

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL – MAIO 2024

CACRII - 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\$ 382.366.951,61

Quantidade de Cotas

3.823.767

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 100,00 (31/05/2024)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 104,21 (31/05/2024)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em maio, os dados econômicos das principais economias mostraram cenário de queda de inflação, que levou bancos centrais a iniciarem seus ciclos de afrouxamento monetário. Nesse contexto, o Ibovespa fechou o mês com baixa de 3,04% e os juros futuros mantiveram-se acima de 10,36% a.a. no horizonte da curva (BM&FBOVESPA). Projeções do mercado para 2024 convergem para IPCA de 3,90% (ante 3,76% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 2,09% (2,09% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 07/06/2024. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX se manteve estável (+0,02% m/m), resultando em aumento de 12,24% no acumulado de 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRII acumulou rentabilidade de 14,48% nos últimos 12 meses. Em maio, o CACRII reportou dividend yield de 1,59% (equivalente a 191,22% do CDI), acumulando 20,89% nos últimos 12 meses, considerando reinvestimento dos dividendos e gross-up de IR.**

No cenário internacional, o destaque ficou com o acompanhamento dos indicadores de atividade econômica dos EUA e o início dos cortes dos juros na Zona do Euro. Nos Estados Unidos, o Índice de Preços ao Consumidor (CPI) de maio ficou estável, abaixo do esperado, reforçando a perspectiva de convergência da inflação à meta. Além disso, indicadores sugerem expansão da economia em ritmo sólido, com forte criação de trabalho e baixo desemprego. Nesse contexto, o Comitê de Política Monetária (FOMC) optou, uma vez mais, pela manutenção do patamar dos juros na faixa de 5,25% a 5,50%. Na Europa, após nove meses de *status quo*, o Conselho do Banco Central Europeu (BCE) deu início ao movimento de flexibilização da política monetária ao optar pelo corte das três taxas diretoras em 25 bps na decisão do dia 6 de junho. Em comunicado, o tom de cautela foi reiterado, visto que, embora haja sinais de enfraquecimento das pressões sobre os preços, as pressões internas ainda demonstram força, especialmente devido ao crescimento dos salários. Na China, a fim de lidar com os desafios enfrentados pelo mercado imobiliário, as autoridades anunciaram novos apoios às empresas estatais para que possam comprar apartamentos prontos e não vendidos com linhas de crédito disponibilizadas de US\$ 42,25 bilhões para essa iniciativa. Com isso, espera-se que incorporadores obtenham mais financiamento para a conclusão de obras de propriedades pré-vendidas.

No cenário doméstico, o COPOM reduziu o ritmo de cortes da Selic para 25 bps no início do mês, dado o dinamismo, acima do esperado, dos indicadores de atividade econômica e do mercado de trabalho. Nesse âmbito, o IPCA de maio apresentou alta de 0,46% (+0,08 p.p. m/m; +0,23 p.p. a/a) e, dos nove grupos de produtos e serviços pesquisados, oito reportaram aumento. O principal destaque ficou, novamente, com o grupo “Saúde e cuidados pessoais”, que variou +0,69%, causando impacto de 0,09 p.p. no índice. Adicionalmente, a mudança das metas fiscais trazida pelo Projeto de Lei de Diretrizes Orçamentárias para 2025, apresentado em abril, refletiu em piora das expectativas de inflação para os anos seguintes. Ainda, impactado pelo crescimento das preocupações fiscais e incerteza das sinalizações do Federal Reserve acerca do início da flexibilização monetária, o Ibovespa fechou o mês de maio acumulando baixa de 3,04%.

No mercado imobiliário, as vendas e lançamentos do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) continuam em trajetória ascendente e, segundo indicador elaborado pela ABRAINC e Deloitte, 100% das empresas do segmento devem lançar ao menos um empreendimento nos próximos 12 meses. Em relação ao Médio e Alto Padrão, o crescimento das vendas indica o consumo de estoque, o qual caiu para níveis inferiores à média histórica de 18 meses. Em adição a isso, as expectativas de aquisições de terrenos mantiveram-se elevadas. Ainda, segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), em abril o volume de concessão de financiamentos imobiliários com recursos do SBPE atingiu o melhor resultado do ano, com R\$ 15,7 bilhões, +21,7% m/m e +37,6% a/a. No tocante ao preço dos insumos, apesar da aceleração de +0,59% do INCC-M em maio (+0,18 p.p. m/m; +0,19 p.p. a/a), o índice sinaliza uma tendência de estabilização nos custos de construção ao observar o acumulado em 12 meses, que está em 3,68%, um patamar próximo à respectiva taxa acumulada registrada em abril (3,48%). Esse resultado reflete, sobretudo, uma discreta aceleração na componente de Materiais, Equipamentos e Serviços, que passou de 0,18% em abril para 0,27% em maio. Além disso, o grupo de Mão de Obra aumentou para 1,05%, um aumento em relação à taxa de 0,74% registrada no mês anterior.

6ª Emissão de Cotas (R\$ 120 milhões): A gestão destaca que em 5/6/2024 ocorreu o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência da Oferta na B3. Ao todo, foram subscritas 309.311 Novas Cotas, equivalente a R\$ 30.436.202,40. Em 6/6/2024, o referido valor passou a integrar o caixa do Fundo, ficando disponível para ser utilizado em novas alocações. Por fim, no dia 10/6/2024 iniciou-se o Período de Coleta de Intenções de Investimento, que perdurará até o dia 21/6/2024.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou maio com valor de mercado de R\$ 104,21 e relação P/VP de 104,21% (106,58% em 30/4/2024), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 0,72 / cota (R\$ 0,68 em 30/4/2024). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 104,97% (107,31% em 30/4/2024).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão, atingindo 21.660 investidores (+4,1% m/m; +109% nos últimos 12 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 33,5 milhões, equivalente a um giro de 8,8% do PL do fundo (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 1.526.466 de principal e R\$ 49.422 de IPCA do CRI Palatium, (ii) amortização de R\$ 56.526 de principal e R\$ 52.887 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iii) amortização de R\$ 92.776 de principal e R\$ 12.392 de IPCA do CRI Station, (iv) amortização de R\$ 416.845 de principal e R\$ 26.213 de IPCA do CRI Domum, (v) amortização de R\$ 53.966 de principal e R\$ 161.917 de IPCA do CRI Savoie, (vi) amortização de R\$ 493 de principal e R\$ 14.822 de IPCA do CRI Sophia, (vii) amortização de R\$ 990 de principal e R\$ 30.117 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (viii) amortização de R\$ 3.626 de principal e R\$ 106.147 de IPCA do CRI Monte Cristo, (ix) amortização de R\$ 2.190 de principal e R\$ 65.866 de IPCA do CRI La Maison, (x) amortização de R\$ 18.499 de principal e R\$ 10.805 de IPCA do CRI Real Park e (xi) amortização de R\$ 66.098 de principal do CRI Life Park. Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para Monte Cristo (+3,69 p.p. m/m), La Maison (+3,46 p.p. m/m) e Station (+4,45 p.p. m/m).

