

CARTESIA

CAPITAL

CACRT1 | RELATÓRIO GERENCIAL – JUNHO 2024

CACR11 - 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\$ 476.902.519,44

Quantidade de Cotas

4.836.324

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 98,61 (28/06/2024)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 104,95 (28/06/2024)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em junho, os eventos políticos atuaram diretamente na dinâmica dos mercados e o cenário de queda de inflação nas principais economias se manteve, acompanhado do início do afrouxamento monetário pelos bancos centrais. Nesse contexto, o Ibovespa fechou o mês com alta de 1,48% e os juros futuros mantiveram-se acima de 10,40% a.a. no horizonte da curva (BM&FBOVESPA). Projeções do mercado para 2024 convergem para IPCA de 4,00% (ante 3,96% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 2,11% (2,08% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 12/07/2024. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX sofreu baixa de 1,04%, resultando no crescimento acumulado de 12 meses de 6,09%. Em base comparativa, **a cota do CACR11 acumulou rentabilidade de 16,76% nos últimos 12 meses. Em junho, o CACR11 reportou dividend yield de 1,64% (equivalente a 207,61% do CDI), acumulando 20,70% nos últimos 12 meses, considerando reinvestimento dos dividendos e gross-up de IR.**

No cenário internacional, o destaque ficou com o acompanhamento dos debates presidenciais nos EUA e o avanço da direita nas eleições do Parlamento Europeu. Nos Estados Unidos, o primeiro debate presidencial foi marcado pela performance desastrosa de Joe Biden e os consequentes questionamentos sobre sua capacidade de continuar no comando do país. No âmbito econômico, o FOMC manteve a taxa de juros inalterada considerando o contexto atual do mercado de trabalho americano em que, por um lado, observa-se o crescimento de salários e geração de empregos, e por outro, o aumento progressivo da taxa de desemprego decorrente da ampliação do número de pessoas à procura de trabalho. Na Europa, após nove meses de inércia, o Banco Central Europeu (BCE) deu início ao movimento de flexibilização da política monetária ao optar pelo corte dos juros em 25 bps, deixando em aberto o ritmo das próximas reuniões, reforçando o tom de cautela. Nesse sentido, a inflação segue em trajetória gradual de convergência à meta e a atividade econômica mostra sinais de enfraquecimento no continente europeu. Na China, o PIB do 2T24 decepcionou e cresceu 4,7% a/a, ficando 0,4 p.p. abaixo da expectativa. Quanto ao mercado imobiliário chinês, apesar dos estímulos anunciados pelas autoridades, os indicadores pioraram.

No cenário doméstico, o COPOM optou, em decisão unânime, pela interrupção do ciclo de cortes da Selic, mantendo-a em 10,50% a.a. Mesmo sob forte pressão do governo, a unanimidade dos votos afastou a impressão de polarização dentro do comitê deixada na última decisão. Em comunicado, foram destacados como principais fatores externos: a incerteza elevada e persistente sobre a flexibilização da política monetária dos Estados Unidos e a velocidade da queda da inflação em diversos países. Em relação ao Brasil, tanto indicadores de mercado de trabalho quanto atividade econômica seguem apresentando dinamismo superior ao esperado. O IPCA de junho apresentou alta de 0,21% (-0,25 p.p. m/m; +0,29 p.p. a/a) e, dos nove grupos de produtos e serviços pesquisados, sete reportaram aumento. O principal impacto veio de Alimentação e Bebidas, que variou +0,44% no mês, contribuindo com 0,10 p.p. no índice.

No mercado imobiliário, as prévias operacionais do 2T24 das principais incorporadoras mostraram-se positivas, ainda que impactadas, sob certa medida, pelas enchentes no Rio Grande do Sul. Dados do Novo Caged evidenciaram, uma vez mais, a força do setor de Construção no Brasil, que criou mais de 159 mil postos de trabalho no ano, correspondendo a 15% do total de vagas do país (ABRAIN). Ainda, segundo a ABECIP, em maio, o volume de concessão de financiamentos imobiliários com recursos do SBPE atingiu o melhor resultado do ano, com R\$ 16,5 bilhões, (+5,0% m/m e +34,7% a/a). No tocante ao preço dos insumos, apesar da aceleração de +0,93% do INCC-M em junho (+0,34 p.p. m/m; +0,08 p.p. a/a), o índice sinaliza uma tendência de estabilização nos custos de construção ao observar o acumulado de 3,77% em 12 meses, próximo à respectiva taxa acumulada registrada no mês anterior (3,68%). Esse resultado reflete, sobretudo, uma aceleração na componente de Materiais, Equipamentos e Serviços, que passou de 0,27% em maio para 0,46% em junho. Além disso, o grupo de Mão de Obra mostrou um crescimento mais acentuado, atingindo 1,61% no mês, contra 1,05% anteriormente.

6ª Emissão de Cotas: Em 28/6/2024 ocorreu o Anúncio de Encerramento da 6ª Oferta de Cotas do CACR11. Ao todo, foram subscritas 1.012.557 Novas Cotas, equivalente a R\$ 99.635.608,80 líquido de custos, ou seja, 85% do volume ofertado. Em 27/6/2024, o referido valor passou a integrar o caixa do Fundo, ficando disponível para utilização em novas alocações.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou junho com valor de mercado de R\$ 104,95 e relação P/VP de 106,43% (104,21% em 31/5/2024), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 0,66 / cota (R\$ 0,72 em 31/5/2024). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 107,15% (104,97% em 31/5/2024).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão, atingindo 23.791 investidores (+9,84% m/m; +110% nos últimos 12 meses), influenciada pela entrada de novos investidores através da 6ª Emissão de Cotas encerrada em 28/6/2024, suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 29,7 milhões, equivalente a um giro de 7,8% do PL do fundo (vide página 7).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 345.318 de principal e R\$ 7.084 de IPCA do CRI Palatium, (ii) amortização de R\$ 49.382 de principal e R\$ 61.581 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iii) amortização de R\$ 27.540 de principal e R\$ 34.558 de IPCA do CRI Station, (iv) amortização de R\$ 287.476 de principal e R\$ 91.959 de IPCA do CRI Domum, (v) amortização de R\$ 16.514 de principal e R\$ 51.458 de IPCA do CRI La Maison, (vi) amortização de R\$ 3.716 de principal e R\$ 11.580 de IPCA do CRI Sophia, (vii) amortização de R\$ 109.853 de principal e R\$ 23.529 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (viii) amortização de R\$ 14.361 de principal e R\$ 102.865 de IPCA do CRI Monte Cristo, (ix) amortização de R\$ 13.113 de principal e R\$ 35.782 de IPCA do CRI Real Park, (x) amortização de R\$ 321.892 de principal do CRI Life Park, (xi) venda de 18.000 papéis do CRI Fazenda Boa Vista gerando ganho de R\$ 664.061 (Spread + Juros), (xii) venda de 4.800 papéis do CRI Like gerando ganho de R\$ 49.119 (Spread + Juros) e (xiii) venda de 31.702 papéis do CRI Fama gerando ganho de R\$ 352 (Spread + Juros). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para La Maison (+3,48 p.p. m/m), Station (+3,18 p.p. m/m) e a conclusão das obras do Mansion Madrid.

