

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - FEVEREIRO 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\$ 386.242.675,45

Quantidade de Cotas

3.823.767

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,01 (29/02/2024)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 103,25 (29/02/2024)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em fevereiro, o mercado seguiu acompanhando os sinais de encerramento do ciclo de aperto monetário global, principalmente nos EUA, juntamente à valorização dos ativos de risco. Nesse contexto, e considerando a perspectiva de manutenção do patamar de cortes da Selic, o Ibovespa fechou o mês com alta de 0,99% e os juros futuros mantiveram-se acima de 9,79% a.a. no horizonte da curva. Projeções do mercado para 2024 convergem para IPCA de 3,77% (ante 3,82% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 1,78% (1,60% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 08/03/2024. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX seguiu em trajetória de alta, subindo 0,79% no mês e 19,64% no acumulado de 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 acumulou rentabilidade de 20,44% no mesmo período. Em fevereiro, o CACRI1 reportou dividend yield de 1,54% (equivalente a 192,23% do CDI), acumulando 20,95% nos últimos 12 meses, considerando reinvestimento dos dividendos e gross-up de IR.**

No cenário internacional, a atenção se mantém na transição de ciclo monetário global e no acompanhamento de dados de atividade nas principais economias. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve Bank (Fed) reforçou a dependência de mais informações para a definição da trajetória econômica do país, destacando a cautela acerca da convergência da inflação à meta de 2%. Na esfera política, Donald Trump segue vitorioso nas prévias e mantém posição dominante na disputa pela indicação republicana contra o expoente do Partido Democrata, o atual presidente Joe Biden. Na Europa, a economia se mantém fraca, mas com perspectiva de recuperação gradual ao longo de 2024. A retomada é suportada pelo aumento contínuo dos salários aliado ao arrefecimento da inflação. Nesse sentido, o Banco Central Europeu (BCE) decidiu manter os juros inalterados, reforçando uma abordagem dependente de dados para a determinação do nível e duração da restrição. Na China, em nova tentativa de apoiar o mercado imobiliário, um dos principais motores de crescimento do país, o Banco do Povo da China (PBoC) cortou em 25 bps a taxa de juros de cinco anos, reduzindo-a para 3,95%.

No cenário doméstico, a arrecadação total das receitas federais referente ao mês de janeiro somou R\$ 280,6 bilhões, +6,67% a/a parcialmente explicado por pagamentos atípicos de IRPJ e CSLL que, caso desconsiderados, resultariam em aumento de 4,27%. No campo econômico, o governo revogou trechos da Medida Provisória nº 1.202/2023 que trata da revogação da desoneração da folha de pagamento de 17 setores da economia a fim de superar a resistência do Congresso. Todavia, a desoneração da folha de pagamento dos 17 setores da economia foi mantida. Os dados fiscais da Receita Federal trazem novas perspectivas para a sustentação da MP, sem a necessidade de se discutir uma mudança na meta fiscal. Em relação ao cenário da inflação, o IPCA de fevereiro apresentou alta de 0,83% (+0,41 p.p. m/m; -0,01 p.p. a/a), acima da expectativa do mercado (0,78%). Como principal destaque, o grupo de Educação subiu 4,98% (-1,30 p.p. a/a), um movimento sazonal já esperado devido aos reajustes praticados no início do ano letivo. Além disso, as temperaturas mais elevadas e o maior volume de chuvas, trazidos pelo El Niño, impulsionaram o grupo de Alimentação e Bebidas em +0,95%.

No mercado imobiliário, diversas incorporadoras se preparam para ingressar na bolsa de valores em 2024, unindo-se às mais de trinta companhias do setor já listadas. Segundo o presidente da Associação Brasileira de Incorporadoras (Abrainc), o mercado sinaliza uma forte demanda, visto o déficit habitacional de 7,8 milhões de moradias e a necessidade de se construir mais de 11 milhões de unidades habitacionais para os próximos dez anos. Por outro lado, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), em janeiro, o volume de concessão de financiamento imobiliário com recursos do SBPE atingiu R\$ 9,6 bilhões, mantendo a tendência negativa (-36,9% m/m e -19,3% a/a). Essa queda, justificada parcialmente por efeitos de sazonalidade, também continua refletindo o movimento de retirada de recursos da caderneta de poupança, o que abre espaço para o crescimento de fontes alternativas de crédito, como os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). No tocante ao preço dos insumos, o INCC-M variou +0,20% em fevereiro (-0,03 p.p. m/m; -0,01 p.p. a/a), reflexo, sobretudo, da aceleração em 0,13 p.p. do item Materiais, Equipamentos e Serviços, que passou para 0,23% no mês. Em contrapartida, o segmento de Mão de Obra apresentou variação positiva de 0,16%, menos expressiva do que a alta de 0,42% observada no mês anterior.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou fevereiro com valor de mercado de R\$ 103,25 e relação P/VP de 102,22% (103,19% em 31/01/2024), observando que o VP incorpora o IPCA acuado não caixa de R\$ 0,52 / cota (R\$ 0,59 em 31/01/2024). **Pro-forma descontado o IPCA acuado, a relação P/VP seria 102,75% (103,80% em 31/01/2024).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão, atingindo 20.283 investidores (+1% m/m; +119% nos últimos 12 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 27,3 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 7,08% do PL do fundo (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 383.440 de principal e R\$ 18.828 de IPCA do CRI Palatium, (ii) amortização de R\$ 13.284 de principal e R\$ 91.365 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iii) amortização de R\$ 4.272.338 de principal e R\$ 49.982 de IPCA do CRI Fama, (iv) amortização de R\$ 519.492 de principal e R\$ 96.192 de IPCA do CRI Domum, (v) amortização de R\$ 15.330 de IPCA do CRI Sophia, (vi) amortização de R\$ 31.138 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (vii) amortização de R\$ 102.411 de IPCA do CRI Monte Cristo, (viii) amortização de R\$ 42.505 de IPCA do CRI Station, (ix) amortização de R\$ 408.95 de IPCA do CRI Santo André, (x) amortização de R\$ 105.267 de IPCA do CRI Savoie, (xi) amortização de R\$ 69.247 de principal do CRI Life Park, (xii) amortização de R\$ 68.122 de IPCA do CRI La Maison, (xiii) taxa de distribuição de R\$ 900.000 do CRI Viva, (xiv) venda de 9.940 papéis do CRI Sophia gerando ganho de R\$ 137.735 (IPCA + juros), (xv) venda de 13.912 papéis do CRI Parque gerando ganho de R\$ 962.705 (IPCA + juros) e (xvi) quitação do CRI Viver Bem gerando ganho de R\$ 25.307 (Juros acumulado). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para Domum (+5,32 p.p. m/m), Station (+2,94 p.p. m/m), Monte Cristo (+2,89 p.p. m/m), Mansion Madrid (+2,83 p.p. m/m) e Fazenda Boa Vista (+2,47 p.p. m/m).