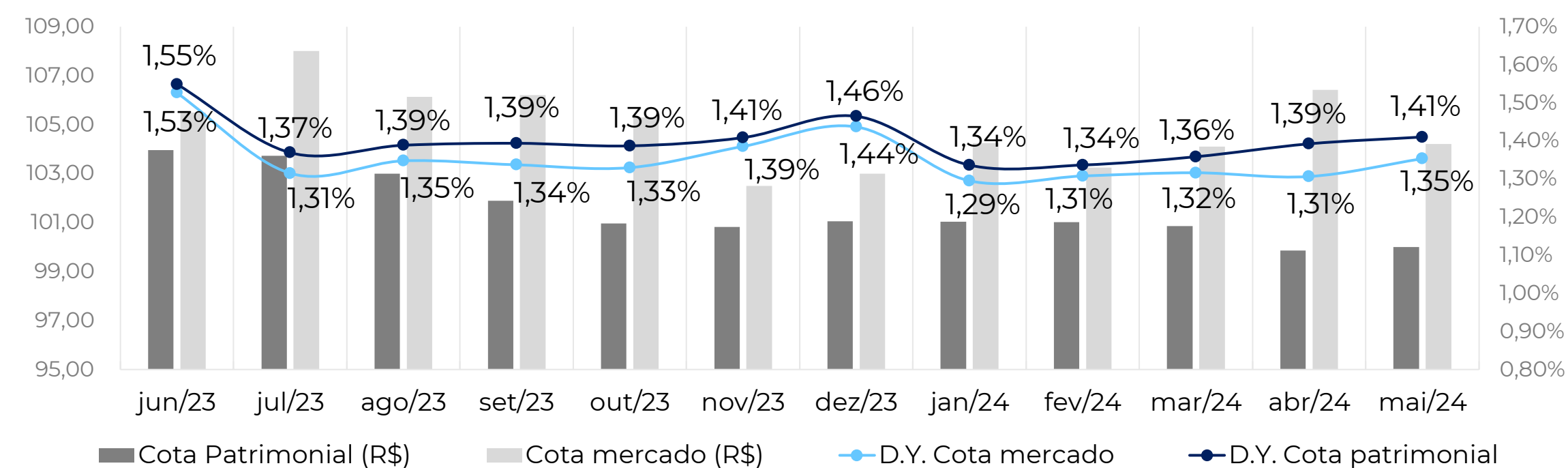
Em 10/6/2024 o CACR11 distribuiu R\$ 1,41 / cota, que corresponde a 162,5% do CDI mensal, ou 191,2% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,36% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). O resultado distribuído reflete o recebimento mensal de juros e da correção monetária das operações de CRI e, ocasionalmente, taxa de distribuição em operações estruturadas pela CARTESIA. Como regra, a atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda que em alguns CRIs acumulada (sem efeito caixa), é recebida (i) na amortização das operações, ou (ii) em eventos de negociação no mercado secundário dos CRI investidos. **O saldo acumulado de correção monetária acruada (não caixa) em 31/5/2024 somava R\$ 2.759.804 ou R\$ 0,72 / 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 maio (i) R\$ 3,55 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Real Park, (ii) R\$ 1,84 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Domum, (iii) R\$ 1,3 mm (IPCA + 12,6825%) CRI Station e (iv) R\$ 500 mil (IPCA + 12,6825% a.a.) CRI Monte Cristo.

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	1,00	1,41	104,21	100,00	1,35%	16,36%	1,59%	191,22%

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
Maio-24	31/05/2024	1,00	1,41	10/06/2024	100,00	104,21	1,35%
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	28/12/2022	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%



CACR11 - Visão geral

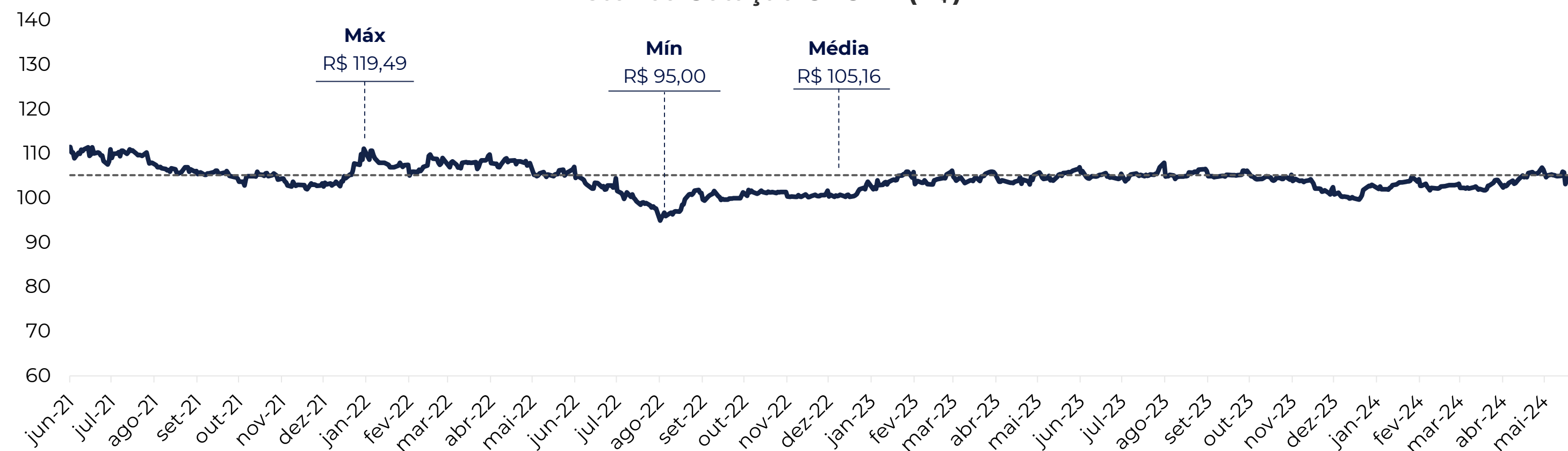
COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