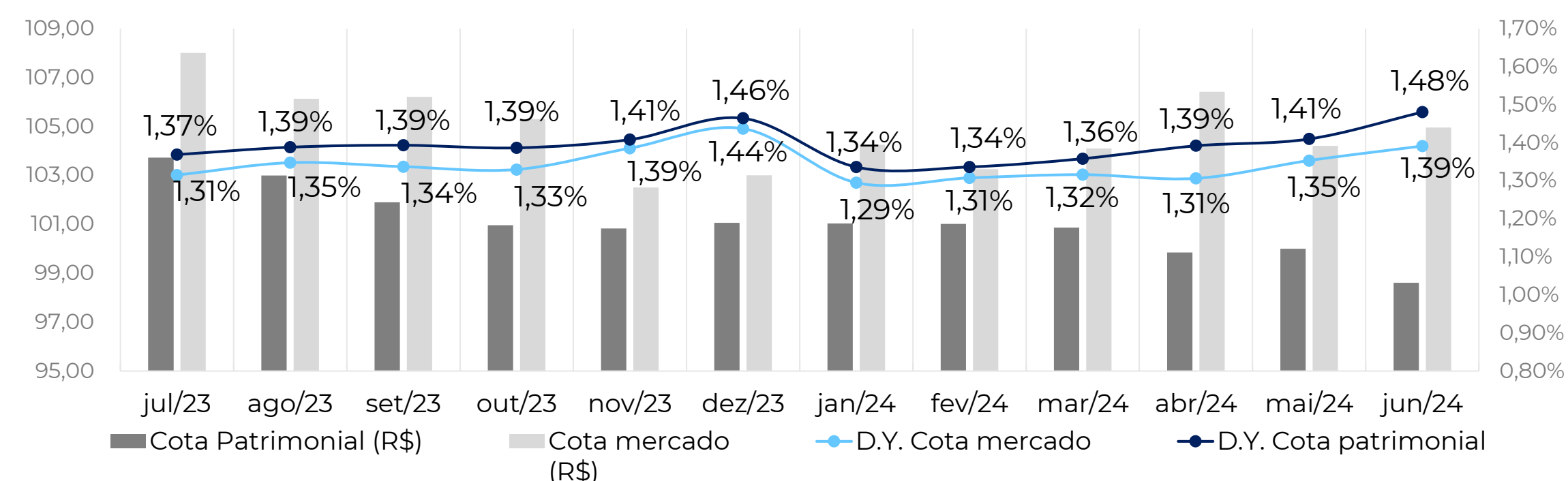
Em 08/7/2024 o CACR11 distribuiu R\$ 1,46 / cota, que corresponde a 167,1% do CDI mensal, ou 196,6% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,10% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). O resultado distribuído reflete o recebimento mensal de juros e da correção monetária das operações de CRI e, ocasionalmente, taxa de distribuição em operações estruturadas pela CARTESIA. Como regra, a atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda que em alguns CRIs acumulada (sem efeito caixa), é recebida (i) na amortização das operações, ou (ii) em eventos de negociação no mercado secundário dos CRI investidos. **O saldo acumulado de correção monetária acruada (não caixa) em 28/6/2024 somava R\$ 3.194.587 ou R\$ 0,66 / 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 junho (i) R\$ 3,78 mm (IPCA + 12,6825%) CRI Real Park, (ii) R\$ 2,30 mm (IPCA + 12,6825%) CRI Domum, (iii) R\$ 2,25 mm (IPCA + 12,6825%) CRI Helvetia, (iv) R\$ 1,68 mm (IPCA + 12,6825%) CRI Station, (v) R\$ 1,00 mm (IPCA + 14,00%) CRI Monte Cristo, (iv) R\$ 809 mil (CDI + 7,00%) CRI Life Park e (vii) R\$ 300 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Horto.

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	1,27	1,46	104,95	98,61	1,39%	16,10%	1,64%	207,61%

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
Junho-24	28/06/2024	1,27	1,46	08/07/2024	98,61	104,95	1,39%
Mai-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%



CACR11 - Visão geral

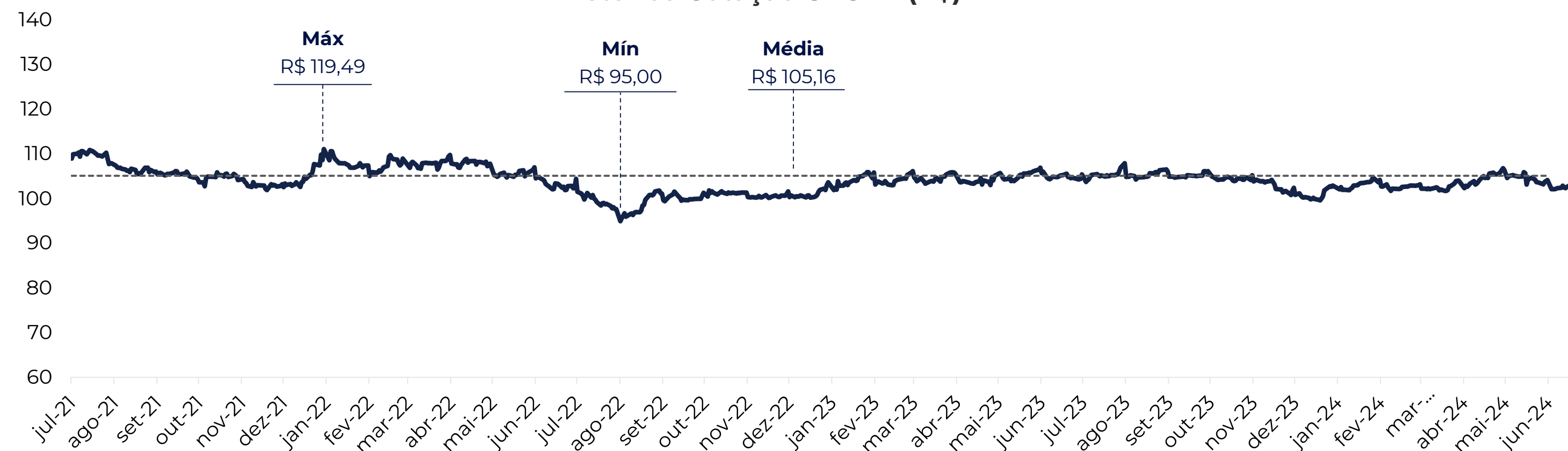
COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

