

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL – ABRIL 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\$ 381.793.035,89

Quantidade de Cotas

3.823.767

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 99,85 (30/04/2024)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 106,42 (30/04/2024)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em abril, os dados fortes da economia americana, aliados à inflação acima do esperado, provocaram aumento da volatilidade de ativos globais, valorização do dólar e alteração das curvas de juros. Nesse contexto, o Ibovespa fechou o mês com baixa de 1,70% e os juros futuros mantiveram-se acima de 10,31% a.a. no horizonte da curva (BM&FBOVESPA). Projeções do mercado para 2024 convergem para IPCA de 3,76% (ante 3,71% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 2,09% (1,95% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 10/05/2024. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX interrompeu a sequência de cinco altas consecutivas e performou queda de 0,77% no mês, resultando em +18,32% no acumulado de 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 acumulou rentabilidade de 18,98% nos últimos 12 meses. Em abril, o CACRI1 reportou *dividend yield* de 1,54% (equivalente a 173,16% do CDI), acumulando 20,99% nos últimos 12 meses, considerando reinvestimento dos dividendos e *gross-up* de IR.**

No cenário internacional, a atenção se concentrou nos desdobramentos da política monetária americana e seus impactos nas principais economias. Nos Estados Unidos, os dados de atividade seguiram avançando em ritmo sólido. O Índice de Preços ao Consumidor (CPI) mostrou um novo aumento do custo de vida acima das expectativas, reforçando a percepção de uma dinâmica inflacionária mais desafiadora do que o esperado. Nessa conjuntura, o Comitê de Política Monetária (FOMC) optou pela manutenção do patamar dos juros, salientando a falta de progresso, observada nos meses anteriores, da convergência da inflação à meta. Na Europa, o PMI industrial da Zona do Euro recuou para 45,7 em abril, marcando o 22º mês seguido de atividade industrial em nível contracionista. Além disso, a trajetória da inflação segue descendente, ainda que gradual, rumo à meta de 2%. Assim, o Banco Central Europeu (BCE) mantém a possibilidade de iniciar os cortes dos juros apenas a partir do meio do ano. Na China, o crescimento do PIB de 1,6% no 1T2024 surpreendeu em relação à projeção do mercado (1,4%), ficando 0,6 p.p. acima do 4T2023. As autoridades chinesas anunciaram a intensificação do apoio à economia, utilizando de forma flexível as ferramentas de política econômica, como taxas de juros e depósitos compulsórios.

No cenário doméstico, o COPOM reduziu o ritmo dos cortes dos juros ao abaixar a Selic em apenas 25 bps, para 10,50% a.a., em decisão dividida e contrária ao *forward guidance* da reunião anterior. Em nota, a adversidade do ambiente externo, fortemente influenciada pelo início da flexibilização da política monetária dos Estados Unidos, foi apontada como fator que exige cautela por parte de países emergentes. Ademais, os indicadores de atividade econômica e do mercado de trabalho demonstraram dinamismo acima do esperado. Nesse âmbito, o IPCA de abril apresentou alta de 0,38% (+0,22 p.p. m/m; -0,23 p.p. a/a). Dos nove grupos de produtos e serviços pesquisados, sete reportaram alta. Como principal destaque, o grupo “Saúde e cuidados pessoais” variou +1,16%, causando impacto de 0,15 p.p. no índice, após a autorização do reajuste de até 4,5% nos preços de medicamentos. No campo fiscal, o Projeto de Lei de Diretrizes Orçamentárias de 2025, apresentado pelo governo, sinalizou prejuízo no comprometimento quanto ao controle de gastos, revisando para baixo as metas de resultado dos próximos anos.

No mercado imobiliário, a compra de imóveis usados dentro do Programa Minha Casa Minha Vida recebeu novo incentivo. Famílias com renda de até R\$ 4.400 terão mais recursos de financiamento redirecionados do FGTS. A medida tem por objetivo atingir contratação recorde no FGTS de 550 mil unidades habitacionais ainda em 2024. Ainda, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), em março o volume de concessão de financiamentos imobiliários com recursos do SBPE atingiu R\$ 12,9 bilhões, +23,3% m/m porém ainda -26,1% a/a. No tocante ao preço dos insumos, apesar da aceleração de +0,41% do INCC-M em abril (+0,17 p.p. m/m; +0,18 p.p. a/a), o índice sinaliza uma tendência de estabilização nos custos de construção em base anualizada (+3,48% UDM). Esse resultado reflete, sobretudo, uma tendência de recuo dos preços dos insumos na componente de Materiais, Equipamentos e Serviços, que passou de 0,25% em março para 0,18% em abril. Todavia, o grupo de Mão de Obra aumentou para 0,74%, um ganho notável em relação à taxa de 0,23% registrada no mês anterior.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou abril com valor de mercado de R\$ 106,42 e relação P/VP de 106,58% (103,21% em 28/03/2024), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 0,68 / cota (R\$ 0,24 em 28/03/2024). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 107,31% (103,45% em 28/03/2024).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão, atingindo 20.804 investidores (+1,3% m/m; +113% nos últimos 12 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 23,5 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 6,2% do PL do fundo (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 348.815 de principal e R\$ 61.722 de IPCA do CRI Palatium, (ii) amortização de R\$ 1.717.435 de principal e R\$ 15.104 de IPCA do CRI Fama, (iii) amortização de R\$ 81.928 de principal e R\$ 61.740 de IPCA do CRI Station, (iv) amortização de R\$ 128.354 de principal e R\$ 137.074 de IPCA do CRI Domum, (v) amortização de R\$ 44.195 de principal e R\$ 165.596 de IPCA do CRI Savoie, (vi) amortização de R\$ 5.935 de principal do CRI Life Park, (vii) amortização de R\$ 108.144 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (viii) amortização de R\$ 15.368 de IPCA do CRI Sophia, (ix) amortização de R\$ 31.214 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (x) amortização de R\$ 109.910 de IPCA do CRI Monte Cristo, (xi) amortização de R\$ 408.370 de IPCA do CRI Viva, (xii) amortização de R\$ 29.360 de IPCA do CRI Real Park, (xiii) amortização de R\$ 68.288 de IPCA do CRI La Maison, (xiv) venda de 3.788 papéis do CRI Life.co gerando ganho de R\$ 38.186 (Spread + Juros) e (xv) venda de 8.388 papéis do CRI Parque gerando ganho de R\$ 98.982 (Spread + Juros). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para Monte Cristo (+6,79 p.p. m/m), Domum (+3,74 p.p. m/m) e Mansion Madrid (+2,74 p.p. m/m). **Importante mencionar que ambas as obras financiadas pelo CACR11 no Rio Grande do Sul estão concluídas e não foram afetadas pelas inundações na região.**