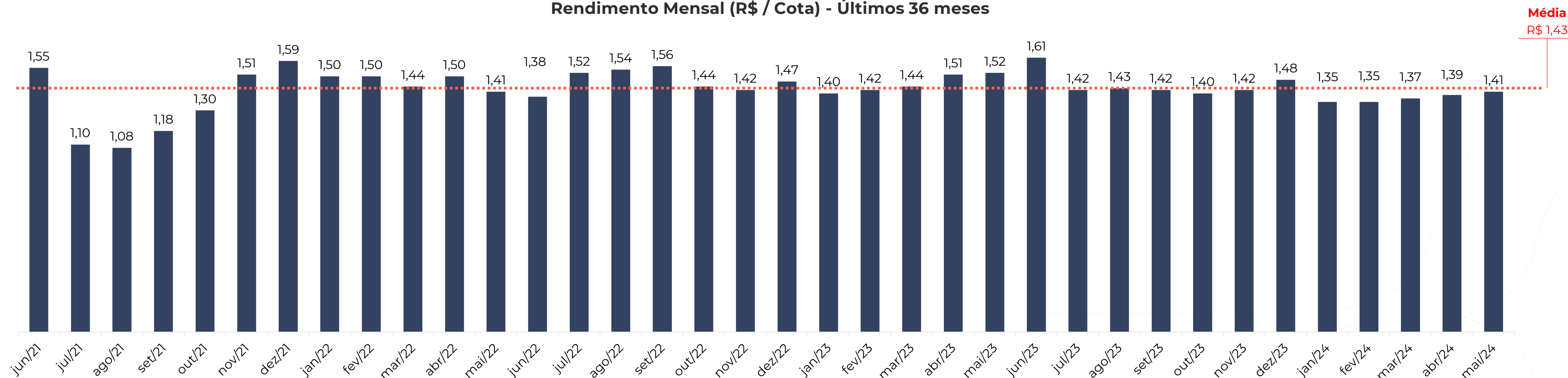
Os gráficos a seguir apresentam o comportamento diário da cota de mercado do Fundo nos últimos 3 anos, bem como os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas ao longo do mesmo período.

Em maio, com o anúncio da distribuição de R\$ 1,41 / cota, o dividendo mensal médio alcançou o patamar de R\$ 1,43 / cota nos últimos 36 meses.

Histórico Cotação CACR11 (R\$)



Rendimento Mensal (R\$ / Cota) - Últimos 36 meses

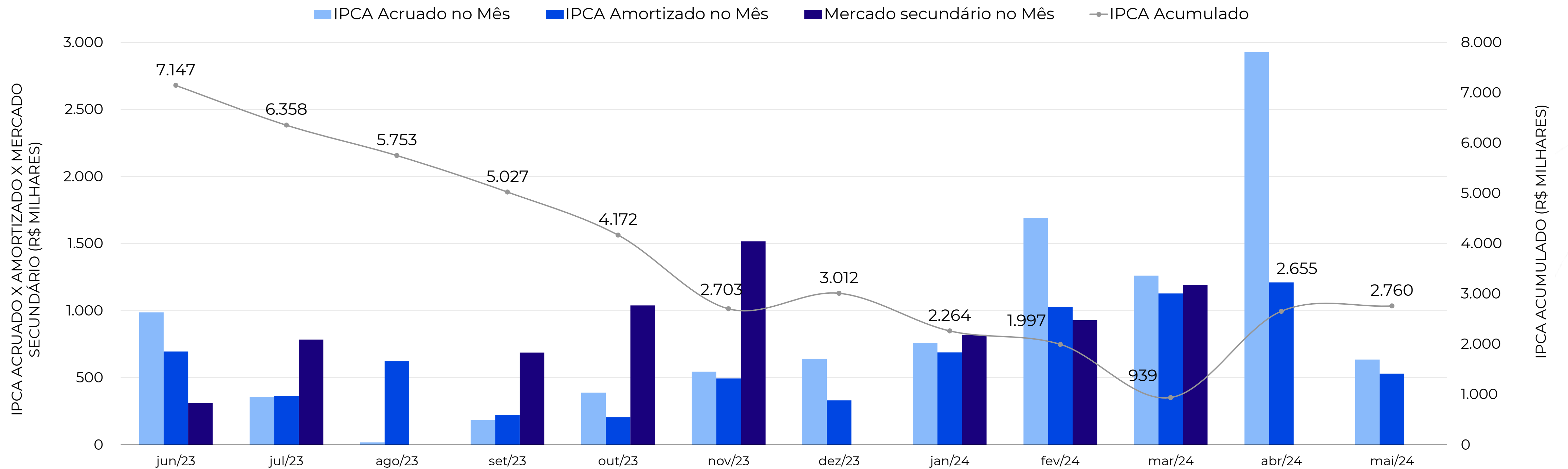
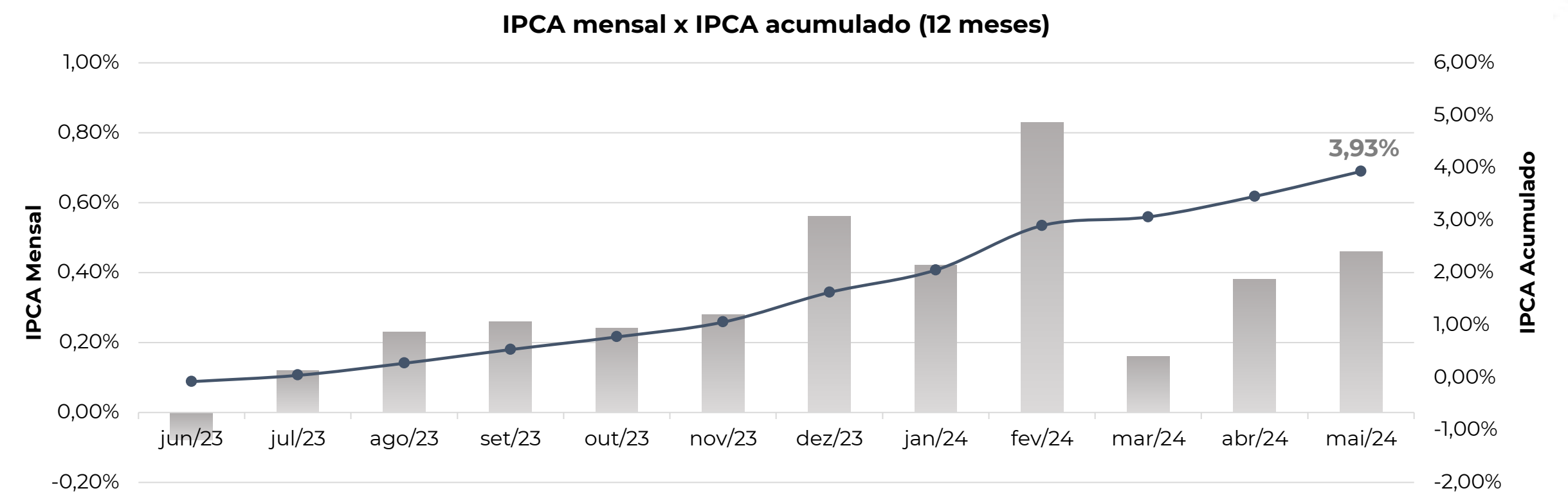


