

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - JANEIRO 2024

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\$ 386.311.163,94

Quantidade de Cotas

3.823.767

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,03 (31/01/2024)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 104,25 (31/01/2024)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em janeiro, o mercado acompanhou os sinais de encerramento do ciclo de aperto monetário global, juntamente à valorização dos ativos de risco. Nesse contexto, ainda que considerando a manutenção do patamar de cortes da Selic, o Ibovespa fechou o mês com baixa de 4,79% e os juros futuros mantiveram-se acima de 9,64% a.a. no horizonte da curva. Projeções do mercado para 2024 convergem para IPCA de 3,81% (ante 3,90% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 1,60% (1,59% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 02/02/2024. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou alta de 0,67% no mês e 18,16% no acumulado de 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 acumulou rentabilidade de 20,03% no mesmo período. Em janeiro, o CACRI1 reportou dividend yield de 1,52% (equivalente a 157,60% do CDI), acumulando 20,99% nos últimos 12 meses, considerando reinvestimento dos dividendos e gross-up de IR.**

No cenário internacional, a atenção segue direcionada à transição do ciclo monetário global e ao acompanhamento de dados de atividade nas principais economias. Nos Estados Unidos, o Comitê de Política Monetária do Federal Reserve (FOMC) decidiu, no último dia do mês, por manter o Fed Funds Rate inalterado. Entretanto, o cenário favorável à inflação coloca em pauta a discussão sobre um possível início de afrouxamento monetário. Nesse sentido, os ativos de risco mostram sinais de fortalecimento, impulsionando os principais índices de Wall Street. Na Europa, o Banco Central Europeu (BCE) decidiu, em sua última reunião, pela manutenção das taxas de juros. Não obstante, o BCE sinalizou contentamento acerca da efetividade na contenção da inflação, denotando uma postura mais confiante para uma possível antecipação, ainda que cautelosa, na transição da política monetária. Na China, em tentativa de impulsionar o crescimento econômico, o Banco do Povo da China (PBoC) reduziu em 50 bps a taxa de depósito compulsório, injetando US\$ 139,8 bilhões na economia a longo prazo. Os indicadores de atividade do setor de construções, um dos principais motores de crescimento do país, reduziram para 53,9% (-3,0 p.p. m/m) – Zhao Qinghe, estatístico sênior do National Bureau of Statistics (NBS), atribui a queda a fatores climáticos e à proximidade do festival de primavera chinês, que forçaram a desaceleração do setor.

No cenário doméstico, o COPOM optou por seguir o ritmo de cortes da taxa básica em 50 bps, levando-a para 11,25% a.a., e indicou a intenção de manutenção de reduções futuras suportada pela contínua queda da inflação. Nesse sentido, o IPCA de janeiro apresentou alta de 0,42% (-0,14 p.p. m/m; -0,11 p.p. a/a). No que tange o mercado de capitais, o Conselho Monetário Nacional (CMN) alterou uma série de normas responsáveis por reger a emissão de títulos incentivados lastreados em operações dos setores imobiliário e do agronegócio. Em comunicado conjunto do Ministério da Fazenda e do Bacen, justificou-se que essas mudanças têm por objetivo o fortalecimento do suporte aos referidos setores, assegurando que os instrumentos financeiros tenham como lastro operações compatíveis com as finalidades originais. Em relação à política industrial, o Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços (MDIC) anunciou a Nova Indústria Brasil, um plano para fomentar a industrialização no país, num valor total de R\$ 300 bilhões disponíveis para financiamento até 2026.

No mercado imobiliário, as prévias operacionais do 4T23 informaram aumento em vendas e lançamentos na maior parte das empresas, frente ao registrado em 2022. Como destaque, incorporadoras do segmento de imóveis econômicos, impulsionadas em grande medida pelo novo programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), apresentaram robustez, com forte geração de caixa, mesmo que em fase de recuperação de margens. Ainda, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), em dezembro o volume de concessão de financiamento imobiliário com recursos do SBPE superou os R\$ 15,5 bilhões, +31,8% m/m e +11,0% a/a indicando o sólido aumento na concessão de crédito no último mês do ano. Além disso, o cenário de queda do juro básico, aliado à manutenção da tendência de crescimento do emprego e da renda dos trabalhadores, favorece uma perspectiva de aumento do volume financiado ao longo de 2024 quando comparado ao ano anterior. No tocante ao preço dos insumos, o INCC-M variou 0,23% em janeiro (-0,03 p.p. m/m; -0,09 p.p. a/a), reflexo, sobretudo, da desaceleração do item Materiais, Equipamentos e Serviços, que passou de +0,28% para +0,10% no mês, movimento que favorece a recuperação das margens operacionais das incorporadoras.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou janeiro com valor de mercado de R\$ 104,25 e relação P/VP de 103,19% (101,92% em 28/12/2023), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 0,59 / cota (R\$ 0,79 em 28/12/2023). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 103,80% (102,72% em 28/12/2023).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão, atingindo 20.109 investidores (+3% m/m; +122% nos últimos 12 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 29,9 milhões (mantendo o 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 7,74% do PL do fundo (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 368.892 de principal e R\$ 38.702 de IPCA do CRI Like, (ii) amortização de R\$ 445.710 de principal e R\$ 17.204 de IPCA do CRI Colmeia, (iii) amortização de R\$ 57.153 de principal e R\$ 45.846 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iv) amortização de R\$ 2.666.630 de principal e R\$ 32.825 de IPCA do CRI Fama, (v) amortização de R\$ 26.230 de principal e R\$ 33.149 de IPCA do CRI Sophia, (vi) amortização de R\$ 13.732 de principal e R\$ 17.388 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (vii) amortização de R\$ 45.423 de principal e R\$ 57.072 de IPCA do CRI Monte Cristo, (viii) amortização de R\$ 111.218 de principal e R\$ 21.792 de IPCA do CRI Station, (ix) amortização de R\$ 250.429 de principal e R\$ 159.393 de IPCA do CRI Santo André, (x) amortização de R\$ 403.824 de principal e R\$ 49.229 de IPCA do CRI Domum, (xi) amortização de R\$ 30.013 de principal e R\$ 38.070 de IPCA do CRI La Maison, (xii) amortização de R\$ 26.978 de principal do CRI Life Park, (xiii) amortização de R\$ 178.084 de IPCA do CRI Helvetia, (xiv) taxa de distribuição de R\$ 305.000 do CRI Domum, (xv) taxa de distribuição de R\$ 490.000 do CRI Savoie e (xvi) venda de 29.900 papéis do CRI Town.Co gerando ganho de R\$ 1.063.778 (IPCA + juros). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para Domum (+9,03 p.p. m/m), Monte Cristo (+4,19 p.p. m/m), Mansion Madrid (+2,72 p.p. m/m) e Station (+4,21 p.p. m/m).