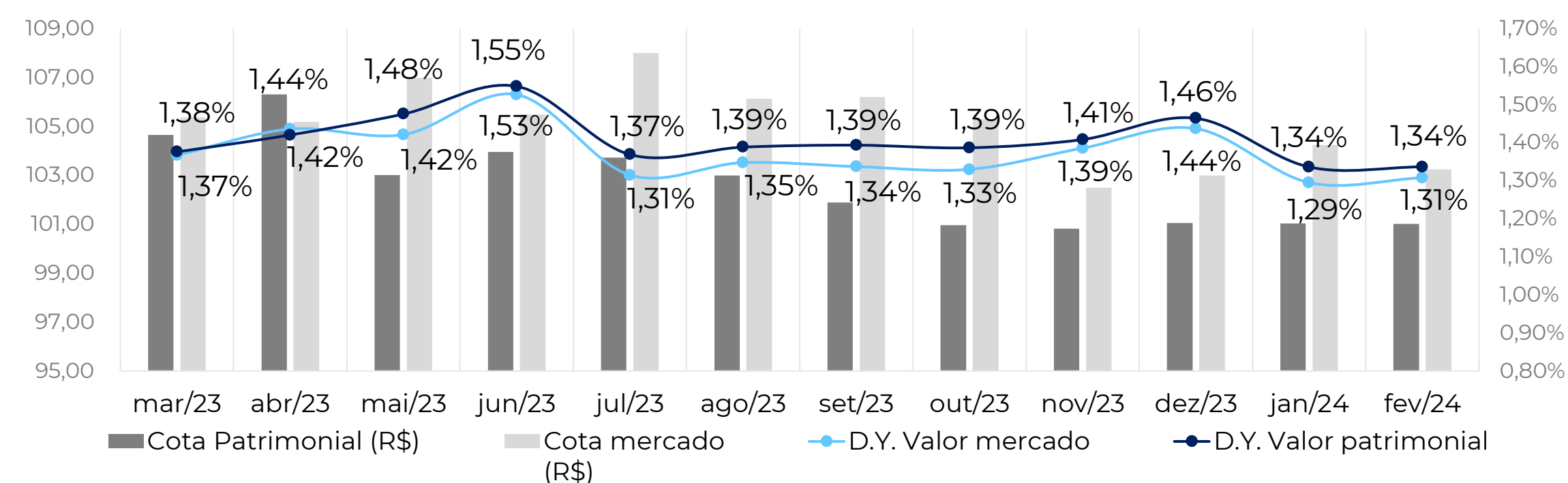
Em 08/03/2024 o CACR11 distribuiu R\$ 1,35 / cota, que corresponde a 163,4% do CDI mensal, ou 192,2% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,80% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). O resultado distribuído 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 acuada (não caixa) em 29/02/2024 somava R\$ 1.980.613 ou R\$ 0,52 / cota.** A gestão do fundo opera ativamente no mercado secundário para destravar a correção monetária acuada (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 fevereiro (i) R\$ 34,0 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Viva e (ii) R\$ 7,8 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Savoie. Está em análise na B3 o CRI Real Park, com desembolso previsto para março (IPCA + 12,6825% a.a.).

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	1,69	1,35	103,25	101,01	1,31%	16,80%	1,54%	192,23%

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
Fevereiro - 24	29/02/2024	1,69	1,35	08/03/2024	101,01	103,25	1,31%
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%

