

# CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - OUTUBRO 2023

# CACR11 - Visão geral

## OBJETIVO DO FUNDO

### Objetivo

Aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com foco na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

### Gestora

Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.

### Administrador

Banco Daycoval S.A.

### Taxa de Administração

1% ao ano

### Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

### Patrimônio Líquido

R\$ 182.475.379,39

### Quantidade de Cotas

1.807.434

### Valor Patrimonial da Cota

R\$ 100,96 (31/10/2023)

### Valor de Mercado da Cota

R\$ 105,30 (31/10/2023)

## CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

No mês de outubro, o mercado acompanhou o desempenho dos ativos de risco frente às incertezas decorrentes do conflito entre Israel e Hamas e à manutenção do movimento global de abertura da curva de juros. Nesse contexto, o Ibovespa fechou o mês com baixa de 2,94% e os juros futuros mantiveram-se acima de 10,55% a.a. em todo o horizonte da curva. Projeções do mercado para 2023 convergem para IPCA de 4,63% (ante 4,86% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 2,89% (2,92% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 03/11/2023. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou baixa de 1,97% no mês e 5,49% em 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACR11 acumulou rentabilidade de 22,40% nos últimos 12 meses. Em outubro, o CACR11 reportou dividend yield de 1,56% (equivalente a 156,8% do CDI), acumulando 21,02% nos últimos 12 meses, considerando reinvestimentos e gross up de IR.**

No quadro internacional, destaca-se a atenção às políticas monetárias americana e europeia e aos desdobramentos dos conflitos no Oriente Médio. Nos Estados Unidos, o FED sinalizou inflação em rota de queda e manteve inalterada a taxa básica de juros do país. Entretanto, em discurso no FMI, Powell alertou para chances de novos apertos monetários. Na Europa, o BCE optou pela interrupção do ciclo de aumento dos juros, aguardando dados econômicos para a tomada de futuras decisões. No Oriente Médio, o conflito entre Israel e Hamas trouxe insegurança aos bancos centrais, tendo em vista a possibilidade de escalada de violência na região e do surgimento de novas pressões inflacionárias, em particular com relação aos preços futuros do petróleo, dado o posicionamento geográfico.

No cenário doméstico, o destaque ficou com o novo corte da taxa Selic em 50 bps, levando a taxa básica de juros para 12,25% ao ano, e aprovação da Reforma Tributária no Senado Federal. Esta ainda deve superar etapas de tramitação no Congresso Nacional, assim como outros desafios, com destaque à definição de cargas tributárias. Em relação à política monetária, o COPOM manteve o ciclo de afrouxamento iniciado em agosto e seguiu com a expectativa de manutenção do ritmo em suas próximas reuniões. Por fim, o IPCA de outubro apresentou alta de 0,24%, ficando 0,02 p.p. abaixo de setembro (0,26%). Os destaques ficaram com o grupo de artigos de residência (+0,46%) e vestuário (+0,45%).

No 3T23, incorporadoras do segmento de baixa renda registraram aumento de vendas em decorrência das mudanças do programa MCMV que estimularam a demanda. No segmento de média e alta renda, apesar da redução dos lançamentos, as vendas se mostraram resilientes. A expectativa de queda de juros tem contribuído para a demanda de imóveis na planta, uma vez que a contratação do financiamento (repassé) ocorre num prazo médio de 2 anos. Em setembro, a ABECIP reportou volume de concessão de financiamento imobiliário com recursos do SBPE de R\$ 13,8 bilhões, um aumento de 6,3% m/m, porém -14,3% a/a. O INCC-M variou 0,20% em outubro (-0,04 p.p. m/m; +0,16 p.p. a/a) com aumento de Materiais, Equipamentos e Serviços, passando de 0,07% para 0,14% no mês. Em contrapartida, Mão de Obra registrou variação de 0,29% ante 0,48% em setembro.

**5ª Oferta CACR11:** O montante total captado no exercício do direito de preferência e nas cinco primeiras janelas de liquidação somou R\$ 180.299.646,80, líquido dos custos de emissão, representando 1.817.720 novas cotas até 31/10/2023. A sexta e última liquidação da oferta se encerrou em 09/11, com montante líquido captado de R\$ 19.700.423,47 (198.613 novas cotas) e marcou o encerramento oficial da 5ª Emissão de Cotas do CACR11. **Assim, o volume total captado pelo fundo, líquido dos custos de emissão, foi de R\$ 200.000.070,27 (2.016.333 novas cotas) atingindo 100% do montante ofertado,** focando essencialmente nos cotistas não institucionais. A Cartesia Capital agradece aos investidores, ao Coordenador Líder e aos Participantes Especiais da oferta pela reiterada confiança no trabalho de gestão do CACR11. O Patrimônio Líquido informado no quadro ao lado não considera o montante captado até 31/10/2023, o qual será efetivamente incorporado ainda em novembro após a conversão dos recibos em cotas do CACR11 em 14/11/2023. A partir de 16/11/2023 as novas cotas do CACR11 poderão ser negociadas na B3.

# CACR11 - Visão geral

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou outubro com valor de mercado de R\$ 105,30 e relação P/VP de 104,30% (104,24% em 29/9/2023), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 2,31 / cota (R\$ 2,78 em 29/9/2023). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 106,74% (107,16% em 29/9/2023).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão, atingindo 13.558 investidores (+5,3% m/m; +83,4% nos últimos 12 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 17,7 milhões equivalente a um giro de 9,71% do PL do fundo, com média mensal de R\$ 12,7 milhões desde o ingresso do CACR11 no IFIX em setembro de 2022 (vide página 7).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 743 de principal e R\$ 8.652 de IPCA do CRI Palatium, (ii) amortização de R\$ 285.930 de principal e R\$ 39.723 de IPCA do CRI Like, (iii) amortização de R\$ 61.046 de principal e R\$ 38.078 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iv) amortização de R\$ 1.059.209 de principal e R\$ 32.369 de IPCA do CRI Fama, (v) amortização de R\$ 48.030 de principal e R\$ 20.496 de IPCA do CRI Town, (vi) amortização de R\$ 24.184 de principal e 20.523 de IPCA do CRI Sophia, (vii) amortização de R\$ 17.118 de principal e R\$ 14.395 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (viii) amortização de R\$ 37.061 de principal e 31.518 de IPCA do CRI La Maison, (ix) venda de 6.500 papéis do CRI Town gerando ganho de R\$ 1.103.221 (IPCA + juros), (x) taxa de distribuição de R\$ 217.000 do CRI La Maison, (xi) taxa de distribuição de R\$ 360.000 do CRI Station e (xii) taxa de distribuição de R\$ 265.000 do CRI Monte Cristo. Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para o Mansion Madrid (+3,02 p.p. m/m) e Fazenda Boa Vista (+4,10 p.p. m/m).

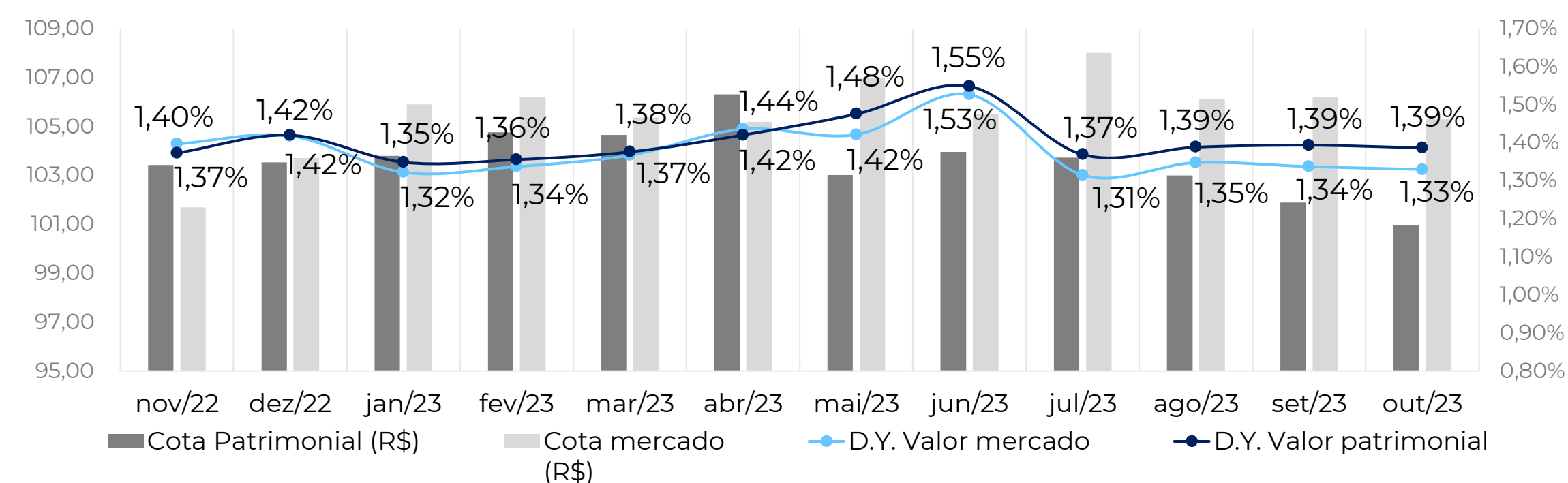
Em 09/11/2023 o CACR11 distribuiu R\$ 1,40 / cota, que corresponde a 133,3% do CDI mensal, ou 158,8% do CDI após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,58% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). Vale ressaltar que aos subscritores da 5ª oferta em curso, os recibos de rendimento foram pagos de forma equivalente, porém proporcional, ajustados pro rata die. Os cotistas que exerceram o Direito de Preferência e os subscritores da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª janela de liquidação receberam o valor integral do dividendo e os subscritores da 5ª janela de liquidação receberam R\$ 0,40 / cota. O resultado distribuído reflete o recebimento mensal de juros e da correção monetária das operações de CRI e, ocasionalmente, taxa de distribuição em operações estruturadas pela CARTESIA. Como regra, a atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda que em alguns CRIs acumulada (sem efeito caixa), é recebida (i) na amortização das operações, ou (ii) em eventos de negociação no mercado secundário dos CRI investidos. **O saldo acumulado de correção monetária acruada (não caixa) em 31/10/2023 somava R\$ 4.169.280 ou R\$ 2,31 / cota.** A gestão do fundo opera ativamente no mercado secundário para destravar a correção monetária acruada (não caixa), visando dar ao cotista relativa **previsibilidade de rendimentos**. Como importante diferencial na estruturação das operações investidas do CACR11, a atualização monetária de todos os CRI investidos considera somente **variações mensais positivas do indexador (IPCA/IBGE)**, protegendo os CRI contra eventuais deflações.

