

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL – JULHO 2024

CACRI1 - Visão geral

OBJETIVO DO FUNDO

Objetivo

Aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com foco na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Gestora

Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

Banco Daycoval S.A.

Taxa de Administração

1% ao ano

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

Patrimônio Líquido

R\$ 478.720.388,02

Quantidade de Cotas

4.836.324

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 98,98 (31/07/2024)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 105,40 (31/07/2024)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em julho, as movimentações no noticiário político, sobretudo referentes às eleições presidenciais nos Estados Unidos, assim como os dados de crescimento econômico, inflação e decisão de política monetária das principais economias, foram os destaques do mês e ditaram o ritmo dos mercados. Nesse contexto, o Ibovespa fechou o mês com alta de 3,02% 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 4,20% (ante 4,00% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 2,20% (2,11% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 09/08/2024. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou alta de 0,52%, resultando no crescimento acumulado de 12 meses de 5,24%. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 acumulou rentabilidade de 14,45% nos últimos 12 meses. Em julho, o CACRI1 reportou *dividend yield* de 1,45% (equivalente a 159,96% do CDI), acumulando 20,59% nos últimos 12 meses, considerando reinvestimento dos dividendos e *gross-up* de IR.**

No cenário internacional, o destaque ficou com as eleições nos EUA. Após o primeiro debate entre Trump e Biden no fim de junho, a corrida eleitoral sofreu uma reviravolta em julho após o atentado à Donald Trump durante comício na Pensilvânia, culminando na desistência de Joe Biden e rápida substituição por Kamala Harris na disputa pela presidência. Na condução da política monetária, o FOMC manteve a taxa de juros inalterada, dentro de uma banda de 5,25% e 5,50%. A decisão foi baseada em ganhos no emprego mais brandos, uma taxa de desemprego mais alta – embora continue baixa – e o arrefecimento da inflação sobre o ano passado, mesmo estando fora da meta de 2%. Na Europa, após corte de juros em junho, o Banco Central Europeu (BCE) optou pela manutenção da taxa, mostrando preocupação com a inflação doméstica e crescimento dos salários. O banco central do Japão (BoJ) elevou os juros de 0,10% para 0,25% e preocupou o mercado acerca de novas elevações de juros, o que levou ao desmonte de operações de *carry trade*, que aproveitava as baixas taxas de juros no país para aplicar em outras economias e moedas. Com isso, houve o fortalecimento do iene e quedas dos ativos em que o dinheiro tomado era aplicado, a fim de quitar a dívida em iene. Contudo, após a reação do mercado, o vice-governador do Banco do Japão afirmou que não haverá mais aumento de juros no cenário de mercados instáveis. Na China, os dados de atividade continuam mais fracos que a expectativa de mercado, impactando negativamente os preços das *commodities* metálicas. Houve também uma escalada na tensão entre Israel e Irã no final do mês de julho, após o ataque à Teerã, que culminou na morte do líder político do Hamas, Ismail Haniyeh.

No cenário doméstico, o COPOM optou, em decisão unânime, pela manutenção da taxa de juros em 10,50% a.a. O comunicado demonstra que há um consenso acerca da assimetria no balanço de riscos para um cenário de alta de inflação. O comitê ainda deixou em aberto a possibilidade de subir os juros nas próximas reuniões caso não haja a consolidação do processo de desinflação e ancoragem das expectativas em torno da meta. Nesse sentido, o IPCA do mês de julho apresentou uma alta de 0,38% (+0,17 p.p. m/m; +0,26 p.p. a/a), acumulando 4,50% em 12 meses. O grupo com maior variação mensal foi o de Transportes, com alta de 1,82%, sendo um dos sete grupos do índice, de um total de nove pesquisados, a apresentar alta no mês.

No mercado imobiliário, segundo o indicador ABRAIN-CAPE divulgado no início de agosto, as vendas de novos imóveis apresentaram alta de 45,3% no acumulado de 12 meses em maio de 2024. De acordo com informe do índice Fipe Zap, o mês de julho apresentou um aumento de 0,76% no preço de venda de imóveis residenciais (+0,15 p.p.m/m), representando a maior variação mensal desde janeiro de 2024. No tocante ao preço dos insumos, o INCC-M variou 0,69% em julho, demonstrando uma desaceleração em comparação com o mês anterior, que teve alta de 0,93%. Todavia, o acumulado de 12 meses é 4,42% (+1,27 p.p. a/a), o que indica uma alta nos custos de construção. Esse resultado reflete, sobretudo, uma desaceleração no grupo de Mão de Obra em relação ao mês anterior, registrando uma variação de 0,85% em julho, frente a 1,61% em junho. Em contrapartida, a componente de Materiais, Equipamentos e Serviços, passou de 0,46% em junho para 0,58% em julho.