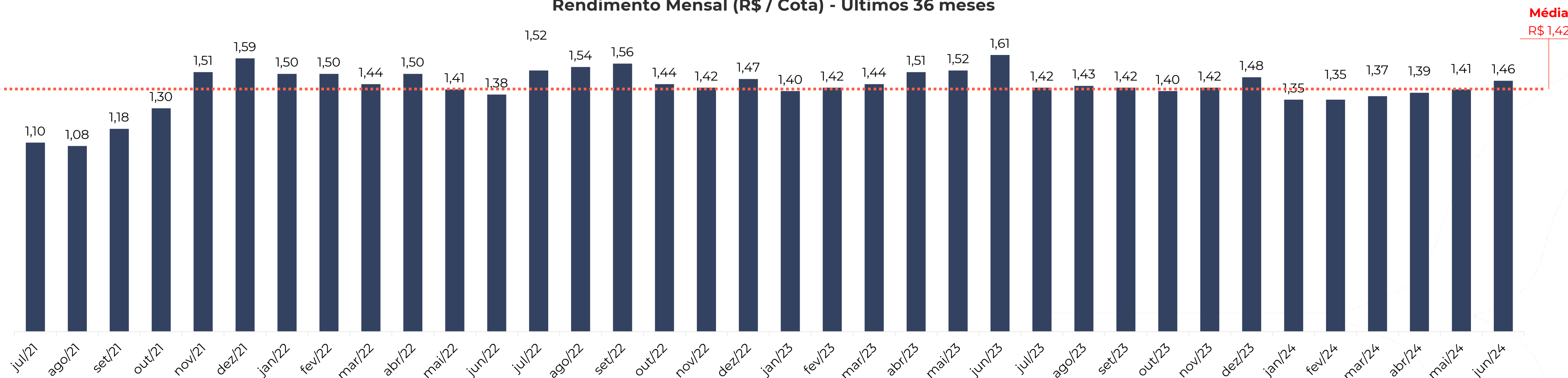
Os gráficos a seguir apresentam o comportamento diário da cota de mercado do Fundo nos últimos 36 meses, bem como os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas ao longo do mesmo período.

Em junho, com o anúncio da distribuição de R\$ 1,46 / cota, o dividendo mensal médio alcançou o patamar de R\$ 1,42 / cota nos últimos 36 meses.

Histórico Cotação CACR11 (R\$)



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

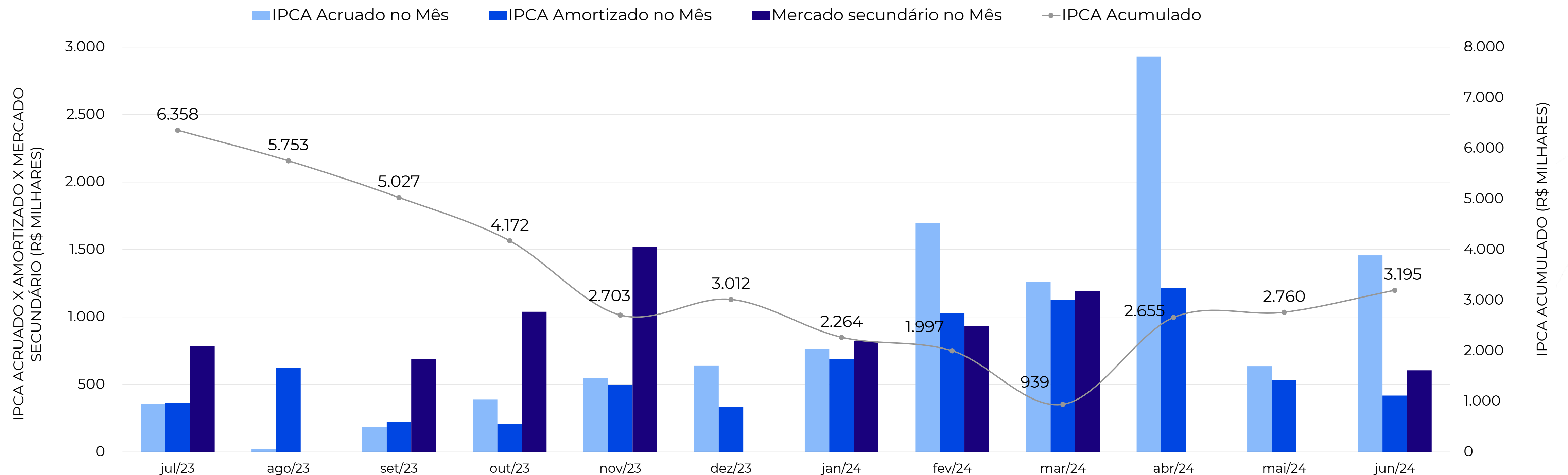
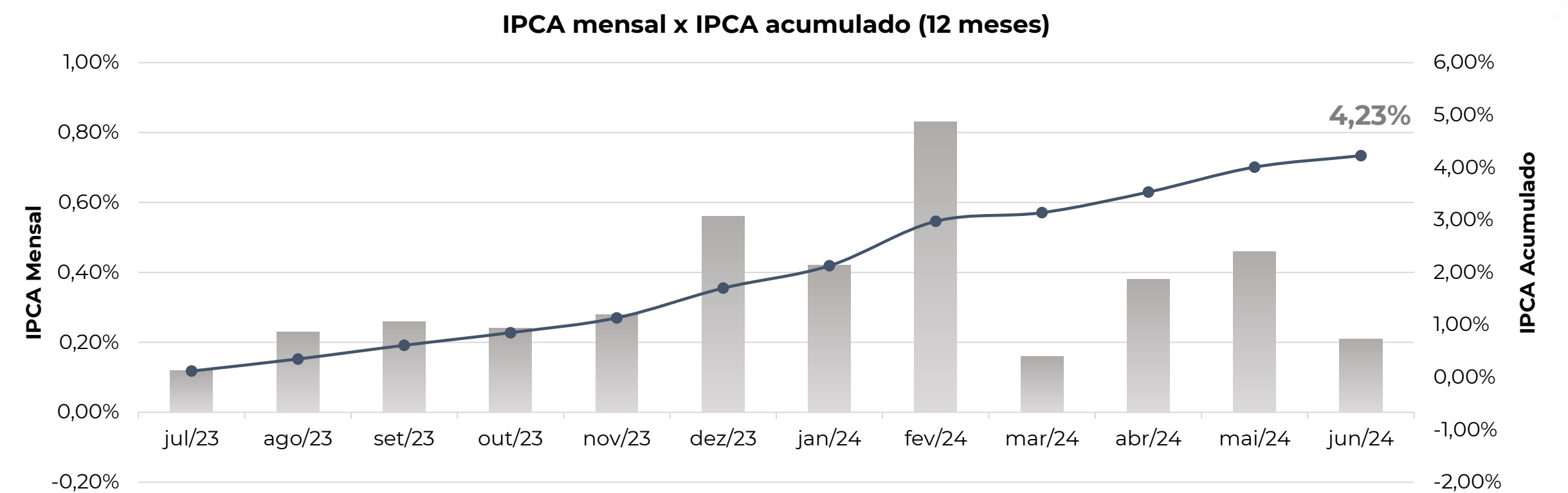


CACR11 - Visão Geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em junho houve (i) adição de R\$ 1.456.200 referente ao IPCA de 0,38% de abril de 2024 ("n-2"), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 417.027 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 604.389 de IPCA, ocasionando em aumento do saldo acumulado para R\$ 3.194.587, equivalente a R\$ 0,66 / cota.



