

# CARTESIA

CAPITAL

CACRI1 | RELATÓRIO GERENCIAL - DEZEMBRO 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\$ 386.424.336,72

### Quantidade de Cotas

3.823.767

### Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,06 (28/12/2023)

### Valor de Mercado da Cota

R\$ 103,00 (28/12/2023)

## CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em dezembro, o mercado acompanhou o fechamento da curva de juros globais, juntamente à depreciação do dólar e à valorização dos ativos de risco. Nesse contexto, com a perspectiva de manutenção do ciclo de cortes da Selic, o Ibovespa fechou o mês com alta de 5,38% e os juros futuros mantiveram-se acima de 9,59% a.a. no horizonte da curva. Projeções do mercado para 2024 convergem para IPCA de 3,87% (ante 3,93% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 1,59% (1,51% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 12/01/2024. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou alta de 4,25% no mês e 15,50% no acumulado de 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 acumulou rentabilidade de 17,08% no mesmo período. Em dezembro, o CACRI1 reportou *dividend yield* de 1,69% (equivalente a 189,0% do CDI), acumulando 21,03% nos últimos 12 meses, considerando reinvestimento dos dividendos e *gross-up* de IR, sagrando-se como o fundo imobiliário de CRI com maior dividend yield em 2023.**

No quadro internacional, destaca-se a atenção ao fim do ciclo de aperto monetário global e o acompanhamento de dados de atividade nas principais economias. Nos Estados Unidos, a queda do desemprego evidencia a resiliência do mercado, ao passo que o arrefecimento da inflação ocorre em ritmo acelerado. Nesse sentido, o Comitê de Política Monetária do Federal Reserve (FOMC) decidiu, como esperado, manter o Fed Funds Rate inalterado. Entretanto, em sua última reunião ordinária do ano, sinalizou a possibilidade de redução na taxa de juros ao longo de 2024. Na Europa, a divulgação do PMI marcou dezembro como o sétimo mês de contração em serviços e manufatura, ao mesmo tempo que os dados de atividade econômica seguem mostrando fraqueza. Sob essa ótica, o Banco da Inglaterra optou pela manutenção do patamar das taxas de juros. Na China, o governo sinalizou disposição de utilizar a política fiscal para impulsionar a atividade econômica, visto que os setores-chave da economia permanecem sem melhoras expressivas, a exemplo do setor de moradias que apresenta quedas em vendas e lançamentos.

No cenário doméstico, o destaque ficou com a continuidade do ciclo de cortes na taxa básica de juros iniciados em agosto pelo COPOM, com uma redução em 50 bps, levando-a para 11,75% a.a., e o fechamento da inflação anual abaixo do teto da meta de 4,75%. Nesse sentido, o IPCA de dezembro apresentou alta de 0,56% (+0,28 p.p. m/m) e a inflação oficial fechou 2023 em 4,62% (5,79% em 2022). Em 2023, a maior pressão veio de Preços Administrados e Transportes, impactados sobretudo pelo preço dos combustíveis. Em contrapartida, Alimentos sofreu deflação entre junho e setembro, trazendo o menor resultado anual para o grupo desde 2017. Além disso, no campo fiscal, o Congresso Nacional promulgou a Emenda Constitucional nº 132, que reformula o sistema de tributação sobre o consumo de bens e serviços.

Em relação ao mercado imobiliário, o novo programa Minha Casa Minha Vida impulsionou, em grande medida, o desempenho da indústria em 2023. Dessa forma, nos primeiros dez meses do ano, 70,3% dos mais de 126 mil empreendimentos comercializados se enquadravam no programa federal. Em paralelo, as vendas de imóveis residenciais superaram o registrado no mesmo período do ano anterior em 23,5% (Abrinc-Fipe). Ainda, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), em novembro o volume de concessão de financiamento imobiliário com recursos do SBPE superou os R\$ 11,8 bilhões, +6,2% m/m porém -15,6% a/a indicando a forte retração na concessão de crédito. No tocante ao preço dos insumos, o INCC-M variou 0,26% em dezembro (+0,16 p.p. m/m; -0,01 p.p. a/a), reflexo, sobretudo, da alta de Materiais, Equipamentos e Serviços, que passou de -0,12% para +0,28% no mês. Em 2023 o INCC-M variou +3,32% contra +9,40% no ano anterior, favorecendo a estrutura de custos das incorporadoras para recuperação das margens operacionais.



# CACR11 - Visão geral

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou dezembro com valor de mercado de R\$ 103,00 e relação P/VP de 101,92% (101,66% em 30/11/2023), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 0,79 / cota (R\$ 0,71 em 30/11/2023). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 102,72% (102,38% em 30/11/2023).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão, atingindo 19.552 investidores (+4% m/m; +121% nos últimos 12 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 29,3 milhões (aumento considerável, ocorrido após o encerramento da 5ª emissão de novas cotas do CACR11, em decorrência do aumento da quantidade de cotas em circulação), equivalente a um giro de 7,58% do PL do fundo (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 1.738.682 de principal e R\$ 37.336 de IPCA do CRI Like, (ii) amortização de R\$ 41.788 de principal e R\$ 35.383 de IPCA do CRI Colmeia, (iii) amortização de R\$ 62.250 de principal e R\$ 39.436 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iv) amortização de R\$ 2.060.984 de principal e R\$ 33.074 de IPCA do CRI Fama, (v) amortização de R\$ 31.032 de principal e R\$ 28.480 de IPCA do CRI Sophia, (vi) amortização de R\$ 16.019 de principal e R\$ 15.170 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (vii) amortização de R\$ 53.403 de principal e R\$ 49.034 de IPCA do CRI Monte Cristo, (viii) amortização de R\$ 20.367 de principal e R\$ 18.723 de IPCA do CRI Station, (ix) amortização de R\$ 35.526 de principal e R\$ 32.708 de IPCA do CRI La Maison, (x) amortização de R\$ 45.967 de principal e R\$ 42.296 de IPCA do CRI Domum, (xi) amortização de R\$ 128.602 de principal do CRI Life Park, e (xii) taxa de distribuição de R\$ 850.000 do CRI Santo André. Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para Domum (+9,58 p.p. m/m), Fazenda Boa Vista (+6,23 p.p. m/m), Viver Bem (+5,06 p.p. m/m) e Mansion Madrid (+2,81 p.p. m/m).

