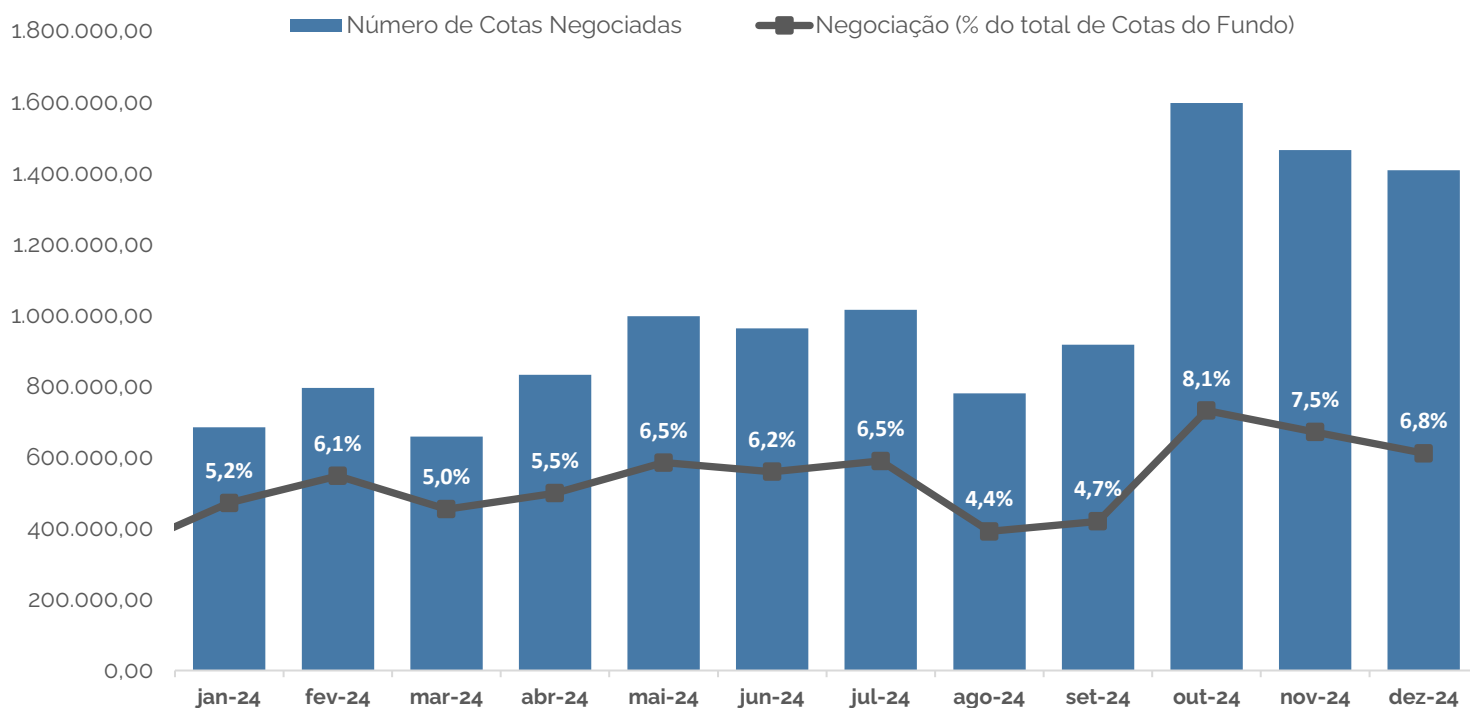
Dividendos / Cota (R\$)



Rentabilidade Histórica



Volume Financeiro Mensal – Dezembro 2024



CRI TALHAMAR

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

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



CRI RAPOSO

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

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



CRI PRÓ-LOTES II

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

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

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

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



CRI SANTÉ

Código IF	23B2365601
Devedor	Búzios Design Empreendimento Hoteleiro SPE LTDA
Emissor	True Securitizadora
Taxa	IPCA + 12,68% a.a.
Vencimento	17/04/2028
Garantias	Aval dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária da SPE e do imóvel; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez e Fundo de Despesas

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



CRI RIO BRANCO

Código IF	21I0776612
Devedor	Rio Branco Empreendimento LTDA.
Emissor	BSI Securitizadora
Taxa	IPCA + 10,50% a.a.
Vencimento	23/08/2025
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Imóvel e da SPE; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

CRI emitido pela BSI Capital Securitizadora, tendo como devedor / cedente a SPE Rio Branco Empreendimento Imobiliário. A operação é lastreada em contrato de cessão imobiliária, com taxa de remuneração de IPCA + 10,50% a.a. (juros mensais, amortização a partir de 09/2022, sendo possível o cash sweep).



CRI SOCICAM GRSA

Código IF	21K0146621
Devedor	GRSA SOCICAM
Emissor	REIT Securitizadora
Taxa	IPCA + 9,00% a.a.
Vencimento	03/04/2030
Garantias	Cessão de Direitos Creditórios de Locação não residencial Fundo de Cobertura de recebíveis Fundo de Liquidez Fiança da sócia holding FMFS e sócio Pessoa Física

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.

O CRI conta como lastro a cessão definitiva dos direitos creditórios dos Contratos de Locação não residencial dos Terminais Tietê, Barra Funda, Jabaquara e Brasília vigentes com a GRSA e Cessão definitiva do Contrato de Locação Complementar; CF dos direitos creditórios atuais e futuros provenientes dos Contratos de Locação Não Residencial Atípicos dos Terminais Jundiaí(SP), Guarujá(SP), Recife(PE) e Aracaju (SE)



CRI INDT

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

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 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	16/07/2035
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária da SPE; Hipoteca do Imóvel Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez.