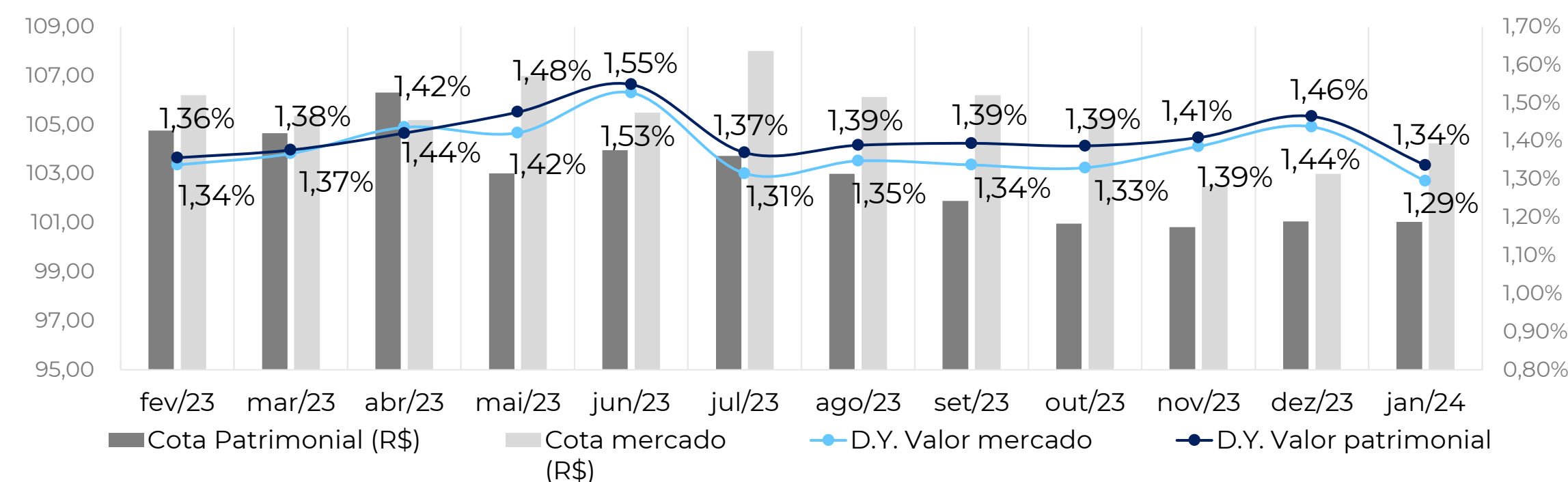
Em 08/02/2024 o CACR11 distribuiu R\$ 1,35 / cota, que corresponde a 134,0% do CDI mensal, ou 157,6% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,71% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). O resultado distribuído 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 31/01/2024 somava R\$ 2.263.991 ou R\$ 0,59 / 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 janeiro (i) R\$ 34 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Santo André, (ii) R\$ 21 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Savoie e (iii) R\$ 1 mm (IPCA + 13,0042% a.a.) CRI Sophia. Está em análise na B3 o CRI Viva, com desembolso previsto para fevereiro (IPCA + 12,6825%). Por fim, está em fase avançada de elaboração da documentação para alocação em março um CRI (IPCA + 12,6825% a.a.). Em fase final dos investimentos em Porto Alegre, o fundo inicia um ciclo de investimentos em diferentes regiões da Bahia, estado com histórico de fortes investimentos em infraestrutura e em avanço tecnológico-energético, gerando novos empregos e impulsionando o desenvolvimento socio-econômico da região. A indústria da imobiliária na Bahia tem crescido acima da média nacional, com VGV lançado em 2023 superando em 40% aquele do ano anterior. Ademais, a Bahia é o estado mais populoso do Nordeste com mais de 14 milhões de habitantes.

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	1,54	1,35	104,25	101,03	1,29%	16,71%	1,52%	157,60%

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
Janeiro - 24	31/01/2024	1,54	1,35	08/02/2024	101,03	104,25	1,29%
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%

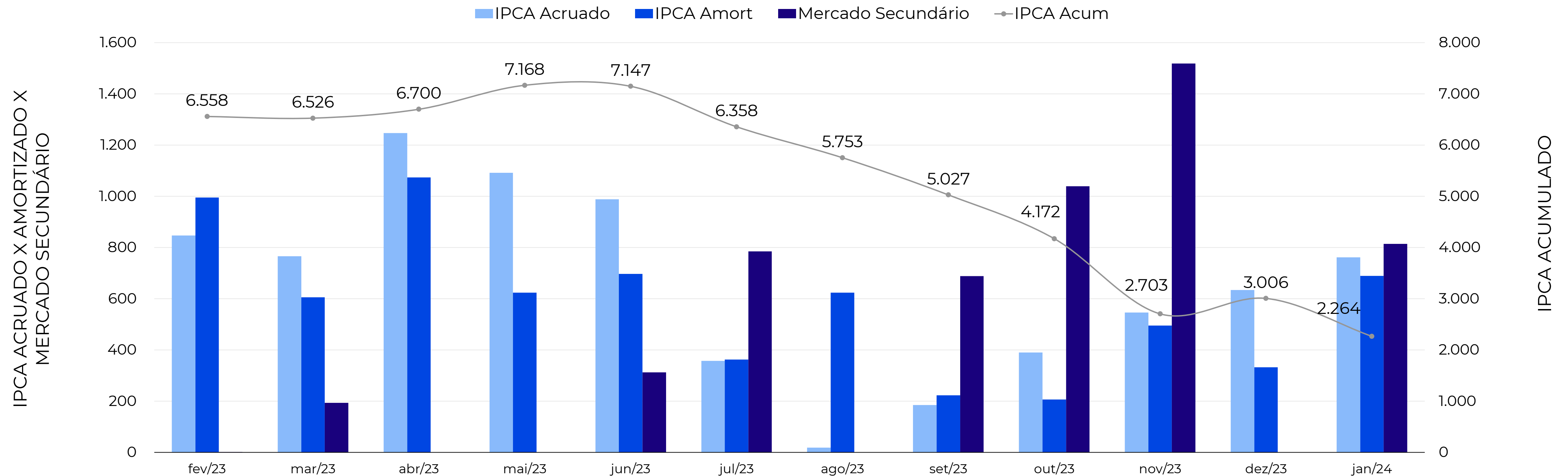
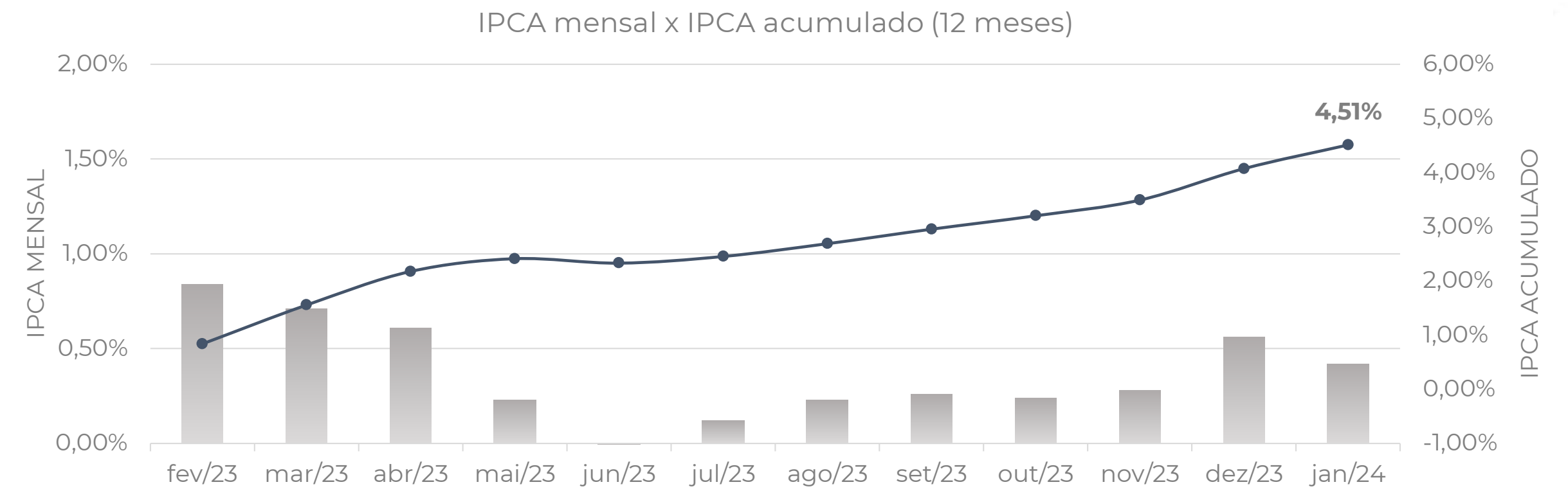


CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em janeiro houve (i) adição de R\$ 761.128 referente ao IPCA de 0,28% de novembro de 2023 ("n-2"), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 688.754 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 813.993 de IPCA acruado, ocasionando em redução do saldo acumulado para R\$ 2.263.991, equivalente a R\$ 0,59 / cota.



COMO TRABALHAMOS

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

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

CRITÉRIOS DE ANÁLISE

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

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

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

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

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

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

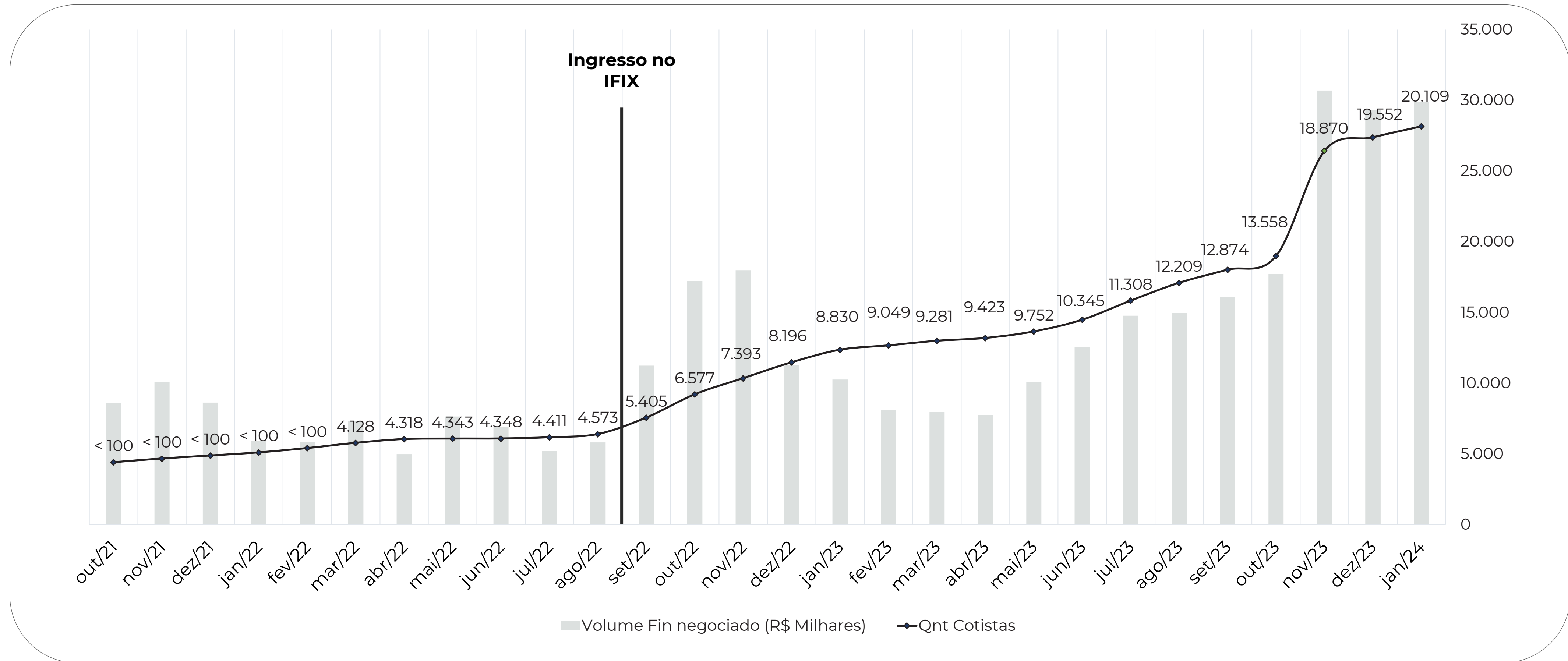
Carteira de Recebíveis – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização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

Desde a captação do CACRII foram analisadas 541 operações totalizando aproximadamente R\$ 18,63 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 512 CRI analisados, enquanto 9 estão em fase de análise/estruturação.

CACR11 - Visão geral

LIQUIDEZ

Expansão de 340% 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.

No segundo semestre de 2023, o fundo não apurou taxa de performance, dessa forma, não haverá pagamento desta rubrica ao gestor no corrente semestre. Em janeiro de 2024, a taxa de performance apurada foi de R\$ 6.743.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2024	Acumulado 1S2024
RECEITAS	6.238.484	6.238.484
Juros	3.403.684	3.403.684
Amortização Correção Monetária	688.754	688.754
Taxa de Distribuição	795.000	795.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	287.268	287.268
Mercado Secundário	1.063.778	1.063.778
DESPESAS	(336.703)	(336.703)
Administrativas	(308.343)	(308.343)
Operacionais	(28.360)	(28.360)
Taxa de Performance 2S2023	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	5.901.781	5.901.781
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	6.291.848	6.291.848
VALOR DISTRIBUÍDO	5.162.085	5.162.085
Taxa de Performance 1S2024	(6.743)	(6.743)
Saldo Correção Monetária Acruada	2.263.991	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	2,52%	2,76%	0,97%	0,67%	-4,79%
12 meses*	16,01%	18,83%	12,98%	18,16%	12,63%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