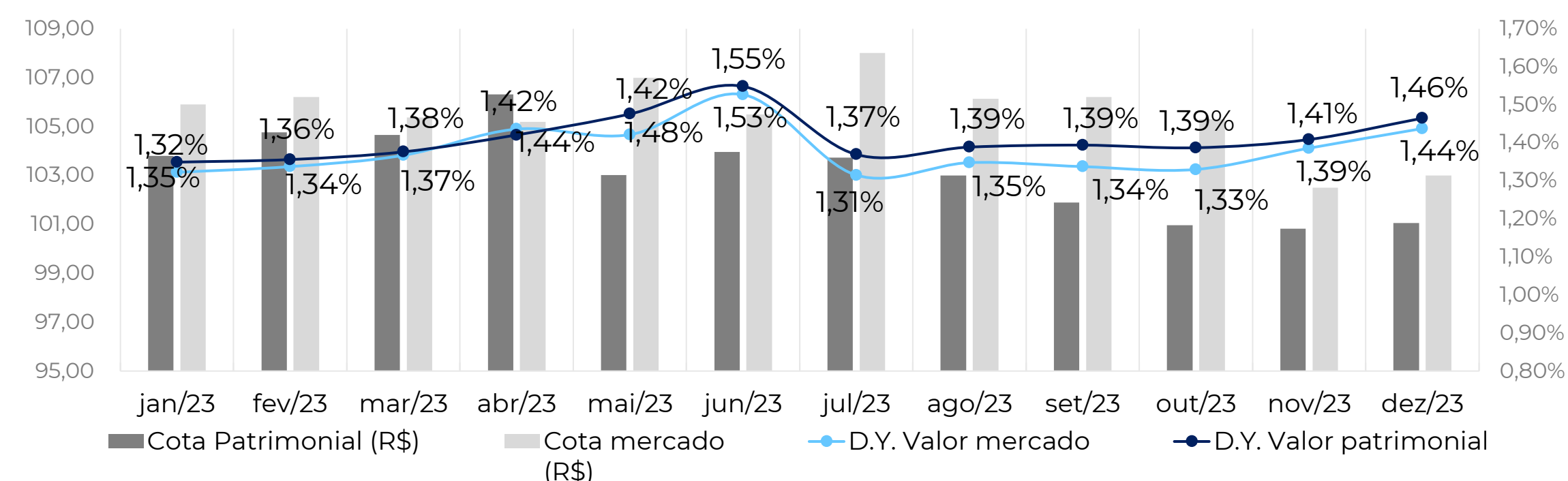
Em 09/01/2023 o CACR11 distribuiu R\$ 1,48 / cota, que corresponde a 160,6% do CDI mensal, ou 189,0% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,96% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). O resultado distribuído 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 28/12/2023 somava R\$ 3.005.609 ou R\$ 0,79 / 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\$ 2,5 mm (CDI + 7,0 % a.a.) CRI Life.Co, (ii) R\$ 1,7 mm (CDI + 8,5% a.a.) CRI Viver Bem e (iii) R\$ 47,9 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Santo André. Está em análise na B3 o CRI Savoie, com desembolso previsto para janeiro (IPCA + 12,6825%). Por fim, estão em fase avançada de elaboração da documentação para alocação em fevereiro dois CRIs (IPCA + 12,6825% a.a.). **Com as mencionadas operações, o processo de alocação dos recursos captados na 5ª. Emissão (R\$ 200 milhões) estará concluído, com a manutenção da remuneração média da carteira pré-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	1,33	1,48	103,00	101,06	1,44%	16,96%	1,69%	188,98%

### 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
Dezembro - 23	28/12/2022	1,33	1,48	09/01/2024	101,06	103,00	1,44%
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%



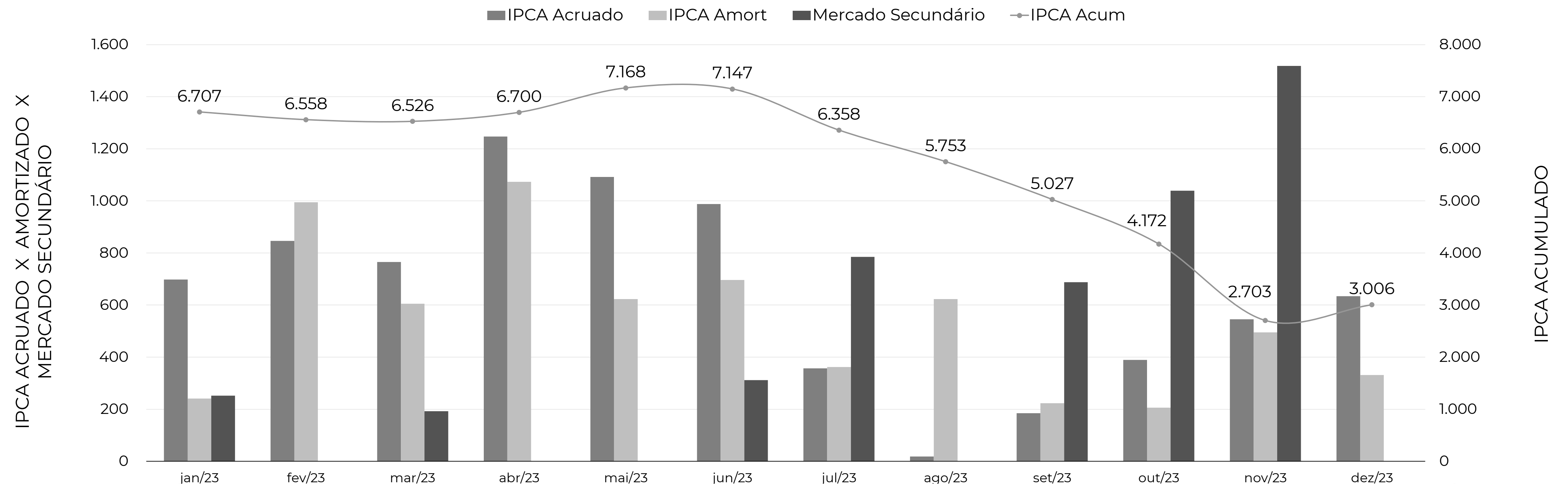
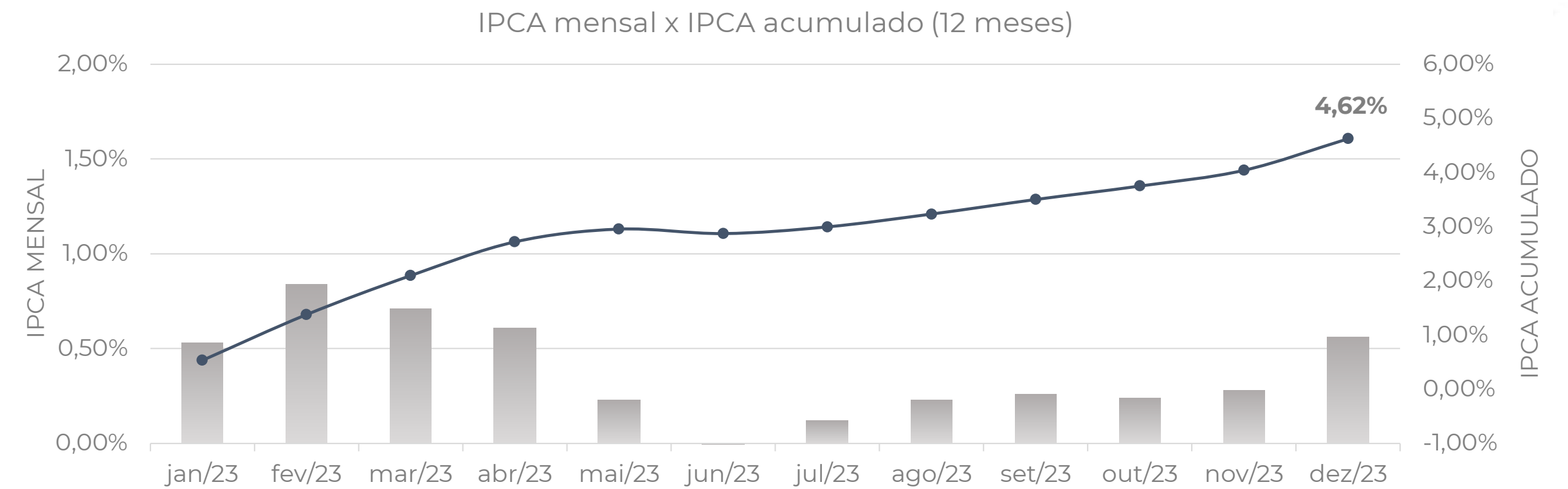