6ª Emissão de Cotas: Desde o encerramento da oferta no início de julho, a gestão vem direcionando esforços majoritariamente voltados para a alocação dos recursos captados, nos melhores interesses dos cotistas. Atualmente estão em processo avançado de análise 3 CRI's, totalizando volume de R\$ 140,4 milhões e taxa de remuneração média de IPCA + 12,96%, superior à média atual da carteira de ativos do CACRI1.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou julho com valor de mercado de R\$ 105,40 e relação P/VP de 106,48% (106,43% em 28/6/2024), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 0,70 / cota (R\$ 0,66 em 28/6/2024). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 107,24% (107,15% em 28/6/2024).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão, atingindo 24.226 investidores (+1,83% m/m; +98% nos últimos 12 meses), influenciada pela entrada de novos investidores através da 6ª Emissão de Cotas, suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 34,4 milhões, equivalente a um giro de 7,2% do PL do fundo (vide página 7).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 394.879 de principal e R\$ 15.514 de IPCA do CRI Palatium, (ii) amortização de R\$ 19.591 de principal e R\$ 125.059 de IPCA do CRI Like, (iii) amortização de R\$ 38.282 de principal e R\$ 74.331 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iv) amortização de R\$ 311.742 de principal e R\$ 52.078 de IPCA do CRI Station, (v) amortização de R\$ 1.573.542 de principal e R\$ 107.934 de IPCA do CRI Domum, (vi) amortização de R\$ 5.718 de principal e R\$ 62.226 de IPCA do CRI La Maison, (vii) amortização de R\$ 1.287 de principal e R\$ 14.003 de IPCA do CRI Sophia, (viii) amortização de R\$ 310.216 de principal e R\$ 27.982 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (ix) amortização de R\$ 9.861 de principal e R\$ 107.315 de IPCA do CRI Monte Cristo, (x) amortização de R\$ 6.339 de principal e R\$ 59.675 de IPCA do CRI Real Park, (xi) amortização de R\$ 201.183 de principal do CRI Life Park, (xii) venda de 29.250 papéis do CRI Helvetia gerando ganho de R\$ 1.151.437 (Spread + Juros). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para La Maison (+2,84 p.p. m/m), Station (+3,33 p.p. m/m), Monte Cristo (+ 2,83 p.p. m/m) e a conclusão das obras do Domum.

