

# CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - NOVEMBRO 2023

# CACRI1 - 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\$ 385.529.745,03

### Quantidade de Cotas

3.823.767

### Valor Patrimonial da Cota

R\$ 100,82 (30/11/2023)

### Valor de Mercado da Cota

R\$ 102,50 (30/11/2023)

## CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em novembro, na contramão do observado nos meses anteriores, o mercado acompanhou o fechamento da curva de juros globais. Nesse contexto, o Ibovespa fechou o mês com alta de 12,54% e os juros futuros mantiveram-se acima de 9,96% a.a. (-0,59 p.p. m/m) no horizonte da curva. Projeções do mercado para 2023 convergem para IPCA de 4,51% (ante 4,59% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 2,92% (2,89% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 08/12/2023. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou alta de 0,66% no mês e 10,79% acumulado em 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 acumulou rentabilidade de 18,79% nos últimos 12 meses. Em novembro, o CACRI1 reportou dividend yield de 1,63% (equivalente a 177,9% do CDI), acumulando 21,00% nos últimos 12 meses considerando reinvestimento dos dividendos e gross-up de IR.**

No quadro internacional, destaca-se a atenção às políticas monetárias americana e europeia e o acompanhamento de dados de atividade nas principais economias. Nos Estados Unidos, após forte expansão da atividade econômica no terceiro trimestre, o Fed manteve inalteradas as taxas de juros no intervalo de 5,25% a 5,50%, maior patamar em 22 anos. Na Europa, os dados de atividade continuam mostrando fraqueza e a inflação segue em desaceleração acentuada, ao passo que o BCE mantém as elevadas taxas de juros inalteradas. No Oriente Médio, a ameaça de alastramento do conflito entre Israel e o Hamas foi amenizada, afastando riscos de disparada do preço do petróleo. Na China, o país permanece com dificuldades de crescimento, com setores-chave da economia sem melhoras expressivas, exemplificado pelo setor imobiliário, com quedas em vendas e lançamentos.

No cenário doméstico, o destaque ficou com o novo corte da taxa Selic em 50 bps para 11,75% a.a. em 13/12/2023, e a aprovação, no Senado, da Reforma Tributária. Em paralelo, a divulgação de dados do 3T23 registrou variação do PIB de +0,1% frente ao 2T23, totalizando R\$ 2,7 trilhões. Serviços e Indústria avançaram 0,6%, ao passo que Agropecuária recuou 3,3% no mesmo período. 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 novembro apresentou alta de 0,28%, ficando 0,04 p.p. acima de outubro (0,24%). Os destaques ficaram com o grupo de alimentação e bebidas (+0,63%) e despesas pessoais (+0,58%).

O mercado de capitais superou, pela primeira vez na história, a participação da poupança no *funding* ao crédito imobiliário. Enquanto a fatia da poupança reduziu de 49% para 36%, de 2021 ao final do primeiro semestre de 2023, o mercado de capitais cresceu de 24% para 38%, atingindo o saldo de R\$ 787 bilhões (ABECIP). Nesse sentido, a poupança demonstra enfraquecimento, com retiradas superando depósitos em R\$ 98 bilhões, de janeiro a outubro (Bacen). Em outubro, a ABECIP reportou volume de concessão de financiamento imobiliário com recursos do SBPE de R\$ 11,1 bilhões, -19,7% m/m e -24,52% a/a. O INCC-M variou 0,10% em novembro (-0,10 p.p. m/m; -0,04 p.p. a/a) com queda de Materiais, Equipamentos e Serviços, passando de 0,14% para -0,12% no mês.

5ª Emissão de Novas Cotas do CACRI1: A oferta de cotas do CACRI1 foi encerrada em 10/11/2023 com a publicação do anúncio oficial de encerramento informando a colocação integral das cotas ofertadas. Dessa forma, foi captado ao todo o montante de R\$ 200.000.070,27 (2.016.333 novas cotas), representando 100% do volume da oferta. Uma vez convertidos os recibos em cotas do CACRI1, em 16/11/2023 foi liberada a negociação das cotas emitidas na 5ª emissão. Por fim, vale destacar que após o encerramento da 5ª emissão, o patrimônio líquido do CACRI1 obteve crescimento de 111,3%, migrando de R\$ 182.475.379,39 em 31/10/2023 para R\$ 385.529.745,03 em 30/11/2023.

# CACR11 - Visão geral

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou novembro com valor de mercado de R\$ 102,50 e relação P/VP de 101,66% (104,30% em 31/10/2023), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 0,71 / cota (R\$ 2,31 em 31/10/2023). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 102,38% (106,74% em 31/10/2023).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão, atingindo 18.870 investidores (+39% m/m; +130% nos últimos 12 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 30,7 milhões (aumento considerável, ocorrido após encerramento da 5ª emissão de novas cotas do CACR11, em decorrência do aumento da quantidade de cotas em circulação no mercado), equivalente a um giro de 7,96% do PL do fundo (vide página 7).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 1.422.460 de principal e R\$ 44.159 de IPCA do CRI Like, (ii) amortização de R\$ 462.782 de principal e R\$ 229.506 de IPCA do CRI Parque, (iii) amortização de R\$ 57.524 de principal e R\$ 42.884 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iv) amortização de R\$ 1.368.676 de principal e R\$ 39.400 de IPCA do CRI Fama, (v) amortização de R\$ 28.729 de principal e R\$ 30.938 de IPCA do CRI Sophia, (vi) amortização de R\$ 14.888 de principal e R\$ 16.383 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (vii) amortização de R\$ 67.139 de principal e R\$ 35.525 de IPCA do CRI Monte Cristo, (viii) amortização de R\$ 197.962 de principal e R\$ 20.804 de IPCA do CRI Station, (ix) amortização de R\$ 32.883 de principal e R\$ 35.530 de IPCA do CRI La Maison, (x) amortização de R\$ 68.171 de principal do CRI Life Park, (xi) amortização de R\$ 131.999 de principal do CRI Life.Co, e (xii) venda de 12.412 papéis do CRI Life.Co gerando ganho de R\$ 1.685.067 (IPCA + juros). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para Viver Bem (+18,46 p.p. m/m), Monte Cristo (+4,26 p.p. m/m), Mansion Madrid (+3,20 p.p. m/m) e La Maison (+2,58 p.p. m/m).