CACR11 - Visão Geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em maio houve (i) adição de R\$ 635.253 referente ao IPCA de 0,16% de março de 2024 ("n-2") e (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 530.588, ocasionando em aumento do saldo acumulado para R\$ 2.759.804, equivalente a R\$ 0,72 / 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.

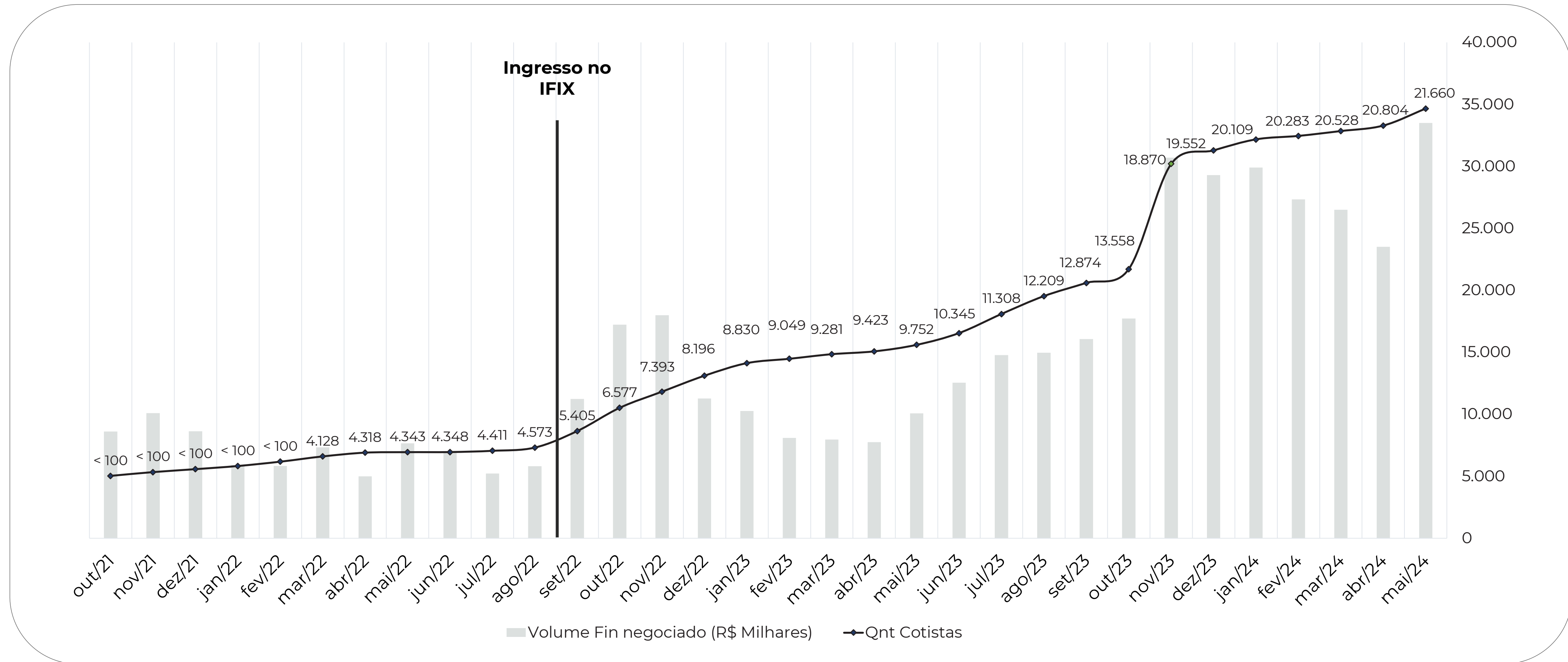
Carteira de Recebíveis – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização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

Desde a captação do CACRII foram analisadas 576 operações totalizando aproximadamente R\$ 19,74 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 547 CRI analisados, enquanto 8 estão em fase de análise/estruturação.

CACRI1 - Visão geral

LIQUIDEZ

Expansão de 374% da base de cotistas desde a entrada do CACRI1 no IFIX.