# CACR11 - Visão geral

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em dezembro houve (i) adição de R\$ 633.839 referente ao IPCA de 0,24% de outubro de 2023 ("n-2") e (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 331.641, ocasionando em aumento do saldo acumulado para R\$ 3.005.609, equivalente a R\$ 0,79 / 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 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.

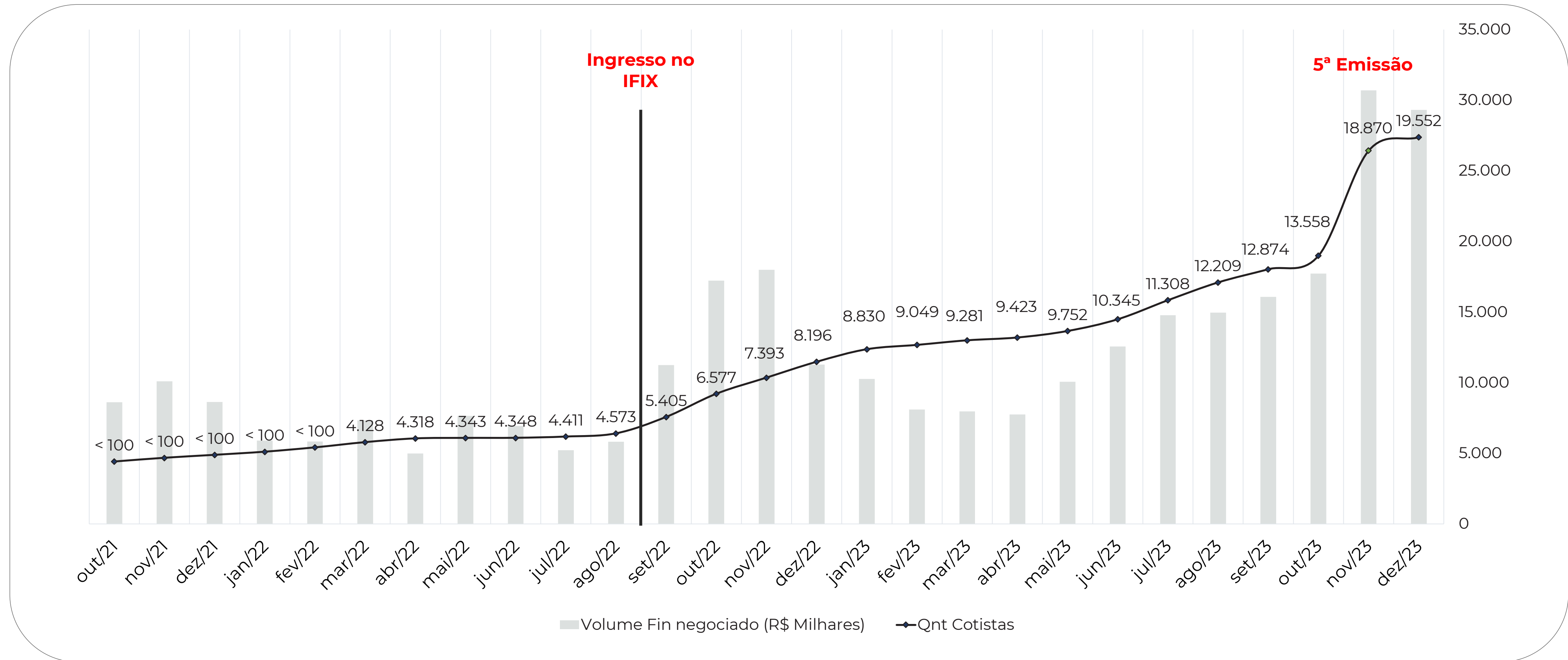
**Histórico de vendas** – análise da estratégia comercial praticada e resultados alcançados, eventualmente utilizando consultor sênior independente com 30+ anos de experiência nas principais incorporadoras e construtoras do país para buscar maior eficiência dos esforços comerciais com reflexo na velocidade 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 530 operações totalizando aproximadamente R\$ 18,28 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 501 CRI analisados, enquanto 10 estão em fase de análise/estruturação.



### Expansão de 328% 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.

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.