COMO TRABALHAMOS

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

Nesse contexto, o CACRI1 se destaca por buscar oportunidades diferenciadas de **crédito imobiliário customizadas com fortes mecanismos de proteção para mitigação dos riscos identificados**, sempre levando em consideração eventuais cenários de estresse. O elevado grau de customização de nossas operações se reflete na robustez da documentação e das estruturas de garantia, incluindo, mas não se limitando a instrumentos tradicionais como Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis atuais e futuros, além de reforços de garantias através de Fundo de Reserva e Fundo para Estouro de Obras.

CRITÉRIOS DE ANÁLISE

A equipe de gestão do CACRI1 aplica critérios rígidos na análise de operações-alvo do fundo. Em geral, são operações em fase inicial de estruturação, visto que é nesse estágio que a expertise do time do CACRI1 em análise e mitigação de riscos em operações estruturadas de crédito pode ser incorporada aos instrumentos do CRI. Algumas premissas para investimento pelo CACRI1 incluem, não se limitando a:

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

Financiamento integral – no caso de financiamento de obras, o CACRI1 somente investe em CRIs que assegurem a totalidade dos recursos necessários para a conclusão do projeto, sem depender do fluxo financeiro das vendas ou de recursos externos ao projeto para complementação de financiamento. Com isso, evitamos o risco de paralisação da obra por falta de recursos, além de contribuir com a estratégia comercial dando conforto aos adquirentes das unidades do empreendimento.

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

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

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

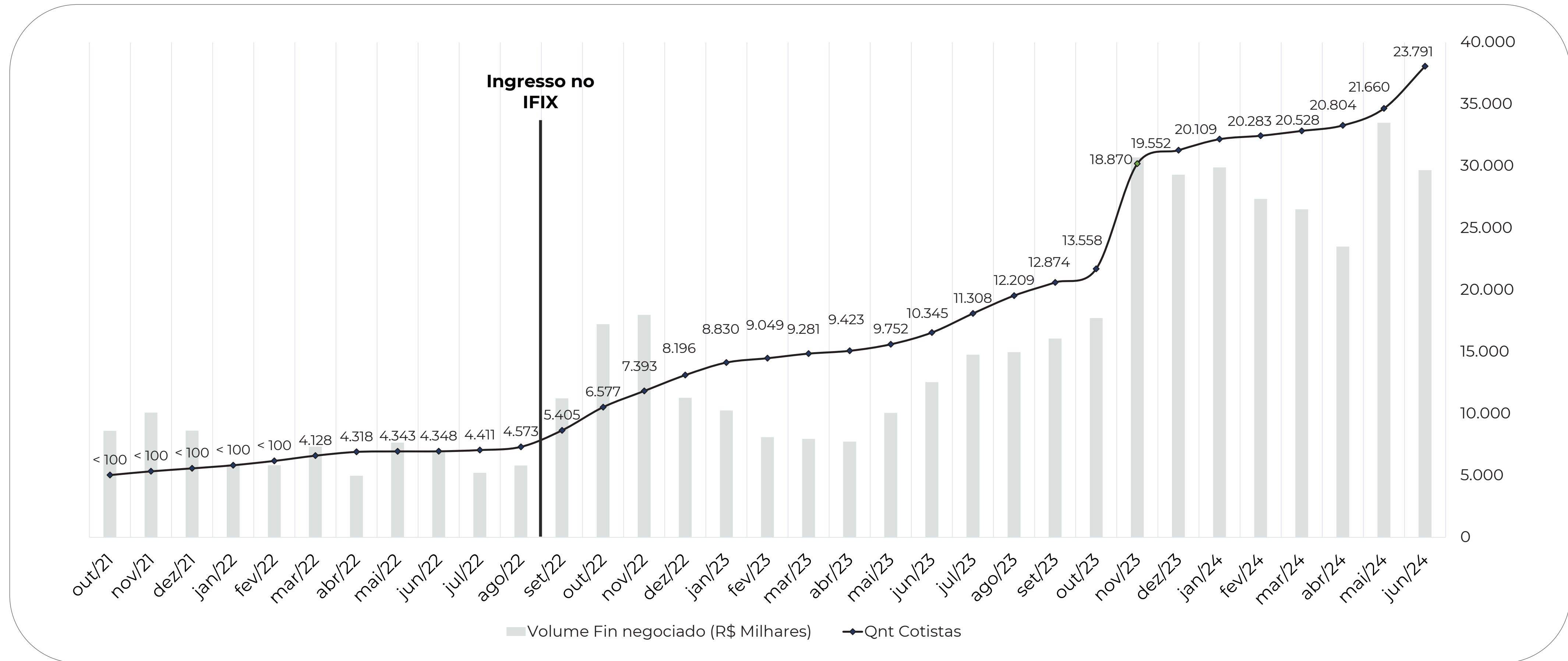
Carteira de Recebíveis – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização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

Desde a captação do CACRI1 foram analisadas 585 operações totalizando aproximadamente R\$ 20,27 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 555 CRI analisados, enquanto 9 estão em fase de análise/estruturação.