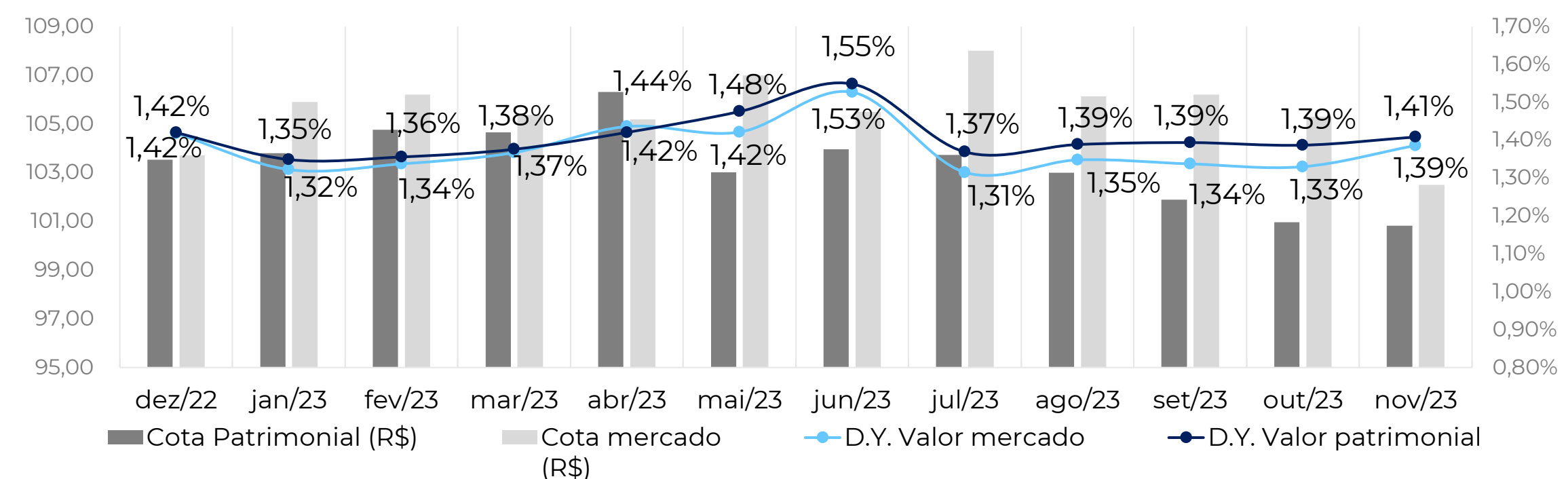
Em 08/12/2023 o CACR11 distribuiu R\$ 1,42 / cota, que corresponde a 151,2% do CDI mensal, ou 177,9% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 17,03% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). Vale ressaltar que com o encerramento da 5ª emissão, todos os cotistas e subscritores das novas cotas emitidas receberam o valor integral do dividendo. 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 30/11/2023 somava R\$ 2.703.411 ou R\$ 0,71 / 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 novembro (i) R\$ 3,1 mm (CDI + 7,0 % a.a.) CRI Life.Co, (ii) R\$ 17,6 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Domum, (iii) R\$ 3,5 mm (CDI + 8,5% a.a.) CRI Viver Bem e (iv) R\$ 3,0 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Helvetia. Está em análise na B3 o CRI Santo André, com desembolso previsto para dezembro (IPCA + 12,6825%). Por fim, estão em fase avançada de elaboração da documentação para alocação em janeiro 2024 dois CRIs totalizando R\$ 89 mm (IPCA + 12,6825% a.a.). **Com isso, os recursos captados na 5ª. Emissão (R\$ 200 milhões) deverão estar alocados após 2 meses do encerramento da oferta.**

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	1,47	1,42	102,50	100,82	1,39%	17,03%	1,63%	177,93%

### 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
Novembro - 23	30/11/2022	1,47	1,42	08/12/2023	100,82	102,50	1,39%
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%