Em dezembro foram pagos R\$ 241.509 referentes à parcela em aberto da taxa de performance do 1º semestre de 2023. O fundo não apurou taxa de performance no 2º semestre de 2023.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Dezembro 2023	Acumulado 2S2023
<b>RECEITAS</b>	<b>5.610.039</b>	<b>30.515.304</b>
Juros	3.422.125	15.944.077
Amortização Correção Monetária	331.641	2.240.511
Taxa de Distribuição	850.000	1.935.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	1.006.273	6.048.520
Mercado Secundário	0	4.347.195
<b>DESPESAS</b>	<b>(512.698)</b>	<b>(2.903.210)</b>
Administrativas	(235.653)	(1.025.675)
Operacionais	(35.536)	(1.016.027)
Taxa de Performance 1S2023	(241.509)	(861.509)
<b>RESULTADO REGIME DE CAIXA</b>	<b>5.097.341</b>	<b>27.612.093</b>
<b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b>	<b>5.401.632</b>	<b>28.470.155</b>
<b>VALOR DISTRIBUÍDO</b>	<b>5.659.175</b>	<b>27.534.906</b>
Taxa de Performance 2S2023	0	0
Saldo Correção Monetária Acruada	3.005.609	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	<b>1,93%</b>	<b>2,19%</b>	0,89%	4,25%	5,38%
12 meses*	<b>17,08%</b>	<b>20,09%</b>	13,15%	15,50%	22,28%

\*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*
TIR a.m.	1,07%	1,24%	1,30%	1,26%	1,52%
TIR a.a.	13,67%	15,93%	16,74%	16,27%	19,80%

\*Não considera rendimentos dos recibos



# CACR11 - Resultados

DRE GERENCIAL – 2S2023

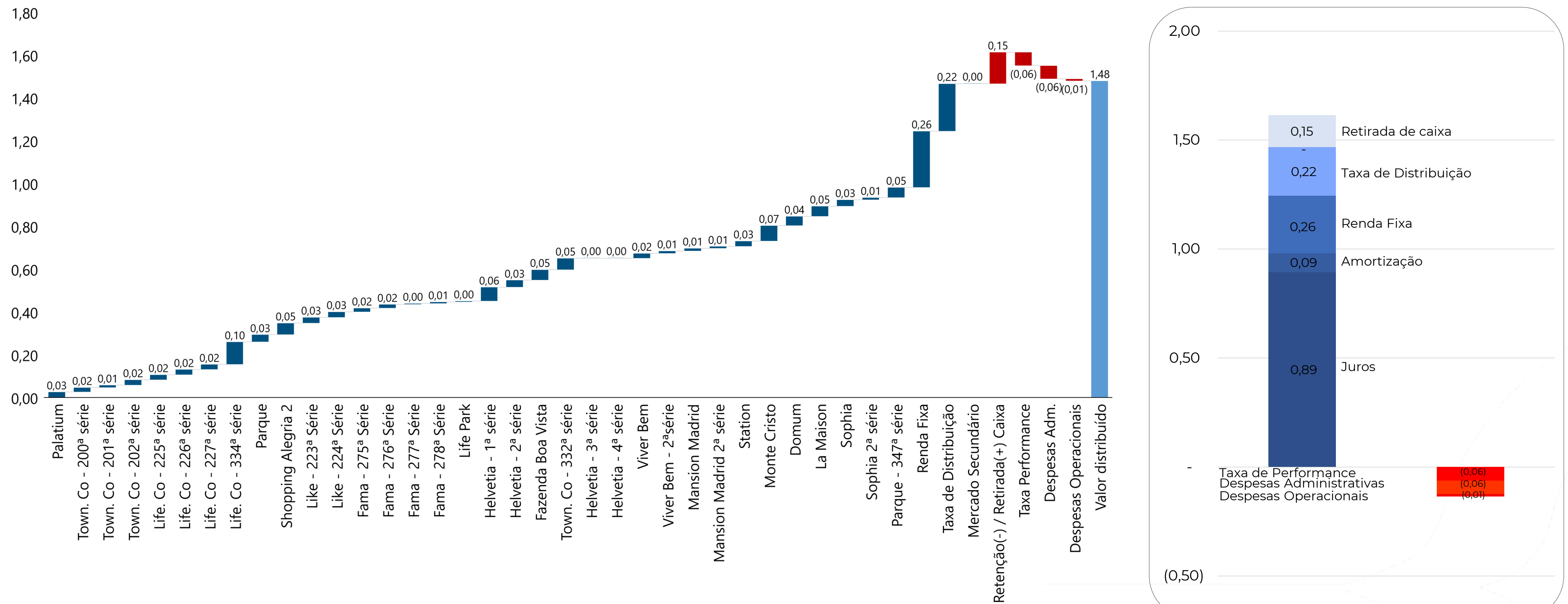
DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Julho 2023	Agosto 2023	Setembro 2023	Outubro 2023	Novembro 2023	Dezembro 2023	Acumulado 2S2023
<b>RECEITAS</b>	<b>3.952.569</b>	<b>4.085.674</b>	<b>5.094.682</b>	<b>5.839.905</b>	<b>5.932.434</b>	<b>5.610.039</b>	<b>30.515.304</b>
Juros	2.238.325	2.395.141	2.482.696	2.611.447	2.794.343	3.422.125	<b>15.944.077</b>
Amortização Correção Monetária	362.238	623.012	222.737	205.754	495.129	331.641	<b>2.240.511</b>
Taxa de Distribuição	0	243.000	0	842.000	0	850.000	<b>1.935.000</b>
Renda Fixa - Recursos em Caixa	507.498	824.521	1.678.299	1.074.034	957.896	1.006.273	<b>6.048.520</b>
Mercado Secundário	844.508	0	710.950	1.106.671	1.685.067	0	<b>4.347.195</b>
<b>DESPESAS</b>	<b>(390.549)</b>	<b>(439.179)</b>	<b>(576.065)</b>	<b>(656.184)</b>	<b>(328.535)</b>	<b>(512.698)</b>	<b>(2.903.210)</b>
Administrativas	(157.024)	(157.093)	(172.313)	(149.113)	(154.479)	(235.653)	<b>(1.025.675)</b>
Operacionais	(113.525)	(182.086)	(403.752)	(257.071)	(24.056)	(35.536)	<b>(1.016.027)</b>
Taxa de Performance 1S2023	(120.000)	(100.000)	0	(250.000)	(150.000)	(241.509)	<b>(861.509)</b>
<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>5.097.341</b>	<b>27.612.093</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>5.401.632</b>	<b>28.470.155</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>5.659.175</b>	<b>27.534.906</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.