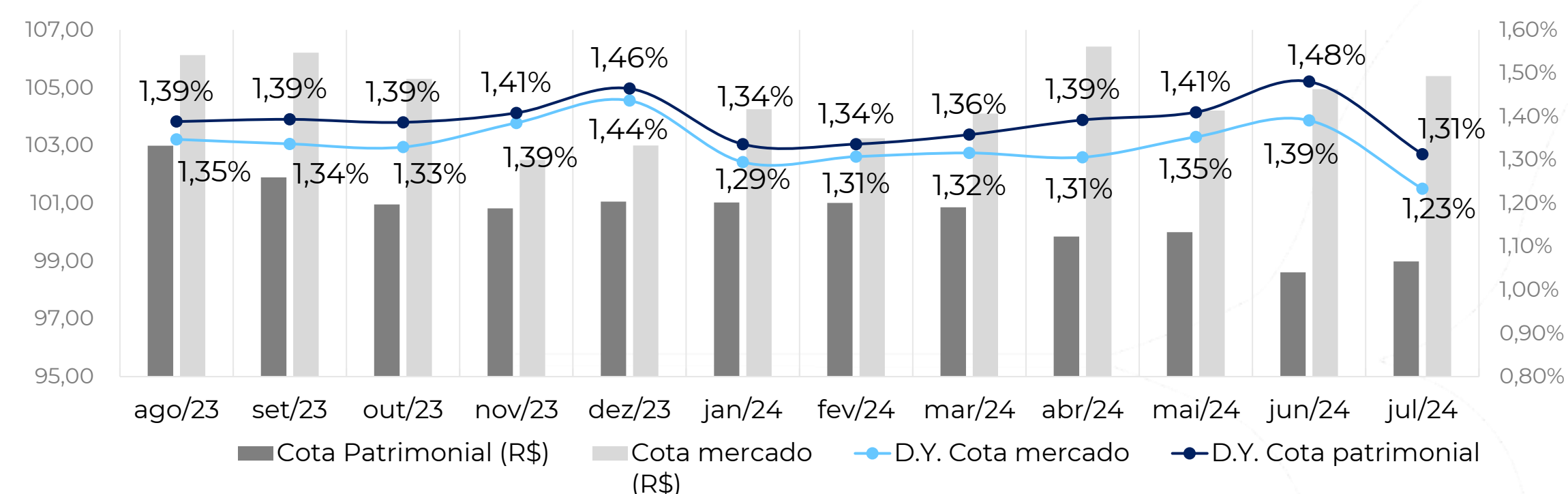
Em 08/8/2024 o CACR11 distribuiu R\$ 1,30 / cota, que corresponde a 136,0% do CDI mensal, ou 160,0% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 15,92% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). O resultado distribuído 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 31/7/2024 somava R\$ 3.390.486 ou R\$ 0,70 / 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 julho (i) R\$ 6,01 mm (IPCA + 12,6825%) CRI Real Park, (ii) R\$ 3,00 mm (IPCA + 14,00%) CRI Monte Cristo, (iii) R\$ 2,62 mm (IPCA + 12,6825%) CRI Station, (iv) R\$ 925 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Helvetia, (v) R\$ 645 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Domum, (vi) R\$ 541 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Savoie e (vii) R\$ 200 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Viva.

Ticker	Resultado mensal (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Cota mercado (R\$)	Cota patrimonial (R\$)	DY mensal Cota mercado	DY 12 meses Cota mercado sem reinvestimento dos dividendos	Dividend Yield gross Up (*) Cota mercado	Dividend Yield Cota mercado gross Up %CDI
CACR11	1,42	1,30	105,40	98,98	1,23%	15,92%	1,45%	159,96%

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
Julho-24	31/07/2024	1,42	1,30	08/08/2024	98,98	105,40	1,23%
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%



CACR11 - Visão geral

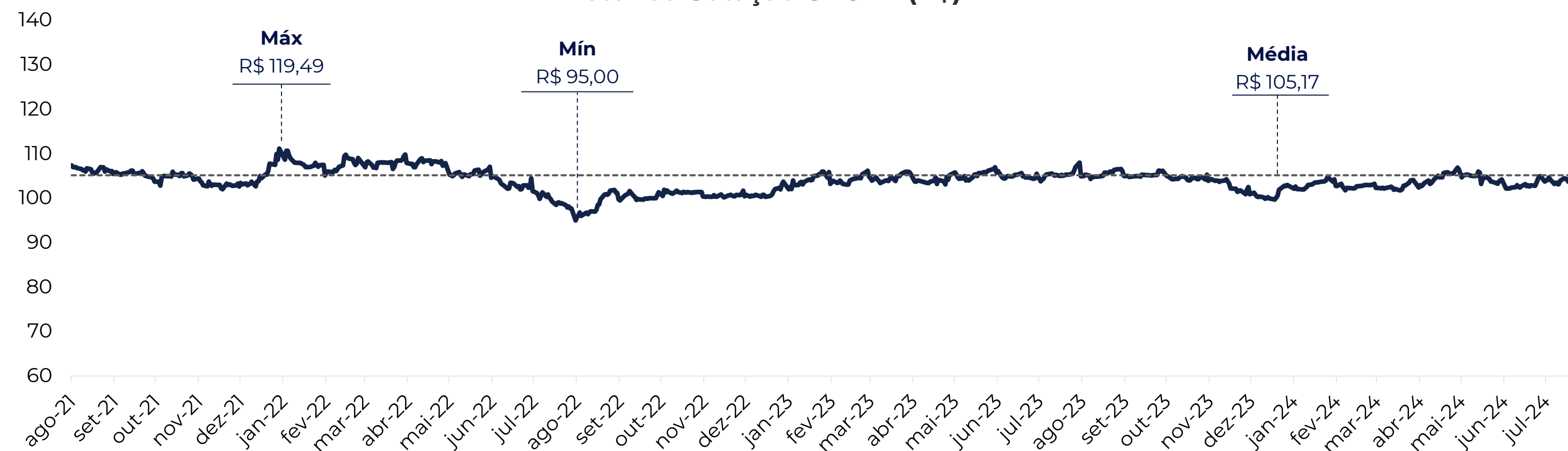
COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