### Novas alocações do CACRI1 mantém remuneração histórica da carteira

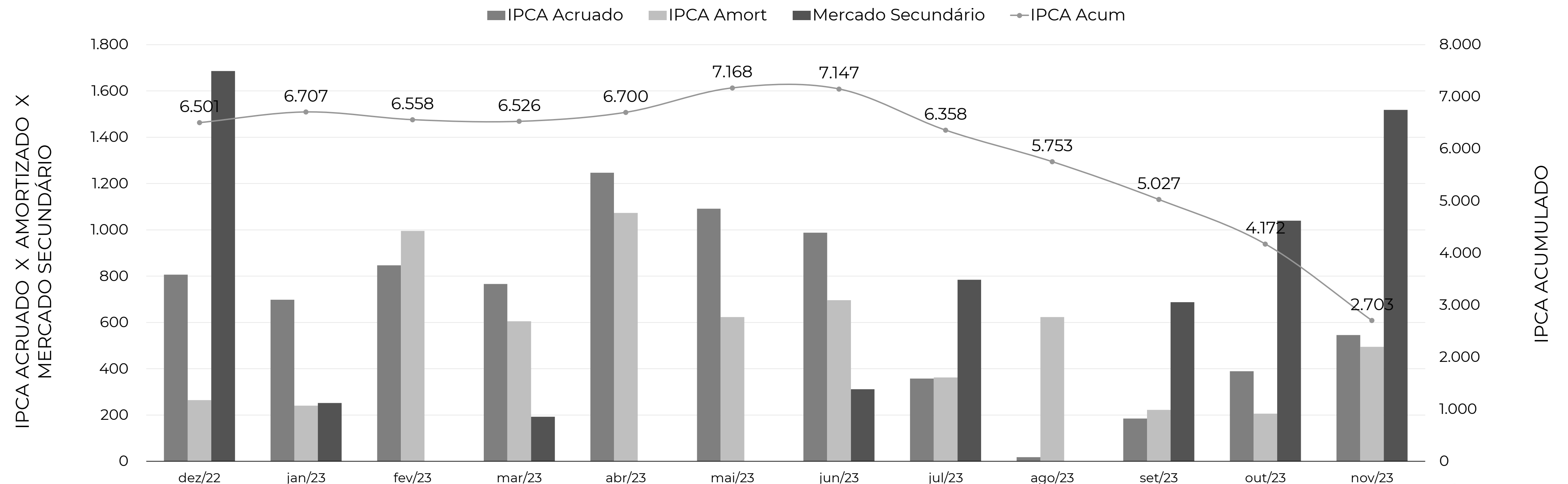
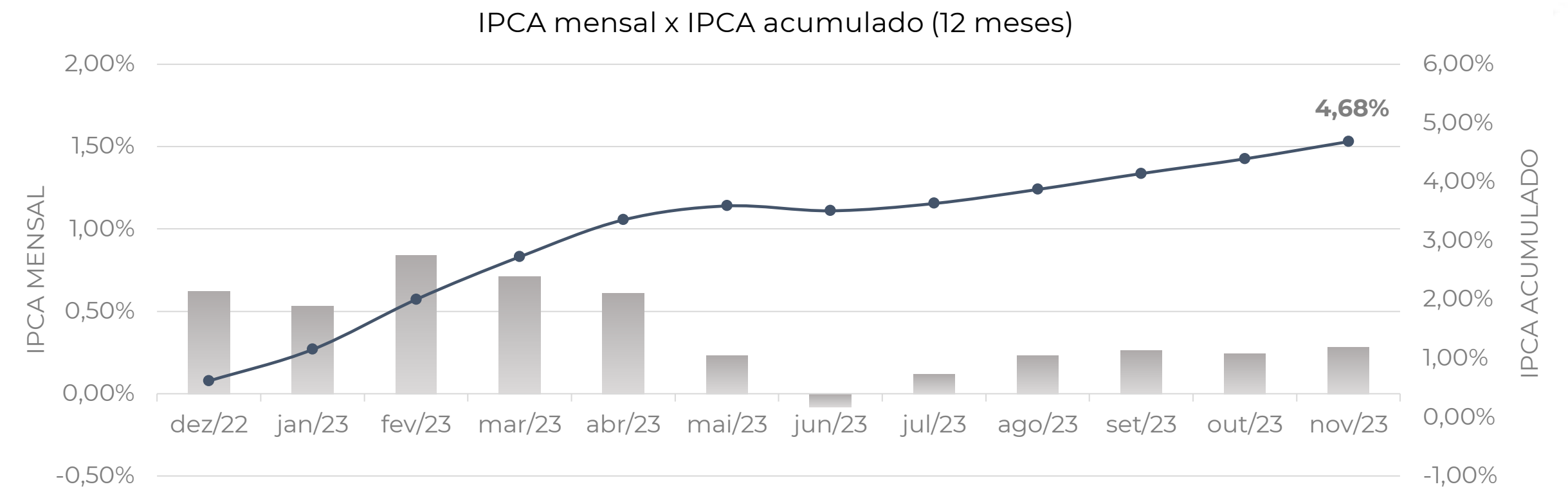
Operação	Código CETIP	Volume (R\$)	Indexador	Taxa de Remuneração	Vencimento	Localização
CRI Domum	23K1775994	17.625.000	IPCA	12,68% a.a.	17/11/2027	Diadema – SP
CRI Life.Co	23B0432351	3.106.182	CDI	7,00% a.a.	01/02/2025	Porto Alegre – RS
CRI Helvetia	22G1000969	2.961.977	IPCA	12,68% a.a.	24/03/2027	Indaiatuba – SP
CRI Viver Bem	22F0781905 22F0782025	3.542.119	CDI	8,50% a.a.	23/09/2025	Itaparica - BA
		<b>27.235.278</b>	<b>IPCA CDI</b>	<b>12,68% a.a. 7,80% 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 novembro houve (i) adição de R\$ 545.362 referente ao IPCA de 0,26% de setembro de 2023 ("n-2"), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 495.129 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 1.518.562 de IPCA acruado, ocasionando em redução do saldo acumulado para R\$ 2.703.411, equivalente a R\$ 0,71 / cota considerando a base de cotistas após a 5ª emissão.



### 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 CACRI1 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 CACRI1 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 CACRI1 em análise e mitigação de riscos em operações estruturadas de crédito pode ser incorporada aos instrumentos do CRI. Algumas premissas para investimento pelo CACRI1 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 CACRI1 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.