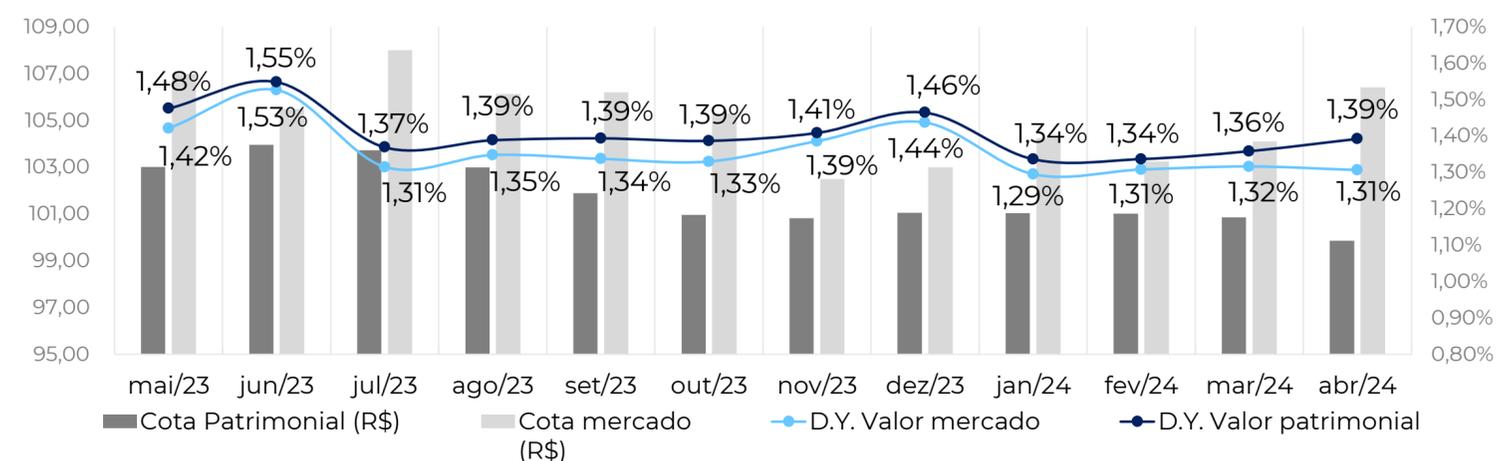
Em 09/05/2024 o CACR11 distribuiu R\$ 1,39 / cota, que corresponde a 147,2% do CDI mensal, ou 173,2% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,12% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). O resultado distribuído 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 30/04/2024 somava R\$ 2.601.026 ou R\$ 0,68 / 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 março (i) R\$ 14,24 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Savoie, (ii) R\$ 4,70 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Domum e (iii) R\$ 1,88 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Viva.

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	1,26	1,39	106,42	99,85	1,31%	16,12%	1,54%	173,16%

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
Abril-24	30/04/2024	1,26	1,39	09/05/2024	99,85	106,42	1,31%
Março-24	28/03/2024	1,66	1,37	08/04/2024	100,86	104,10	1,32%
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	28/12/2023	1,33	1,48	09/01/2024	101,06	103,00	1,44%
Novembro-23	30/11/2023	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%