**ATIVOS DO CACR11:** Integralizações ocorridas em outubro (i) R\$ 13,7 mm (IPCA + 13% a.a.) CRI La Maison, (ii) R\$ 8 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Station, (iii) R\$ 20,5 mm (IPCA + 14% a.a.) CRI Monte Cristo, (iv) R\$ 3,4 mm (CDI + 7% a.a.) CRI Life.Co, (v) R\$ 10,1 mm (IPCA + 12,68% a.a.) CRI Fama, (vi) R\$ 837 mil (CDI + 8,5% a.a.) CRI Viver Bem, (vii) R\$ 9 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Helvetia e (viii) R\$ 897 (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Fazenda Boa Vista. Está em fase avançada de elaboração da documentação para alocação um CRI de R\$ 30,5 mm (IPCA + 12,68% a.a.), além de 2 operações totalizando R\$ 80,3 mm (taxa média IPCA + 14,3% a.a.) em fase de diligência jurídica para posterior elaboração da documentação.

Ticker	Resultado mensal (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Cota mercado (R\$)	Cota patrimonial (R\$)	DY mensal Cota mercado	DY 12 meses Cota mercado sem reinvestimento dos dividendos	Dividend Yield gross Up (*) Cota mercado	Dividend Yield Cota mercado gross Up %CDI
CACR11	1,48	1,40	105,30	100,96	1,33%	16,58%	1,56%	156,80%

### Histórico de Rendimentos

Mês de referência	Data base	Resultado mensal (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Data de pagamento	Cota patrimonial (R\$)	Cota mercado (R\$)	Dividend yield mensal Cota mercado
Outubro - 23	31/10/2023	1,48	1,40	09/11/2023	100,96	105,30	1,33%
Setembro -23	29/09/2023	1,38	1,42	09/10/2023	101,89	106,21	1,34%
Agosto-23	31/08/2023	1,40	1,43	11/09/2023	102,99	106,13	1,35%
Julho-23	31/07/2023	1,59	1,42	08/08/2023	103,72	108,00	1,31%
Junho-23	30/06/2023	1,61	1,61	10/07/2023	103,96	105,49	1,53%
Mai-23	31/05/2023	1,17	1,52	09/06/2023	103,02	106,98	1,42%
Abril-23	28/04/2023	1,71	1,51	09/05/2023	106,31	105,19	1,44%
Março-23	31/03/2023	1,29	1,44	11/04/2023	104,66	105,37	1,37%
Fevereiro-23	28/02/2023	1,74	1,42	08/03/2023	104,75	106,21	1,34%
Janeiro-23	31/01/2023	1,41	1,40	08/02/2023	103,80	105,90	1,32%
Dezembro-22	29/12/2022	1,41	1,47	09/01/2023	103,53	103,70	1,42%
Novembro - 22	30/11/2022	1,25	1,42	08/12/2022	103,41	101,69	1,40%



# CACRI1 – Alocações

INTEGRALIZAÇÕES DO MÊS

## Novas alocações do CACRI1 mantém remuneração adequada.

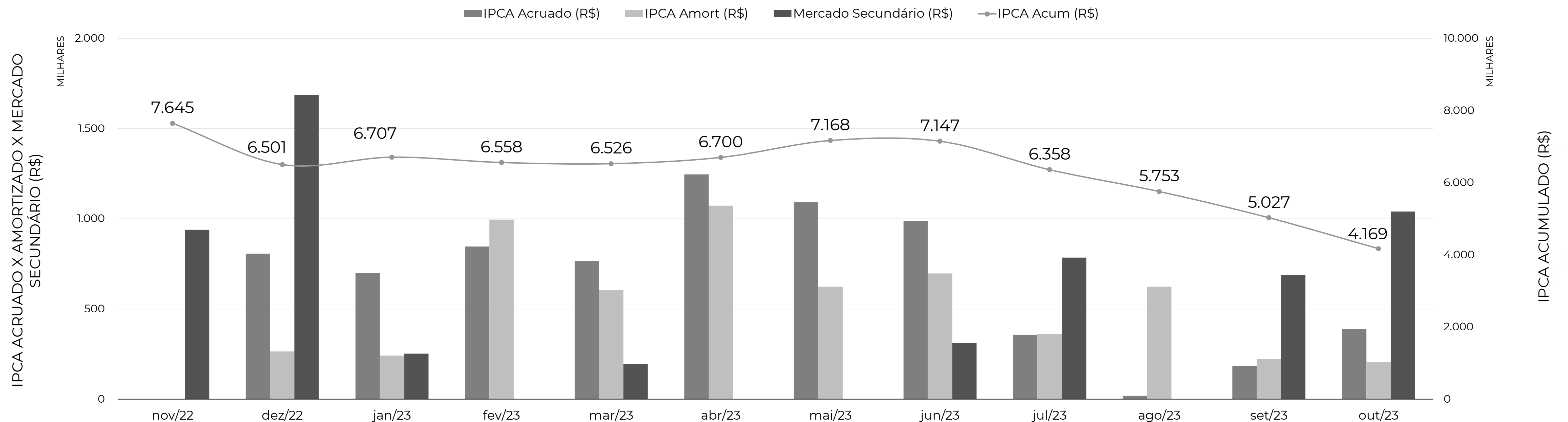
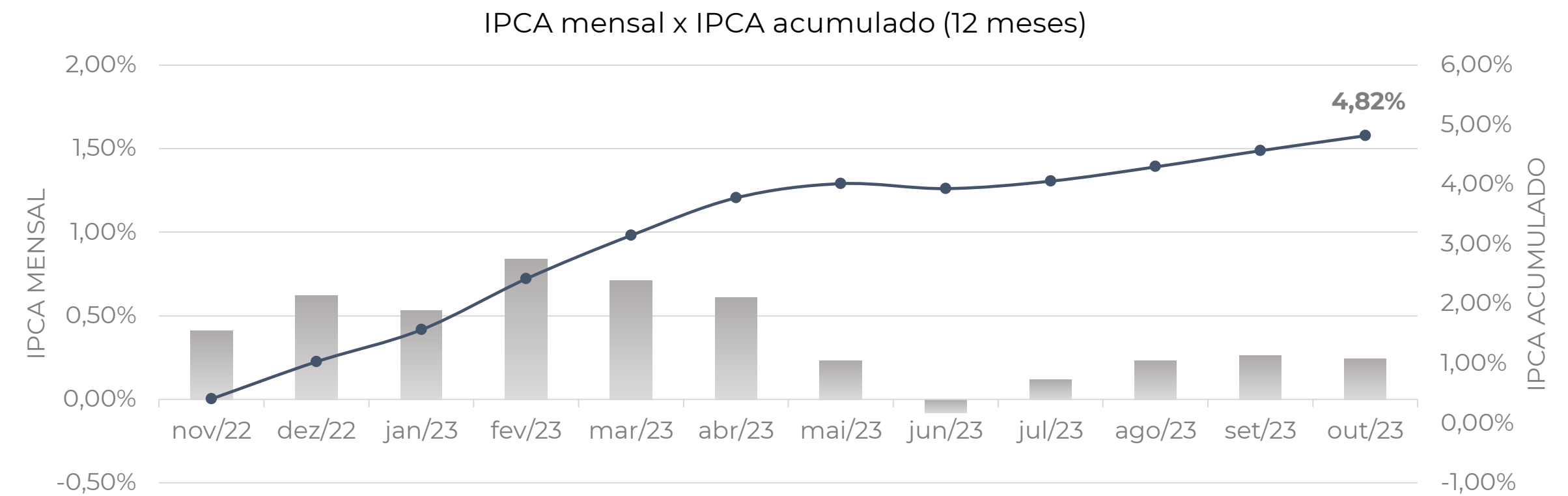
Operação	Código CETIP	Volume (R\$)	Indexador	Taxa de Remuneração	Vencimento	Localização
CRI La Maison	23I2111365	13.700.000	IPCA	13,00% a.a.	22/09/2027	Manaus - AM
CRI Station	23J1215653	8.000.000	IPCA	12,68% a.a.	15/10/2027	São Paulo – SP
CRI Monte Cristo	23J0162156	20.500.000	IPCA	14,00% a.a.	15/10/2027	Itu – SP
CRI Viver Bem	22F0781905	836.695	IPCA	12,68% a.a.	23/09/2025	Itaparica – BA
CRI Fazenda Boa Vista	22H1704044	896.607	IPCA	12,68% a.a.	26/04/2027	Porto Feliz – SP
CRI Life.co	23B0432351	3.435.267	CDI	7,00% a.a.	01/02/2025	Porto Alegre – RS
CRI Helvetia	22L0001401 23J0000201	9.015.555	IPCA	12,68% a.a.	24/03/2027	Indaiatuba – SP
CRI Fama	21I0940472 21I0940473 21I0940474	10.075.400	IPCA	12,68% a.a.	01/09/2025	Goiânia - GO
		<b>66.459.524</b>	<b>IPCA CDI</b>	<b>13,18% a.a. 7,00% a.a.</b>		