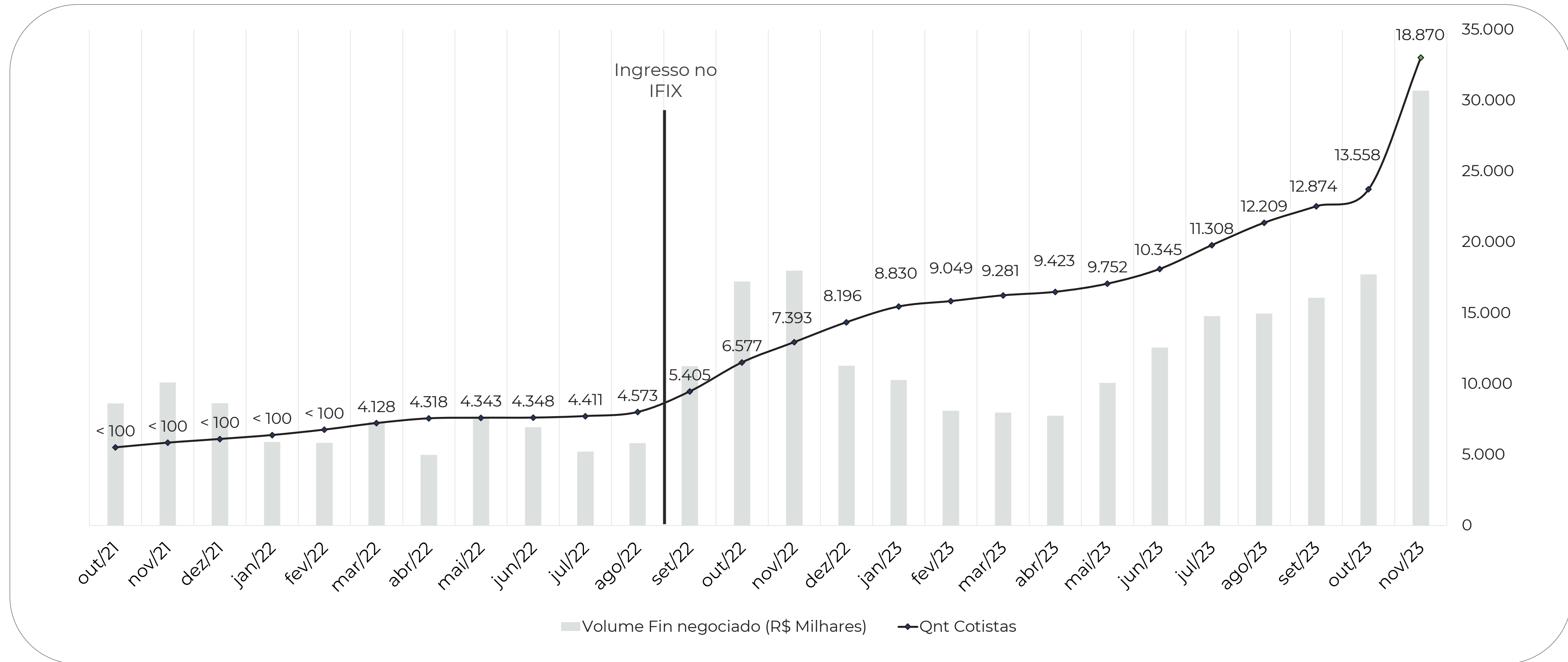
**Carteira de Recebíveis** – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização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

**Desde a captação do CACRI1 foram analisadas 519 operações totalizando aproximadamente R\$ 17,78 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 491 CRI analisados, enquanto 10 estão em fase de análise/estruturação.

# CACR11 - Visão geral

LIQUIDEZ

## Expansão de 313% da base de cotistas desde a entrada do CACR11 no IFIX.



A 5ª emissão de novas cotas do CACR11 encerrada em novembro 2023 resultou no incremento de 5,3 mil novos cotistas ao fundo (+39% m/m) e forte aumento do volume negociado (+73% m/m).

# 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 30/11/2023 o CACR11 acumulava R\$ 0,166 / 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\$ 620.000 já foram pagos ao gestor até 30/11/2023. O saldo deverá ser pago até o último dia útil do atual semestre. No corrente semestre o fundo não apurou taxa de performance até 30/11/2023.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Novembro 2023	Acumulado 2S2023
<b>RECEITAS</b>	<b>5.932.434</b>	<b>24.905.264</b>
Juros	2.794.343	12.521.952
Amortização Correção Monetária	495.129	1.908.870
Taxa de Distribuição	0	1.085.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	957.896	5.042.247
Mercado Secundário	1.685.067	4.347.195
<b>DESPESAS</b>	<b>(328.535)</b>	<b>(2.390.512)</b>
Administrativas	(154.479)	(790.022)
Operacionais	(24.056)	(980.490)
Taxa de Performance 1S2023	(150.000)	(620.000)
<b>RESULTADO REGIME DE CAIXA</b>	<b>5.603.899</b>	<b>22.514.752</b>
<b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b>	<b>5.896.041</b>	<b>23.068.523</b>
<b>VALOR DISTRIBUÍDO</b>	<b>5.429.749</b>	<b>21.875.731</b>
Taxa de Performance 2S2023	0	0
Saldo Correção Monetária Acruada	2.703.411	

Rentabilidade	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	INDICADORES COMPARATIVOS		
			CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	<b>-1,31%</b>	<b>-1,31%</b>	0,92%	0,66%	12,54%
12 meses*	<b>18,79%</b>	<b>22,11%</b>	13,41%	10,79%	13,20%

\*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*
TIR a.m.	1,06%	1,22%	1,28%	1,23%	1,11%
TIR a.a.	13,50%	15,71%	16,47%	15,82%	14,15%