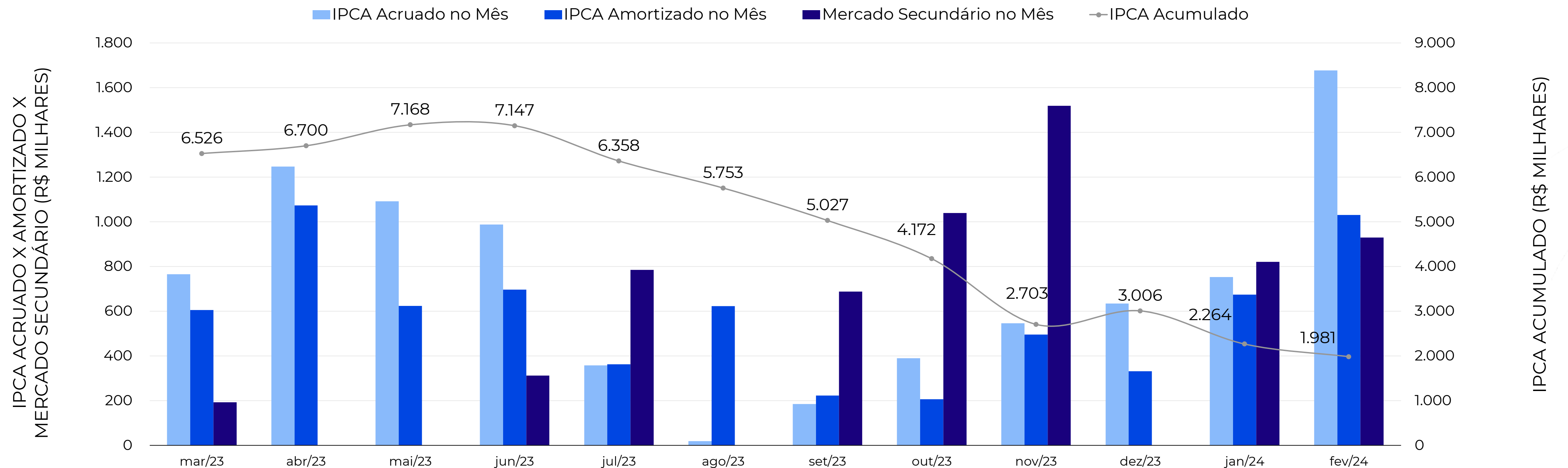
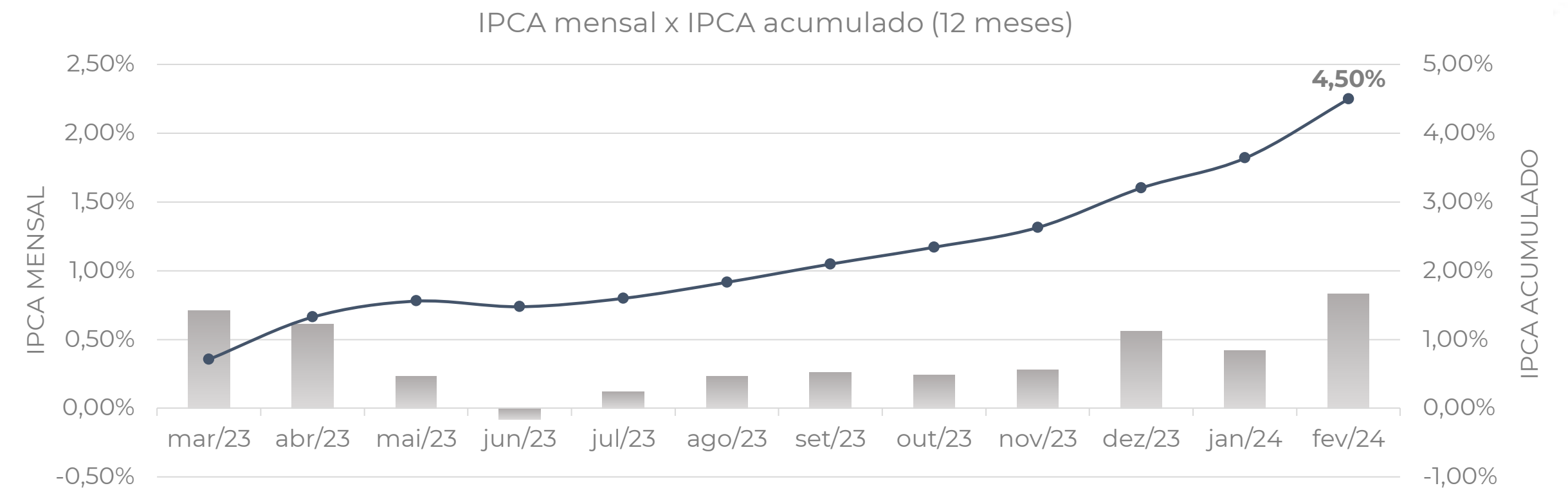


CACR11 - Visão Geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em fevereiro houve (i) adição de R\$ 1.676.851 referente ao IPCA de 0,56% de dezembro de 2023 ("n-2"), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 1.030.145 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 930.084 de IPCA acruado, ocasionando em redução do saldo acumulado para R\$ 1.980.613, equivalente a R\$ 0,52 / 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.

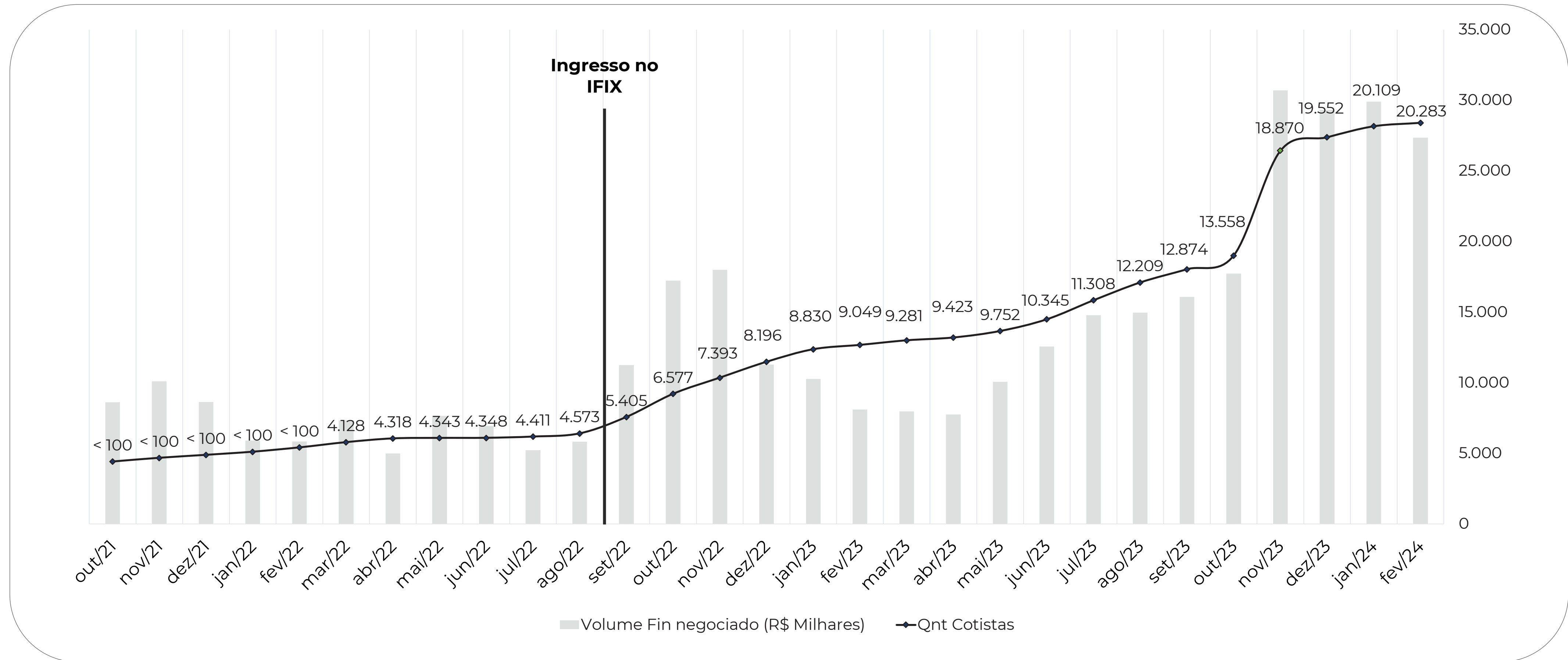
Carteira de Recebíveis – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização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

Desde a captação do CACRII foram analisadas 554 operações totalizando aproximadamente R\$ 18,96 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 526 CRI analisados, enquanto 8 estão em fase de análise/estruturação.