# CACR11 - Visão geral

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada da carteira do CACR11 nos últimos 12 meses.

Em outubro houve (i) adição de R\$ 387.801 referente ao IPCA de 0,23% de agosto de 2023 ("n-2"), (ii) amortização de IPCA acuado no valor de R\$ 205.754 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 1.039.749 de IPCA acuado, ocasionando em diminuição do saldo acumulado para R\$ 4.169.280, equivalente a R\$ 2,31 / cota.



### COMO TRABALHAMOS

Importante ressaltar que a Gestora monitora sistematicamente os ativos da carteira, por meio de permanente contato com os servicers das operações e com os incorporadores / construtores dos empreendimentos financiados. Mesmo no cenário da pandemia, todas as operações investidas mantiveram desempenho e indicadores de garantia robustos, sem inadimplência, **evidenciando o caráter resiliente da estrutura dos ativos em carteira.**

Nesse contexto, o CACRII se destaca por buscar oportunidades diferenciadas de **crédito imobiliário customizadas com fortes mecanismos de proteção para mitigação dos riscos identificados**, sempre levando em consideração eventuais cenários de estresse. O elevado grau de customização de nossas operações se reflete na robustez da documentação e das estruturas de garantia, incluindo, mas não se limitando a instrumentos tradicionais como Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis atuais e futuros, além de reforços de garantias através de Fundo de Reserva e Fundo para Estouro de Obras.

### CRITÉRIOS DE ANÁLISE

A equipe de gestão do CACRII aplica critérios rígidos na análise de operações-alvo do fundo. Em geral, são operações em fase inicial de estruturação, visto que é nesse estágio que a expertise do time do CACRII em análise e mitigação de riscos em operações estruturadas de crédito pode ser incorporada aos instrumentos do CRI. Algumas premissas para investimento pelo CACRII incluem, não se limitando a:

**Saúde financeira:** é fundamental que os projetos tenham níveis robustos de resultado (TIR mínima) e geração de caixa a apurar pro-forma após os custos do CRI, de forma a trazer incentivo ao incorporador para venda do estoque e conclusão da obra. O resultado a apurar é ainda base para as condições de venda forçada de estoque impostas em caso de quebra de covenants, reforçando o alinhamento com o incorporador.

**Financiamento integral** – no caso de financiamento de obras, o CACRII somente investe em CRIs que assegurem a totalidade dos recursos necessários para a conclusão do projeto, sem depender do fluxo financeiro das vendas ou de recursos externos ao projeto para complementação de financiamento. Com isso, evitamos o risco de paralisação da obra por falta de recursos, além de contribuir com a estratégia comercial dando conforto aos adquirentes das unidades do empreendimento.

**Expertise/histórico do incorporador** – verificação de projetos executados, incluindo histórico de vendas e entrega de obras dos empreendimentos,

**Liquidez do imóvel** – analisamos cada CRI como operação de Project Finance, cuja liquidação deve ocorrer com recursos internos do empreendimento financiado. Portanto, a análise do perfil comercial do empreendimento, em particular aspectos como público alvo, demanda, concorrência, localização e precificação permitem avaliar a liquidez dos imóveis, matéria prima para a amortização do CRI.

**Histórico de vendas** – análise da estratégia comercial praticada e resultados alcançados, eventualmente utilizando consultor sênior independente com 30+ anos de experiência nas principais incorporadoras e construtoras do país para buscar maior eficiência dos esforços comerciais com reflexo na velocidade de vendas do estoque.

**Carteira de Recebíveis** – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização monetária e amortização, juros da carteira, base para modelagem de diferentes cenários de estresse.

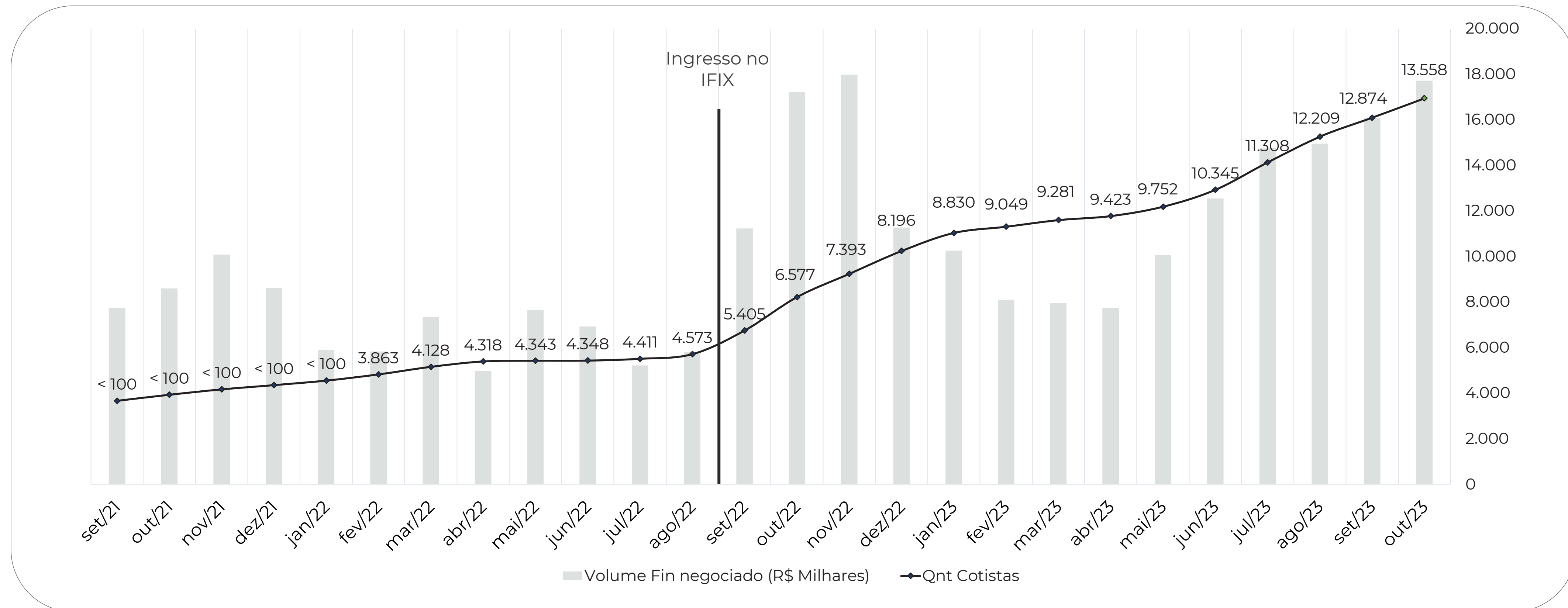
**Desde a captação do CACRII foram analisadas 507 operações totalizando aproximadamente R\$ 17,40 bilhões**, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 479 CRI analisados, enquanto 11 estão em fase de análise/estruturação.