CACR11 - Visão geral

LIQUIDEZ

Expansão de 420% da base de cotistas desde a entrada do CACR11 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. 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 houve pagamento desta rubrica ao gestor no corrente semestre. No acumulado do 1º semestre de 2024, o CACRI1 não apurou taxa de performance.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Junho 2024	Acumulado 1S2024
RECEITAS	5.189.068	34.257.206
Juros	3.854.140	21.450.605
Amortização Correção Monetária	420.397	5.010.092
Taxa de Distribuição	0	2.103.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	201.000	1.009.922
Mercado Secundário	713.531	4.683.587
DESPESAS	(337.397)	(2.101.115)
Administrativas	(321.483)	(1.907.996)
Operacionais	(15.914)	(193.118)
Taxa de Performance 2S2023	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	4.851.671	32.156.092
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	6.066.968	38.788.508
VALOR DISTRIBUÍDO	5.800.620	32.069.899
Taxa de Performance 1S2024	120.228	0
Saldo Correção Monetária Acruada	3.194.587	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	2,11%	2,36%	0,83%	-1,04%	1,48%
12 meses*	16,76%	20,08%	11,72%	6,09%	4,93%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*
TIR a.m.	1,12%	1,29%	1,35%	1,34%	1,62%
TIR a.a.	14,26%	16,57%	17,44%	17,39%	21,20%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

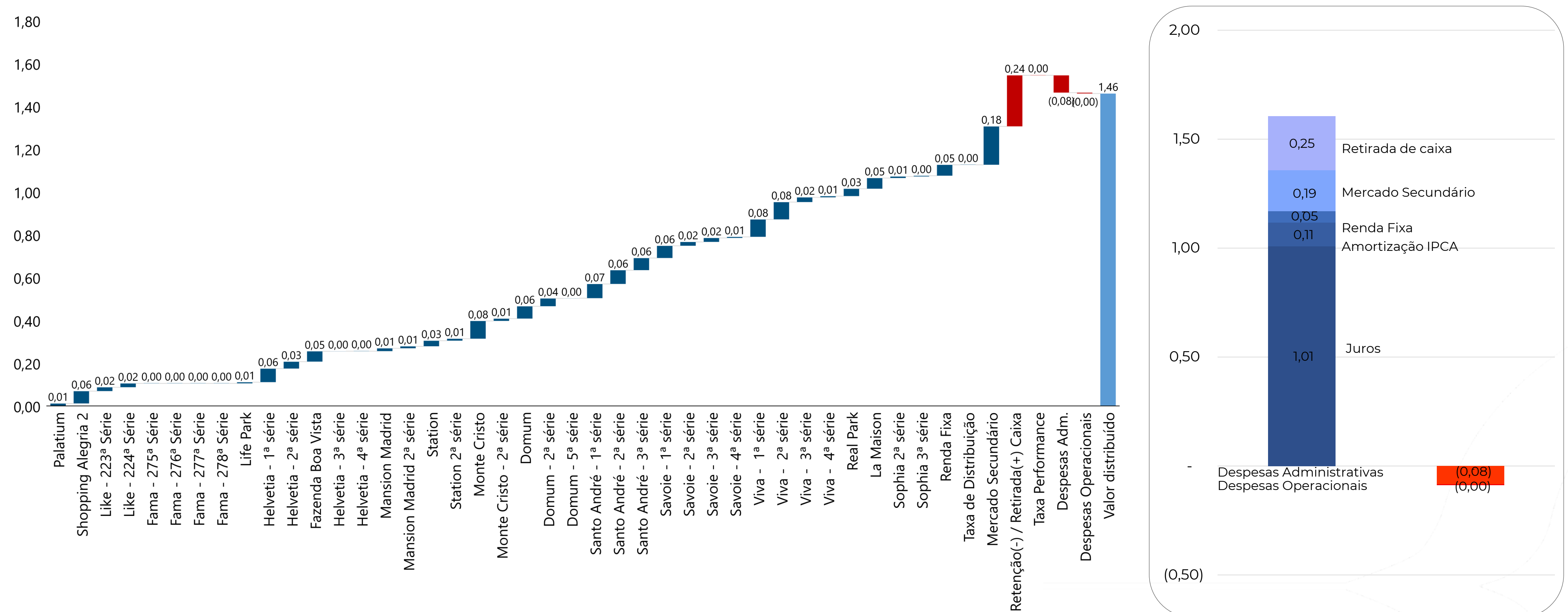
DRE GERENCIAL – 1S2024

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2024	Fevereiro 2024	Março 2024	Abril 2024	Mai 2024	Junho 2024	Acumulado 1S2024
RECEITAS	6.238.484	6.831.441	6.662.813	5.148.908	4.186.493	5.189.068	34.257.206
Juros	3.403.684	3.611.527	3.306.535	3.679.173	3.595.546	3.854.140	21.450.605
Amortização Correção Monetária	688.754	1.030.056	1.128.412	1.211.886	530.588	420.397	5.010.092
Taxa de Distribuição	795.000	900.000	408.000	0	0	0	2.103.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	287.268	164.111	176.503	120.681	60.359	201.000	1.009.922
Mercado Secundário	1.063.778	1.125.747	1.643.364	137.168	0	713.531	4.683.587
DESPESAS	(336.703)	(364.438)	(323.724)	(345.173)	(393.679)	(337.397)	(2.101.115)
Administrativas	(308.343)	(339.505)	(293.184)	(308.104)	(337.378)	(321.483)	(1.907.996)
Operacionais	(28.360)	(24.933)	(30.540)	(37.069)	(56.301)	(15.914)	(193.118)
Taxa de Performance 1S2023	0	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	4.851.671	32.156.092
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	6.283.538	7.740.428	7.160.190	7.341.592	4.133.584	6.066.968	38.788.508
VALOR DISTRIBUÍDO	5.162.085	5.162.085	5.238.561	5.315.036	5.391.511	5.800.620	32.069.899

CACRI1 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

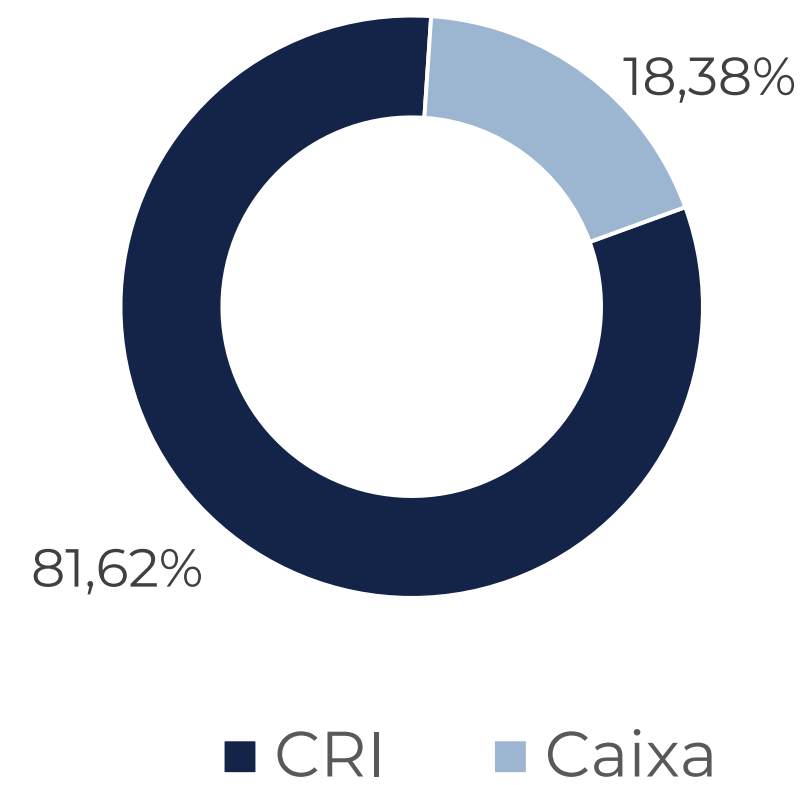
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACRI1 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