CACR11 - Visão geral

LIQUIDEZ

Expansão de 344% da base de cotistas desde a entrada do CACR11 no IFIX.



CACR11 - Resultados

DRE GERENCIAL

RESULTADO DO MÊS

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

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

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

A diferença entre o lucro pelo regime de competência e pelo regime de caixa se justifica, sobretudo, (i) pela variação monetária incidente sobre o saldo devedor dos CRI's investidos ser acruada ao longo do tempo de vida das operações para pagamento pelos devedores dos CRI's somente na liquidação dos mesmos, e (ii) pela provisão mensal para taxa de performance. **Em 29/02/2024 o CACR11 acumulava R\$ 2.044.612 ou R\$ 0,534 / cota de resultado caixa retido para distribuição no atual semestre.**

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

No segundo semestre de 2023, o fundo não apurou taxa de performance, dessa forma, não haverá pagamento desta rubrica ao gestor no corrente semestre. No 1º semestre de 2024, a taxa de performance acumulada soma R\$ 87.536, reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Fevereiro 2024	Acumulado 1S2024
RECEITAS	6.831.441	13.069.925
Juros	3.611.527	7.015.212
Amortização Correção Monetária	1.030.056	1.718.810
Taxa de Distribuição	900.000	1.695.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	164.111	451.379
Mercado Secundário	1.125.747	2.189.524
DESPESAS	(364.438)	(701.141)
Administrativas	(339.505)	(647.848)
Operacionais	(24.933)	(53.293)
Taxa de Performance 2S2023	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	6.467.003	12.368.783
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	7.740.428	14.023.967
VALOR DISTRIBUÍDO	5.162.085	10.324.171
Taxa de Performance 1S2024	(80.793)	(87.536)
Saldo Correção Monetária Acruada	1.980.613	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	0,34%	0,56%	0,80%	0,79%	0,99%
12 meses*	14,53%	17,09%	12,79%	19,64%	22,96%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*
TIR a.m.	1,08%	1,25%	1,31%	1,28%	1,47%
TIR a.a.	13,80%	16,04%	16,84%	16,46%	19,20%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

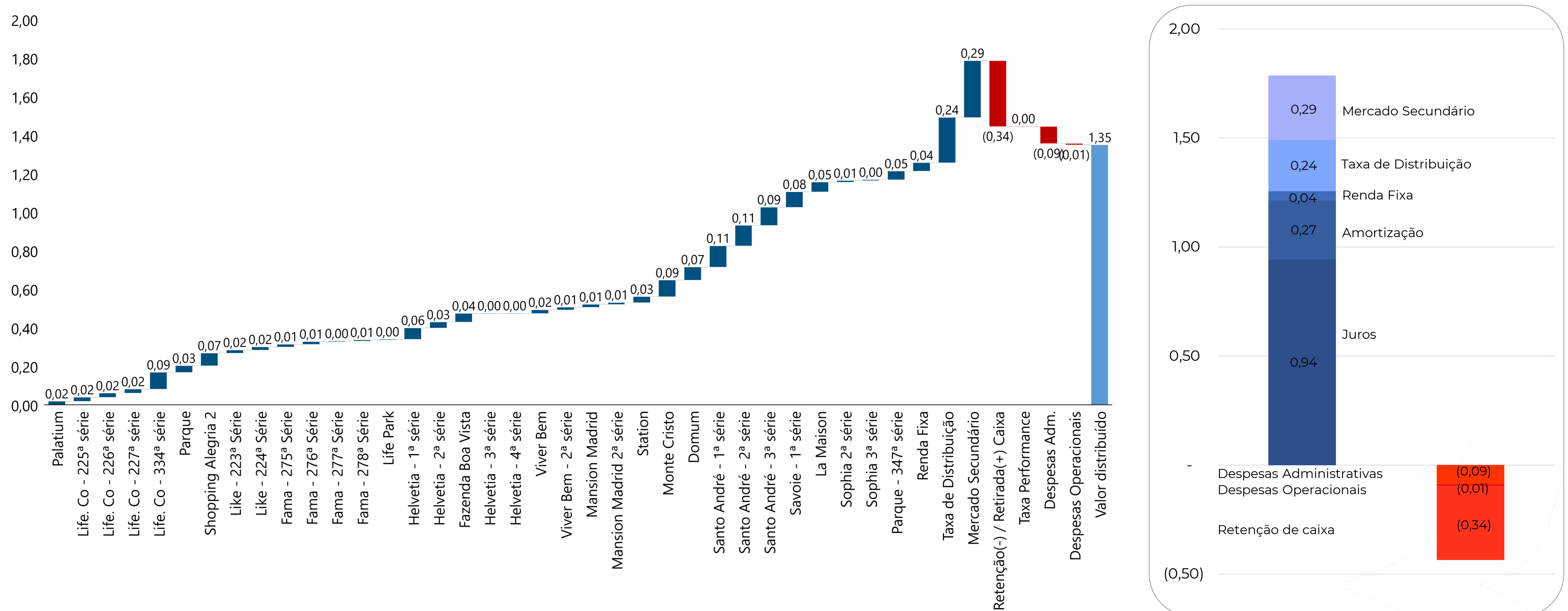
DRE GERENCIAL – 1S2024

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2024	Fevereiro 2024	Acumulado 1S2024
RECEITAS	6.238.484	6.831.441	13.069.925
Juros	3.403.684	3.611.527	7.015.212
Amortização Correção Monetária	688.754	1.030.056	1.718.810
Taxa de Distribuição	795.000	900.000	1.695.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	287.268	164.111	451.379
Mercado Secundário	1.063.778	1.125.747	2.189.524
DESPESAS	(336.703)	(364.438)	(701.141)
Administrativas	(308.343)	(339.505)	(647.848)
Operacionais	(28.360)	(24.933)	(53.293)
Taxa de Performance 1S2023	0	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	5.901.781	6.467.003	12.368.783
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	6.283.538	7.740.428	14.023.967
VALOR DISTRIBUÍDO	5.162.085	5.162.085	10.324.171
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,193)	(0,341)	(0,534)

CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

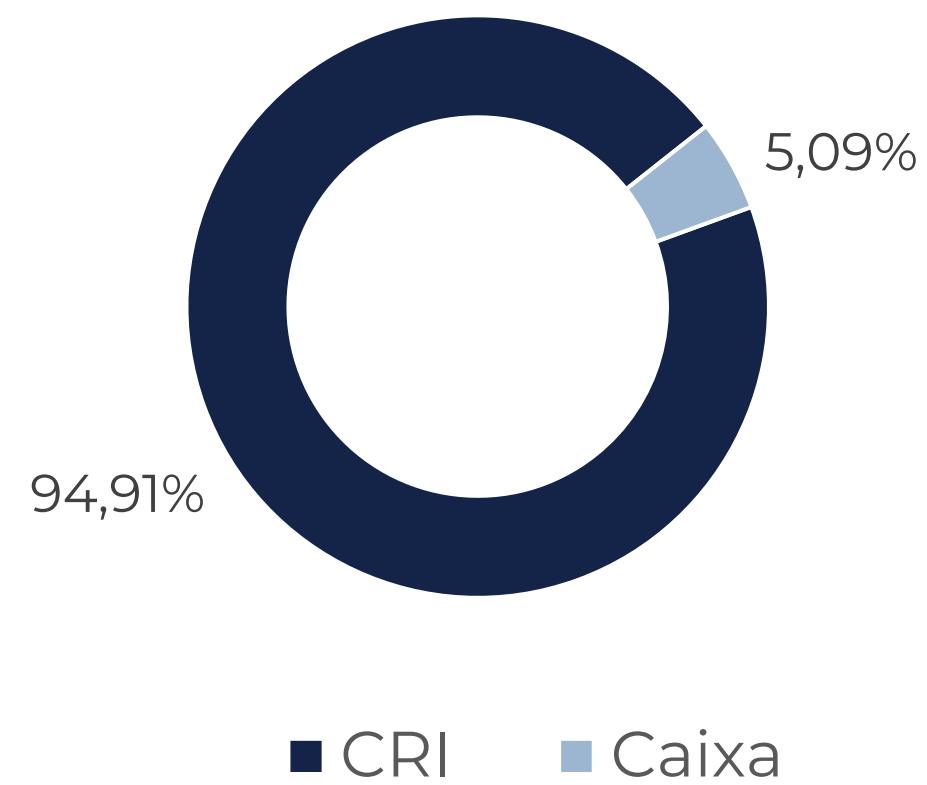
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



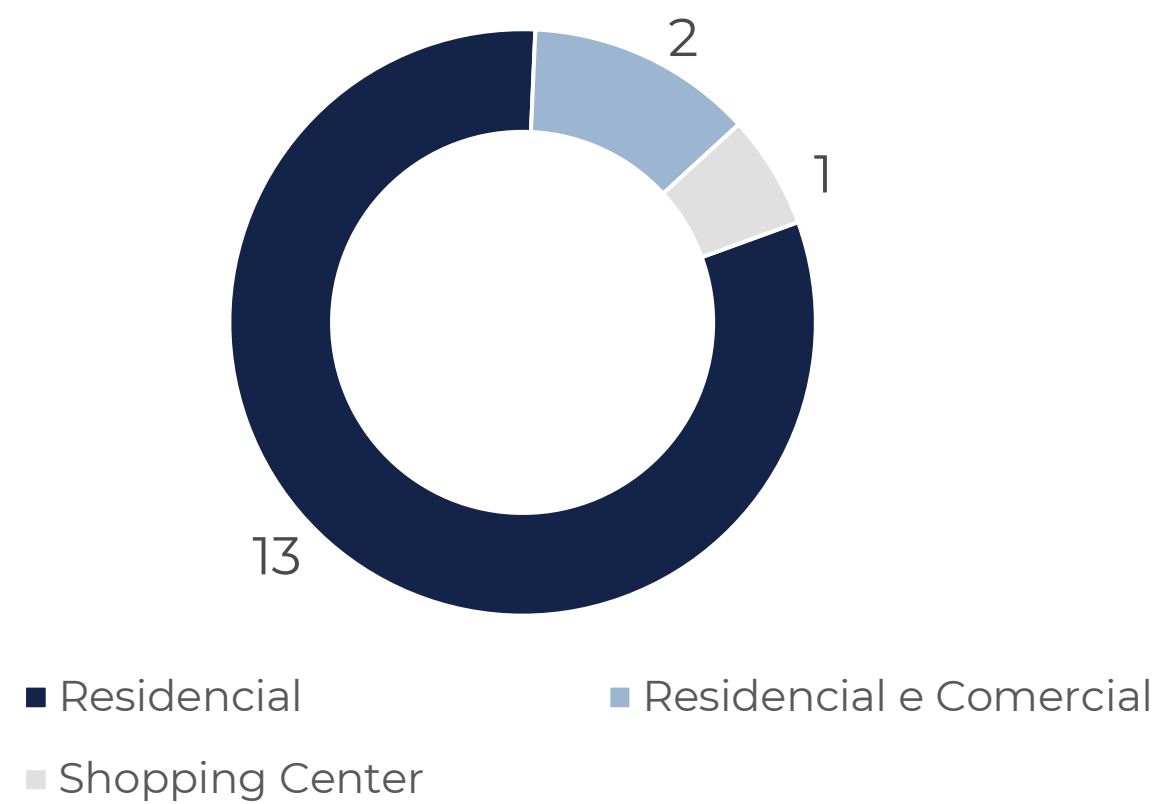
CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