\*Não considera rendimentos dos recibos



# CACR11 - Resultados

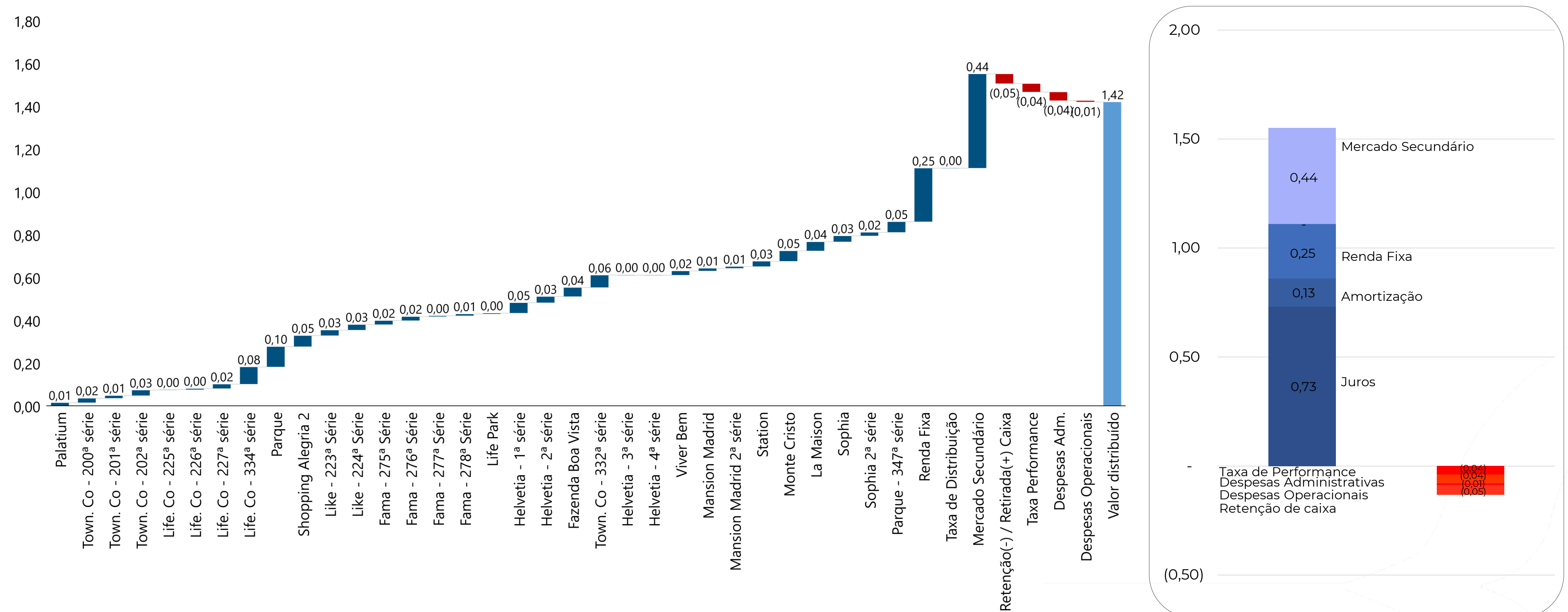
DRE GERENCIAL – 2S2023

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Julho 2023	Agosto 2023	Setembro 2023	Outubro 2023	Novembro 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>5.932.434</b>	<b>24.905.264</b>
Juros	2.238.325	2.395.141	2.482.696	2.611.447	2.794.343	12.521.952
Amortização Correção Monetária	362.238	623.012	222.737	205.754	495.129	1.908.870
Taxa de Distribuição	0	243.000	0	842.000	0	1.085.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	507.498	824.521	1.678.299	1.074.034	957.896	5.042.247
Mercado Secundário	844.508	0	710.950	1.106.671	1.685.067	4.347.195
<b>DESPESAS</b>	<b>(390.549)</b>	<b>(439.179)</b>	<b>(576.065)</b>	<b>(656.184)</b>	<b>(328.535)</b>	<b>(2.390.512)</b>
Administrativas	(157.024)	(157.093)	(172.313)	(149.113)	(154.479)	(790.022)
Operacionais	(113.525)	(182.086)	(403.752)	(257.071)	(24.056)	(980.490)
Taxa de Performance 1S2023	(120.000)	(100.000)	0	(250.000)	(150.000)	(620.000)
<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>5.603.899</b>	<b>22.514.752</b>
<b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b>	<b>3.748.402</b>	<b>3.344.062</b>	<b>4.335.158</b>	<b>5.744.860</b>	<b>5.896.041</b>	<b>23.068.523</b>
<b>VALOR DISTRIBUÍDO</b>	<b>3.171.383</b>	<b>3.708.354</b>	<b>4.652.173</b>	<b>4.914.072</b>	<b>5.429.749</b>	<b>21.875.731</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>0,080</b>	<b>0,166</b>

# CACR11 - Resultados

## COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

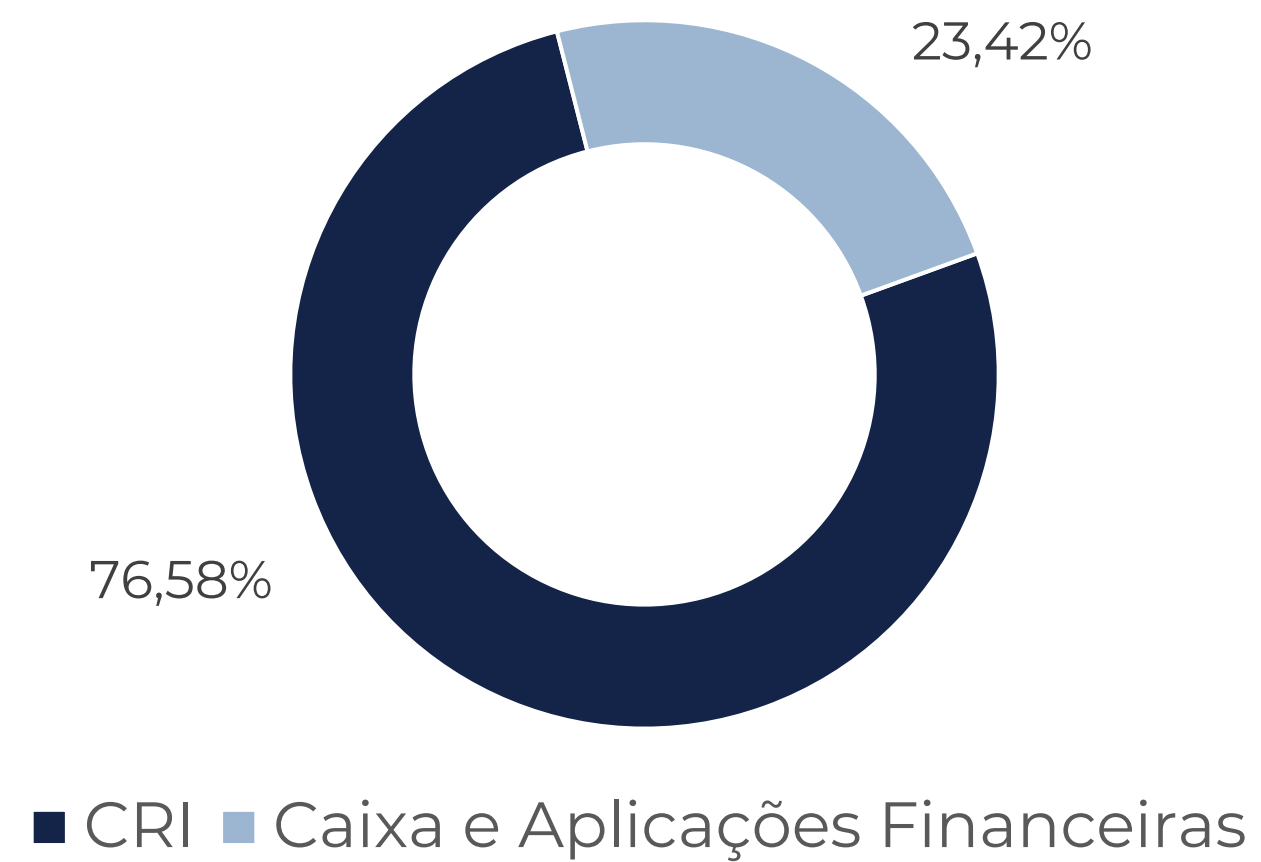
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