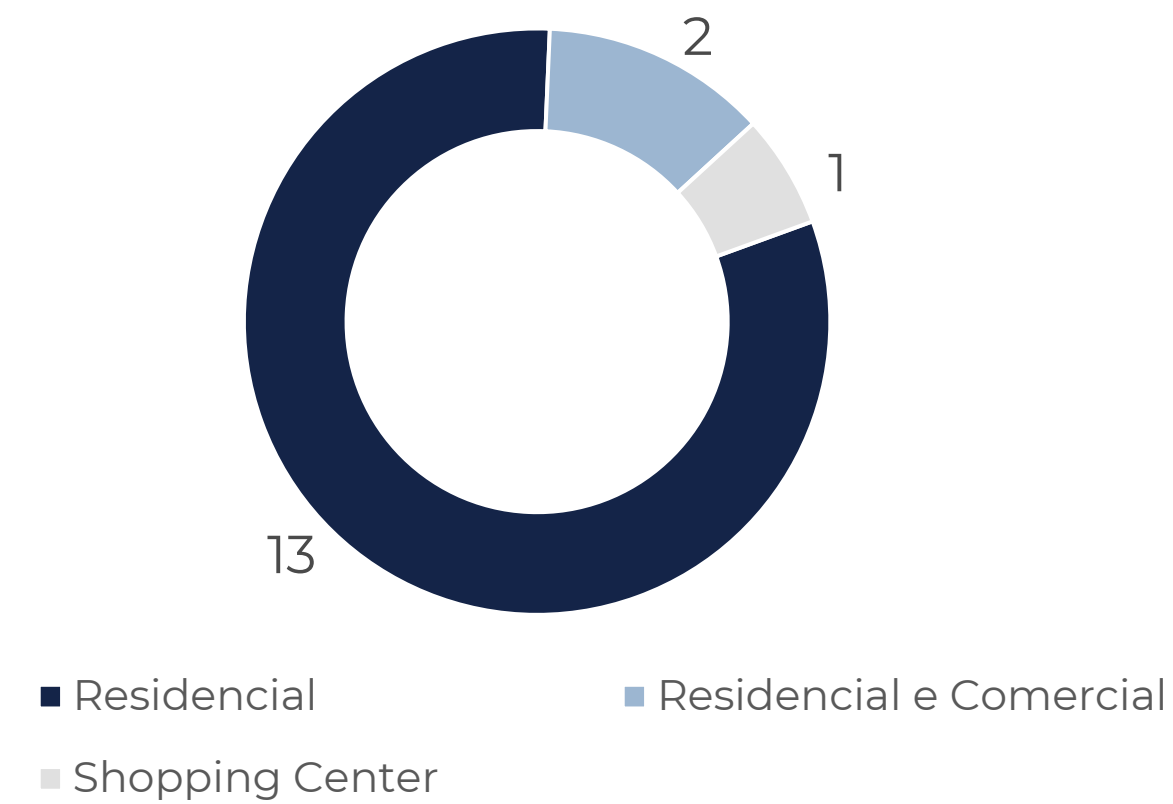
CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



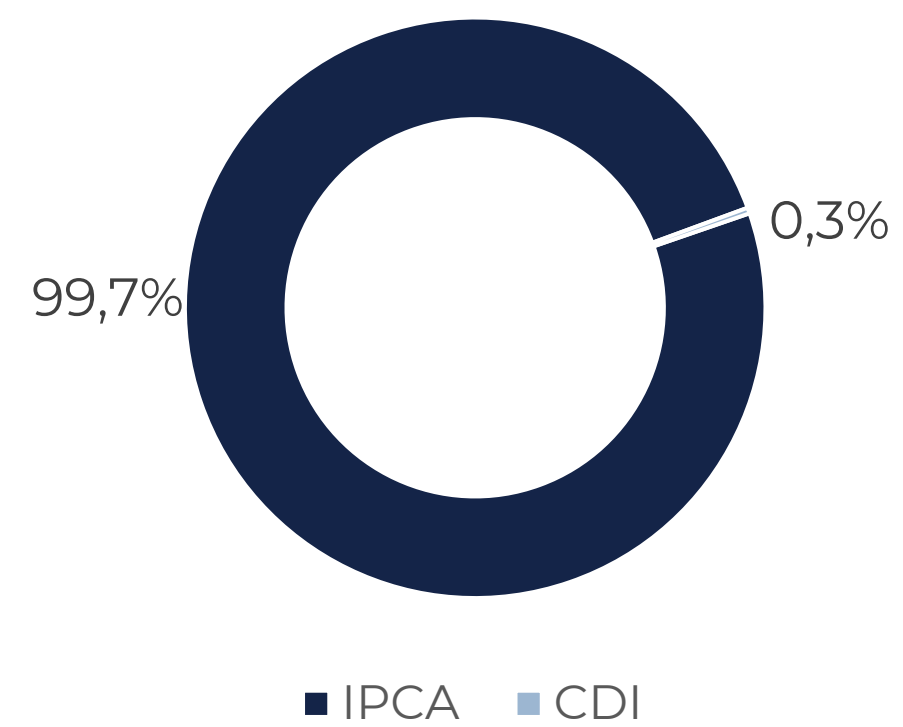
DISTRIBUIÇÃO SETORIAL*



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)

12,7757% 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%	27%	163.000.000	20/01/2025	12.000	0	4.083.161	1,04%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	15%	167.000.000	28/06/2024	9.355	0	1.254.559	0,32%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	56%	43.000.000	22/01/2025	10.685	104.690	6.755.810	1,73%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	56%	43.000.000	22/01/2025	10.750	105.327	6.748.307	1,73%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	52%	-	27/12/2031	6.315	0	6.411.644	1,64%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	52%	-	27/12/2031	9.600	0	9.746.918	2,49%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	47%	88.500.000	24/03/2027	23.750	659.602	23.335.402	5,97%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	47%	88.500.000	24/03/2027	12.000	333.429	11.982.457	3,06%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	47%	88.500.000	24/03/2027	2.202	29	2.244.388	0,57%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	47%	88.500.000	24/03/2027	1	30	1.000	0,00%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	59%	25.000.000	26/04/2027	18.000	10.335	18.358.235	4,69%
23G1914682	Canal	IPCA	13,00%	37%	55.000.000	22/07/2027	2.060	0	2.045.653	0,52%
23G1914738	Canal	IPCA	13,00%	37%	55.000.000	22/07/2027	1.000	0	998.370	0,26%
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	51%	15.200.000	24/08/2026	3.800	0	3.661.584	0,94%
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	51%	15.200.000	24/08/2026	2.500	0	2.421.089	0,62%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	41%	96.200.000	22/09/2027	13.700	0	13.526.548	3,46%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	29%	78.400.000	15/10/2027	8.000	0	7.302.425	1,87%
23J1215952	Canal	IPCA	12,68%	29%	78.400.000	15/10/2027	3.015	0	2.917.422	0,75%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	45%	29.800.000	15/10/2027	20.500	0	20.343.075	5,20%

CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS ATUALIZADA

CRI	Securizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VGv (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
23J0162216	True	IPCA	14,00%	45%	29.800.000	15/10/2027	3.000	0	2.984.867	0,76%
23K1775994	Canal	IPCA	12,68%	47%	73.900.000	17/11/2027	17.625	0	15.768.035	4,03%
23K1776366	Canal	IPCA	12,68%	47%	73.900.000	17/11/2027	6.920	0	6.853.191	1,75%
23K1776716	Canal	IPCA	12,68%	47%	73.900.000	17/11/2027	583	0	574.715	0,15%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	44%	207.300.000	15/12/2028	29.000	397.663	28.929.112	7,40%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	44%	207.300.000	15/12/2028	28.000	384.044	27.931.556	7,14%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	44%	207.300.000	15/12/2028	24.830	339.713	24.707.385	6,32%
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	59%	74.600.000	17/01/2028	25.000	94.903	24.977.050	6,39%
24A1777655	Canal	IPCA	12,68%	59%	74.600.000	17/01/2028	8.000	30.361	7.990.392	2,04%
24A1777749	Canal	IPCA	12,68%	59%	74.600.000	17/01/2028	8.000	30.189	7.945.367	2,03%
24A1777868	Canal	IPCA	12,68%	59%	74.600.000	17/01/2028	2.363	7.967	2.347.645	0,60%
24B1465589	Canal	IPCA	12,68%	46%	194.000.000	15/02/2029	35.500	307.710	35.450.624	9,06%
24B1465631	Canal	IPCA	12,68%	46%	194.000.000	15/02/2029	35.500	302.206	35.360.875	9,04%
24B1465697	Canal	IPCA	12,68%	46%	194.000.000	15/02/2029	9.500	72.842	9.502.427	2,43%
24B1465719	Canal	IPCA	12,68%	46%	194.000.000	15/02/2029	2.573	13.308	2.575.211	0,66%
24C1528390	Canal	IPCA	12,68%	26%	53.900.000	16/03/2028	13.200	0	13.142.997	3,36%
			IPCA					3.194.349	391.179.498	100%
			CDI							
			12,78%							
			7,00%							

CACR11 - 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\$ 4.083.161,38

 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: 26,7%
- Obra: 100% concluída, registro de Habite-se na matrícula em 11/12/2023.
- Amortização: Cash sweep (mín. R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

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

CACR11 - Ativos investidos

CRI LIFE PARK

Obra concluída
Fachada Torre C



Obra concluída
Piscina



Projeto CRI Life Park
20D0809562



Obra 100% concluída
(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*.

95% VENDIDO

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

 Residencial

 CDI + 7% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 1.254.559,45

 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: 15,0%
- 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\$ 13.714.134,25

 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: 56,1%
20L0789249: 56,1%
- 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: 66,8% / 27,5% / 5,7%
20L0789249: 66,8% / 27,5% / 5,7%

CACRI1 - 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% (junho: 133%).


97% OCUPADO

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

 Shopping Center

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

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

 Saldo Devedor:
R\$ 16.158.561,76

 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: 51,7%
21L0868658: 51,7%
- 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 Escada



Projeto CRI Helvetia

22G1000969
22L0001401
23E0002201
23J0000201



Obra 49,03% 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\$ 38.556.338,41



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: 46,6%
 - 22L0001401: 46,6%
 - 23E0002201: 46,6%
 - 23J0000201: 46,6%
- Obras: 49,03%
- 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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Fazenda Boa Vista

Avanço de obra Fachada traseira



Avanço de obra Área externa (piscina)



Projeto CRI Boa Vista 22H1704044



Obra 92,25% concluída

Contando com 16 trabalhadores, em junho a medição de obra constatou evolução de 9,46%. Em fase final de construção, no mês houve o envidraçamento da área social, terraplanagem para paisagismo e retoque de pintura.



Porto Feliz / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 18.368.570,07



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: 59%
- Obras: 92,25% (+9,46 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 Esquadrias Apto tipo



Projeto CRI Sophia 23G1914682 23G1914738



Obra 96,88% concluída

Com 47 funcionários na obra, a medição demonstrou evolução de 1,94% nas obras em junho, com revestimentos cerâmicos, instalações elétricas, instalação de elevadores e de mármore e granitos.

82% VENDIDO



São José / SC

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:

R\$ 3.044.023,11



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: 36,6%
23G1914738: 36,6%
- Obras: 96,88% (+1,94% 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 Casas



Projeto CRI Viva Clube



Projeto CRI Viva

24B1465589
24B1465631
24B1465697
24B1465719



Obra 88,3% concluída (Fase 1)

Empreendimento à beira mar localizado na ilha de Itaparica – BA. No mês foram realizados serviços de pintura externa das casas e acabamentos do clube afetados pelas fortes chuvas de maio.

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\$ 83.585.203,49



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: 45,6%
- Vendas:
Fase 1: 76%
Fase 2: Lançamento futuro
- Obras:
Fase 1: 88,31%
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

No mês de junho, após vistoria do Corpo de Bombeiros e obtenção do AVCB, foi concluída a emissão do Habite-se.

Com isso, a partir de julho a expectativa é que se inicie o processo de repasse de financiamento imobiliário para que o CRI entre em fase de amortização via cash sweep.