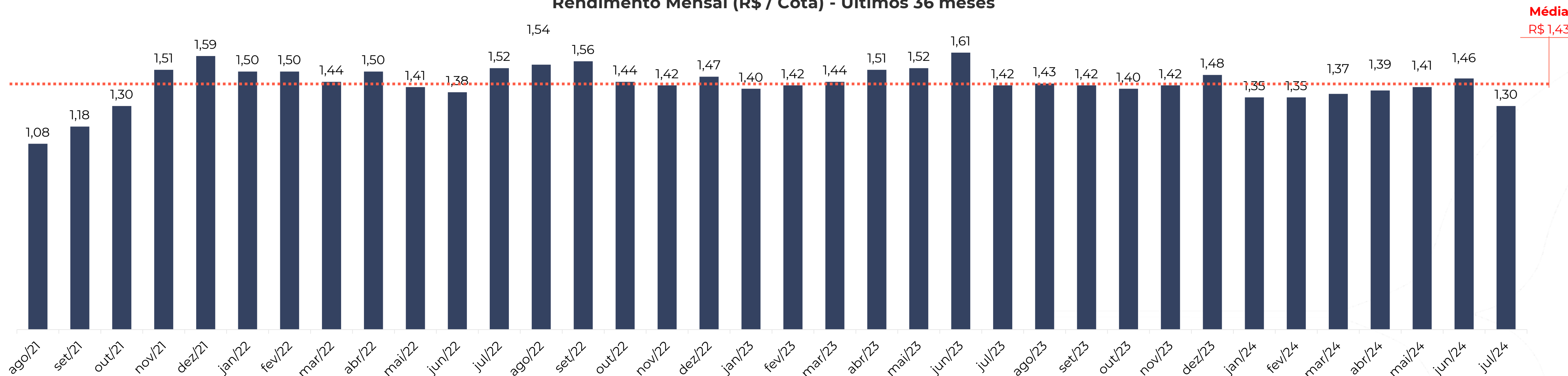
Os gráficos a seguir apresentam o comportamento diário da cota de mercado do Fundo nos últimos 36 meses, bem como os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas ao longo do mesmo período.

Em julho, com o anúncio da distribuição de R\$ 1,30 / 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