# CACR11 - Visão geral

LIQUIDEZ

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal da quantidade de cotistas e do volume financeiro negociado na B3 do CACR11

## Expansão de 196% da base de cotistas desde a entrada do CACR11 no IFIX.



# CACR11 - Resultados

DRE GERENCIAL

## RESULTADO DO MÊS

A DRE gerencial ao lado apresenta o resultado do CACR11 do mês, demonstrando de forma resumida o resultado no regime de caixa e informando o resultado pelo regime de competência.

Faz-se necessária a distinção dos conceitos uma vez que, conforme a legislação vigente, o fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo permitida a antecipação mensal dos dividendos. Dessa forma, o lucro auferido para fins de distribuição de dividendos deve transitar pelo caixa.

O regime de competência, por sua vez, considera a data do fato gerador das receitas e despesas apuradas em determinado período, mesmo que sem transitar pelo caixa do fundo.

A diferença entre o lucro pelo regime de competência e pelo regime de caixa se justifica, sobretudo, (i) pela variação monetária incidente sobre o saldo devedor dos CRI's investidos ser acruada ao longo do tempo de vida das operações para pagamento pelos devedores dos CRI's somente na liquidação dos mesmos, e (ii) pela provisão mensal para taxa de performance. **Em 31/10/2023 o CACR11 acumulava R\$ 0,128 / cota de resultado caixa retido para distribuição no atual semestre.**

Segundo o regulamento do CACR11, a taxa de performance deve ser calculada e provisionada diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro e será paga durante o semestre subsequente ao período de provisionamento.

No 1º semestre de 2023 o fundo apurou taxa de performance de R\$ 861.509 dos quais R\$ 470.000 já foram pagos ao gestor até 31/10/2023. O saldo deverá ser pago até o último dia útil do atual semestre. No corrente semestre o fundo não apurou taxa de performance até 31/10/2023.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Outubro 2023	Acumulado 2S2023
<b>RECEITAS</b>	<b>5.839.905</b>	<b>18.972.830</b>
Juros	2.611.447	9.727.609
Amortização Correção Monetária	205.754	1.413.741
Taxa de Distribuição	842.000	1.085.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	1.074.034	4.084.352
Mercado Secundário	1.106.671	2.662.128
<b>DESPESAS</b>	<b>(656.184)</b>	<b>(2.061.977)</b>
Administrativas	(149.113)	(635.543)
Operacionais	(257.071)	(956.434)
Taxa de Performance 1S2023	(250.000)	(470.000)
<b>RESULTADO REGIME DE CAIXA</b>	<b>5.183.721</b>	<b>16.910.852</b>
<b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b>	<b>5.743.109</b>	<b>17.170.731</b>
<b>VALOR DISTRIBUÍDO</b>	<b>4.917.230</b>	<b>16.784.443</b>
Taxa de Performance 2S2023	339.575	0
Saldo Correção Monetária Acruada	4.169.280	

Rentabilidade	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	INDICADORES COMPARATIVOS		
			CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	<b>0,46%</b>	<b>0,69%</b>	1,00%	-1,97%	-2,94%
12 meses*	<b>22,40%</b>	<b>26,35%</b>	13,52%	5,49%	-2,49%

\*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*
TIR a.m.	1,10%	1,28%	1,36%	1,37%
TIR a.a.	13,99%	16,55%	17,63%	17,71%

\*Não considera rendimentos dos recibos



# CACR11 - Resultados

DRE GERENCIAL – 2S2023

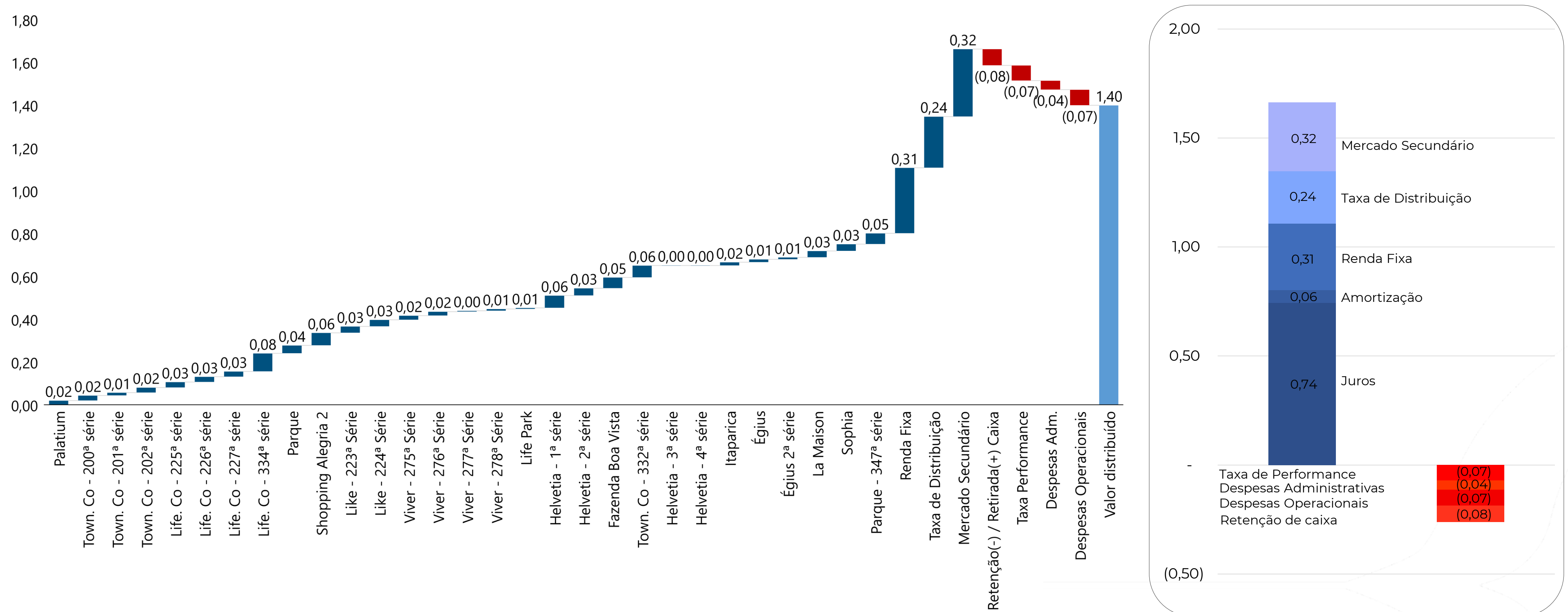
DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Julho 2023	Agosto 2023	Setembro 2023	Outubro 2023	Acumulado 2S2023
<b>RECEITAS</b>	<b>3.952.569</b>	<b>4.085.674</b>	<b>5.094.682</b>	<b>5.839.905</b>	<b>18.972.830</b>
Juros	2.238.325	2.395.141	2.482.696	2.611.447	9.727.609
Amortização Correção Monetária	362.238	623.012	222.737	205.754	1.413.741
Taxa de Distribuição	0	243.000	0	842.000	1.085.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	507.498	824.521	1.678.299	1.074.034	4.084.352
Mercado Secundário	844.508	0	710.950	1.106.671	2.662.128
<b>DESPESAS</b>	<b>(390.549)</b>	<b>(439.179)</b>	<b>(576.065)</b>	<b>(656.184)</b>	<b>(2.061.977)</b>
Administrativas	(157.024)	(157.093)	(172.313)	(149.113)	(635.543)
Operacionais	(113.525)	(182.086)	(403.752)	(257.071)	(956.434)
Taxa de Performance 1S2023	(120.000)	(100.000)	0	(250.000)	(470.000)
<b>RESULTADO REGIME DE CAIXA</b>	<b>3.562.020</b>	<b>3.646.495</b>	<b>4.518.616</b>	<b>5.183.721</b>	<b>16.910.852</b>
<b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b>	<b>3.006.893</b>	<b>3.664.636</b>	<b>4.703.222</b>	<b>5.743.109</b>	<b>17.170.731</b>
<b>VALOR DISTRIBUÍDO</b>	<b>3.171.383</b>	<b>3.708.354</b>	<b>4.655.377</b>	<b>4.917.230</b>	<b>16.784.443</b>
<b>RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)*</b>	<b>(0,150)</b>	<b>0,049</b>	<b>0,042</b>	<b>0,086</b>	<b>0,128</b>

\* Considera 1.817.720 recibos emitidos até 31/10/2023 na 5ª oferta do CACR11 no Direito de Preferência (CACR13) e nas cinco primeiras janelas de liquidação (CACR15, CACR16, CACR17 e CACR19) e que ainda não haviam sido convertidos em cotas do Fundo.