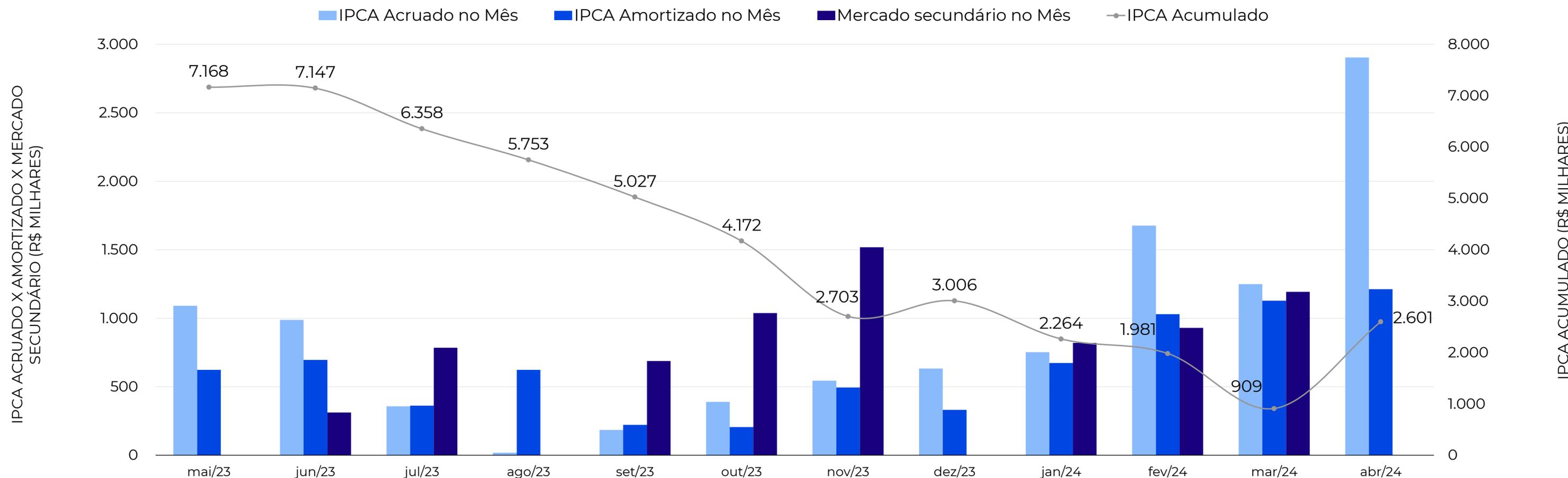
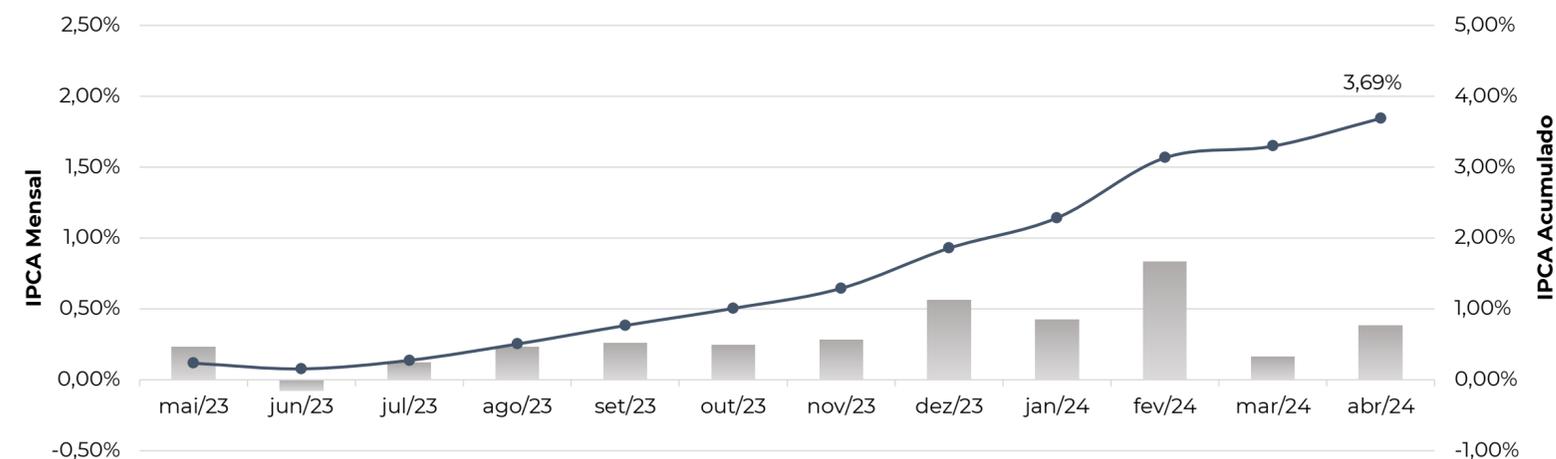
CACR11 - Visão Geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em abril houve (i) adição de R\$ 2.903.776 referente ao IPCA de 0,83% de fevereiro de 2024 ("n-2") e (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 1.212.086, ocasionando em aumento do saldo acumulado para R\$ 2.601.026, equivalente a R\$ 0,68 / cota.

IPCA mensal x IPCA acumulado (12 meses)



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.