CACRI1 - Resultados

DRE GERENCIAL

RESULTADO DO MÊS

A DRE gerencial ao lado apresenta o resultado do CACRI1 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 31/5/2024 o CACRI1 acumulava R\$ 1.035.141 ou R\$ 0,271 / cota de resultado caixa retido para distribuição no atual semestre.** Segundo o regulamento do CACRI1, 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\$ 120.228, reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Maio 2024	Acumulado 1S2024
RECEITAS	4.186.493	29.068.138
Juros	3.595.546	17.596.465
Amortização Correção Monetária	530.588	4.589.695
Taxa de Distribuição	0	2.103.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	60.359	808.921
Mercado Secundário	0	3.970.056
DESPESAS	(393.679)	(1.763.718)
Administrativas	(337.378)	(1.586.514)
Operacionais	(56.301)	(177.204)
Taxa de Performance 2S2023	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	3.792.814	27.304.420
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	4.133.584	32.721.540
VALOR DISTRIBUÍDO	5.391.511	26.269.279
Taxa de Performance 1S2024	56.238	(120.228)
Saldo Correção Monetária Acruada	2.759.804	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	-0,75%	-	0,83%	0,02%	-3,04%
12 meses*	14,48%	17,76%	11,99%	12,24%	12,70%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*
TIR a.m.	1,10%	1,27%	1,33%	1,32%	1,55%
TIR a.a.	14,09%	16,36%	17,19%	17,01%	20,24%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

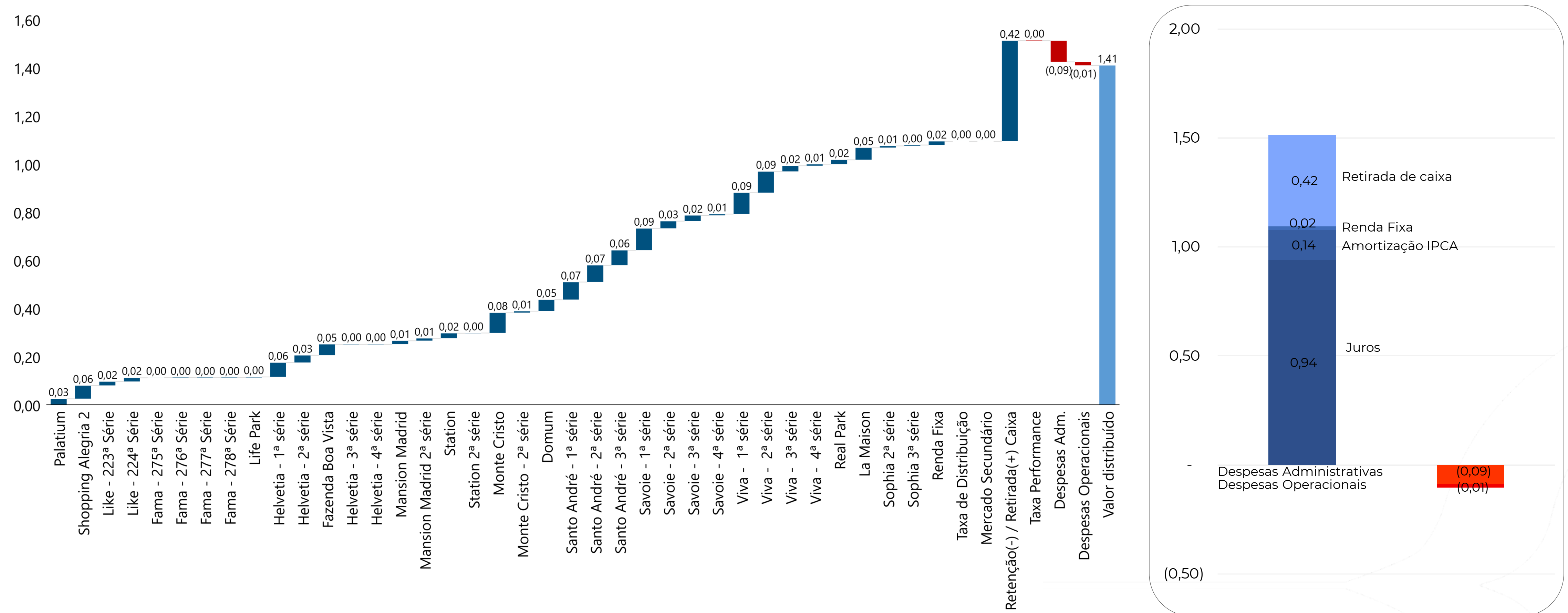
DRE GERENCIAL – 1S2024

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2024	Fevereiro 2024	Março 2024	Abril 2024	Mairo 2024	Acumulado 1S2024
RECEITAS	6.238.484	6.831.441	6.662.813	5.148.908	4.186.493	29.068.138
Juros	3.403.684	3.611.527	3.306.535	3.679.173	3.595.546	17.596.465
Amortização Correção Monetária	688.754	1.030.056	1.128.412	1.211.886	530.588	4.589.695
Taxa de Distribuição	795.000	900.000	408.000	0	0	2.103.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	287.268	164.111	176.503	120.681	60.359	808.921
Mercado Secundário	1.063.778	1.125.747	1.643.364	137.168	0	3.970.056
DESPESAS	(336.703)	(364.438)	(323.724)	(345.173)	(393.679)	(1.763.718)
Administrativas	(308.343)	(339.505)	(293.184)	(308.104)	(337.378)	(1.586.514)
Operacionais	(28.360)	(24.933)	(30.540)	(37.069)	(56.301)	(177.204)
Taxa de Performance 1S2023	0	0	0	0	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	5.901.781	6.467.003	6.339.089	4.803.734	3.792.814	27.304.420
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	6.283.538	7.740.428	7.160.190	7.341.592	4.133.584	32.721.540
VALOR DISTRIBUÍDO	5.162.085	5.162.085	5.238.561	5.315.036	5.391.511	26.269.279
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,193)	(0,341)	(0,289)	0,134	0,418	(0,271)