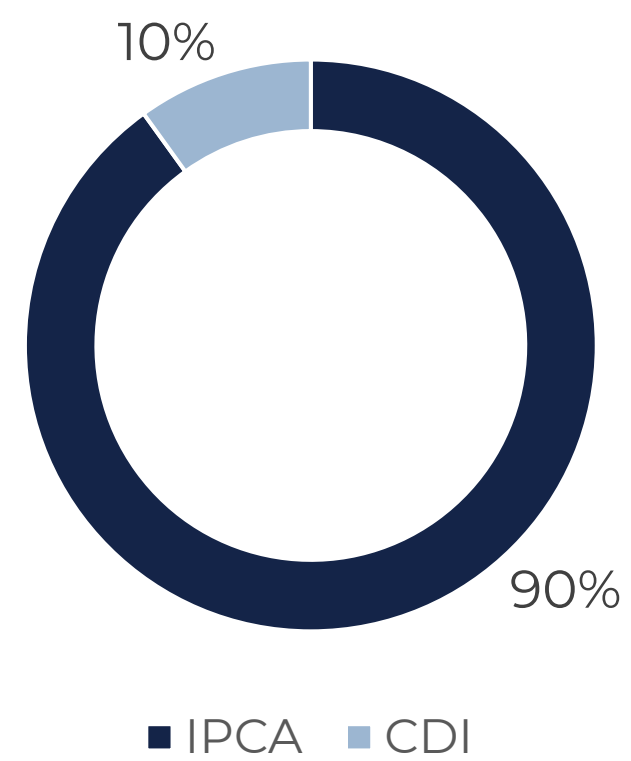
DISTRIBUIÇÃO SETORIAL*



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)

12,8998% a.a.

Taxa média de juros (CDI)

7,00% 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%	35%	163.000.000	20/06/2024	12.000	0	6.339.761	1,74%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	22%	167.000.000	28/06/2024	4.600	0	916.447	0,25%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	57%	43.000.000	22/01/2025	10.685	38.234	6.707.503	1,84%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	57%	43.000.000	22/01/2025	10.750	38.467	6.748.307	1,85%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	85%	46.000.000	01/02/2025	6.703	912.976	7.205.320	1,98%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	85%	46.000.000	01/02/2025	6.703	87.029	8.031.268	2,21%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	85%	46.000.000	01/02/2025	6.703	181.789	7.936.508	2,18%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	30%	55.900.000	01/09/2025	11.702	0	1.725.660	0,47%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	48%	-	27/12/2031	6.315	0	6.467.973	1,78%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	48%	-	27/12/2031	9.600	0	9.832.547	2,70%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	30%	55.900.000	01/09/2025	12.000	0	1.787.464	0,49%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	41%	88.500.000	24/03/2027	23.750	218.365	23.335.402	6,41%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	41%	88.500.000	24/03/2027	12.000	116.171	11.982.457	3,29%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	41%	88.500.000	24/03/2027	1	11	991	0,001%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	41%	88.500.000	24/03/2027	1	12	1.000	0,001%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	68%	25.000.000	26/04/2027	18.000	302.224	17.733.940	4,87%
21I0940473	Habitasec	IPCA	12,68%	30%	55.900.000	01/09/2025	2.500	0	356.469	0,10%
21I0940474	Habitasec	IPCA	12,68%	30%	55.900.000	01/09/2025	5.500	0	783.234	0,22%

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%	85%	46.000.000	01/02/2025	25.000	0	25.000.000	6,87%
23G1914682	Canal	IPCA	13,00%	33%	55.000.000	22/07/2027	2.060	1.153	2.045.125	0,56%
23G1914738	Canal	IPCA	13,00%	33%	55.000.000	22/07/2027	1.000	572	1.000.000	0,27%
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	49%	15.200.000	24/08/2026	3.800	2.134	3.729.273	1,02%
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	49%	15.200.000	24/08/2026	2.500	1.411	2.465.798	0,68%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	35%	96.200.000	22/09/2027	13.700	7.752	13.564.202	3,73%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	17%	78.400.000	15/10/2027	8.000	450	7.670.425	2,11%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	38%	29.800.000	15/10/2027	20.500	11.464	20.334.361	5,59%
23K1775994	Canal	IPCA	12,68%	32%	73.900.000	17/11/2027	17.625	0	16.657.170	4,58%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	40%	207.300.000	15/12/2028	29.000	17.065	28.935.807	7,95%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	40%	207.300.000	15/12/2028	28.000	16.477	27.938.021	7,68%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	40%	207.300.000	15/12/2028	24.830	14.522	24.727.678	6,79%
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	29%	74.600.000	17/01/2028	21.000	12.335	21.000.000	5,77%
24A1777665	Canal	IPCA	12,68%	29%	74.600.000	17/01/2028	7.861	0	7.861.000	2,16%
24B1465589	Canal	IPCA	12,68%	18%	194.000.000	15/02/2029	34.000	0	34.019.060	9,35%
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	85%	23.000.000	01/11/2024	9.388	0	9.117.200	2,51%
			IPCA					1.980.613	363.957.372	100%
			CDI							
			12,86%							
			7,00%							

CACRI1 - 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\$ 6.339.760,89

 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: 35%
- 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*.

91% VENDIDO

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

 Residencial

 CDI + 7% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 916.446,61

 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: 22,2%
- 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*.


86% 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\$ 13.532.511,26

 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: 57,1%
20L0789249: 57,1%
- 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*.

89% 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\$ 4.652.827,79



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 (89% do total):
Torres E e F: 93%
Torres G e H: 85%
- LTV:
2110566608: 30,3%
2110940472: 30,3%
2110940473: 30,3%
2110940474: 30,3%
- Obra: 100% concluída, com Habite-se
- Amortização: *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil)



Garantias:

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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI SHOPPING ALEGRIA II

Obra concluída Boliche



Obra concluída Entrada



Projeto CRI Shopping Alegria II 21L0868593 21L0868658




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


Cobertura de receitas / PMT consistentemente acima de 130% (fevereiro: 132%).