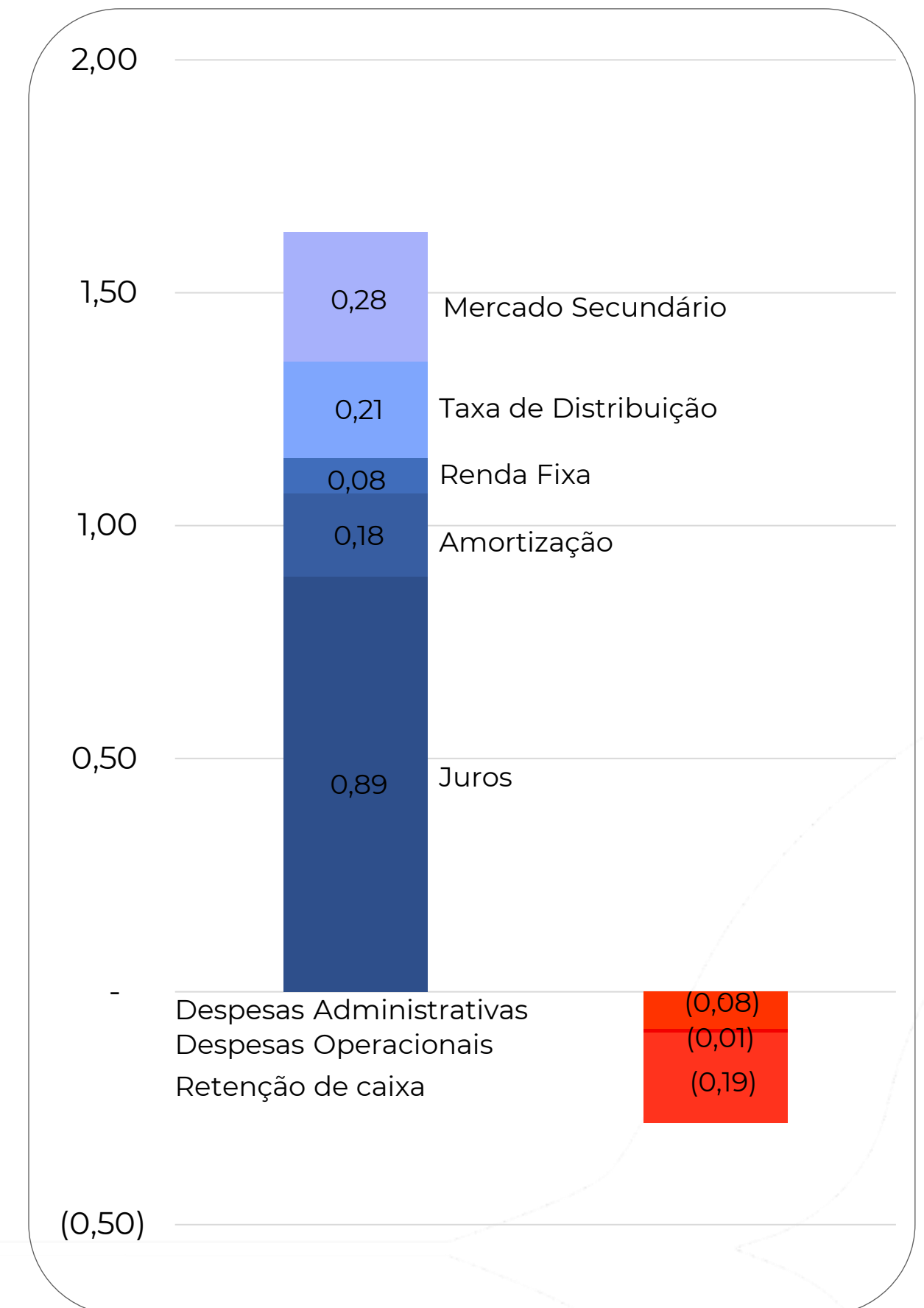
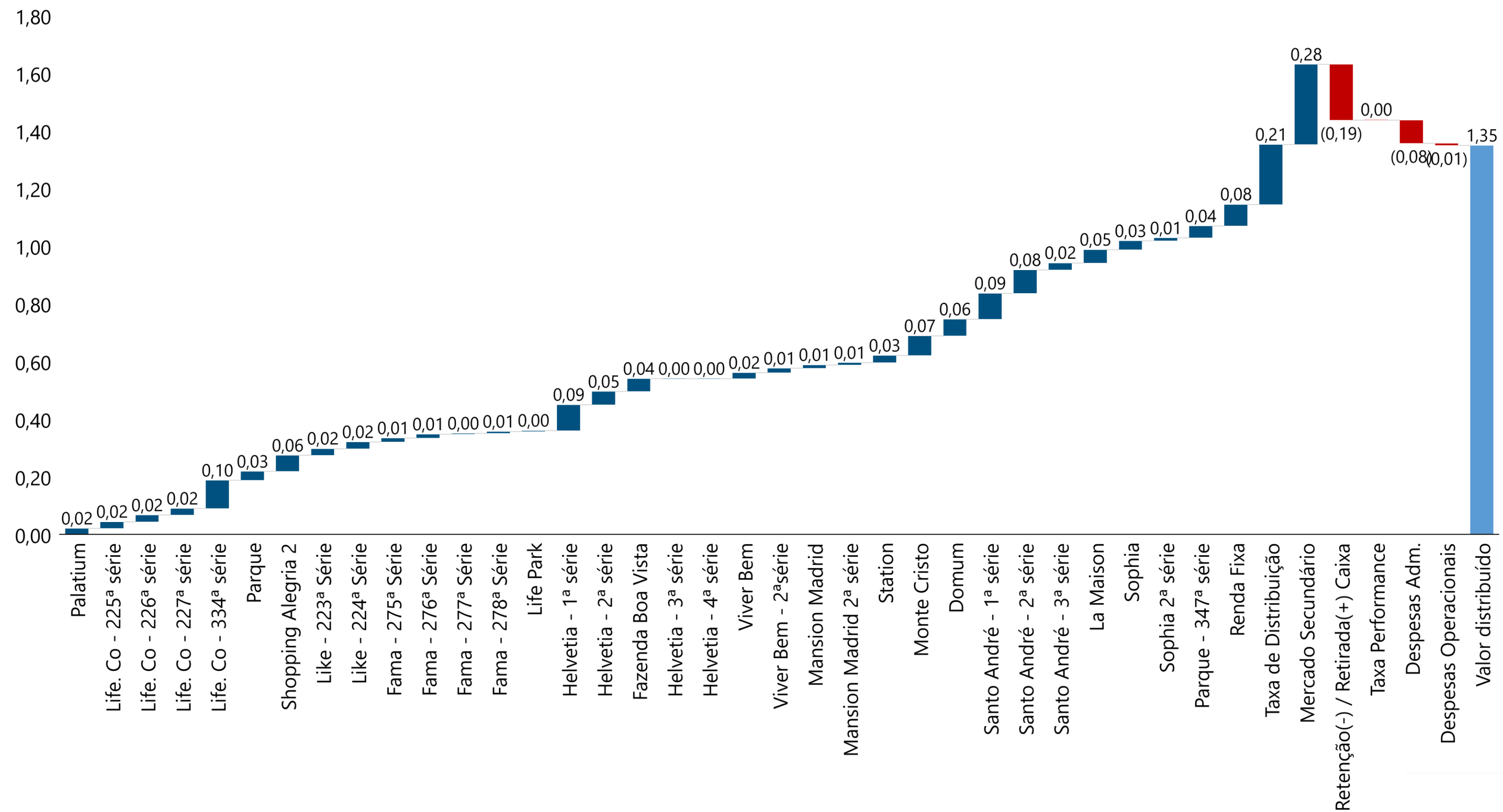
	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*
TIR a.m.	1,09%	1,27%	1,33%	1,32%	1,85%
TIR a.a.	13,94%	16,31%	17,21%	17,02%	24,56%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