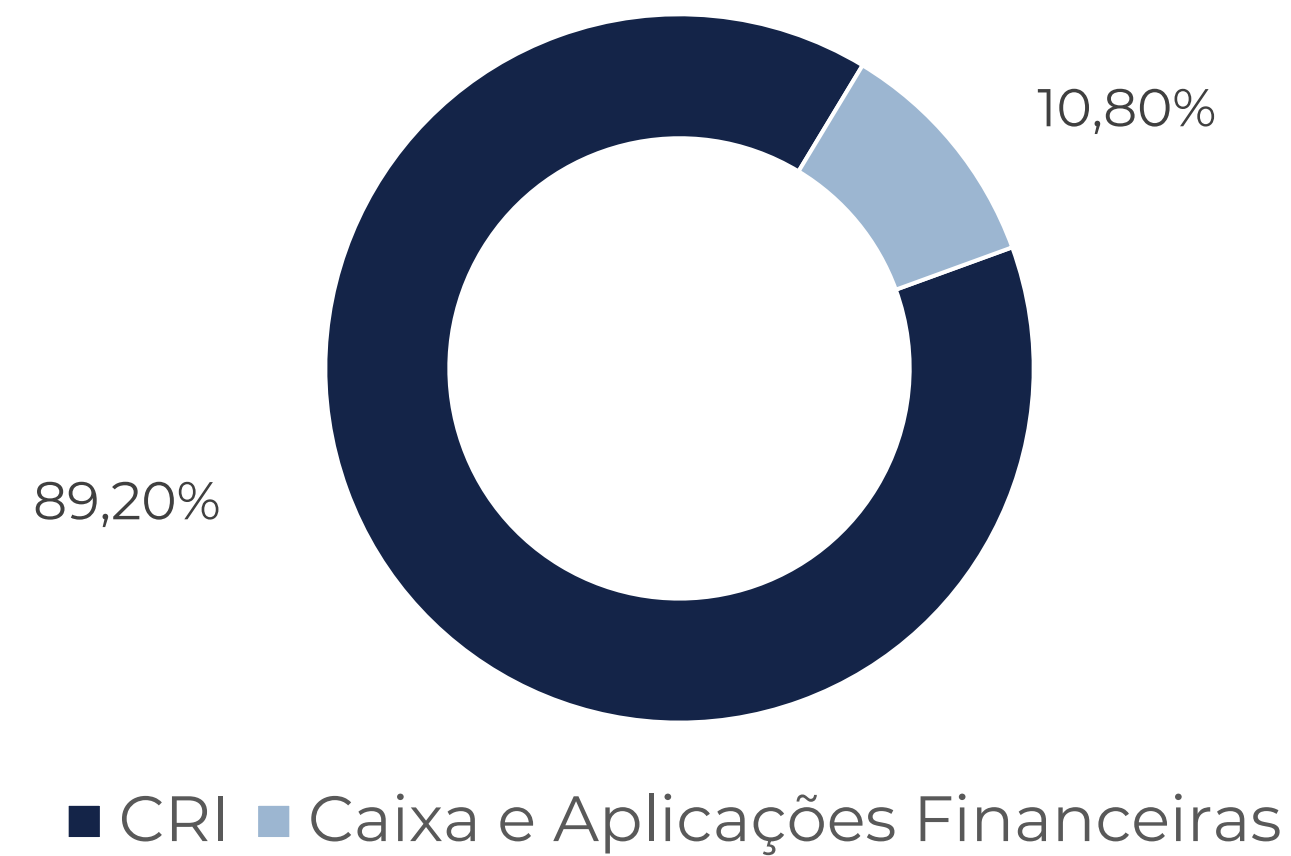




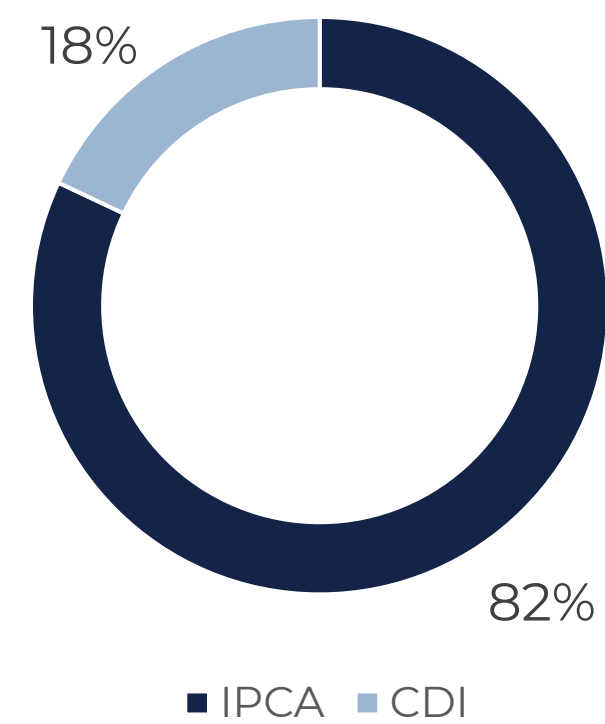
# CACRI1 – Ativos em carteira

## SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

### CLASSE DE ATIVO



### REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)

**13,0606% a.a.**

Taxa média de juros (CDI)

**7,32% a.a.**

### DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA





# CACRI1 – Ativos em carteira

## SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securitizedora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VG (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	37%	133.000.000	20/06/2024	12.000	0	7.168.912	2,11%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	32%	167.000.000	28/06/2024	4.600	0	943.425	0,28%
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	63%	111.000.000	17/07/2024	3.400	295.614	3.673.154	1,08%
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	70%	111.000.000	17/07/2024	6.500	393.823	7.190.679	2,12%
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	54%	111.000.000	17/07/2024	6.500	37.743	7.540.333	2,22%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	60%	43.000.000	22/01/2025	10.685	0	6.888.898	2,03%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	60%	43.000.000	22/01/2025	10.750	0	6.930.805	2,04%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	23.000.000	01/11/2024	10.300	829.881	10.372.535	3,05%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	845.221	7.205.320	2,12%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	19.273	8.031.268	2,36%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	114.033	7.936.508	2,34%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	51%	55.900.000	01/09/2025	11.702	0	4.378.915	1,29%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	60%	-	27/12/2031	6.315	0	6.495.924	1,91%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	60%	-	27/12/2031	9.600	0	9.875.038	2,91%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	51%	55.900.000	01/09/2025	12.000	0	4.483.653	1,32%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	39%	88.500.000	24/03/2027	20.750	155.895	23.336.592	6,87%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	39%	88.500.000	24/03/2027	12.000	162.401	11.999.776	3,53%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	39%	88.500.000	24/03/2027	1	14	991	0,001%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	39%	88.500.000	24/03/2027	1	13	1.000	0,001%