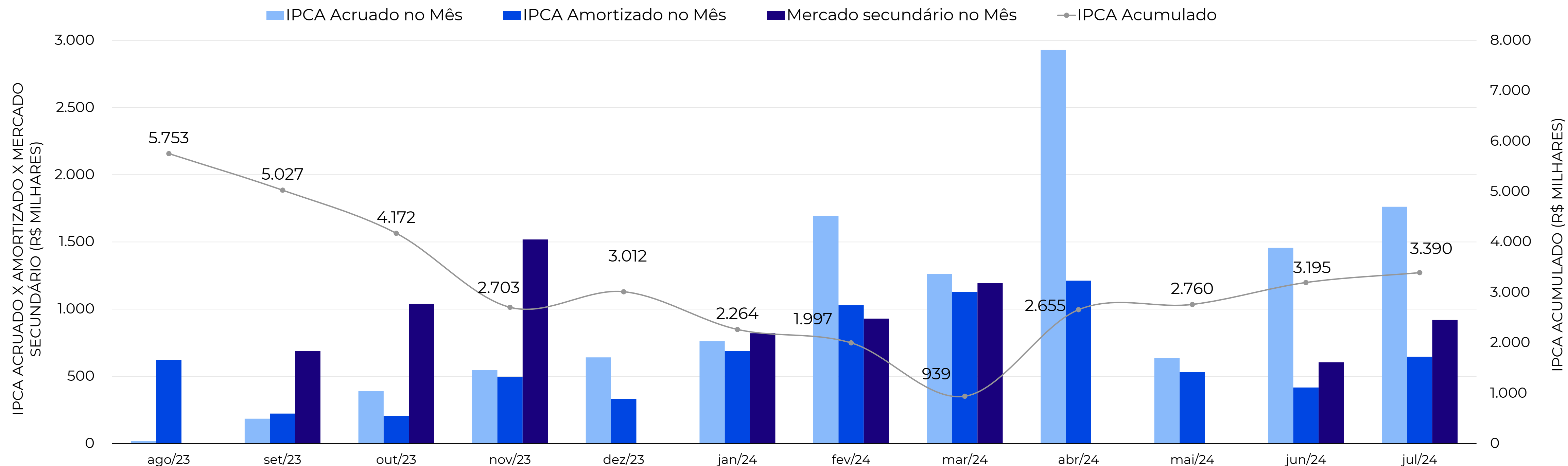
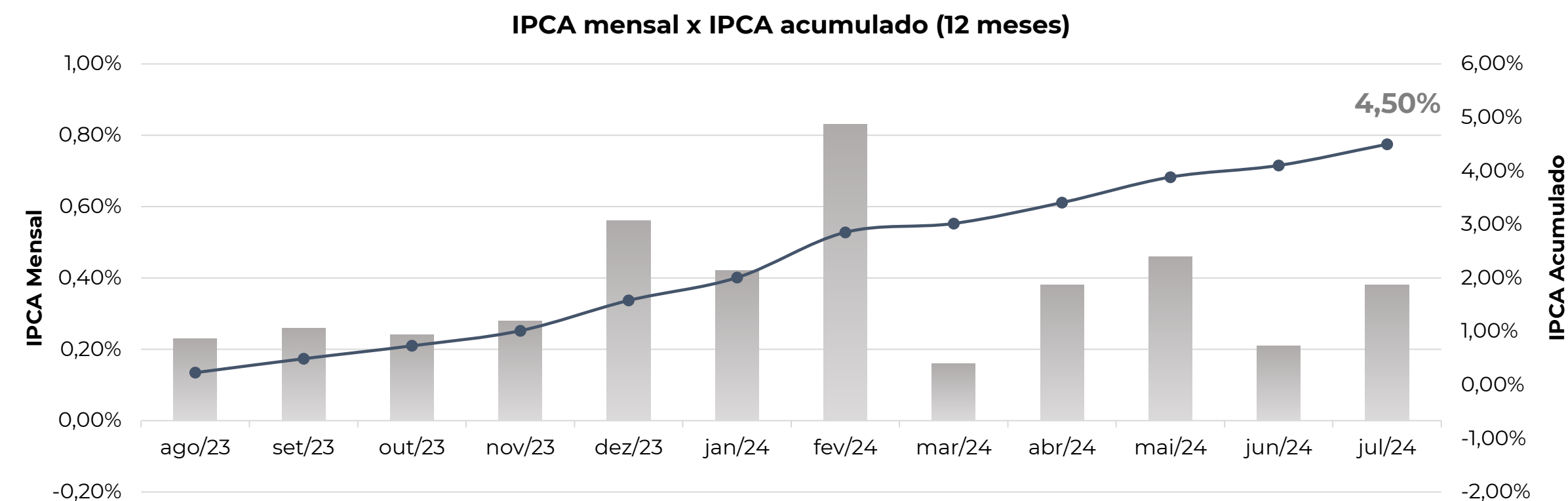


CACR11 - Visão Geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em julho houve (i) adição de R\$ 1.762.101 referente ao IPCA de 0,46% de maio de 2024 ("n-2"), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 646.117 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 920.086 de IPCA, ocasionando em aumento do saldo acumulado para R\$ 3.390.486, equivalente a R\$ 0,70 / 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.