CACRI1 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

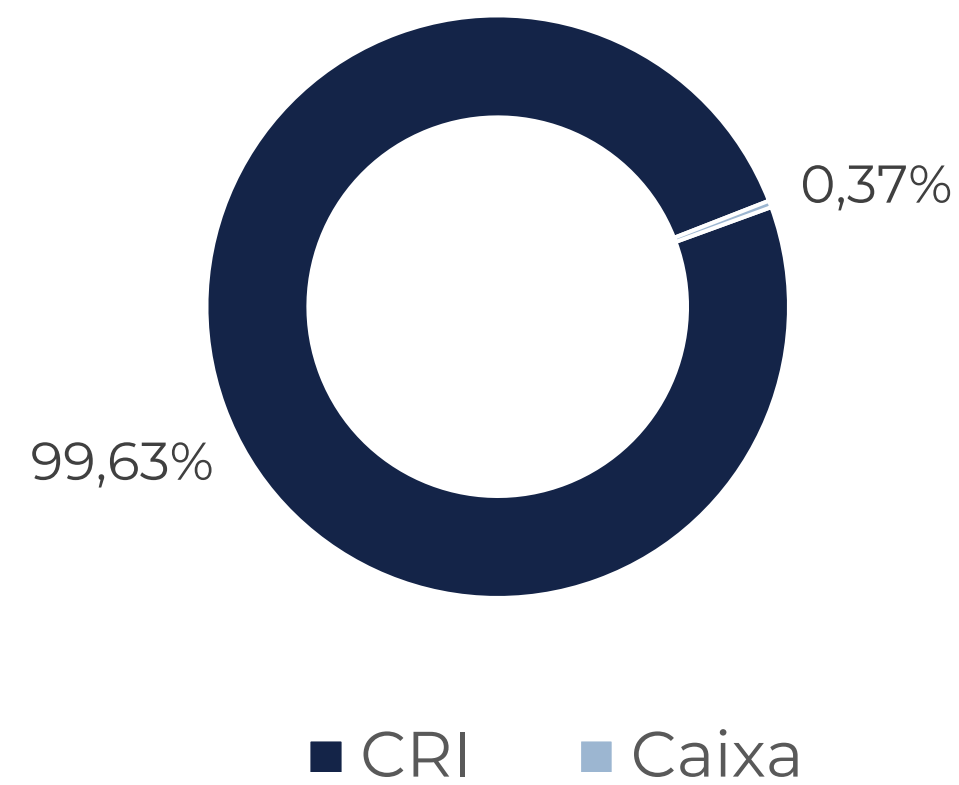
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACRI1 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



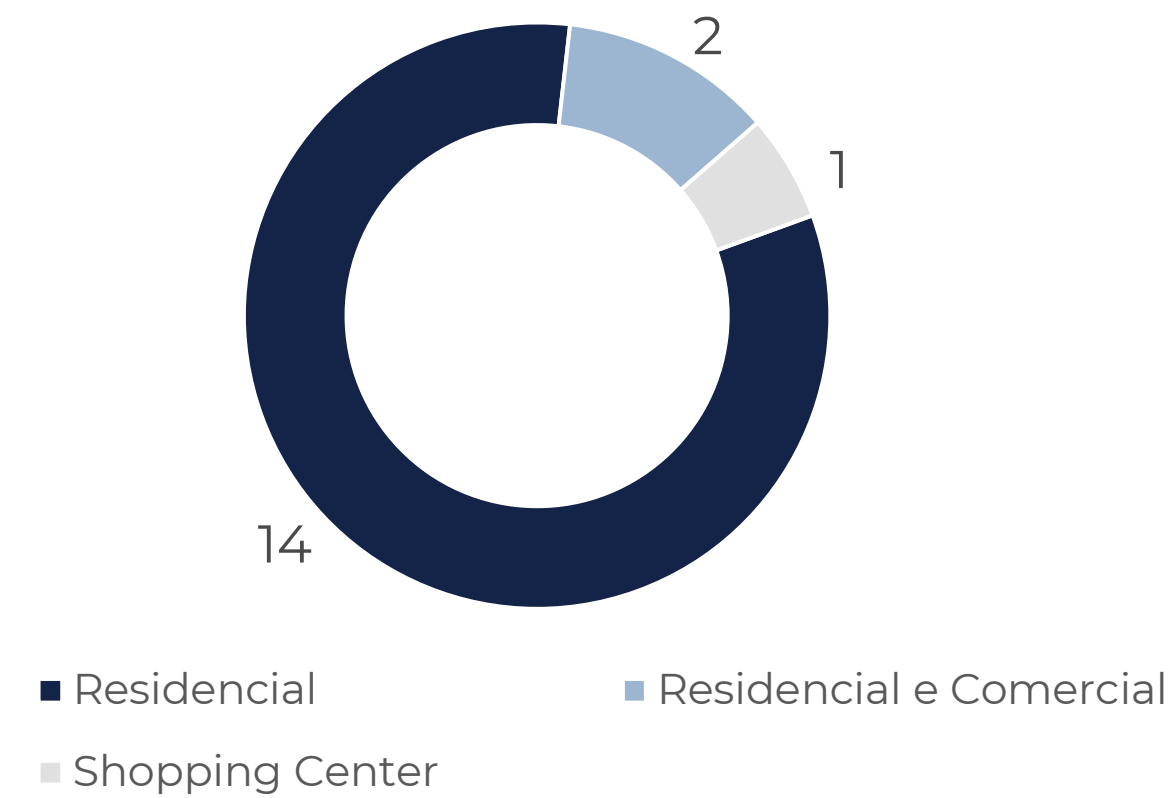
CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



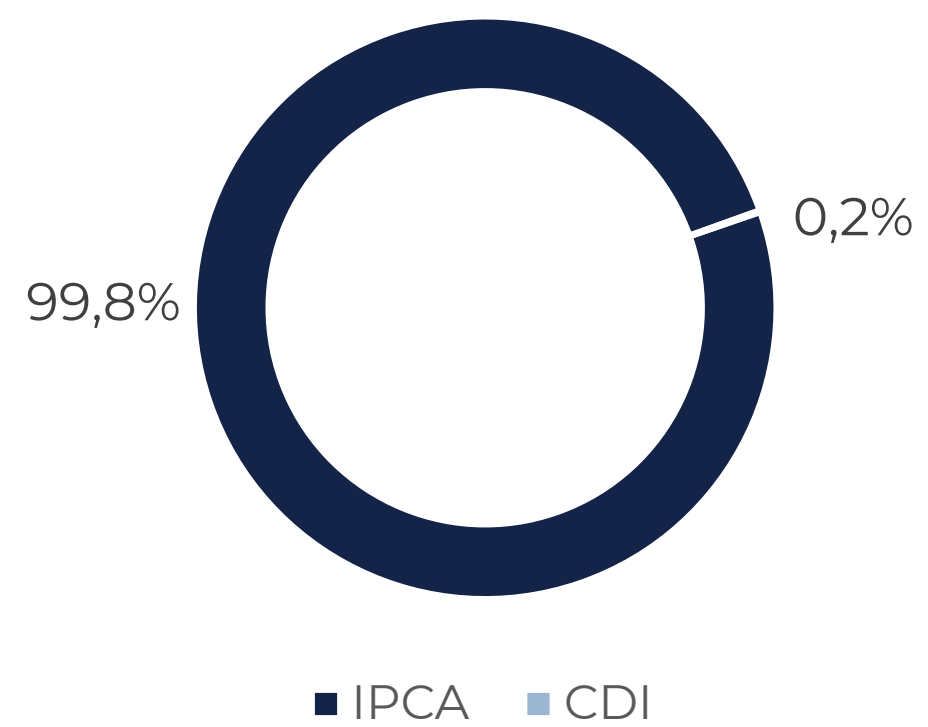
DISTRIBUIÇÃO SETORIAL*



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)