# 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
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	66%	25.000.000	26/04/2027	18.000	151.698	17.733.940	5,22%
21I0940473	Habitasec	IPCA	12,68%	51%	55.900.000	01/09/2025	2.500	0	894.161	0,26%
21I0940474	Habitasec	IPCA	12,68%	51%	55.900.000	01/09/2025	5.500	0	1.964.526	0,58%
22J1411300	Habitasec	CDI	7,50%	62%	111.000.000	17/07/2024	13.500	0	13.164.113	3,88%
23B0432351	Habitasec	CDI	7,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	25.000	0	25.000.000	7,36%
22F0781905	Barisec	CDI	8,50%	55%	17.000.000	23/09/2025	3.256	0	5.000.000	1,47%
22F0782025	Barisec	CDI	8,50%	55%	17.000.000	23/09/2025	1.780	0	3.500.000	1,03%
23G1914605	Canal	IPCA	13,00%	32%	55.000.000	22/07/2027	9.000	0	8.852.083	2,61%
23G1914682	Canal	IPCA	13,00%	32%	55.000.000	22/07/2027	3.000	0	2.984.945	0,88%
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	48%	15.200.000	24/08/2026	3.800	0	3.737.546	1,10%
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	48%	15.200.000	24/08/2026	2.500	0	2.471.268	0,73%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	33%	96.200.000	22/09/2027	13.700	0	13.594.294	4,00%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	15%	78.400.000	15/10/2027	8.000	0	7.781.657	2,29%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	36%	29.800.000	15/10/2027	20.500	0	20.379.472	6,00%
23K1775994	Canal	IPCA	12,68%	30%	73.900.000	17/11/2027	17.625	0	17.578.959	5,18%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	23%	207.300.000	15/12/2028	29.000	0	29.000.000	8,54%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	23%	207.300.000	15/12/2028	18.900	0	18.904.742	5,57%
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	84%	23.000.000	01/11/2024	13.000	0	12.625.011	3,72%
		<b>IPCA</b>	<b>13,06%</b>					<b>3.005.609</b>	<b>339.620.443</b>	<b>100%</b>
		<b>CDI</b>	<b>7,32%</b>							



# CACR11 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

## Avanço de Obra Fachada



## Avanço de Obra Piscina



## Projeto CRI Palatium 19L0810517



## Obra 100% concluída

Habite-se gravado na matrícula em 11/12/2023. 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\$ 7.168.911,53

 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: 37%
- Obra: 100% concluída, registro de Habite-se na matrícula em 11/12/2023.
- Amortização: Cash sweep (mín. R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

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



# CACRI1 - 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 e vendas de unidades em estoque. 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\$ 943.424,91

 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: 31,8%
- Obra: 100% concluída
- Amortização: Cash sweep (mín R\$ 100 mil)

 **Garantias:**

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



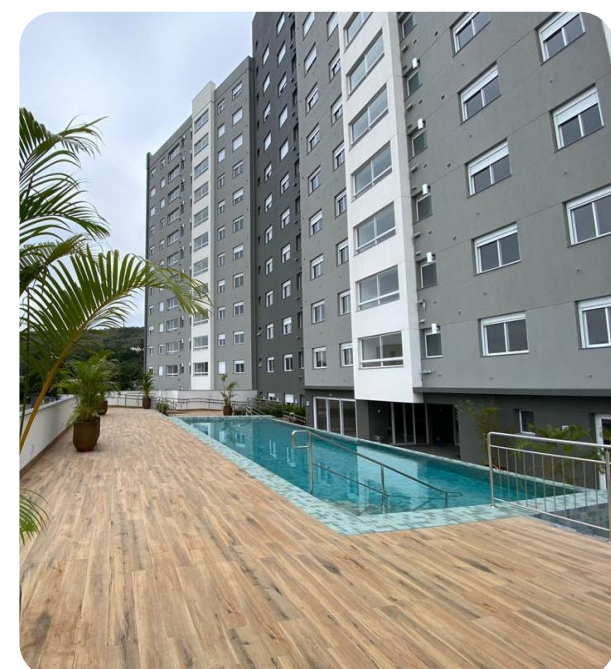
# CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIKE

## Obra concluída Fachada



## Obra concluída Área comum (piscina)



## Projeto CRI Like 20L0789248 20L0789249



## Obra 100% concluída

Em processo de repasse de financiamento imobiliário e venda de unidades em estoque. 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\$ 13.819.702,88

 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: 60,4%  
20L0789249: 60,4%
- 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: 59,4% / 28,6% / 12,0%  
20L0789249: 59,4% / 28,6% / 12,0%



# CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

## Avanço de Obra Fachada



## Avanço de Obra Apartamento tipo



## Projeto CRI Life.co

21B0760584  
21B0760585  
21B0760582  
23B0432351



## Obra 89,48% concluída

A obra avançou 5,11 p.p. em dezembro, contando com cerca de 40 funcionários no canteiro.

Avanços da obra: pintura interna e externa, instalação de chuveiros, vasos e bancadas 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\$ 49.151.622,93



**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: 89,48% (+5,11 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% / 55,0% / 2,5%  
21B0760585: 42,5% / 55,0% / 2,5%  
21B0760582: 42,5% / 55,0% / 2,5%  
23B0432351: 42,5% / 55,0% / 2,5%