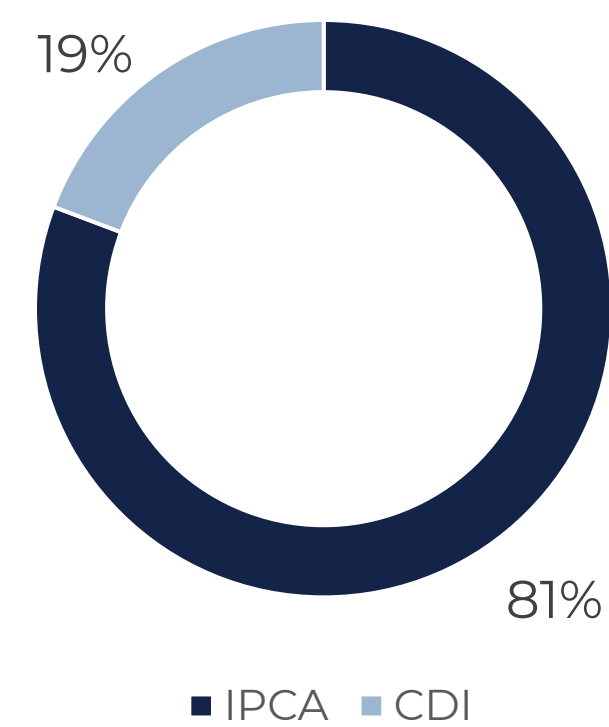
# CACRI1 – Ativos em carteira

## SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

### CLASSE DE ATIVO



### REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)

13,1310% a.a.

Taxa média de juros (CDI)

7,30% a.a.

### DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



# 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%	40%	133.000.000	20/06/2024	12.000	16.589	7.210.700	2,47%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	33%	167.000.000	28/06/2024	4.600	0	1.072.027	0,37%
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	63%	111.000.000	17/07/2024	3.400	286.119	3.673.156	1,26%
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	70%	111.000.000	17/07/2024	6.500	375.669	7.190.679	2,46%
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	54%	111.000.000	17/07/2024	6.500	19.604	7.540.333	2,59%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	62%	43.000.000	22/01/2025	10.685	0	7.755.603	2,66%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	62%	43.000.000	22/01/2025	10.750	0	7.802.782	2,67%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	23.000.000	01/11/2024	10.300	801.439	10.372.535	3,55%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	825.948	7.205.320	2,47%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	0	8.031.268	2,75%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	94.760	7.936.508	2,72%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	53%	55.900.000	01/09/2025	11.702	0	5.148.874	1,77%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	58%	-	27/12/2031	6.315	0	6.520.624	2,23%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	58%	-	27/12/2031	9.600	0	9.912.588	3,40%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	53%	55.900.000	01/09/2025	12.000	0	5.272.027	1,81%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	38%	88.500.000	24/03/2027	20.750	99.980	23.336.592	8,00%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	38%	88.500.000	24/03/2027	12.000	74.409	11.999.776	4,11%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	38%	88.500.000	24/03/2027	1	7	991	0,001%

# 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
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	38%	88.500.000	24/03/2027	1	6	1000	0,001%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	65%	25.000.000	26/04/2027	18.000	108.881	17.733.940	6,08%
21I0940473	Habitasec	IPCA	12,68%	53%	55.900.000	01/09/2025	2.500	0	1.051.384	0,36%
21I0940474	Habitasec	IPCA	12,68%	53%	55.900.000	01/09/2025	5.500	0	2.309.954	0,79%
22J1411300	Habitasec	CDI	7,50%	62%	111.000.000	17/07/2024	13.500	0	13.164.113	4,51%
23B0432351	Habitasec	CDI	7,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	19.462	0	22.545.000	7,73%
22F0781905	Barisec	CDI	8,50%	53%	17.000.000	23/09/2025	3.256	0	5.000.000	1,72%
22F0782025	Barisec	CDI	8,50%	53%	17.000.000	23/09/2025	1.780	0	1.780.000	0,61%
23G1914605	Canal	IPCA	13,00%	32%	55.000.000	22/07/2027	9.000	0	8.875.267	3,04%
23G1914682	Canal	IPCA	13,00%	32%	55.000.000	22/07/2027	3.000	0	2.992.763	1,03%
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	47%	15.200.000	24/08/2026	3.800	0	3.747.335	1,28%
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	47%	15.200.000	24/08/2026	2.500	0	2.477.741	0,85%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	32%	96.200.000	22/09/2027	13.700	0	13.629.899	4,67%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	14%	78.400.000	15/10/2027	8.000	0	7.802.038	2,67%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	35%	29.800.000	15/10/2027	20.500	0	20.432.847	7,00%
23K1775994	Canal	IPCA	12,68%	29%	73.900.000	17/11/2027	17.625	0	17.625.000	6,04%
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	84%	23.000.000	01/11/2024	13.000	0	12.625.011	4,33%
		<b>IPCA</b>	<b>13,1310%</b>							
		<b>CDI</b>	<b>7,30%</b>					<b>2.703.411</b>	<b>291.775.674</b>	<b>100%</b>

# CACRI1 - 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\$ 7.227.288,40

 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: 40%
- 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\$ 1.072.027,06

 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. 68 m2 cada
- VGV: R\$ 167 milhões
- LTV: 33,1%
- 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

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\$ 32.249.673,68



**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: 90,1% / 70,0%  
20F0718010: 82,0% / 63,2%  
20F0718024: 76,7% / 54,3%  
22J1411300: 82,9% / 62,5%
- 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: 14,2% / 27,2% / 58,6%  
20F0718010: 23,9% / 15,5% / 60,6%  
20F0718024: 14,1% / 2,4% / 83,5%  
22J1411300: 17,4% / 15,0% / 67,6%

\* 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*.