12,7731% 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	20/01/2025	12.000	0	4.428.479	1,17%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	19%	167.000.000	28/06/2024	4.600	0	775.166	0,20%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	58%	43.000.000	22/01/2025	10.685	78.904	6.707.503	1,77%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	58%	43.000.000	22/01/2025	10.750	79.384	6.748.307	1,78%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	1%	55.900.000	01/09/2025	11.702	19	13.228	0,00%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	51%	-	27/12/2031	6.315	0	6.431.242	1,69%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	51%	-	27/12/2031	9.600	0	9.776.710	2,58%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	1%	55.900.000	01/09/2025	12.000	50	13.545	0,00%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	44%	88.500.000	24/03/2027	23.750	568.777	23.335.402	6,15%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	44%	88.500.000	24/03/2027	12.000	286.939	11.982.457	3,16%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	44%	88.500.000	24/03/2027	1	25	991	0,00%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	44%	88.500.000	24/03/2027	1	26	1.000	0,00%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	58%	25.000.000	26/04/2027	18.000	557.504	17.733.940	4,67%
21I0940473	Habitasec	IPCA	12,68%	1%	55.900.000	01/09/2025	2.500	10	2.701	0,00%
21I0940474	Habitasec	IPCA	12,68%	1%	55.900.000	01/09/2025	5.500	22	5.935	0,00%
23G1914682	Canal	IPCA	13,00%	36%	55.000.000	22/07/2027	2.060	0	2.048.150	0,54%
23G1914738	Canal	IPCA	13,00%	36%	55.000.000	22/07/2027	1.000	0	999.589	0,26%
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	50%	15.200.000	24/08/2026	3.800	0	3.727.741	0,98%
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	50%	15.200.000	24/08/2026	2.500	0	2.464.785	0,65%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	40%	96.200.000	22/09/2027	13.700	0	13.543.063	3,57%

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
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	21%	78.400.000	15/10/2027	8.000	0	7.302.425	1,92%
23J1215952	Canal	IPCA	12,68%	21%	78.400.000	15/10/2027	1.300	0	1.261.935	0,33%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	43%	29.800.000	15/10/2027	20.500	0	20.325.841	5,35%
23J0162216	True	IPCA	14,00%	43%	29.800.000	15/10/2027	2001	0	1.992.264	0,52%
23K1775994	Canal	IPCA	12,68%	43%	73.900.000	17/11/2027	17.625	0	15.970.937	4,21%
23K1776366	Canal	IPCA	12,68%	43%	73.900.000	17/11/2027	5.233	0	5.234.672	1,38%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	43%	207.300.000	15/12/2028	29.000	286.697	28.929.112	7,62%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	43%	207.300.000	15/12/2028	28.000	276.863	27.931.556	7,36%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	43%	207.300.000	15/12/2028	24.830	244.904	24.707.385	6,51%
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	59%	74.600.000	17/01/2028	25.000	0	24.977.050	6,58%
24A1777655	Canal	IPCA	12,68%	59%	74.600.000	17/01/2028	8.000	0	7.990.392	2,10%
24A1777749	Canal	IPCA	12,68%	59%	74.600.000	17/01/2028	8.000	0	7.945.367	2,09%
24A1777868	Canal	IPCA	12,68%	59%	74.600.000	17/01/2028	2.064	0	2.049.758	0,54%
24B1465589	Canal	IPCA	12,68%	45%	194.000.000	15/02/2029	35.500	172.357	35.450.624	9,34%
24B1465631	Canal	IPCA	12,68%	45%	194.000.000	15/02/2029	35.500	167.214	35.360.875	9,31%
24B1465697	Canal	IPCA	12,68%	45%	194.000.000	15/02/2029	9.500	36.598	9.502.427	2,50%
24B1465719	Canal	IPCA	12,68%	45%	194.000.000	15/02/2029	2.573	3.510	2.575.211	0,68%
24C1528390	Canal	IPCA	12,68%	19%	53.900.000	16/03/2028	9.408	0	9.378.605	2,47%
		IPCA	12,77%					2.759.804	379.626.370	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\$ 4.428.479,49

 Vencimento: Jan/2025

 **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: 33,3%
- 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\$ 775.166,10

 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: 18,9%
- 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\$ 13.614.099,36

 Vencimento: Jan/2025

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Efi Servi
- Rating:
br BB (sf) (20L0789248)
br BB (sf) (20F0789249)

 **Empreendimento:**

- 125 unidades de 43-81 m² cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- LTV:
20L0789248: 58,8%
20L0789249: 58,8%
- 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*.

96% 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\$ 35.509,62



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 (96% do total):
Torres E e F: 94%
Torres G e H: 98%
- LTV:
2110566608: 0,3%
2110940472: 0,3%
2110940473: 0,3%
2110940474: 0,3%
- 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

CACRII - 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% (em processo de melhora do mix de lojas), com fluxo mensal de cerca 200.000 pessoas e 650+ empregos diretos gerados.


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

97% OCUPADO

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

 Shopping Center

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

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

 Saldo Devedor:
R\$ 16.207.952,53

 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: 50,7%
21L0868658: 50,7%
- 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 Piscina - Casa 06



Projeto CRI Helvetia

22G1000969
22L0001401
23E0002201
23J0000201



Obra 44,02% 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. Áreas sociais e terraplanagem dos lotes concluídos.

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\$ 36.175.616,79



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: 43,7%
 - 22L0001401: 43,7%
 - 23E0002201: 43,7%
 - 23J0000201: 43,7%
- Obras: 44,02%
- 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 (piscina)



Projeto CRI Boa Vista 22H1704044



Obra 82,79% concluída

Contando com 16 trabalhadores, em maio a medição de obra constatou evolução de 2,45%. No mês foram realizadas aplicações de pedras moledo, revestimento da piscina e finalização de fachadas.



Porto Feliz / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 18.291.444,69



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: 58%
- Obras: 82,79% (+2,45 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 Pintura Apartamento tipo



Projeto CRI Sophia 23G1914682 23G1914738



Obra 94,93% concluída

Com 45 funcionários, a medição demonstrou evolução de 0,98% nas obras em maio, com instalação de azulejos, revestimentos, pinturas, instalações de guarda-corpo e acabamentos elétricos.