100% OCUPADO

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

 Shopping Center

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

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

 Saldo Devedor:
R\$ 16.300.520,01

 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: 48,3%
21L0868658: 48,3%
- Amortização: Tabela Price a partir de dezembro/2022

 **Garantias:**

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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Helvetia

Avanço de obra Estrutura *steel frame*



Avanço de obra Estrutura *steel frame*



Projeto CRI Helvetia

22G1000969
22L0001401
23E0002201
23J0000201



Obra 39,23% concluída

Obra em *steel frame*, onde o processo de construção se inicia fora do empreendimento. Com as fundações concretadas e concluídas, foi iniciado o processo de instalação das estruturas em *steel frame*. Em março, será concretada a laje de piso do 2º andar.

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\$ 35.654.408,94



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: 40,7%
 - 22L0001401: 40,7%
 - 23E0002201: 40,7%
 - 23J0000201: 40,7%
- Obras: 39,23%
- 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 Área externa



Avanço de obra Execução da piscina



Projeto CRI Boa Vista 22H1704044




Obra 70,46% concluída


Em fevereiro, a medição de obra constatou evolução de 2,47%. No mês foram realizados serviços como aplicação de pedras na fachada, instalações elétricas e execução da piscina

LANÇAMENTO FUTURO

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 18.036.164,81

 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: 67,9%
- Obras: 70,46% (+2,47 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

CACRII - Ativos investidos

CRI Sophia

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Porcelanato



Projeto CRI Sophia 23G1914682 23G1914738



Obra 89,01% concluída

Com 30 funcionários, a medição demonstrou evolução de 2,13% nas obras em fevereiro, com instalações de pisos em porcelanato nos apartamentos, execução de revestimentos internos e instalações de esquadrias e vidros.

81% VENDIDO



São José / SC

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 3.046.850,01



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:
23G1914682: 33,4%
23G1914738: 33,4%
- Obras: 89,01% (+2,13% 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 Viva

Projeto CRI Viva Implantação



Projeto CRI Viva Sala de estar



Projeto CRI Viva 24B1465589




Obra 81,00% concluída

Em processo de registro das garantias para início das liberações de recursos para o prosseguimento das obras do empreendimento beira mar localizado na ilha de Itaparica - BA

76% VENDIDO (Fase 1)

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 34.019.059,50

 Vencimento: Fev/2029

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 106 casas de 62 m² e 440 aptos de 59 m² a 75 m² em 2 fases
- VGV: R\$ 194 milhões
- LTV: 17,5%
- Vendas:
Fase 1: 76%
Fase 2: Lançamento futuro
- Obras:
Fase 1: 81,00%
Fase 2: Não iniciada
- Entrega:
Fase 1: Julho/2024
Fase 2: Janeiro/2026
- Amortização: *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de terreno adicional (19.522m²)
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de cotas
- Aval da controladora

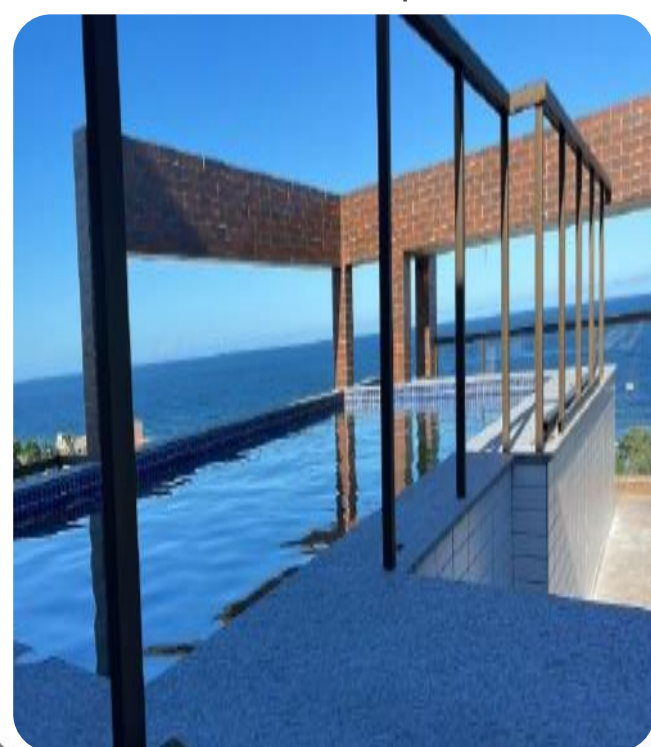
CACRI1 - Ativos investidos

CRI Mansion Madrid

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Rooftop



Projeto CRI Mansion Madrid

23H1038202
23H1038509



Obra 94,29% concluída

Contando com 22 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 2,83% em fevereiro.

No mês, foram realizados serviços como revestimentos cerâmicos, impermeabilizações, instalação de gradis e janelas e reboco e alvenaria da garagem.

100% VENDIDO



Ilhéus / BA

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 6.198.615,28



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: 49,3%
23H1038509: 49,3%
- Obras: 94,29% (+2,83 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

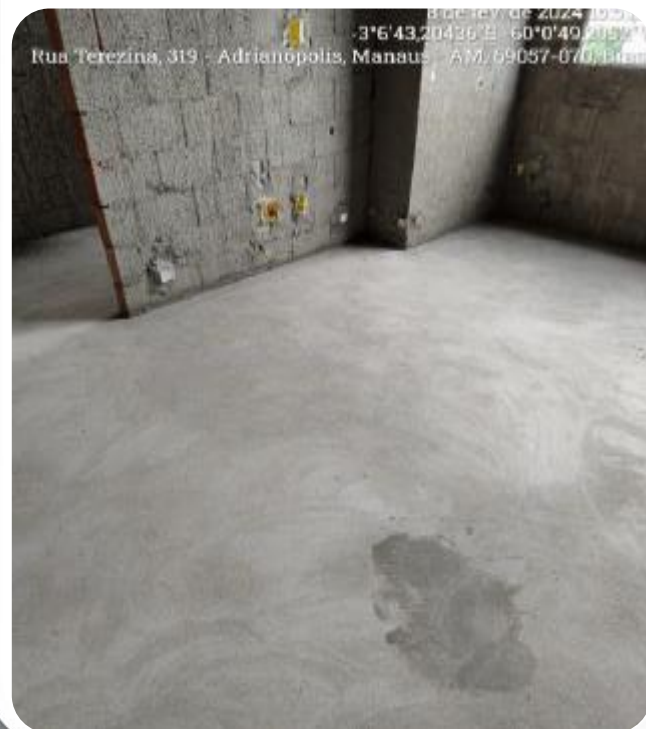
CACRI1 - Ativos investidos

CRI La Maison

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Contrapiso



Projeto CRI La Maison 2312111365



Obra 55,05% concluída

Com 38 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 2,18% em fevereiro, sendo realizados serviços como reboco interno e da fachada, alvenaria e execução de infraestrutura elétrica e hidrossanitária, e contrapisos.