**84% 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\$ 15.553.385,13



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: 61,7%  
20L0789249: 61,7%
- 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: 55,2% / 27,1% / 17,7%  
20L0789249: 55,2% / 27,1% / 17,7%

# CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

## Avanço de Obra Fachada



## Avanço de Obra Piscina



## Projeto CRI Life.co

21B0760584  
21B0760585  
21B0760582  
23B0432351



## Obra 84,37% concluída

A obra avançou 3,29 p.p. em novembro, contando com cerca de 42 funcionários no canteiro.

Avanços da obra: pintura interna e externa, aplicação de selador, massa corrida e tinta e instalação de esquadrias e vidros.

**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\$ 46.638.803,66



**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: 84,37% (+3,29 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: 42,5% / 54,7% / 2,8%  
21B0760585: 42,5% / 54,7% / 2,8%  
21B0760582: 42,5% / 54,7% / 2,8%  
23B0432351: 42,5% / 54,7% / 2,8%

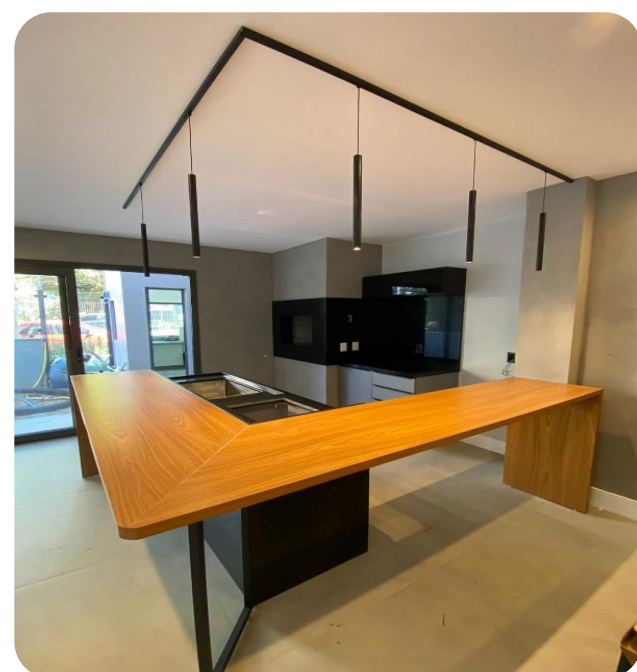
# CACRI1 - Ativos investidos

## CRI PARQUE

### Avanço de Obra Fachada



### Avanço de Obra Área gourmet



### Projeto CRI Parque 20K0797915 22G1166026



## Obra 100% concluída


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

CRI em fase de amortização em regime de *cash sweep*.

**44% VENDIDO**

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

 Residencial

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

 Saldo Devedor:  
R\$ 23.798.984,90

 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

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

**86% 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\$ 13.782.239,42



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 (86% do total):  
Torres E e F: 87%  
Torres G e H: 85%
- LTV:  
2110566608: 52,8%  
2110940472: 52,8%  
2110940473: 52,8%  
2110940474: 52,8%
- 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

# CACRII - 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.


Cobertura de receitas / PMT consistentemente acima de 130% (novembro: 138%).

**100% OCUPADO**

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

 Shopping Center

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

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

 Saldo Devedor:  
R\$ 16.433.211,84

 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: 57,9%  
21L0868658: 57,9%
- 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

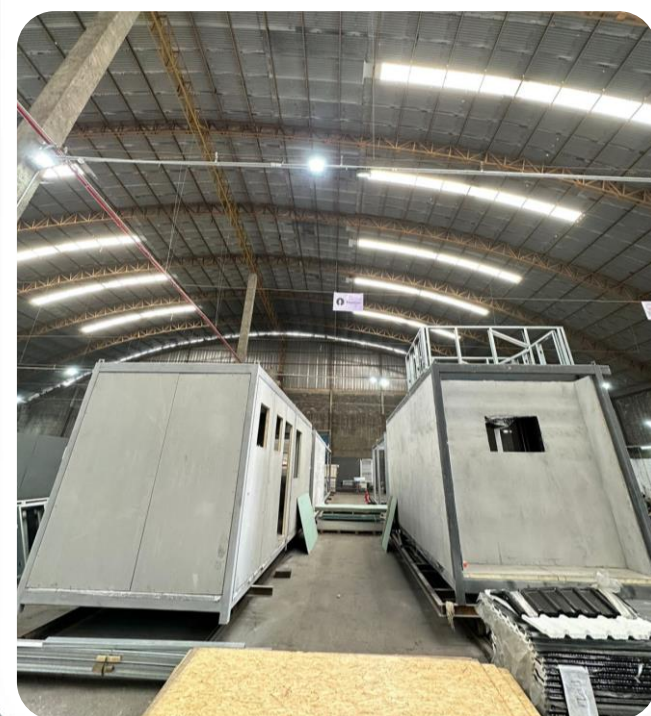
# CACRI1 - Ativos investidos

CRI Helvetia

## Avanço de obra Adequação terreno



## Avanço de obra Steel frame



## Projeto CRI Helvetia

22G1000969  
22L0001401  
23E0002201  
23J0000201



## Obra 33,87% concluída

Obra em *steel frame*, onde o processo de construção se inicia fora do empreendimento. Terraplanagem avançada para adequação do terreno e estaqueamento das fundações para instalação das estruturas em *steel frame*.

**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\$ 35.512.760,93



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: 37,7%  
22L0001401: 37,7%  
23E0002201: 37,7%  
23J0000201: 37,7%
- Obras: 33,87%
- 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 Alinhamento de vigas



## Projeto CRI Boa Vista 22H1704044



## Obra 59,52% concluída

Com 13 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 2,52% em novembro, sendo realizados serviços como revestimentos em gesso liso, instalações elétricas, reboco de paredes e alinhamentos de vigas externas.