82% VENDIDO



São José / SC
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 3.047.739,51



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: 35,6%
23G1914738: 35,6%
- Obras: 94,93% (+0,98% 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

CACRII - Ativos investidos

CRI Viva

Projeto CRI Viva Casas



Projeto CRI Viva Clube



Projeto CRI Viva

24B1465589
24B1465631
24B1465697
24B1465719



Obra 86,3% concluída (Fase 1)

Empreendimento à beira mar localizado na ilha de Itaparica – BA. As fortes chuvas na região afetaram a evolução dos trabalhos de 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\$ 83.268.815,94



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: 44,6%
- Vendas:
Fase 1: 76%
Fase 2: Lançamento futuro
- Obras:
Fase 1: 86,29%
Fase 2: Não iniciada
- Entrega:
Fase 1: Agosto/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 100% concluída

Contando com 25 funcionários no canteiro, a obra foi concluída em maio.

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\$ 6.192.526,89



Vencimento: Ago/2026



Servicers:

- Securitizadora: Travessia
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Medição de obras: Monitori
- Rating: não possui



Empreendimento:

- 40 apartamentos de 63,16 a 136,72 m²
- VGV: R\$ 15,2 milhões
- LTV:
23H1038202: 50,5%
23H1038509: 50,5%
- Obras: 100% (+0,26 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 Aplicação de porcelanato



Projeto CRI La Maison 2312111365



Obra 64,03% concluída

Com 43 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 3,46% em maio, sendo realizados revestimento de fachada, contrapiso, montagem de quadro elétrico e aplicação de pisos em porcelanato.

61% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 13,00% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 13.543.062,81

 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: 40,15%
- Obras: 64,03% (+3,46 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
- 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 Térreo concretado



Avanço de obra Montagem armação



Projeto CRI Station

23J1215653
23J1215952



Obra 16,63% concluída

No mês de maio foi realizada a 5ª medição de obras do empreendimento.

Contando com 24 funcionários no canteiro, foi constatada evolução de 4,45%, tendo sido realizada concretagem parcial do térreo, montagem da armação de pilares e execução do poço do elevador.

49% VENDIDO



São Paulo / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a. (23J1215653)

IPCA + 12,6825% a.a. (23J1215952)



Saldo Devedor:
R\$ 8.564.360,24



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: 20,7%
- Obras: 16,63% (+4,45 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\$ 42.962.5667,43



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: 58,7%
- 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 Forro de gesso



Projeto CRI Monte Cristo 23J0162156 23J0162216



Obra 70,99% concluída

Contando com efetivo de 20 funcionários, a obra evoluiu 3,69% em maio com as instalações de paredes dry-wall, esquadrias de alumínio, revestimento cerâmico e forro de gesso.

59% VENDIDO



Itu / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 22.318.104,86



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: 42,9%
- Obras: 70,99% (+3,69 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\$ 9.378.604,57

 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: 18,9%
- 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 Pintura interna



Projeto CRI Domum 23K1775994 23K1776366




Obra 97,12% concluída

Com 60 funcionários trabalhando na obra, no mês foram realizados serviços de acabamento como revestimentos internos, pintura interna e externa, instalação de mármore e granitos, instalações elétricas e instalação de elevadores.

79% VENDIDO

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

 Residencial

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

 Saldo Devedor:
R\$ 21.205.609,79

 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: 43,06%
- Obras: 97,12% (+2,91 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

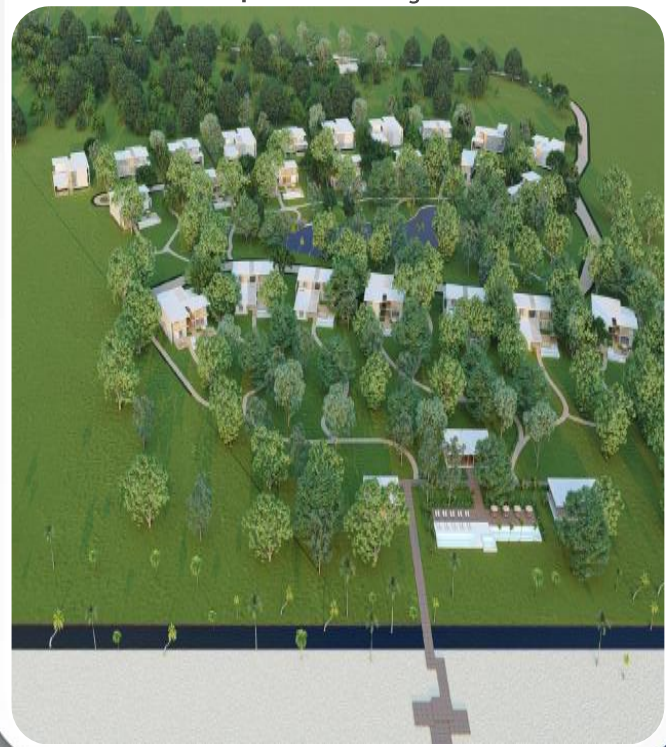
 **Garantias:**

- 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\$ 82.376.516,69

 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: 43,4%
- 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

220 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 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: compreende o valor da dívida em relação ao valor do imóvel em garantia (quanto menor indicador, maior a cobertura da dívida com garantias).

AF – Alienação Fiduciária: tipo de garantia onde o devedor deixa o bem financiado no nome do credor, que assim detém a propriedade fiduciária do bem até a quitação total da dívida

CF – Cessão Fiduciária: tipo de garantia na qual o devedor transfere ao credor a titularidade de direitos ou títulos de crédito, com a finalidade de garantir a satisfação de uma dívida.

PMT: parcela de remuneração paga pelo Devedor, composta por juros e amortização

Cash Sweep: utilização de recursos excedentes 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 aos cotistas.

Retenção de Caixa: corresponde ao valor excedente auferido no resultado caixa mensal ainda não utilizado para distribuição de rendimento aos cotistas.

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

IFIX: Índice de fundos imobiliários divulgado pela B3 que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da 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 empreendimento imobiliário pela venda dos imóveis que o compõem.

ABL – Área Bruta Locável: refere-se à soma de todas as áreas de um shopping disponíveis para geração de receita através de 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