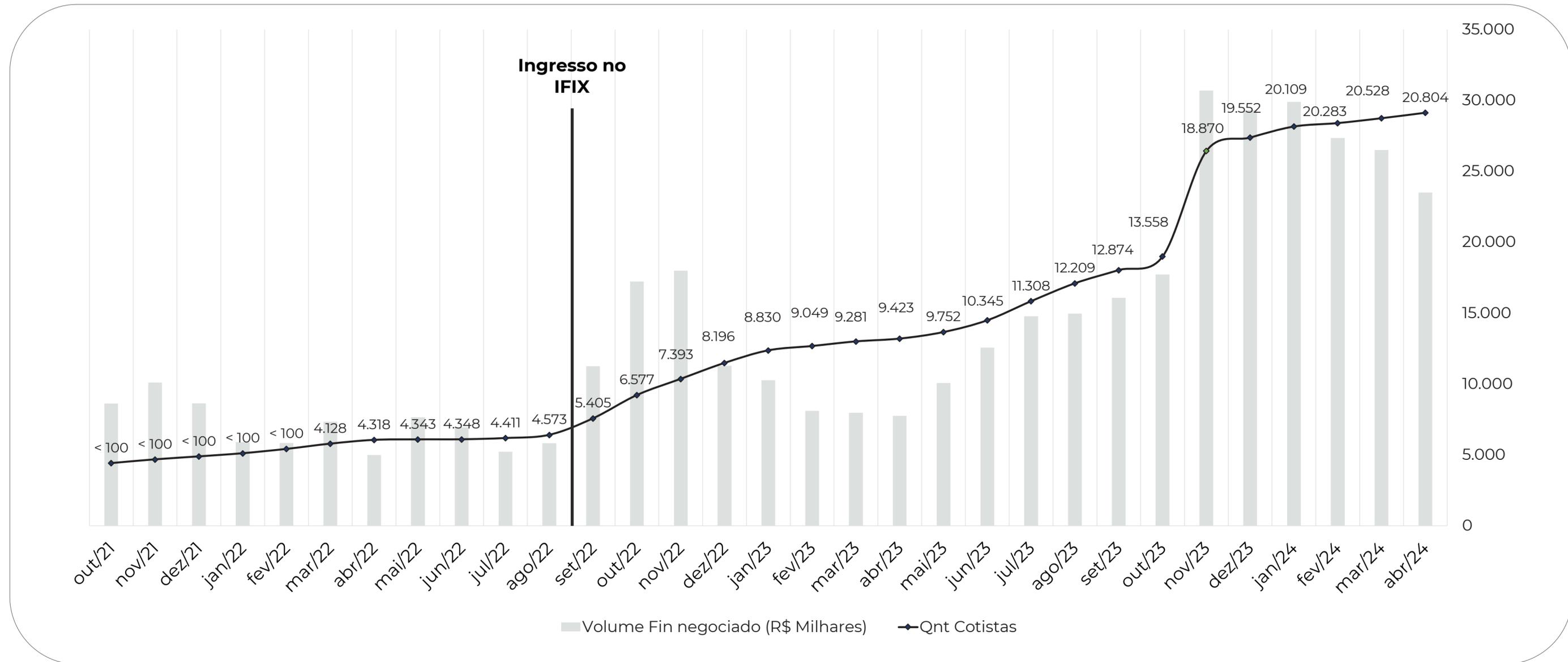
Carteira de Recebíveis – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização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

Desde a captação do CACRII foram analisadas 571 operações totalizando aproximadamente R\$ 19,55 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 543 CRI analisados, enquanto 7 estão em fase de análise/estruturação.

CACR11 - Visão geral

LIQUIDEZ

Expansão de 355% 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 30/04/2024 o CACR11 acumulava R\$ 2.633.838 ou R\$ 0,689 / 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\$ 176.466, reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Abril 2024	Acumulado 1S2024
RECEITAS	5.148.908	24.881.645
Juros	3.679.173	14.000.919
Amortização Correção Monetária	1.211.886	4.059.107
Taxa de Distribuição	0	2.103.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	120.681	748.563
Mercado Secundário	137.168	3.970.056
DESPESAS	(345.173)	(1.370.039)
Administrativas	(308.104)	(1.249.136)
Operacionais	(37.069)	(120.903)
Taxa de Performance 2S2023	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	4.803.734	23.511.606
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	7.341.592	28.525.747
VALOR DISTRIBUÍDO	5.315.036	20.877.768
Taxa de Performance 1S2024	0	(176.466)
Saldo Correção Monetária Acruada	2.601.026	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	3,56%	3,80%	0,89%	-0,77%	-1,70%
12 meses*	18,98%	22,40%	12,37%	18,32%	20,58%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*
TIR a.m.	1,13%	1,31%	1,38%	1,40%	1,92%
TIR a.a.	14,41%	16,91%	17,91%	18,09%	25,62%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