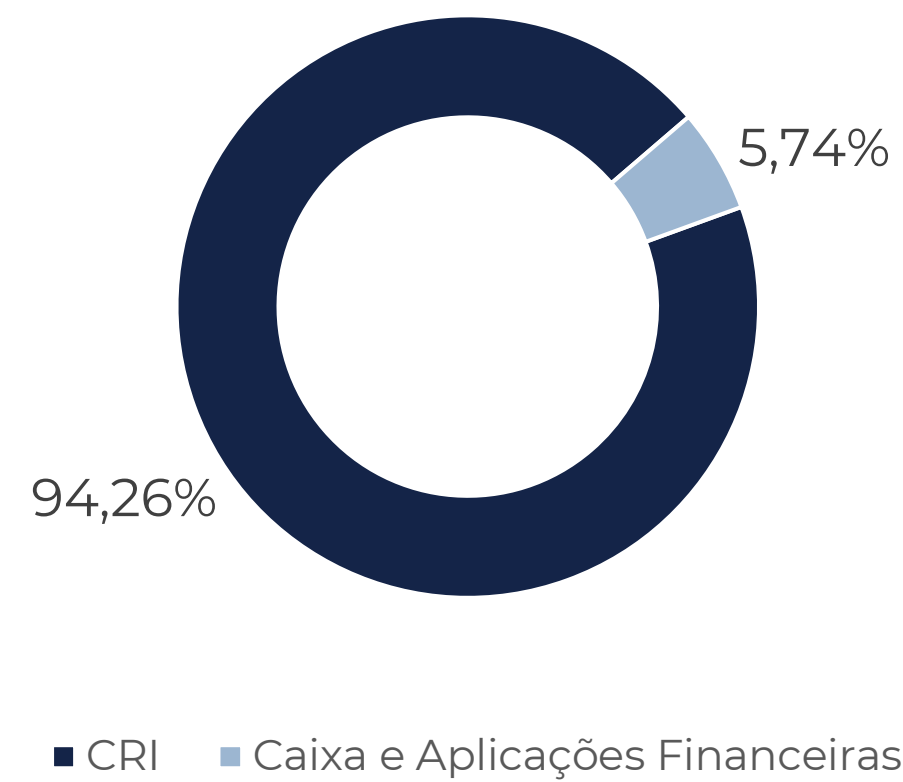
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



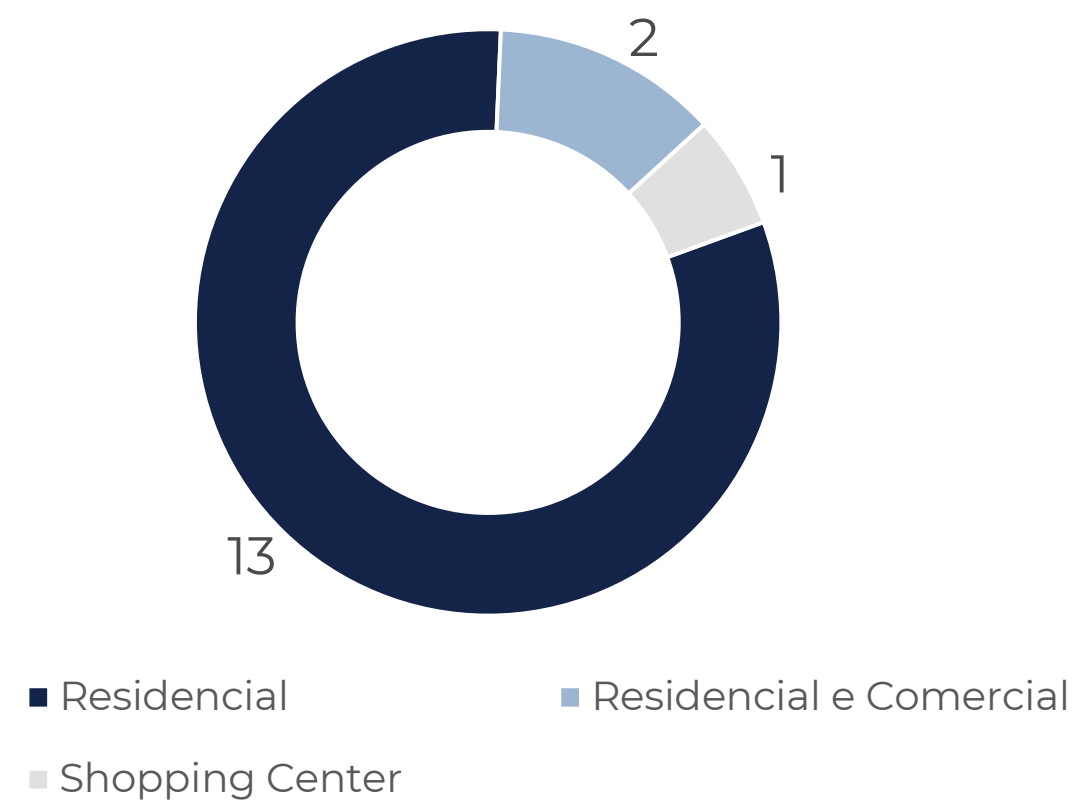
CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



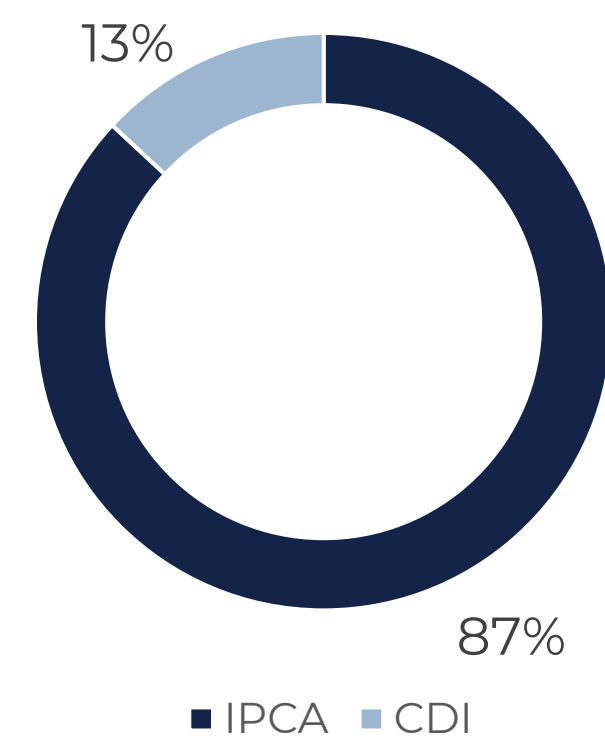
DISTRIBUIÇÃO SETORIAL*



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)

12,9231% a.a.