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

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



CRI DELTA PARK

Código IF	20l0851693
Devedor	Delta Park LTDA
Emissor	True Securitizadora
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	20/10/2030
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária dos lotes; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios; Fundo de Liquidez e Fundo de Obra

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

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

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



CRI RIO BRANCO II

Código IF	23J2255808
Devedor	Rio Branco Empreendimento LTDA.
Emissor	BSI Securitizadora
Taxa	IPCA + 10,50% a.a.
Vencimento	23/08/2025
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Imóvel e da SPE; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

CRI emitido pela BSI Capital Securitizadora, tendo como devedor / cedente a SPE Rio Branco Empreendimento Imobiliário. A operação é lastreada em contrato de cessão imobiliária, com taxa de remuneração de IPCA + 10,50% a.a. (juros mensais, amortização a partir de 09/2022, sendo possível o cash sweep).

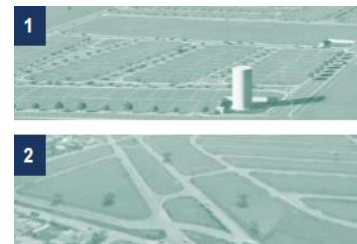


CRI RNI

Código IF	19B0177968
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;

Certificado de Recebíveis Imobiliários lastreados no desconto do fluxo de recebíveis de 4 empreendimentos de loteamento desenvolvidos pela RNI Negócios Imobiliários e localizados em Londrina-PR, Feira de Santana-BA, Montes Claros-MG e Uberaba-MG e todos estão 100% performados (obras entregues).

A operação conta com aval da GV Holdings e da família Verdi, proprietária o grupo Rodobens.



CRI RAPOSO II

Código IF	24I2113183
Devedor	OVQ SPE LTDA
Emissor	Travessia Securitizadora
Taxa	CDI + 6% a.a.
Vencimento	22/09/2025
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária do Terreno; Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios;

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


CRI SOCICAM

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

O CRI tem por destinação a constituição de melhorias nos ativos imobiliários do grupo e é lastreado em debêntures e contratos de locação não residenciais de terminais da barra funda e rodoviária 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\$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 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\$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 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 HVL

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

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



CRI FIVE SENSES SUB

Código IF	23J1263572
Devedor	Five Senses SPE.
Emissor	Travessia Securitizadora
Taxa	IPCA + 16,40% a.a.
Vencimento	18/04/2032
Garantias	Cessão fiduciária de recebíveis; Alienação fiduciária das cotas da SPE; Fundo de Obra de 100% do custo remanescente; Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI; Aval dos Sócios pessoa física e jurídica;

Trata-se de empreendimento de alto padrão localizado em Palmas, TO, com VGV de R\$ 212.000.00.

O Five Senses Resorts é uma marca inovadora e conta com acomodações de alto padrão, piscina com borda infinita, deck com bares molhados, academia, SPA, restaurantes com experiências gastronômicas únicas, espaço kids e lazer completo.



CRI GRA

Código IF	24C1582963
Devedor	Ebenezer Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Emissor	Reit Securitizadora
Taxa	IPCA + 12,68% a.a.
Vencimento	18/11/2028
Garantias	Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Alienação Fiduciária das Unidades; Fundo de Despesas; Fundo de Liquidez;

A destinação de recursos captados através do CRI será utilizada para o custeio das obras de construção civil e demais despesas necessárias para a consecução do Empreendimento Imobiliário Center Office localizado na Cidade de Caraguatatuba, Estado de São Paulo, na Avenida Pernambuco, nº 80, Centro CEP 02314-000, objeto da matrícula nº 68.616 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caraguatatuba, Estado de São Paulo



CRI GLP

Código IF	17K0150400
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

Operação de desconto de alugéis 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.



CRI NAVE

Código IF	24C1733665
Devedor	Nave I SC SPE
Emissor	Reit Securitizadora
Taxa	CDI + 4,50%
Vencimento	19/03/2030
Garantias	Cessão Fiduciária de todos os recebíveis futuros do contrato de locação do imóvel; Garantia Fidejussória (aval) da controladora e dos sócios pessoa física; Fundo de Reserva (4 PMTs); Série subordinada 100% subscrita pelo sócio controlador da companhia; Alienação Fiduciária das cotas da SPE;

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 TERIVA

Código IF	24C1733665
Devedor	Teriva Urbanismo
Emissor	True Securitizadora
Taxa	CDI + 3,5%
Vencimento	20/04/2024
Garantias	Alienação Fiduciária das cotas das SPEs; Aval PF dos Sócios; Aval PJ; Cessão Fiduciária dos recebíveis Fundo de Reserva e Despesas;

Operação consiste em desconto de recebíveis dos loteamentos localizados Teriva Inovare 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 Inovare é composto por 292 lotes e está em fase final de obras.



CRI FIVE SENSES SENIOR

Código IF	23J1263511
Devedor	Five Senses SPE.
Emissor	Travessia Securitizadora
Taxa	IPCA + 13,00% a.a.
Vencimento	18/04/2032
Garantias	Cessão fiduciária de recebíveis; Alienação fiduciária das cotas da SPE; Fundo de Obra de 100% do custo remanescente; Fundo de reserva correspondente às duas maiores parcelas de pagamento do CRI; Aval dos Sócios pessoa física e jurídica;

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 IPATINGA

Código IF	23J1263511
Devedor	Monte Belo Residencial SPE LTDA
Emissor	True Securitizadora
Taxa	IPCA + 10,00% a.a.
Vencimento	20/10/2029
Garantias	Penhora do lote 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.



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.