# CACR11 - Resultados

## COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

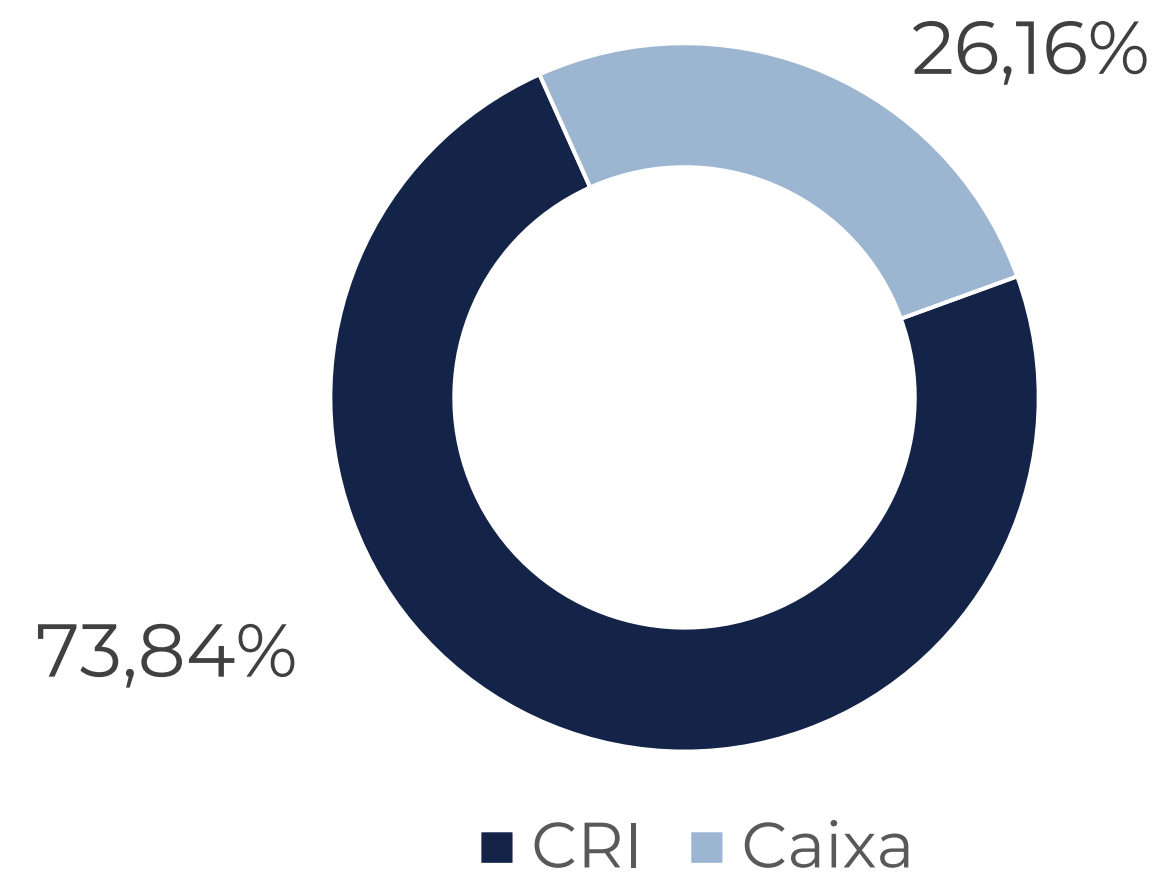
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



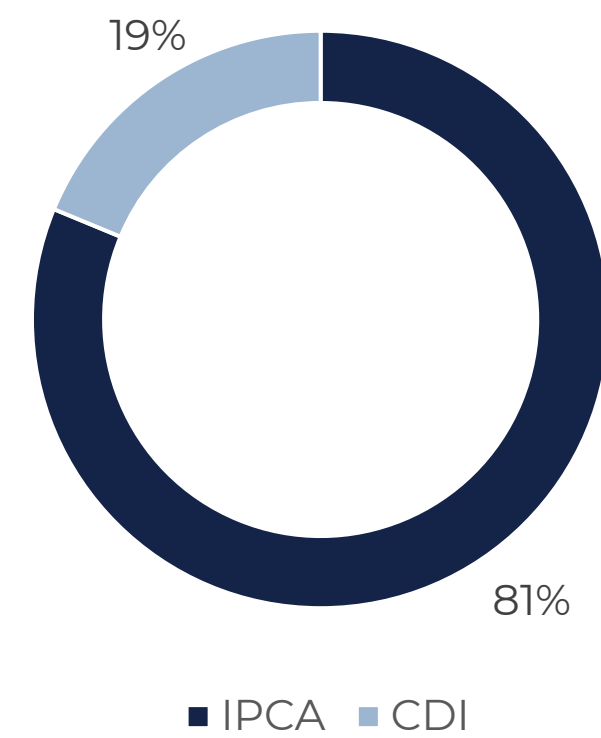
# CACR11 – Ativos em carteira

## SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

### CLASSE DE ATIVO\*



### REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)

**13,1614% a.a.**

Taxa média de juros (CDI)

**7,23% a.a.**

### DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



\* Considera R\$ 186,8 mm (R\$ 180,3 mm líquido dos custos de emissão) captados até 31/10/2023 na 5ª Oferta do CACR11 no Direito de Preferência (recibos CACR13) e nas cinco primeiras janelas de liquidação (recibos CACR15, CACR16, CACR17, CACR19 e CACR20). Apesar de ainda não integrado ao PL do fundo, parte desses recursos já foram alocados em CRIs, e o restante encontra-se no caixa investido no Fundo Itaú Soberano RF Simples para alocação em operações atualmente em fase de estruturação.

# CACRI1 – Ativos em carteira

## SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VG (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	35%	133.000.000	20/06/2024	12.000	0	7.210.701	2,71%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	32%	167.000.000	28/06/2024	4.600	0	1.140.198	0,43%
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	60%	111.000.000	17/07/2024	3.400	275.860	3.673.156	1,38%
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	67%	111.000.000	17/07/2024	6.500	356.048	7.190.679	2,70%
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	52%	111.000.000	17/07/2024	6.500	0	7.540.333	2,83%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	59%	43.000.000	22/01/2025	10.685	0	8.464.676	3,17%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	59%	43.000.000	22/01/2025	10.750	0	8.516.169	3,19%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	23.000.000	01/11/2024	10.300	999.305	10.372.535	3,89%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	805.116	7.205.320	2,70%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	805.116	7.205.320	2,70%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	805.116	7.205.320	2,70%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	59%	55.900.000	01/09/2025	11.702	0	5.660.194	2,12%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	58%	-	27/12/2031	6.315	0	6.543.450	2,45%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	58%	-	27/12/2031	9.600	0	9.947.287	3,73%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	59%	55.900.000	01/09/2025	12.000	0	5.795.578	2,17%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	37%	88.500.000	24/03/2027	20.750	46.873	20.374.675	7,64%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	37%	88.500.000	24/03/2027	12.000	15.700	11.999.776	4,50%

# CACRI1 – Ativos em carteira

## SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VGv (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	37%	88.500.000	24/03/2027	1	2	991	0,001%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	37%	88.500.000	24/03/2027	1	2	1000	0,001%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	64%	25.000.000	26/04/2027	18.000	60.142	17.733.940	6,65%
21I0940473	Habitasec	IPCA	12,68%	59%	55.900.000	01/09/2025	2.500	0	1.155.794	0,43%
21I0940474	Habitasec	IPCA	12,68%	59%	55.900.000	01/09/2025	5.500	0	2.539.349	0,95%
22J1411300	Habitasec	CDI	7,50%	60%	111.000.000	17/07/2024	13.500	0	13.164.113	4,94%
23B0432351	Habitasec	CDI	7,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	19.462	0	19.462.000	7,30%
22F0781905	Barisec	CDI	8,50%	52%	17.000.000	23/09/2025	3.256	0	3.256.000	1,22%
23G1914605	Canal	IPCA	13,00%	38%	55.000.000	22/07/2027	9.000	0	8.896.731	3,34%
23G1914682	Canal	IPCA	13,00%	38%	55.000.000	22/07/2027	3.000	0	3.000.000	1,13%
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	45%	15.200.000	24/08/2026	3.800	0	3.756.397	1,41%
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	45%	15.200.000	24/08/2026	2.500	0	2.483.733	0,93%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	31%	96.200.000	22/09/2027	13.700	0	13.662.860	5,12%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	13%	78.400.000	15/10/2027	8.000	0	8.000.000	3,00%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	34%	29.800.000	15/10/2027	20.500	0	20.500.000	7,69%
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	84%	23.000.000	01/11/2024	13.000	0	13.000.000	4,88%
			<b>IPCA</b>							
			<b>CDI</b>							
			<b>13,1614%</b>							
			<b>7,23%</b>					<b>4.169.280</b>	<b>266.658.275</b>	<b>100%</b>

# CACR11 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

## Avanço de Obra Fachada



## Avanço de Obra Piscina



## Projeto CRI Palatium 19L0810517



## Obra 100% concluída


Habite-se concedido em 31/8/2023. Processo de repasse das unidades vendidas em andamento. CRI em fase de amortização no regime de *cash sweep*.