61% VENDIDO



Manaus / AM

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 13,00% a.a.



**Saldo Devedor:
R\$ 13.571.953,96**



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: 35,13%
- Obras: 55,05% (+2,18 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

Avanço de obra Stand de Vendas



Avanço de obra Arrasamento de estacas



Projeto CRI Station 23J1215653



Obra 7,15% concluída


Após conclusão dos registros de garantia em janeiro, no mês de fevereiro foi realizada a 2ª medição de obras do empreendimento.

Contando com 14 funcionários no canteiro, foi constatada evolução de 2,94%, tendo sido realizados serviços como fundações diretas profundas, instalação de contenção e preparo do terreno.

47% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 7.670.875,24

 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: 17,0%
- Obras: 7,15% (+2,94 p.p.)
- 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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Savoie

Projeto CRI Savoie Fachada



Projeto CRI Savoie Apartamento tipo



Projeto CRI Savoie 24A1777605 24A1777665




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. (24A1777605)
IPCA + 12,6825% a.a. (24A1777665)

 Saldo Devedor:
R\$ 28.873.335,45

 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: 29,1%
- 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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Monte Cristo

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Revestimento interno



Projeto CRI Monte Cristo 23J0162156



Obra 57,06% concluída

Contando com efetivo de 20 funcionários, a obra evoluiu 2,89% em fevereiro com os serviços de impermeabilização, revestimentos internos e externos e instalações elétricas e hidro sanitárias.

58% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 14,00% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 20.345.824,85

 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: 38,1%
- Obras: 57,06% (+2,89 p.p.)
- Entrega: Outubro/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 Piscina



Projeto CRI Domum 23K1775994



Obra 85,55% concluída

O canteiro de obras contou com 70 funcionários e no mês foram realizados serviços de pinturas e revestimentos internos e externos, instalações elétricas e hidráulicas e instalação de elevadores e pisos externos.

64% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 16.657.169,98

 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: 31,6%
- Obras: 85,55% (+5,32 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

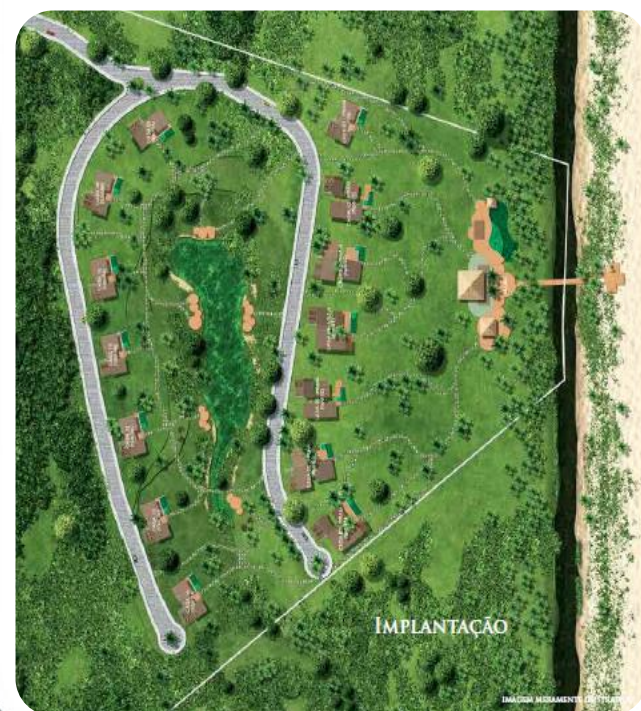
 **Garantias:**

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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Santo André

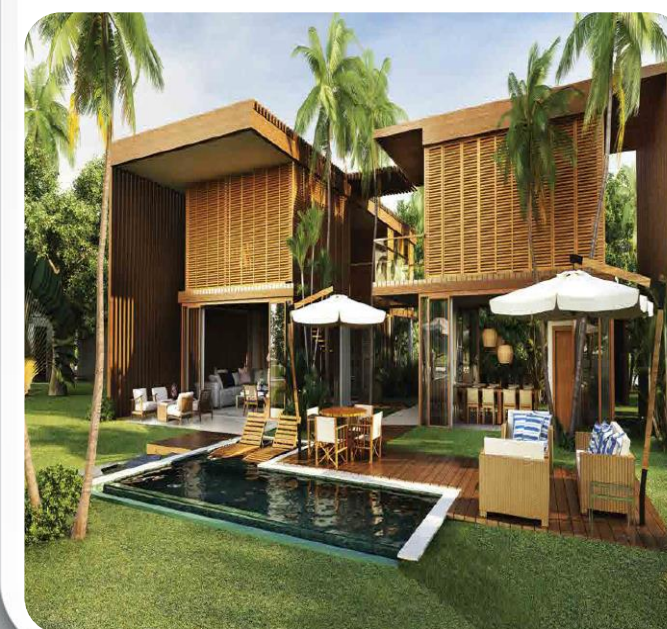
Projeto CRI Santo André Implantação



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 litoral sul da Bahia.

LANÇAMENTO FUTURO



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\$ 81.649.570,42



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: 40,4%
- 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

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

2.408 unidades habitacionais

1.080 unidades concluídas

Shopping Alegria

110 lojas somando ABL de 11.140 m² e estacionamento para 850 veículos

Empregos gerados

222 empregos diretos nas obras

650+ empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.700 empregos indiretos

Economia

VGV total das obras financiadas R\$ 1.546 mm

Impostos sobre VGV: R\$ 62 mm

Corretagem de vendas: R\$ 93 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 698 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: adição de uma alíquota de IR à rentabilidade de investimentos que não possuem essa tributação, para fins de comparação com investimentos tributados.

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