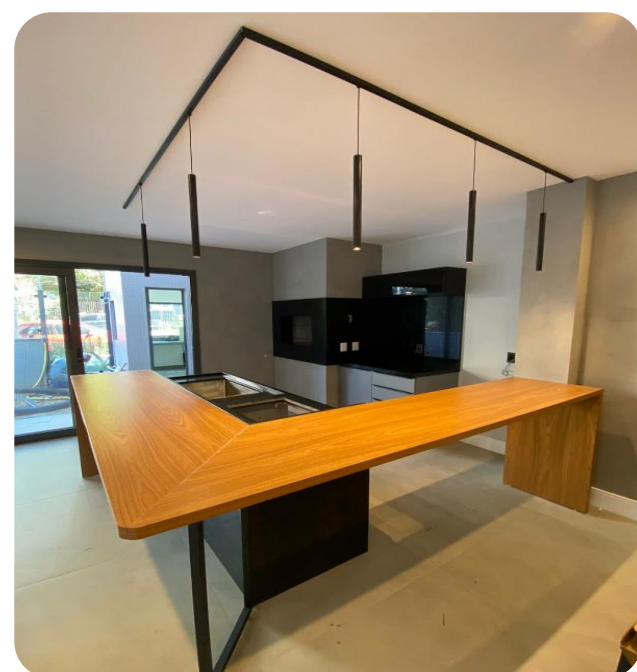
# CACRI1 - Ativos investidos

## 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\$ 23.827.426,99

 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 registrado em 18/09/2023
- 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\$ 11.721.254,94



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: 51,5%  
2110940472: 51,5%  
2110940473: 51,5%  
2110940474: 51,5%
- 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\$ 16.370.961,95

 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: 60,1%  
21L0868658: 60,1%
- 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



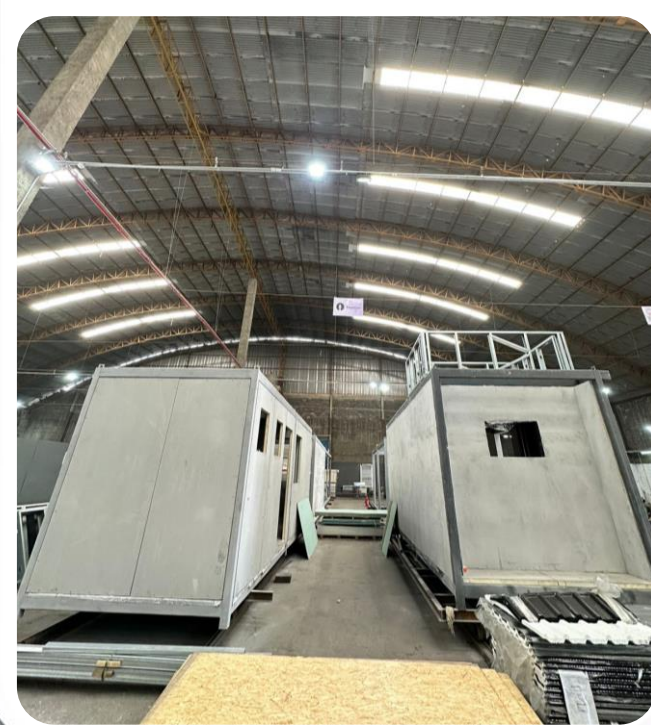
# CACRI1 - Ativos investidos

CRI Helvetia

## Avanço de obra Adequação terreno



## Avanço de obra Steel frame



## Projeto CRI Helvetia

22G1000969  
22L0001401  
23E0002201  
23J0000201



## Obra 35,23% 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\$ 35.656.682,34



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: 38,7%  
22L0001401: 38,7%  
23E0002201: 38,7%  
23J0000201: 38,7%
- Obras: 35,23%
- 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 Base de pintura



## Projeto CRI Boa Vista 22H1704044




## Obra 65,75% concluída

Com 25 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 6,23% em dezembro, sendo realizados serviços como base de pintura de paredes, reboco da fachada, instalações gerais e execução de forro e gesso liso.

**LANÇAMENTO FUTURO**

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 17.885.638,40

 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: 65,9%
- Obras: 65,75% (+6,23 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 83,52% concluída

A obra evoluiu 5,06% em novembro com execução do clube social e finalização da rede de esgoto e do apartamento decorado.

**76% VENDIDO**



**Itaparica / BA**

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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



Saldo Devedor:  
R\$ 8.500.000,00



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: 54,75% (+5,06 p.p.)
- Obras: 83,52% (+5,06% 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 Impermeabilização no pavimento lazer



## Projeto CRI Sophia 23G1914605 23G1914682



## Obra 84,91% concluída

Com 60 funcionários, a medição demonstrou evolução de 2,17% nas obras em dezembro, com foco na impermeabilização nos pavimentos lazer e cobertura e pintura e acabamentos elétricos nos pavimentos tipo

**81% VENDIDO**



**São José / SC**

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:  
R\$ 11.837.027,61



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: 84,91% (+2,17% 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



## Projeto CRI Mansion Madrid

23H1038202  
23H1038509



## Obra 88,74% concluída

Contando com 15 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 2,81% em dezembro.

No mês, foram realizados serviços como instalações de gradil e janelas de vidro, instalações de pisos, revestimentos cerâmicos e pintura dos pavimentos tipos e canalização de gás.

**100% VENDIDO**



**Ilhéus / BA**

[Acessar Google Maps](#)



**Residencial**



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

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



**Saldo Devedor:**  
R\$ 6.208.814,37



**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: 47,9%  
23H1038509: 47,9%
- Obras: 88,74% (+2,81 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



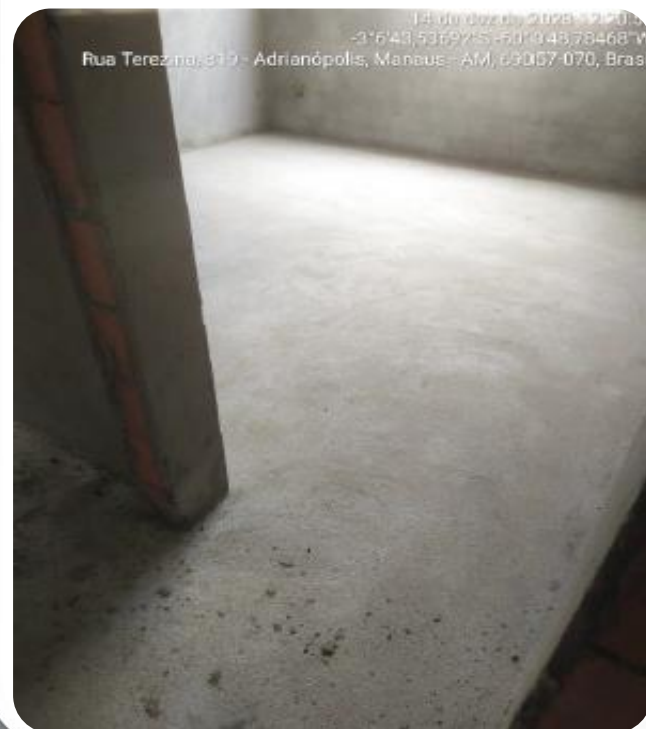
# CACRI1 - Ativos investidos

CRI La Maison

## Avanço de obra Fachada



## Avanço de obra Contrapiso



## Projeto CRI La Maison 2312111365



## Obra 50,25% concluída

A obra evoluiu 1,67% em dezembro, sendo que no mês foram realizados serviços como revestimentos externos, acabamentos internos, execução de contrapiso e instalações elétricas.