**94% VENDIDO**

 **Fortaleza / CE**  
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 11% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 7.210.699,75

 Vencimento: Jun/2024

 **Servicers:**

- Securitizadora: Virgo
- Agente Fiduciário: Pentágono
- Medição de obras: Dexter
- Rating: BB- (SR Rating)

 **Empreendimento:**

- Torre única, 60 unidades com 272m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 133 milhões
- LTV: 35,1%
- Obra: 100% concluída, Habite-se concedido em 31/08/2023
- Amortização: Cash sweep (mín. R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas

# CACR11 - Ativos investidos

## CRI LIFE PARK

### Obra concluída Fachada Torre C



### Obra concluída Piscina



### Projeto CRI Life Park 20D0809562



## Obra 100% concluída


Processo de repasse das unidades vendidas em andamento. CRI em fase de amortização no regime de *cash sweep*.

**90% VENDIDO**

 **Canoas / RS**  
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 CDI + 7% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 1.140.197,98

 Vencimento: Jun/2024

 **Servicers:**

- Securitizadora: Virgo
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Dexter
- Rating: brBB+ (sf) - Austin

 **Empreendimento:**

- 3 torres residenciais, 432 unidades com aprox. 68m2 cada
- VGV: R\$ 167 milhões
- LTV: 31,9%
- Obra: 100% concluída, Habite-se concedido em 4/8/2021
- Amortização: Cash sweep (mín R\$ 100 mil)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas

# CACRI1 - Ativos investidos

CRI TOWN.CO

## Avanço de Obra Fachada



## Avanço de Obra Piscina e paisagismo



## Projeto CRI Town.co

20F0717398  
20F0718010  
20F0718024  
22J1411300



## Obra 100% concluída

Em 04/5/2023 foi realizada a Assembleia Geral de Instalação de condomínio e, em seguida, a entrega das chaves. Processo de repasse em andamento. CRI em fase de amortização em regime de *cash sweep*.

**85% VENDIDO**



### Porto Alegre / RS

[Acessar Google Maps](#)



### Residencial e comercial

IPCA + 13,00% a.a.  
(20F0717398)

IPCA + 14,00% a.a.  
(20F0718010)



IPCA + 15,90% a.a.  
(20F0718024)  
CDI + 7,5% a.a.  
(22J1411300)



Saldo Devedor:  
R\$ 32.200.188,24



Vencimento: Jul/2024



### Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Dexter
- Rating\*:  
brBBB- (sf) (20F0717398)  
brBBB- (sf) (20F0718010)  
brBB+ (sf) (20F0718024)



### Empreendimento:

- 183 unidades de 20-30 m<sup>2</sup> cada e 1.770 m<sup>2</sup> de área comercial
- VGV residencial: R\$ 67 milhões
- VGV comercial: R\$ 44 milhões
- LTV anterior / atualizado\*\*:  
20F0717398: 85,9% / 67,2%  
20F0718010: 76,7% / 59,9%  
20F0718024: 72,0% / 51,7%  
22J1411300: 78,3% / 59,6%
- Obra: 100% concluída
- Amortização: *Cash sweep* (mín R\$ 50 mil)



### Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas
- Garantia CF recebíveis / AF residencial / AF comercial:  
20F0717398: 16,0% / 26,8% / 57,2%  
20F0718010: 24,4% / 17,5% / 58,1%  
20F0718024: 15,1% / 4,8% / 80,1%  
22J1411300: 18,5% / 16,3% / 65,2%

\* Rating BBB- ou superiores possuem grau de investimento na escala da Austin Rating.

\*\* LTV atualizado pelo valor de venda média da área comercial, vendida em cotas a valor / m2 superior ao valor conservadoramente considerado na estruturação do CRI.



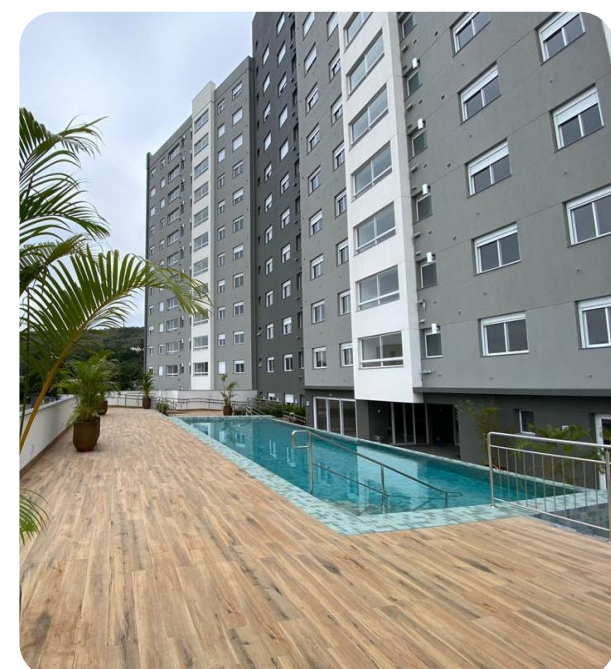
# CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIKE

## Obra concluída Fachada



## Obra concluída Área comum (piscina)



## Projeto CRI Like 20L0789248 20L0789249



## Obra 100% concluída

Em processo de repasse de financiamento imobiliário. CRI em fase de amortização em regime de *cash sweep*.


**82% VENDIDO**

 **Porto Alegre / RS**  
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial e comercial

 IPCA + 12,68% a.a.  
(20L0789248)

 IPCA + 12,68% a.a.  
(20L0789249)

 Saldo Devedor:  
R\$ 16.980.845,34

 Vencimento: Jan/2025

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Efi Servi
- Rating:  
br BB (sf) (20L0789248)  
br BB (sf) (20F0789249)

 **Empreendimento:**

- 125 unidades de 43-81 m<sup>2</sup> cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- LTV:  
20L0789248: 59,2%  
20L0789249: 59,2%
- Obra: 100% concluída, Habite-se concedido em 25/07/2022
- Amortização: *Cash sweep* (mín. R\$ 100 mil)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Cessão de direitos de outros imóveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas
- Garantia CF recebíveis / AF residencial / AF outros imóveis:  
20L0789248: 55,7% / 29,0% / 15,3%  
20L0789249: 55,7% / 29,0% / 15,3%

# CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

## Avanço de Obra Fachada



## Avanço de Obra Piscina



## Projeto CRI Life.co

21B0760584  
21B0760585  
21B0760582  
23B0432351



## Obra 81,08% concluída

A obra avançou 1,96 p.p. em outubro, contando com cerca de 45 funcionários no canteiro.

Avanços da obra: pintura interna e externa, aplicação de selador, massa corrida e tinta e instalação de portas e fechaduras eletrônicas.

**60% VENDIDO**



### Porto Alegre / RS

[Acessar Google Maps](#)



### Residencial



IPCA + 14,00% a.a.  
(21B0760584)

IPCA + 14,00% a.a.  
(21B0760585)

IPCA + 14,00% a.a.  
(21B0760582)

CDI + 7,00% a.a.  
(23B0432351)



Saldo Devedor:  
R\$ 43.493.309,82



Vencimento: Fev/2025



### Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Efi Servi
- Rating:  
brBB (sf) (21B0760584)  
brBB (sf) (21B0760585)  
brBB (sf) (21B0760582)



### Empreendimento:

- 120 unidades de 36-70 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 46 milhões
- LTV:  
21B0760584: 84,1%  
21B0760585: 84,1%  
21B0760582: 84,1%  
23B0432351: 84,1%
- Obra: 81,08% (+1,96 p.p.)
- Entrega: fevereiro/2024
- Amortização: *Cash sweep* após Habite-se (mín R\$ 2 milhões)



### Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de Outros imóveis
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas
- Garantia CF recebíveis / AF residencial / AF outros imóveis:  
21B0760584: 42,6% / 54,4% / 3,0%  
21B0760585: 42,6% / 54,4% / 3,0%  
21B0760582: 42,6% / 54,4% / 3,0%  
23B0432351: 42,6% / 54,4% / 3,0%

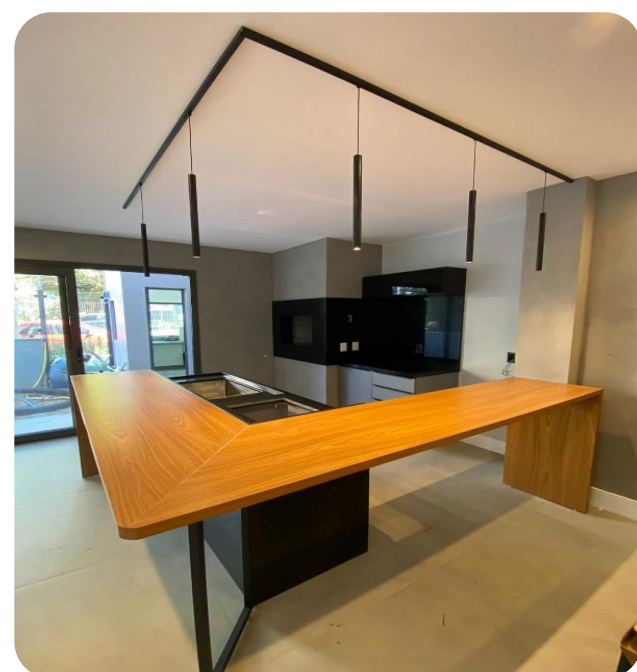
# CACRI1 - Ativos investidos

## CRI PARQUE

### Avanço de Obra Fachada



### Avanço de Obra Área gourmet



### Projeto CRI Parque 20K0797915 22G1166026



## Obra 100% concluída


Obra finalizada em abril. Habite-se concedido em 06/7/2023. CRI em fase de amortização em regime de *cash sweep*.