100% VENDIDO



Ilhéus / BA

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 6.082.673,60



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: 51,5%
23H1038509: 51,5%
- Obras: 100% concluída
- 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

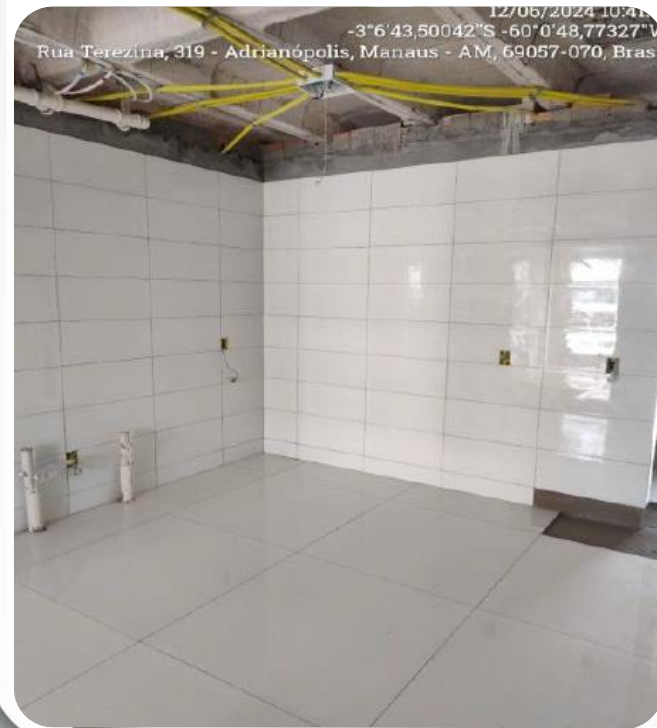
CACRI1 - Ativos investidos

CRI La Maison

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Revestimento cerâmico



Projeto CRI La Maison 2312111365



Obra 67,51% concluída

Com 43 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 3,48% em junho, sendo realizados execução de fachada, instalações elétricas, revestimentos cerâmicos internos, montagem de quadros elétricos e aplicação de porcelanatos.

61% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 13,00% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 13.526.548,42

 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: 41,15%
- Obras: 67,51% (+3,48 p.p.)
- Entrega: Dezembro/2024
- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer

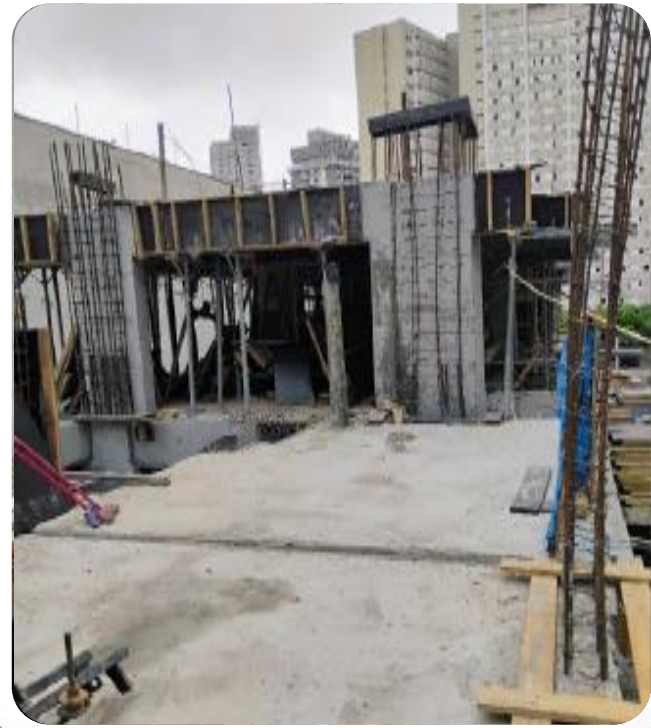
 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de outros imóveis
- Cessão fiduciária dos recebíveis de taxa de administração de obras de outro empreendimento
- Aval da controladora e dos sócios pessoa física

CACR11 - Ativos investidos

CRI Station

Avanço de obra Laje concretada



Avanço de obra Vista da obra



Projeto CRI Station 23J1215653 23J1215952



Obra 19,81% concluída


No mês de junho foi realizada a 6ª medição de obras do empreendimento.

Contando com 23 funcionários no canteiro, foi constatada evolução de 3,18%, tendo sido realizadas instalações elétricas e hidráulicas, fundações diretas e profundas e concretagem de lajes.

51% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a. (23J1215653)
IPCA + 12,6825% a.a. (23J1215952)

 Saldo Devedor:
R\$ 10.219.847,09

 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: 28,8%
- Obras: 19,81% (+3,18 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\$ 43.423.873,68



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: 59,3%
- 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 Pintura - 5º pavimento



Projeto CRI Monte Cristo 23J0162156 23J0162216



Obra 77,84% concluída

Contando com efetivo de 22 funcionários, a obra evoluiu 6,85% em junho com as instalações de paredes dry-wall, instalações elétricas, revestimentos internos e externos e pinturas.

59% VENDIDO



Itu / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 23.327.941,90



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: 44,6%
- Obras: 77,84% (+6,85 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\$ 13.142.997,06

 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: 26,5%
- 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 Pia e coifa no terraço



Projeto CRI Domum

23K1775994
23K1776366
23K1776716




Obra 98,65% concluída

Com 50 funcionários trabalhando na obra, no mês foram realizados serviços de acabamento como instalação de portas, identificação dos apartamentos, pinturas internas e externas e execução de paisagismo.

81% VENDIDO

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

 Residencial

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

 Saldo Devedor:
R\$ 23.195.940,69

 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: 47,10%
- Obras: 98,65% (+1,53 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

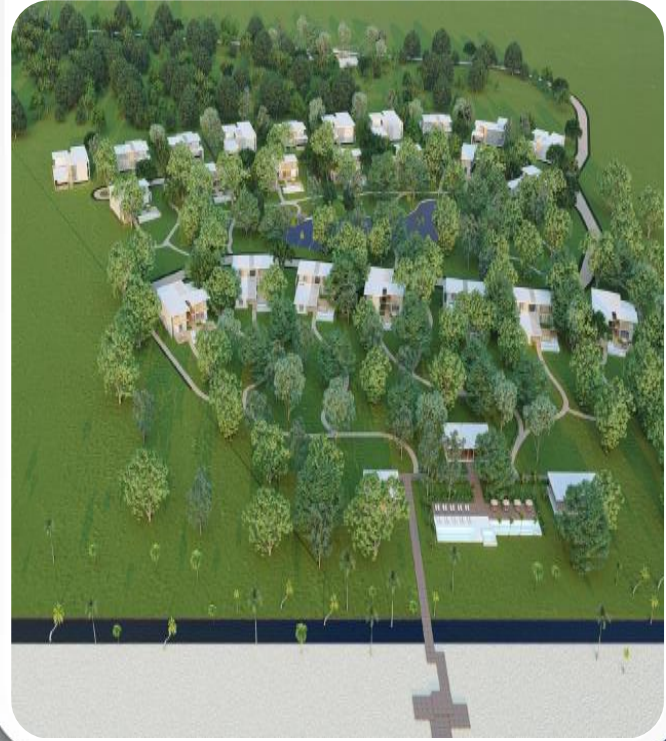
 **Garantias:**

- 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\$ 82.689.471,98



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: 44,4%
- 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: 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: valor da dívida em relação ao valor do imóvel em garantia (quanto menor o 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: ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa que ainda não foram distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

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

Retirada de Caixa: 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: 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: 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: receita bruta total prevista com determinado empreendimento imobiliário pela venda dos imóveis que o compõem.

ABL – Área Bruta Locável: soma de todas as áreas de um shopping center 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