**61% VENDIDO**

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

 Residencial

 IPCA + 13,00% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 13.594.293,99

 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: 33,13%
- Obras: 50,25% (+1,67 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

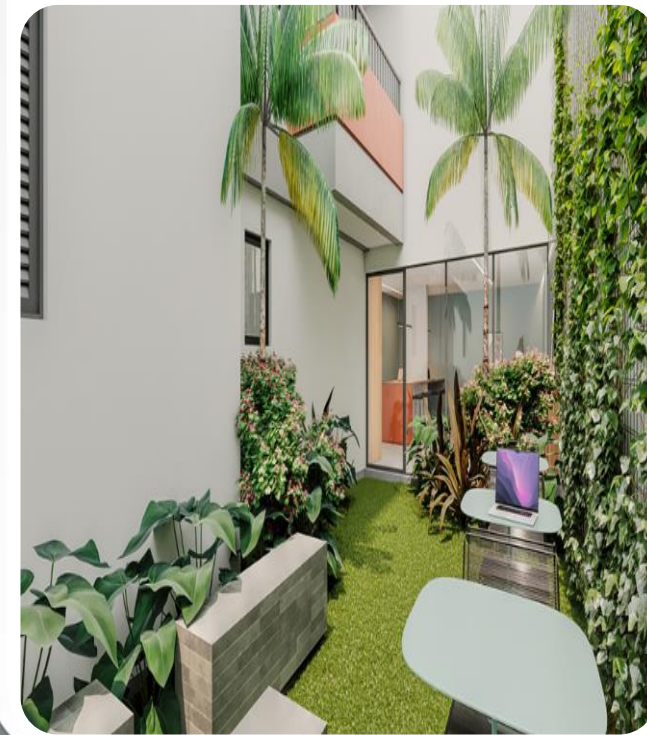
### Projeto CRI Station Fachada



### Projeto CRI Station Rooftop



### Projeto CRI Station 23J1215653




## Obra Não Iniciada


O processo de registro de garantias foi concluído no fim de 2023. Sendo assim, foi realizada a liberação de recursos para a obra. Portanto, ainda não houve medição da evolução de obras.

**46% VENDIDO**

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 7.781.656,86

 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: 15,0%
- 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 Distribuição hidráulica



## Projeto CRI Monte Cristo 23J0162156



## Obra 49,98% concluída

A obra evoluiu 2,97% em dezembro com a execução de instalações hidro sanitárias e a continuação da execução de instalações elétricas e mecânicas, revestimento internos e externos e contrapiso em argamassa.

**58% VENDIDO**



**Itu / SP**

[Acessar Google Maps](#)



**Residencial**



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



**Saldo Devedor:  
R\$ 20.379.471,76**



**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: 36,1%
- Obras: 49,98% (+2,97 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 71,20% concluída

Em dezembro foi realizada a primeira medição de obras, constatando evolução de 9,58%. No mês foram realizados serviços como instalações hidráulicas, revestimento cerâmico, instalação do forro de gesso, pintura e início da montagem dos elevadores.

**50% VENDIDO**

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 17.578.959,29

 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: 29,6%
- Obras: 71,20% (+9,58 p.p.)
- 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:**

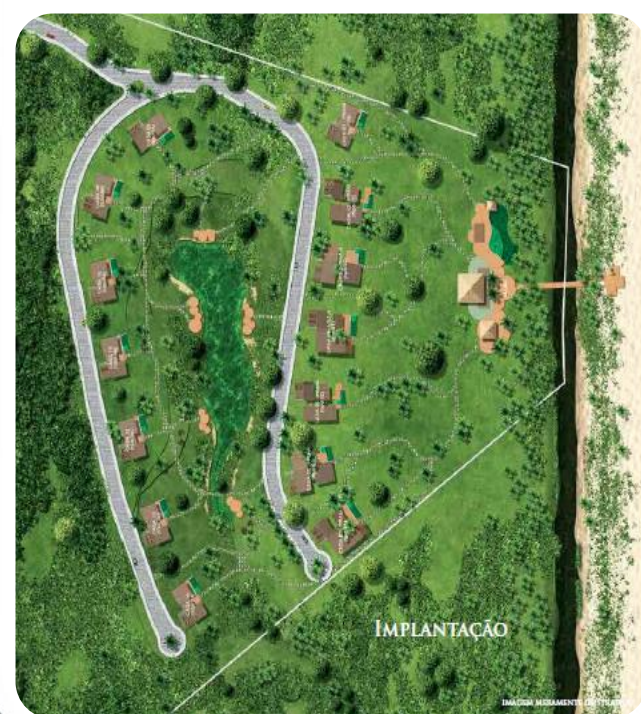
- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de cotas
- Aval da controladora



# CACRI1 - Ativos investidos

CRI Santo André

## Projeto CRI Santo André Implantação



## Projeto CRI Santo André Beach Club



## Projeto CRI Santo André 23L1599076 23L1603110



## Obra Não Iniciada

Em processo de registro das garantias para início de liberação de recursos para as obras do empreendimento de alto padrão, frente-mar, no sul da Bahia.

**LANÇAMENTO FUTURO**



**Guaiú / BA**

[Acessar Google Maps](#)



**Residencial**



IPCA + 12,6825% a.a. (23L1599076)

IPCA + 12,6825% a.a. (23L1603110)



**Saldo Devedor:**  
R\$ 47.904.741,82



**Vencimento:** Dez/2028



**Servicers:**

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: Trustee
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui



**Empreendimento:**

- 24 casas de 488 a 653 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 207,3 milhões
- LTV: 23,1%
- Obras: 0%
- Entrega: Janeiro/2026
- 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 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

#### 17 empreendimentos residenciais

1.880 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

275 empregos diretos nas obras

650+ empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.700 empregos indiretos

### Economia

#### VGV total das obras financiadas R\$ 1.264 mm

Impostos sobre VGV: R\$ 50 mm

Corretagem de vendas: R\$ 75 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 586 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