Com as obras concluídas e valorização das unidades, foram reiniciadas as vendas.

**44% VENDIDO**

 **Porto Alegre / RS**  
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 14% a.a. (20K0797915)  
CDI + 7% a.a. (22G1166026)

 Saldo Devedor:  
R\$ 24.371.840,42

 Vencimento: Nov/2024

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- Torre única, 16 unidades com 105m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 23 milhões
- VGV outros imóveis: R\$ 10 milhões
- LTV:  
20K0797915: 84,3%  
22G1166026: 84,3%
- Obra: 100% concluída, Habite-se concedido em 06/7/2023
- Amortização: *Cash sweep* (mín R\$ 50 mil)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Cessão de direitos de outros imóveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas

# CACRI1 - Ativos investidos

CRI FAMA

## Avanço de Obra Fachada



## Avanço de Obra Futebol de areia



## Projeto CRI Fama

2110566608  
2110940472  
2110940473  
2110940474



## Obra 100% concluída

Torres E e F com Habite-se concedido em 26/10/2022; Torres G e H com Habite-se concedido em 09/8/2023.

Em processo de repasse de financiamento imobiliário.

**88% VENDIDO**



### Goiânia / GO

[Acessar Google Maps](#)



### Residencial

IPCA + 12,6825% a.a. (2110566608)

IPCA + 12,6825% a.a. (2110940472)



IPCA + 12,6825% a.a. (2110940473)

IPCA + 12,6825% a.a. (2110940474)



### Saldo Devedor:

R\$ 15.150.915,85



Vencimento: Set/2025



### Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui



### Empreendimento:

- 4 torres, 264 unidades de 70 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas (88% do total):  
Torres E e F: 89%  
Torres G e H: 87%
- LTV:  
2110566608: 59,4%  
2110940472: 59,4%  
2110940473: 59,4%  
2110940474: 59,4%
- Obra: 100% concluída, com Habite-se
- Amortização: *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil)



### Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora

# CACRI1 - Ativos investidos

## CRI SHOPPING ALEGRIA II

### Obra concluída Boliche



### Obra concluída Entrada



### Projeto CRI Shopping Alegria II 21L0868593 21L0868658




O Shopping Alegria opera sem vacância, com fluxo mensal de cerca 200.000 pessoas e gera 650+ empregos diretos.


O início da cobrança de estacionamento favoreceu o NOI a partir do mês de maio.

**100% OCUPADO**

 **Várzea Paulista / SP**  
[Acessar Google Maps](#)

 Shopping Center

 IPCA + 13% a.a.  
(21L0868593)

 IPCA + 13% a.a.  
(21L0868658)

 Saldo Devedor:  
R\$ 16.490.736,20

 Vencimento: Nov/2031

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: n/a
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- 11.140 m<sup>2</sup> de ABL, 110 lojas, 850 vagas de estacionamento
- Vacância: 0%
- LTV:  
21L0868593: 58,3%  
21L0868658: 58,3%
- Amortização: Tabela Price a partir de dezembro/2022

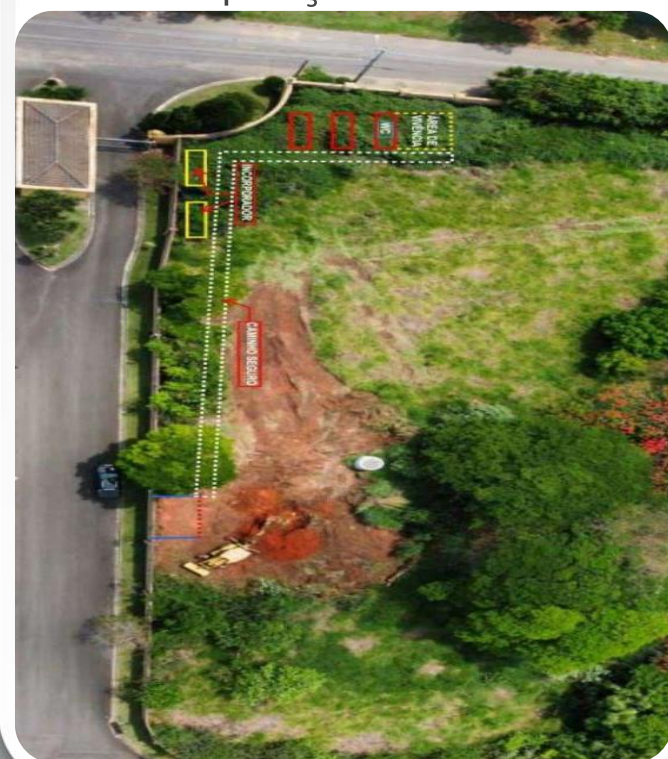
 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de outros imóveis
- Cessão fiduciária de recebíveis de locação
- Cessão fiduciária de recebíveis futuros do estacionamento
- Contrato de locação tampão
- Penhor de ações e aval dos sócios pessoas físicas

# CACRI1 - Ativos investidos

CRI Helvetia

## Avanço de obra Adequação terreno



## Avanço de obra Steel frame



## Projeto CRI Helvetia

22G1000969  
22L0001401  
23E0002201  
23J0000201



## Obra 31,35% concluída

Obra em *steel frame*, onde o processo de construção se inicia fora do empreendimento. Terraplanagem em andamento para início do estaqueamento (fundações). Medição financeira indica avanço de 31,35%, com expectativa de conversão para medição física no local do empreendimento no 4T2023.

**23% VENDIDO**



### Indaiatuba/ SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial e comercial

IPCA + 12,6825% a.a. (22G1000969)



IPCA + 12,6825% a.a. (22L0001401)

IPCA + 12,6825% a.a. (23E0002201)

IPCA + 12,6825% a.a. (23J0000201)



Saldo Devedor:

R\$ 32.439.018,50



Vencimento: Mar/2027



### Servicers:

- Securitizadora: Barisec
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Medição de obras: MV Construções
- Rating: não possui



### Empreendimento:

- 22 casas com 281 m<sup>2</sup> cada + centro comercial com 561 m<sup>2</sup> de ABL
- VGV: R\$ 88,5 milhões
- LTV:
  - 22G1000969: 36,7%
  - 22L0001401: 36,7%
  - 23E0002201: 36,7%
  - 23J0000201: 36,7%
- Obras: 31,35%
- Entrega: Setembro/2024
- Amortização:
  - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
  - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 500 mil) se Fundo de Obras > 105% do saldo de obras a incorrer



### Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de outros imóveis (fase 2 do projeto)
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária das quotas da SPE

# CACRI1 - Ativos investidos

CRI Fazenda Boa Vista

## Avanço de obra Vista Principal



## Avanço de obra Ambiente externo



## Projeto CRI Boa Vista 22H1704044



## Obra 56,90% concluída

Com 13 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 4,10% em outubro e foram realizados serviços como impermeabilização das lajes, chapisco de paredes e instalações elétricas.

**LANÇAMENTO FUTURO**

 **Porto Feliz / SP**  
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 17.794.082,07

 Vencimento: Abr/2027

 **Servicers:**

- Securitizadora: Barisec
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Medição de obras: MV Construções
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- Casa com 3.148 m<sup>2</sup> (795 m<sup>2</sup> de área construída)
- VGV: R\$ 25 milhões
- LTV: 63,9%
- Obras: 56,90% (+4,10 p.p.)
- Amortização:
  - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
  - ✓ Cash sweep (mín R\$ 500 mil) se Fundo de Obras > 105% do saldo de obras a incorrer

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de outros imóveis (2 salas comerciais no RJ)
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da subsidiária One Holding

# CACRI1 - Ativos investidos

CRI Viver Bem

## Avanço de obra Casa



## Avanço de obra Condomínio



## Projeto CRI Viver Bem 22F0781905



## Obra 60% concluída

Iniciada liberação de recursos para início da continuidade da obra, com foco inicial nos preparativos para reinício de comercialização das unidades em estoque.

**76% VENDIDO**



**Itaparica / BA**  
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



CDI + 8,5% a.a.