Taxa média de juros (CDI)

7,27% a.a.

*Com base na quantidade de empreendimentos.

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%	36%	163.000.000	20/06/2024	12.000	0	6.723.201	1,87%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	22%	167.000.000	28/06/2024	4.600	0	943.425	0,26%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	58%	43.000.000	22/01/2025	10.685	0	6.707.503	1,86%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	58%	43.000.000	22/01/2025	10.750	0	6.748.307	1,88%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	23.000.000	01/11/2024	10.300	863.152	10.372.535	2,88%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	867.766	7.205.320	2,00%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	41.818	8.031.268	2,23%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	136.579	7.936.508	2,21%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	44%	55.900.000	01/09/2025	11.702	0	3.382.696	0,94%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	61%	-	27/12/2031	6.315	0	6.473.246	1,80%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	61%	-	27/12/2031	9.600	0	9.840.563	2,74%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	44%	55.900.000	01/09/2025	12.000	0	3.463.605	0,96%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	40%	88.500.000	24/03/2027	23.750	103.897	23.335.402	6,49%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	40%	88.500.000	24/03/2027	12.000	48.983	11.982.457	3,33%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	40%	88.500.000	24/03/2027	1	5	991	0,001%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	40%	88.500.000	24/03/2027	1	6	1.000	0,001%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	67%	25.000.000	26/04/2027	18.000	201.785	17.733.940	4,93%
21I0940473	Habitasec	IPCA	12,68%	44%	55.900.000	01/09/2025	2.500	0	690.736	0,19%
21I0940474	Habitasec	IPCA	12,68%	44%	55.900.000	01/09/2025	5.500	0	1.619.055	0,45%

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
23B0432351	Habitasec	CDI	7,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	25.000	0	25.000.000	6,95%
22F0781905	Barisec	CDI	8,50%	56%	20.000.000	23/09/2025	5.000	0	5.000.000	1,39%
22F0782025	Barisec	CDI	8,50%	56%	20.000.000	23/09/2025	3.500	0	3.500.000	0,97%
23G1914605	Canal	IPCA	13,00%	34%	55.000.000	22/07/2027	9.000	0	8.832.488	2,46%
23G1914682	Canal	IPCA	13,00%	34%	55.000.000	22/07/2027	3.000	0	2.978.337	0,83%
23G1914738	Canal	IPCA	13,00%	34%	55.000.000	22/07/2027	1.000	0	1.000.000	0,28%
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	49%	15.200.000	24/08/2026	3.800	0	3.729.273	1,04%
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	49%	15.200.000	24/08/2026	2.500	0	2.465.798	0,69%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	34%	96.200.000	22/09/2027	13.700	0	13.564.202	3,77%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	16%	78.400.000	15/10/2027	8.000	0	7.670.425	2,13%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	37%	29.800.000	15/10/2027	20.500	0	20.334.361	5,65%
23K1775994	Canal	IPCA	12,68%	31%	73.900.000	17/11/2027	17.625	0	17.176.662	4,78%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	39%	207.300.000	15/12/2028	29.000	0	28.935.807	8,05%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	39%	207.300.000	15/12/2028	28.000	0	27.938.021	7,77%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	39%	207.300.000	15/12/2028	24.830	0	24.727.678	6,88%
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	28%	74.600.000	17/01/2028	21.000	0	21.000.000	5,84%
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	84%	23.000.000	01/11/2024	13.000	0	12.625.011	3,51%
		IPCA	12,92%					2.263.991	359.669.822	100%
		CDI	7,27%							

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\$ 6.723.201,11

 Vencimento: Jun/2024

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- Torre única, 60 unidades com 272m²
- VGV: R\$ 163 milhões
- LTV: 36%
- 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

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 e vendas de unidades em estoque. CRI em fase de amortização no regime de *cash sweep*.

91% 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: 22,4%
- 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\$ 13.455.810,58

 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 m² cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- LTV:
20L0789248: 58,5%
20L0789249: 58,5%
- 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: 63,5% / 29,8% / 6,7%
20L0789249: 63,5% / 29,8% / 6,7%

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\$ 9.156.091,83



Vencimento: Set/2025



Servicers:

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



Empreendimento:

- 4 torres, 264 unidades de 70 m²
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas (86% do total):
Torres E e F: 87%
Torres G e H: 85%
- LTV:
2110566608: 44,0%
2110940472: 44,0%
2110940473: 44,0%
2110940474: 44,0%
- 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% (janeiro: 171%).

100% OCUPADO

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

 Shopping Center

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

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

 Saldo Devedor:
R\$ 16.313.809,12

 Vencimento: Nov/2031

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 11.140 m² de ABL, 110 lojas, 850 vagas de estacionamento
- Vacância: 0%
- LTV:
21L0868593: 61,1%
21L0868658: 61,1%
- 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

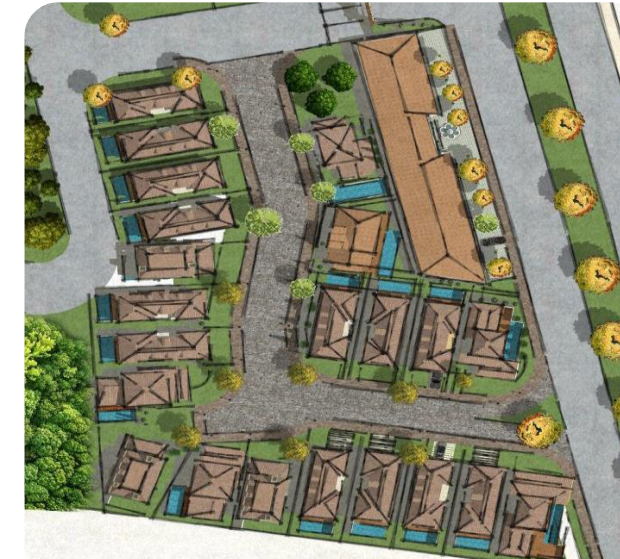


Avanço de obra Laje úmida



Projeto CRI Helvetia

22G1000969
22L0001401
23E0002201
23J0000201



Obra 37,41% concluída

Obra em *steel frame*, onde o processo de construção se inicia fora do empreendimento. Estacas executadas e concretagem da laje úmida 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\$ 35.319.849,74



Vencimento: Mar/2027



Servicers:

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



Empreendimento:

- 22 casas com 281 m² cada + centro comercial com 561 m² de ABL
- VGV: R\$ 88,5 milhões
- LTV:
 - 22G1000969: 39,7%
 - 22L0001401: 39,7%
 - 23E0002201: 39,7%
 - 23J0000201: 39,7%
- Obras: 37,41%
- 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