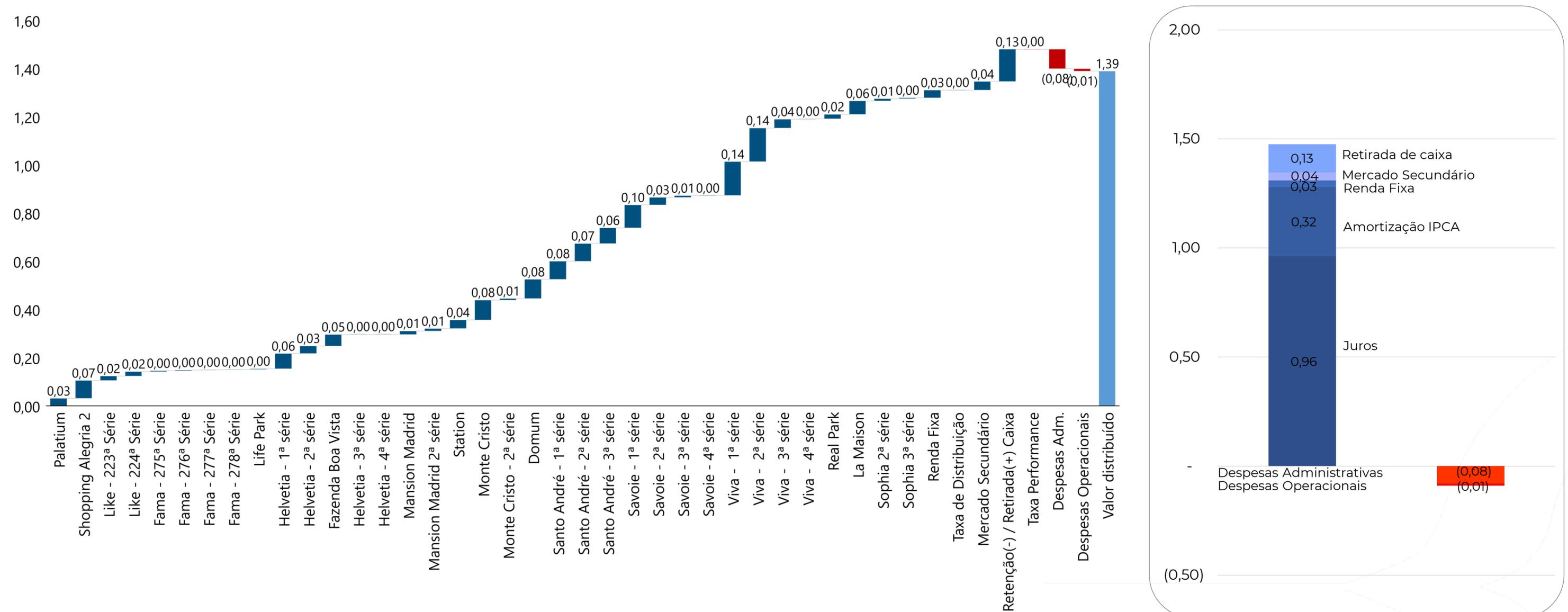
DRE GERENCIAL – 1S2024

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2024	Fevereiro 2024	Março 2024	Abril 2024	Acumulado 1S2024
RECEITAS	6.238.484	6.831.441	6.662.813	5.148.908	24.881.645
Juros	3.403.684	3.611.527	3.306.535	3.679.173	14.000.919
Amortização Correção Monetária	688.754	1.030.056	1.128.412	1.211.886	4.059.107
Taxa de Distribuição	795.000	900.000	408.000	0	2.103.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	287.268	164.111	176.503	120.681	748.563
Mercado Secundário	1.063.778	1.125.747	1.643.364	137.168	3.970.056
DESPESAS	(336.703)	(364.438)	(323.724)	(345.173)	(1.370.039)
Administrativas	(308.343)	(339.505)	(293.184)	(308.104)	(1.249.136)
Operacionais	(28.360)	(24.933)	(30.540)	(37.069)	(120.903)
Taxa de Performance 1S2023	0	0	0	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	5.901.781	6.467.003	6.339.089	4.803.734	23.511.606
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	6.283.538	7.740.428	7.160.190	7.341.592	28.525.747
VALOR DISTRIBUÍDO	5.162.085	5.162.085	5.238.561	5.315.036	20.877.768
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,193)	(0,341)	(0,289)	0,134	(0,689)

CACRI1 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

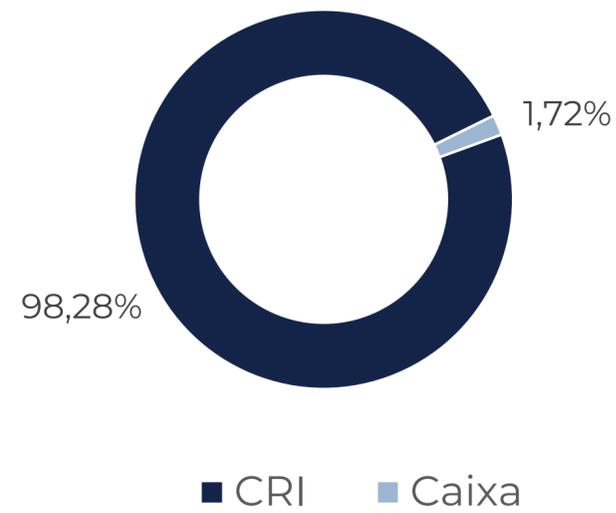
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACRI1 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



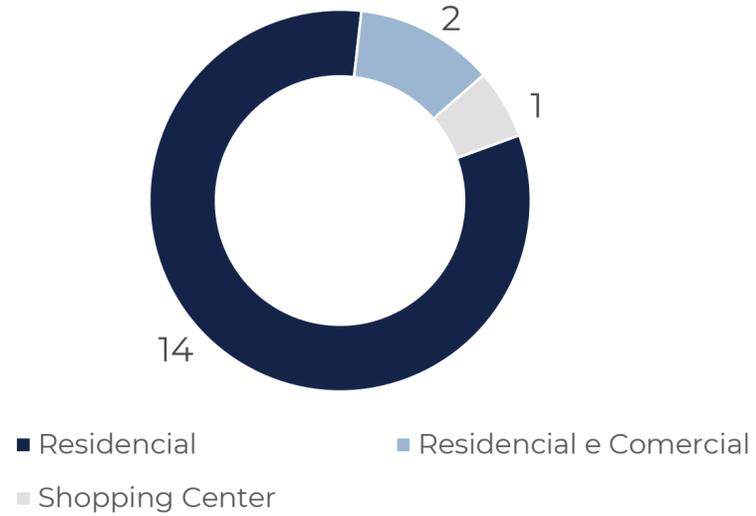
CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



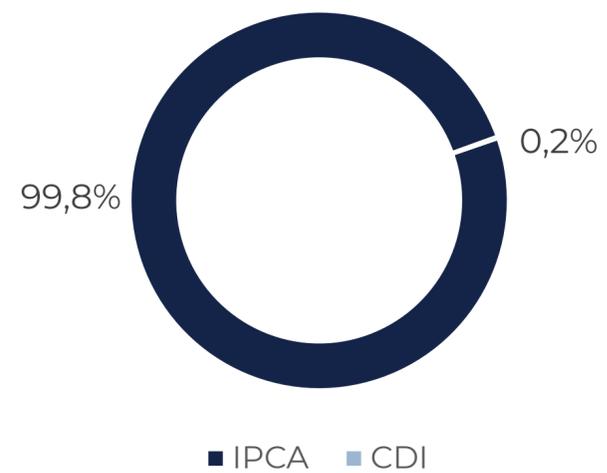
DISTRIBUIÇÃO SETORIAL*



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)

12,7654% a.a.