Saldo Devedor:  
R\$ 3.256.000,00



Vencimento: Set/2025



### Servicers:

- Securitizadora: Barisec
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Medição de obras: Engebanc
- Rating: não possui



### Empreendimento:

- 62 casas de 58,36 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 17 milhões
- LTV: 51,75%
- Obras: 60%
- Entrega: Março/2024
- Amortização: *Cash sweep* após Habite-se (mín R\$ 500 mil)



### Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de terreno adicional (75.332 m<sup>2</sup>)
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e do sócio pessoa física



# CACRI1 - Ativos investidos

CRI Sophia

## Avanço de obra Fachada



17 de out. de 2023 12:11  
203 Rua Walfrides W. Mar  
Nossa Senhora do Rosário  
São José  
Santa Catarina

## Avanço de obra Apartamento tipo



17 de out. de 2023 11:50:57  
1145 Rua Antônio Basil Schroeder  
Bela Vista  
São José  
Santa Catarina

## Projeto CRI Sophia 23G1914605 23G1914682



## Obra 81,34% concluída

Após a conclusão do registro das garantias, ocorreu a liberação de recursos para as obras em 22/9. A primeira medição realizada em outubro mostrou evolução de 1,34% nas obras, como foco na aplicação de massa corrida, instalação de azulejos, registros e porcelanatos.. Cerca de 65 funcionários no local.

**80% VENDIDO**



**São José / SC**

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 13,0042% a.a. (23G1914605)

IPCA + 13,0042% a.a. (23G1914682)



Saldo Devedor:  
R\$ 11.896.730,51



Vencimento: Jul/2027



**Servicers:**

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: H.Commcor
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui



**Empreendimento:**

- 80 apartamentos de 88,73 a 371,10 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 55 milhões
- LTV:  
23G1914605: 38,1%  
23G1914682: 38,1%
- Obras: 81,34% (+1,34% p.p.)
- Entrega: Dezembro/2024
- Amortização:
  - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
  - ✓ Cash sweep (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



**Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoa física

# CACRI1 - Ativos investidos

CRI Mansion Madrid

## Avanço de obra Fachada



## Avanço de obra Pintura interna



## Projeto CRI Mansion Madrid

23H1038202  
23H1038509



## Obra 82,73% concluída

Contando com 16 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 3,02% em outubro.

No mês, foram realizados serviços como instalação de gradil e guarda corpo, instalações elétricas e hidrossanitárias e pintura dos pavimentos tipos.

**100% VENDIDO**



**Ilhéus / BA**

[Acessar Google Maps](#)



**Residencial**



IPCA + 13,00% a.a. (23H1038202)

IPCA + 13,00% a.a. (23H1038509)



**Saldo Devedor:**  
R\$ 6.240.130,02



**Vencimento:** Ago/2026



**Servicers:**

- Securitizadora: Travessia
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Medição de obras: Monitori
- Rating: não possui



**Empreendimento:**

- 40 apartamentos de 63,16 a 136,72 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 15,2 milhões
- LTV:  
23H1038202: 45,3%  
23H1038509: 45,3%
- Obras: 82,73% (+3,02 p.p.)
- Entrega: Dezembro/2024
- Amortização:
  - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
  - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



**Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoa física

# CACR11 - Ativos investidos

CRI La Maison

## Avanço de obra Fachada



## Avanço de obra Contrapiso executado



## Projeto CRI La Maison 2312111365



## Obra 46,10% concluída


Em processo de registro das garantias para início de liberação de recursos para aceleração da obra.

**61% VENDIDO**

 **Manaus / AM**  
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 13,00% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 13.662.860,08

 Vencimento: Set/2027

 **Servicers:**

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Medição de obras: Capital Finance
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- 28 apartamentos de 220 a 338 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 96,2 milhões
- LTV: 31,13%
- Obras: 46,10%
- Entrega: Dezembro/2024
- Amortização:
  - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
  - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de outros imóveis
- Cessão fiduciária dos recebíveis de taxa de administração de obras de outro empreendimento
- Aval da controladora e dos sócios pessoa física

# CACRI1 - Ativos investidos

## CRI Station

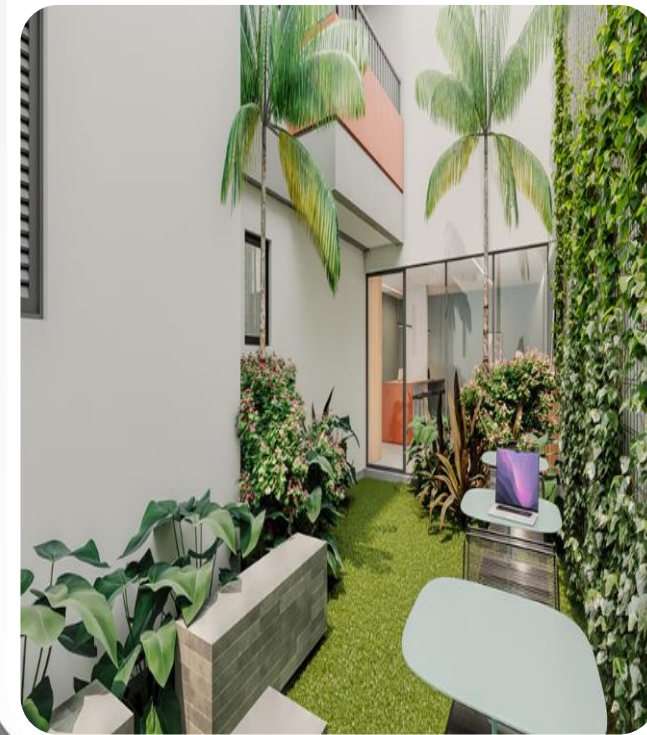
### Projeto CRI Station Fachada



### Projeto CRI Station Rooftop



### Projeto CRI Station 23J1215653




## Obra Não Iniciada

Em processo de registro das garantias para início de liberação de recursos para começar as obras do empreendimento.

**38% VENDIDO**

 **São Paulo / SP**  
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 8.000.000,00

 Vencimento: Out/2027

 **Servicers:**

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: H.Commcor
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- 203 apartamentos de 25 a 35 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 78,4 milhões
- LTV: 13,0%
- Obras: 0%
- Entrega: Dezembro/2025
- Amortização:
  - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
  - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de cotas
- Aval da controladora

# CACR11 - Ativos investidos

CRI Monte Cristo

## Avanço de obra Fachada



## Avanço de obra Instalação do Guarda Corpo



## Projeto CRI Monte Cristo 23J0162156



## Obra 42,75% concluída

Em processo de registro das garantias para início de liberação de recursos para retomar as obras do empreendimento.

**51% VENDIDO**



**Itu / SP**

[Acessar Google Maps](#)



**Residencial**



**IPCA + 14,00% a.a.**



**Saldo Devedor:  
R\$ 20.500.000,00**



**Vencimento: Out/2027**



**Servicers:**

- Securitizadora: True
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Medição de obras: Monitori
- Rating: não possui



**Empreendimento:**

- 72 apartamentos de 75,44 a 87,74 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 29,8 milhões
- LTV: 34,1%
- Obras: 42,75%
- Entrega: Junho/2024
- Amortização:
  - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
  - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



**Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de outros imóveis
- Cessão fiduciária dos recebíveis de outro empreendimento
- Alienação Fiduciária de cotas
- Aval da controladora e dos sócios pessoa física

# CACR11 – Impacto Social

## NÚMEROS RELEVANTES

Além dos retornos financeiros do CACR11 para seus cotistas, um outro grande fator motivacional para nós da Cartesia Capital é o impacto social que as nossas operações tem sobre as comunidades nas quais os empreendimentos financiados estão inseridos. Seja através da geração de oportunidades de trabalho direta e indiretamente, da movimentação da economia local pela aquisição de insumos para realização das obras, da realização do sonho da casa própria para centenas de famílias (prioridade para 87% dos brasileiros) ou mesmo de levar entretenimento para a população. Acreditamos que assim contribuímos com um país melhor para todos, o que nos motiva a expandir continuamente nossos negócios e, assim, impactar positivamente a vida de cada vez mais brasileiros.

### Obras financiadas

#### 15 empreendimentos residenciais

1.708 unidades habitacionais

1.080 unidades concluídas

#### Shopping Alegria

110 lojas somando ABL de 11.140 m<sup>2</sup> e estacionamento para 850 veículos

### Empregos gerados

205 empregos diretos nas obras

650+ empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.600 empregos indiretos

### Economia

#### VGV total das obras financiadas R\$ 983 mm

Impostos sobre VGV: R\$ 39 mm

Corretagem de vendas: R\$ 59 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 491 mm

Vendas/mês Shopping Alegria: R\$ 10,3 mm

Impacto no entorno do Shopping Alegria  
(desenvolvimento imobiliário e comercial)



### Cartesia

ri@cartesia.com.br

R. Pedroso Alvarenga, 1.221 – 11º Andar  
04531-012 - Itaim Bibi - São Paulo – SP  
+55 11 2924-2002  
+55 11 3167-0102