**LANÇAMENTO FUTURO**



**Porto Feliz / SP**

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:  
R\$ 17.842.821,17



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: 64,9%
- Obras: 59,52% (+2,62 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 Condomínio



## Avanço de obra Banheiro



## Projeto CRI Viver Bem

22F0781905  
22F0782025



## Obra 78,46% concluída

A obra evoluiu 18,46% em novembro com execução da portaria, deck com acesso à praia, unidades e clube social.

**76% VENDIDO**



**Itaparica / BA**

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



CDI + 8,5% a.a. (22F0781905)  
CDI + 8,5% a.a. (22F0782025)



Saldo Devedor:  
R\$ 6.780.000,00



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: 53,25%
- Obras: 78,46% (+18,46% p.p)
- 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



## Avanço de obra Apartamento tipo



## Projeto CRI Sophia 23G1914605 23G1914682



## Obra 82,74% concluída

Com 65 funcionários, a medição demonstrou evolução de 1,4% nas obras em novembro, com foco na aplicação de massa corrida, instalações elétricas e hidráulica e execução e impermeabilização do telhado da cobertura.

**81% VENDIDO**



**São José / SC**

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:  
R\$ 11.868.029,73



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: 31,6%  
23G1914682: 31,6%
- Obras: 82,74% (+1,4% 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 Revestimento em porcelanato



## Projeto CRI Mansion Madrid 23H1038202 23H1038509



## Obra 85,93% concluída

Contando com 17 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 3,2% em novembro.

No mês, foram realizados serviços como instalação de guarda corpo, revestimentos em porcelanato e instalações de portas de vidro e de madeira.

**100% VENDIDO**



**Ilhéus / BA**

[Acessar Google Maps](#)



**Residencial**



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

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



**Saldo Devedor:**  
R\$ 6.225.075,75



**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: 46,9%  
23H1038509: 46,9%
- Obras: 85,93% (+3,2 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 La Maison

## Avanço de obra Fachada



## Avanço de obra Alvenaria



## Projeto CRI La Maison 2312111365



## Obra 48,58% concluída

Após a conclusão do registro das garantias, ocorreu a liberação inicial de recursos para as obras. A primeira medição realizada em novembro mostrou evolução de 2,48% nas obras, com foco na execução de infraestrutura elétrica, reboco interno e externo e serviços de alvenaria.

**61% VENDIDO**

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

 Residencial

 IPCA + 13,00% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 13.629.898,54

 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: 32,13%
- Obras: 48,58% (+2,58 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
- 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

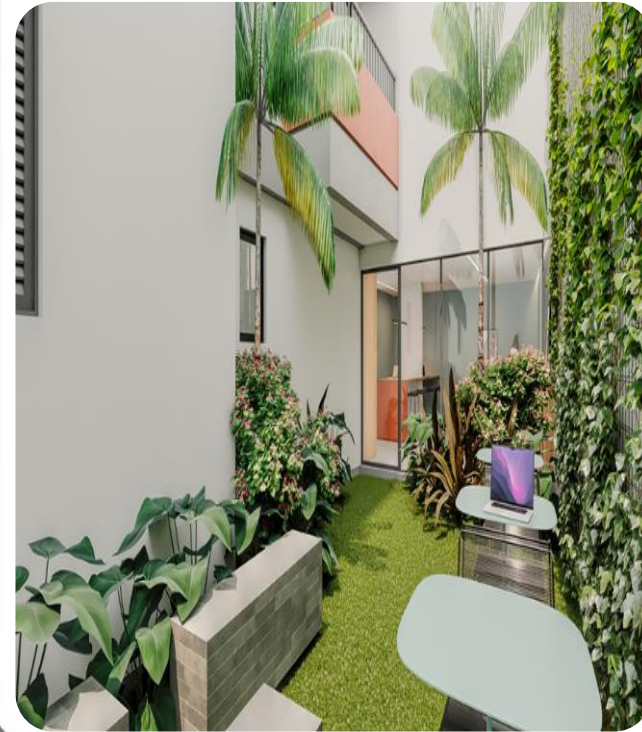
### Projeto CRI Station Fachada



### Projeto CRI Station Rooftop



### Projeto CRI Station 23J1215653




## Obra Não Iniciada

O processo de registro de garantias foi concluído no mês de novembro. Sendo assim, foi realizada a liberação de recursos para a obra. Posteriormente, a primeira medição está prevista para ocorrer no mês de dezembro.

**43% VENDIDO**

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 7.802.037,65

 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: 14,0%
- 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 Revestimento interno



## Projeto CRI Monte Cristo 23J0162156



## Obra 47,01% concluída

A obra evoluiu 4,26% em novembro com execução de instalações elétricas e mecânicas, revestimento internos e externos e contrapiso em argamassa.

**57% VENDIDO**



**Itu / SP**

[Acessar Google Maps](#)



**Residencial**



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



**Saldo Devedor:  
R\$ 20.432.847,24**



**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: 35,1%
- Obras: 47,01% (+4,26 p.p.)
- 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

# CACRI1 - Ativos investidos

CRI Domum

## Avanço de Obras Fachada



## Avanço de Obras Pintura Apartamento



## Projeto CRI Domum 23K1775994




## Obra 61,62% concluída

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

**49% VENDIDO**

 **Diadema/ SP**  
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 17.625.000,00

 Vencimento: Nov/2027

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 148 apartamentos de 54 a 196 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 73,9 milhões
- LTV: 28,6%
- Obras: 61,62%
- Entrega: Julho/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 cotas
- Aval da controladora

# 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

#### 16 empreendimentos residenciais

1.856 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

245 empregos diretos nas obras

650+ empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.700 empregos indiretos

### Economia

#### VGV total das obras financiadas R\$ 1.057 mm

Impostos sobre VGV: R\$ 42 mm

Corretagem de vendas: R\$ 63 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 515 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