Taxa média de juros (CDI)

7,00% a.a.

*Com base na quantidade de empreendimentos.

CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS ATUALIZADA

CRI	Securizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VG (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	33%	163.000.000	20/06/2024	12.000	0	5.954.946	1,58%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	21%	167.000.000	28/06/2024	4.600	0	841.264	0,22%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	58%	43.000.000	22/01/2025	10.685	68.067	6.707.503	1,78%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	58%	43.000.000	22/01/2025	10.750	68.481	6.748.307	1,79%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	11%	55.900.000	01/09/2025	11.702	0	13.210	0,00%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	50%	-	27/12/2031	6.315	10.648	6.453.019	1,72%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	50%	-	27/12/2031	9.600	16.188	9.809.815	2,61%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	11%	55.900.000	01/09/2025	12.000	0	34.315	0,01%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	43%	88.500.000	24/03/2027	23.750	476.490	23.335.402	6,21%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	43%	88.500.000	24/03/2027	12.000	267.399	11.982.457	3,19%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	43%	88.500.000	24/03/2027	1	23	991	0,00%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	43%	88.500.000	24/03/2027	1	25	1.000	0,00%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	57%	25.000.000	26/04/2027	18.000	528.294	17.733.940	4,72%
21I0940473	Habitasec	IPCA	12,68%	11%	55.900.000	01/09/2025	2.500	0	6.843	0,00%
21I0940474	Habitasec	IPCA	12,68%	11%	55.900.000	01/09/2025	5.500	0	15.087	0,00%
23G1914682	Canal	IPCA	13,00%	35%	55.000.000	22/07/2027	2.060	6.674	2.048.481	0,54%
23G1914738	Canal	IPCA	13,00%	35%	55.000.000	22/07/2027	1.000	3.257	999.751	0,27%
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	50%	15.200.000	24/08/2026	3.800	12.146	3.728.344	0,99%
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	50%	15.200.000	24/08/2026	2.500	8.031	2.465.184	0,66%

CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS ATUALIZADA

CRI	Securizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VG (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	38%	96.200.000	22/09/2027	13.700	44.129	13.545.253	3,60%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	19%	78.400.000	15/10/2027	8.000	0	7.357.136	1,96%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	42%	29.800.000	15/10/2027	20.500	66.230	20.329.128	5,41%
23J0162216	True	IPCA	14,00%	42%	29.800.000	15/10/2027	1.500	4.887	1.500.000	0,40%
23K1775994	Canal	IPCA	12,68%	42%	73.900.000	17/11/2027	17.625	0	16.387.782	4,36%
23K1776366	Canal	IPCA	12,68%	42%	73.900.000	17/11/2027	4.700	0	4.700.000	1,25%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	42%	207.300.000	15/12/2028	29.000	240.057	28.929.112	7,69%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	42%	207.300.000	15/12/2028	28.000	231.814	27.931.556	7,43%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	42%	207.300.000	15/12/2028	24.830	205.056	24.707.385	6,57%
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	58%	74.600.000	17/01/2028	25.000	68.364	24.994.111	6,65%
24A1777655	Canal	IPCA	12,68%	58%	74.600.000	17/01/2028	8.000	25.577	7.990.867	2,13%
24A1777749	Canal	IPCA	12,68%	58%	74.600.000	17/01/2028	8.000	0	7.972.541	2,12%
24A1777868	Canal	IPCA	12,68%	58%	74.600.000	17/01/2028	2.064	0	2.056.768	0,55%
24B1465589	Canal	IPCA	12,68%	44%	194.000.000	15/02/2029	35.500	115.468	35.450.624	9,43%
24B1465631	Canal	IPCA	12,68%	44%	194.000.000	15/02/2029	35.500	110.476	35.360.875	9,40%
24B1465697	Canal	IPCA	12,68%	44%	194.000.000	15/02/2029	9.500	21.364	9.502.427	2,53%
24B1465719	Canal	IPCA	12,68%	44%	194.000.000	15/02/2029	2.573	439	2.575.211	0,68%
24C1528390	Canal	IPCA	12,68%	12%	53.900.000	16/03/2028	5.850	1.446	5.850.000	1,56%
		IPCA	12,77%					2.601.026	376.020.635	100%
		CDI	7,00%							

CACRI1 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Piscina



Projeto CRI Palatium 19L0810517



Obra 100% concluída

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\$ 5.954.945,77

 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: 33,2%
- 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
(NÃO AFETADA PELAS ENCHENTES)

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

93% VENDIDO

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

 Residencial

 CDI + 7% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 841.263,82

 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: 21,3%
- 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
(NÃO AFETADA PELAS ENCHENTES)

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\$ 13.592.357,77

 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: 57,8%
20L0789249: 57,8%
- Obra: 100% concluída
- 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*.