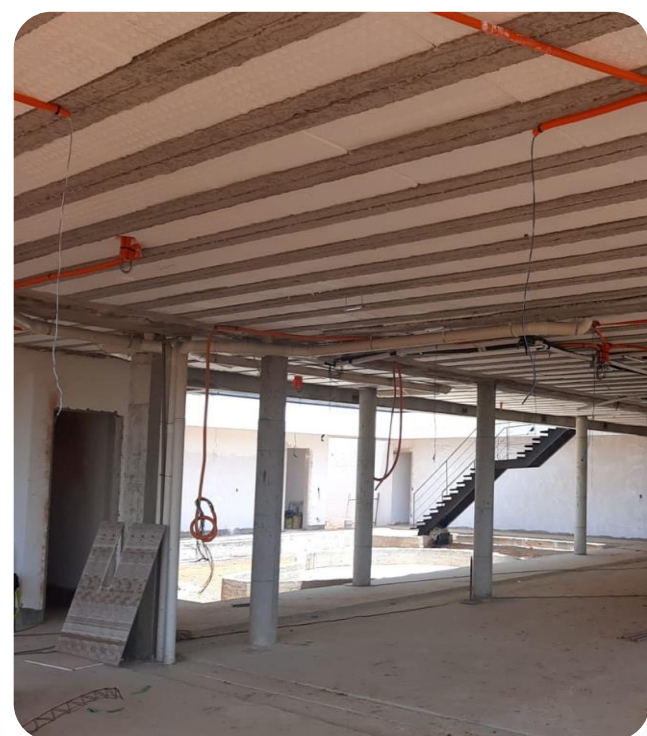
CACRI1 - Ativos investidos

CRI Fazenda Boa Vista

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Sala de Estar



Projeto CRI Boa Vista 22H1704044



Obra 67,99% concluída

Com a interrupção das obras na Fazenda Boa Vista para recesso na primeira quinzena de janeiro, a obra evoluiu 2,24%, sendo realizados serviços como instalações elétricas e hidráulicas e de pedras e revestimentos.

LANÇAMENTO FUTURO



Porto Feliz / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 17.733.940,40



Vencimento: Abr/2027



Servicers:

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



Empreendimento:

- Casa com 3.148 m² (795 m² de área construída)
- VGV: R\$ 25 milhões
- LTV: 66,9%
- Obras: 67,99% (+2,24 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 Revestimento externo



Projeto CRI Viver Bem

22F0781905
22F0782025



Obra 85,34% concluída

A obra evoluiu 1,82% em janeiro com execução do arruamento, guarita, pintura externa das casas 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\$ 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 m²
- VGV: R\$ 20 milhões
- LTV: 56,25%
- Obras: 85,34% (+1,82% 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 m²)
- 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 da cobertura



Projeto CRI Sophia 23G1914605 23G1914682 23G1914738



Obra 86,88% concluída

Com 40 funcionários, a medição demonstrou evolução de 1,97% nas obras em janeiro, com instalações das esquadrias e vidros, revestimentos e pinturas externas.

81% VENDIDO



São José / SC

[Acessar Google Maps](#)



Residencial

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



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

IPCA + 13,0042% a.a. (23G1914738)



Saldo Devedor:
R\$ 12.810.825,84



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 m²
- VGV: R\$ 55 milhões
- LTV:
23G1914605: 34,2%
23G1914682: 34,2%
- Obras: 86,88% (+1,97% 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 Rooftop



Projeto CRI Mansion Madrid

23H1038202
23H1038509



Obra 91,46% concluída

Contando com 13 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 2,72% em janeiro.

No mês, foram realizados serviços como pintura do rooftop, instalações elétricas, serviços de impermeabilização e revestimento cerâmico

100% VENDIDO



Ilhéus / BA

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 6.195.070,89



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 m²
- VGV: R\$ 15,2 milhões
- LTV:
23H1038202: 48,9%
23H1038509: 48,9%
- Obras: 91,46% (+2,72 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 Muro de divisa



Projeto CRI La Maison 2312111365



Obra 52,86% concluída

Com 30 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 2,61% em janeiro, sendo que no mês foram realizados serviços como instalação de gás, execução de contrapiso, instalações elétricas e construção de muro no pavimento térreo.

61% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 13,00% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 13.564.202,44

 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 m²
- VGV: R\$ 96,2 milhões
- LTV: 34,13%
- Obras: 52,86% (+2,61 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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Station

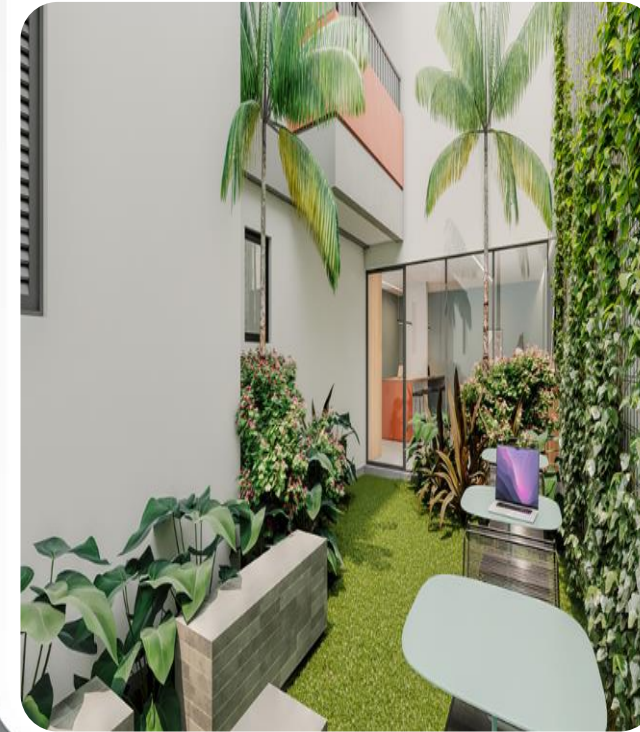
Projeto CRI Station Fachada



Projeto CRI Station Rooftop



Projeto CRI Station 23J1215653



Obra 4,21% concluída

Após conclusão dos registros de garantia, a primeira medição foi realizada em janeiro.

Contando com 21 funcionários no canteiro, foi constatada evolução de 4,21%, tendo sido realizados serviços como fundações profundas, execução de tubulações e preparo do terreno.

46% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 7.670.425,36

 Vencimento: Out/2027

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 203 apartamentos de 25 a 35 m²
- VGV: R\$ 78,4 milhões
- LTV: 16,0%
- Obras: 4,21%
- 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 54,17% concluída

A obra evoluiu 4,19% em janeiro com as instalações elétricas e hidro sanitárias, execução de revestimentos internos e externos e de contrapiso.

58% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 14,00% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 20.334.360,94

 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 m²
- VGV: R\$ 29,8 milhões
- LTV: 37,1%
- Obras: 54,17% (+4,19 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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Domum

Avanço de Obras Fachada



Avanço de Obras Pintura Apartamento



Projeto CRI Domum 23K1775994



Obra 80,23% concluída

O canteiro de obras contou com 70 funcionários e no mês foram realizados serviços como revestimento cerâmicos, pinturas internas, impermeabilizações e instalações de painéis e divisórias.

61% VENDIDO



Diadema / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 17.176.661,50



Vencimento: Nov/2027



Servicers:

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



Empreendimento:

- 148 apartamentos de 54 a 196 m²
- VGV: R\$ 73,9 milhões
- LTV: 30,6%
- Obras: 80,23% (+9,03 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



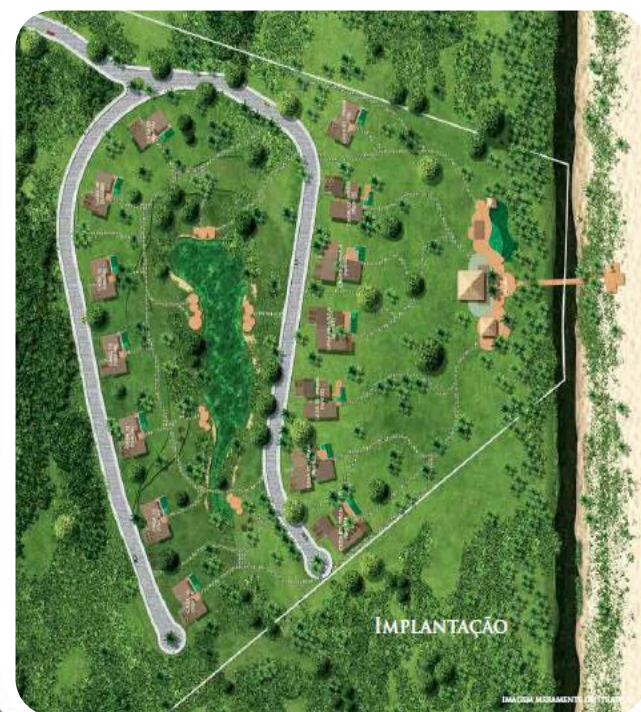
Garantias:

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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Santo André

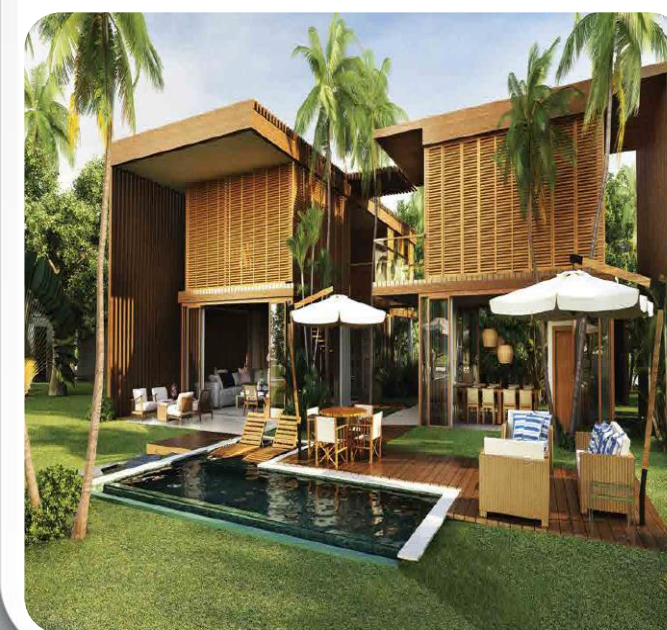
Projeto CRI Santo André Implantação



Projeto CRI Santo André Beach Club



Projeto CRI Santo André 23L1599076 23L1603110 23L1603403



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 EM BREVE



Guaiú / BA

[Acessar Google Maps](#)



Residencial

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



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

IPCA + 12,6825% a.a. (23L1603403)



Saldo Devedor:
R\$ 81.601.505,95



Vencimento: Dez/2028



Servicers:

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



Empreendimento:

- 24 casas de 488 a 653 m²
- VGV: R\$ 207,3 milhões
- LTV: 39,4%
- 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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Savoie

Projeto CRI Savoie
Fachada



Projeto CRI Savoie
Apartamento tipo



Projeto CRI Savoie
24A1777605



Obra Não Iniciada

Em processo de registro das garantias para início de liberação de recursos para as obras do empreendimento localizado em um dos bairros mais nobres de Salvador - BA

LANÇAMENTO FUTURO

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 21.000.000,00

 Vencimento: Jan/2028

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 44 aptos de 125 m²
- VGV: R\$ 74,6 milhões
- LTV: 28,1%
- Obras: 0%
- Entrega: Julho/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

18 empreendimentos residenciais

1.924 unidades habitacionais

1.080 unidades concluídas

Shopping Alegria

110 lojas somando ABL de 11.140 m² 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\$ 1.372 mm

Impostos sobre VGV: R\$ 55 mm

Corretagem de vendas: R\$ 82 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 607 mm

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

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

CACRI1 – Glossário

TERMOS RELEVANTES

Valor de Mercado da Cota: Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do período.

Valor de Patrimonial da Cota: Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo na data de fechamento do período.

Dividend Yield: representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo sobre o Valor de Mercado da Cota.

Gross – Up: Consiste em adicionar uma alíquota de IR à rentabilidade de investimentos que não possuem essa tributação.

TIR – Taxa Interna de Retorno: percentual que indica a taxa de retorno de um ativo.

PL – Patrimônio Líquido: Indicador contábil que representa a diferença entre o ativo e o passivo da organização.

P/VP: Valor da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

LTV – Loan to Value: Termo em inglês. Compreende ao valor da dívida em relação ao valor do imóvel em garantia.

AF – Alienação Fiduciária: Representa um tipo de garantia em operações de dívida.

CF – Cessão Fiduciária: representa um tipo de garantia em operações de dívida.

PMT: Corresponde a parcela de remuneração paga pelo Devedor, composta por juros acrescido de amortização

Cash Sweep: Utilização de recursos excedentes, por parte do Devedor, para amortização antecipada do saldo devedor.

DRE – Demonstração do Resultado do Exercício: Relatório contábil que apresenta as receitas e despesas do Fundo e o resultado obtido a partir de suas operações em determinado período de tempo.

Resultado Caixa Retido: Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa que ainda não foram distribuídos pelo Fundo no período.

Retenção de Caixa: Corresponde ao valor excedente auferido no resultado caixa mensal que não será utilizado para distribuição de rendimento no período.

Retirada de Caixa: Corresponde ao valor do caixa, anteriormente retido, utilizado para composição do dividendo no período

IFIX: Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3

Volume financeiro mensal: É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.

Giro: Representa o percentual do Volume Financeiro Mensal negociado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no período.

Caixa e Aplicações Financeiras: Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

VGV – Valor Geral de Venda: Representa a Receita Bruta Total prevista com determinado projeto ou empreendimento.

ABL – Área Bruta Locável: Refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para locação.



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