93% 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\$ 69.454,56



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 (93% do total):
 - Torre E: 93%
 - Torres F e G: 94%
 - Torre H: 92%
- LTV:
 - 2110566608: 11%
 - 2110940472: 11%
 - 2110940473: 11%
 - 2110940474: 11%
- 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

CACR11 - Ativos investidos

CRI SHOPPING ALEGRIA II

Obra concluída Boliche



Obra concluída Entrada



Projeto CRI Shopping Alegria II 21L0868593 21L0868658



O Shopping Alegria opera com vacância temporária de 3% (processo de melhoria do mix de lojas), com fluxo mensal de cerca 200.000 pessoas e gera 650+ empregos diretos.

Cobertura de receitas / PMT consistentemente acima de 130% (abril: 134%).

97% OCUPADO

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

 Shopping Center

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

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

 Saldo Devedor:
R\$ 16.289.670,72

 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: 3%
- LTV:
21L0868593: 49,7%
21L0868658: 49,7%
- Amortização: Tabela Price

 **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 41,98% concluída

Obra em *steel frame*, onde o processo de construção se inicia fora do empreendimento. Neste momento, estão em construção no local do empreendimento 3 casas.

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\$ 36.063.786,13



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: 42,7%
 - 22L0001401: 42,7%
 - 23E0002201: 42,7%
 - 23J0000201: 42,7%
- Obras: 41,98%
- 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 Pedras moledo



Avanço de obra Área interna (lago)



Projeto CRI Boa Vista 22H1704044



Obra 80,34% concluída

Contando com 20 trabalhadores, em abril a medição de obra constatou evolução de 4,36%. No mês foram realizados serviços de pintura interna e externa, revestimentos internos, esquadrias e aplicação de pedras moledo.

LANÇAMENTO FUTURO



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



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 18.262.234,16



Vencimento: Abr/2027



Servicers:

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



Empreendimento:

- Casa com 3.148 m² AT (795 m² AC)
- VGV: R\$ 28 milhões
- LTV: 57%
- Obras: 80,34% (+4,36 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 Sophia

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Apartamento tipo



Projeto CRI Sophia 23G1914682 23G1914738



Obra 93,95% concluída

Com 50 funcionários, a medição demonstrou evolução de 2,46% nas obras em abril, com instalações de pisos em porcelanato e instalações elétricas (tomadas e interruptores).

81% VENDIDO



São José / SC

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:

R\$ 3.058.163,10



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: 34,6%
23G1914738: 34,6%
- Obras: 93,95% (+2,46% 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 Casa



Projeto CRI Viva Clube



Projeto CRI Viva

24B1465589
24B1465631
24B1465697
24B1465719



Obra 84,8% concluída (Fase 1)

Empreendimento à beira mar localizado na ilha de Itaparica – BA. Evolução no acabamento interno e na pintura externa das casas e finalização dos serviços de acabamentos do clube.

76% VENDIDO (Fase 1)



Itaparica / BA

[Acessar Google Maps](#)



Residencial

IPCA + 12,6825% a.a. (24B1465589)



IPCA + 12,6825% a.a. (24B1465631)

IPCA + 12,6825% a.a. (24B1465697)

IPCA + 12,6825% a.a. (24B1465719)



Saldo Devedor:
R\$ 83.136.882,46



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: 43,6%
- Vendas:
Fase 1: 76%
Fase 2: Lançamento futuro
- Obras:
Fase 1: 84,77%
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 Apartamento tipo



Projeto CRI Mansion Madrid

23H1038202
23H1038509



Obra 99,74% concluída

Contando com 25 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 2,74% em abril.

Para conclusão do empreendimento está pendente apenas a conclusão da pintura PVA e limpeza final. Foi realizada e aprovada a vistoria do habite-se, pendente apenas o AVCB para emissão do mesmo.

100% VENDIDO



Ilhéus / BA

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 6.213.705,98



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: 49,5%
23H1038509: 49,5%
- Obras: 99,74% (+2,74 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
- Aval da controladora e dos sócios pessoa física

CACRI1 - Ativos investidos

CRI La Maison

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Revestimento Cerâmico



Projeto CRI La Maison 2312111365



Obra 60,57% concluída

Com 43 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 3,29% em abril, sendo realizados serviços como rebocos internos, aplicação de pastilhas cerâmicas na fachada, infraestrutura elétrica e alvenaria.

61% VENDIDO



Manaus / AM

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 13,00% a.a.



**Saldo Devedor:
R\$ 13.589.381,50**



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: 38,15%
- Obras: 60,57% (+3,29 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



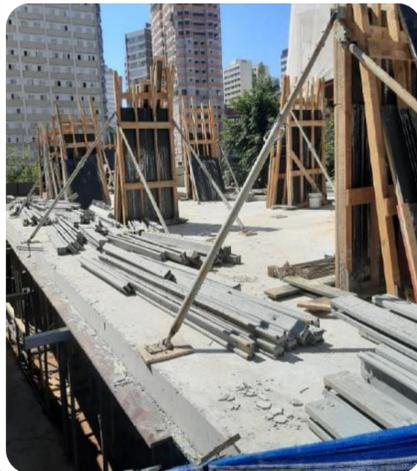
Garantias:

- 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

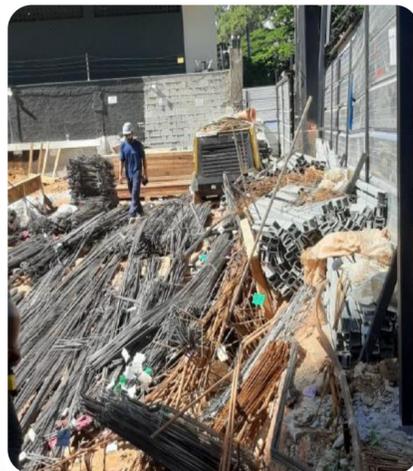
CACRI1 - Ativos investidos

CRI Station

Avanço de obra
Laje 1º SS concretada



Avanço de obra
Estoque de aço



Projeto CRI Station
23J1215653



Obra 12,18% concluída

No mês de abril foi realizada a 4ª medição de obras do empreendimento.

Contando com 24 funcionários no canteiro, foi constatada evolução de 4,71%, tendo sido realizados serviços como fundações diretas profundas, preparo de terreno e instalações elétricas e hidráulicas

48% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 7.357.135,79

 Vencimento: Out/2027

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 203 apartamentos de 25 a 35 m²
- VGV: R\$ 78,4 milhões
- LTV: 19,0%
- Obras: 12,18% (+4,71 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
24A1777749
24A1777868



Obra Não Iniciada

Em processo de registro das garantias.
Empreendimento localizado em bairro nobre de
Salvador – BA.

EM FASE DE LANÇAMENTO



Salvador / BA

[Acessar Google Maps](#)



Residencial

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



IPCA + 12,6825% a.a. (24A1777655)

IPCA + 12,6825% a.a. (24A1777749)

IPCA + 12,6825% a.a. (24A1777868)



Saldo Devedor:
R\$ 43.108.227,63



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: 57,7%
- 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 cerâmico



Projeto CRI Monte Cristo 23J0162156 23J0162216



Obra 67,30% concluída

Contando com efetivo de 32 funcionários, a obra evoluiu 6,79% em abril com as instalações das esquadrias de alumínio e revestimento cerâmico.

58% VENDIDO



Itu / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 14% a.a. (23J0162156)

IPCA + 14% a.a. (23J0162216)



Saldo Devedor:
R\$ 21.900.244,14



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: 41,9%
- Obras: 67,30% (+6,79 p.p.)
- Entrega: Novembro/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 Real Park

Projeto CRI Real Park
Perspectiva externa



Projeto CRI Real Park
Academia



Projeto CRI Real Park
24C1528390



Obra Não Iniciada

Em processo de registro das garantias.
Empreendimento localizado em bairro nobre da
capital paulista.

EM FASE DE LANÇAMENTO

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 5.851.445,55

 Vencimento: Mar/2028

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 8 casas de 351 a 456 m²
- VGV: R\$ 53,9 milhões
- LTV: 11,8%
- Obras: 0%
- Entrega: Setembro/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 Domum

Avanço de Obras Fachada



Avanço de Obras Esquadrias



Projeto CRI Domum 23K1775994 23K1776366



Obra 94,21% concluída

Com 70 funcionários trabalhando na obra, no mês foram realizados serviços de acabamento como instalação de revestimentos internos, esquadrias, mármore e louças e metais.

76% VENDIDO



Diadema / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a. (23K1775994)
IPCA + 12,6825% a.a. (23K1776366)



Saldo Devedor:
R\$ 21.087.782,07



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: 42,82%
- Obras: 94,21% (+3,74 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



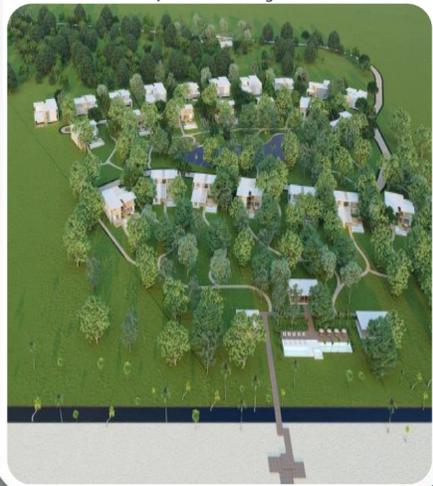
Garantias:

- 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.
Empreendimento de alto padrão, frente-mar, no litoral sul da Bahia.

EM FASE DE LANÇAMENTO



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\$ 82.244.979,98



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: 42,4%
- 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

19 empreendimentos residenciais

2.416 unidades habitacionais

1.080 unidades concluídas

Shopping Alegria

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

Empregos gerados

240 empregos diretos nas obras

650+ empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.700 empregos indiretos

Economia

VGV total das obras financiadas R\$ 1.600 mm

Impostos sobre VGV: R\$ 64 mm

Corretagem de vendas: R\$ 96 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 721 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.

Este material foi desenvolvido pela Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda. ("Cartesia Capital"), com caráter meramente informativo, não se caracterizando como oferta ou solicitação de investimento ou desinvestimento. Apesar do cuidado utilizado no manuseio das informações apresentadas, a Cartesia Capital não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas, nem tampouco por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste documento, as quais podem inclusive ser modificadas sem comunicação. A Cartesia Capital não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Para a avaliação da performance de um fundo de investimentos, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Leia o regulamento e demais documentos do fundo antes de investir. Os mesmos podem ser obtidos junto ao Distribuidor ou Administrador do fundo.



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