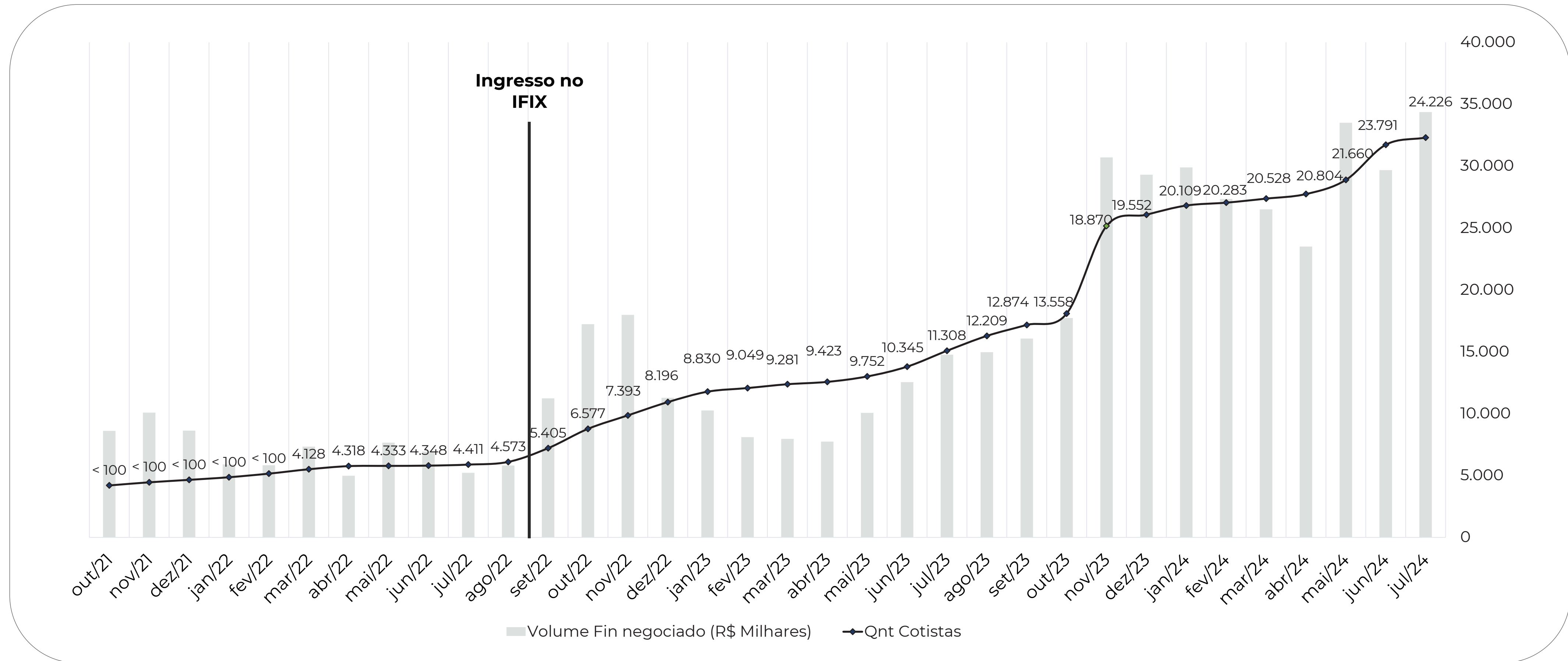
Carteira de Recebíveis – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização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

Desde a captação do CACRI1 foram analisadas 591 operações totalizando aproximadamente R\$ 20,53 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 558 CRI analisados, enquanto 12 estão em fase de análise/estruturação.

CACR11 - Visão geral

LIQUIDEZ

Expansão de 430% da base de cotistas desde a entrada do CACR11 no IFIX.



CACR11 - Resultados

DRE GERENCIAL

RESULTADO DO MÊS

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

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

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

A diferença entre o lucro pelo regime de competência e pelo regime de caixa se justifica, sobretudo, (i) pela variação monetária incidente sobre o saldo devedor dos CRI's investidos ser acruada ao longo do tempo de vida das operações para pagamento pelos devedores dos CRI's somente na liquidação dos mesmos, e (ii) pela provisão mensal para taxa de performance. **Em 31/7/2024 o CACR11 acumulava R\$ 557.513 ou R\$ 0,115 / cota de resultado caixa retido para distribuição no atual semestre.** Segundo o regulamento do CACR11, a taxa de performance deve ser calculada e provisionada diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro e será paga durante o semestre subsequente ao período de provisionamento.

No primeiro semestre de 2024, o fundo não apurou taxa de performance, dessa forma, não houve pagamento desta rubrica ao gestor no corrente semestre. No mês de julho, o CACR11 não auferiu taxa de performance.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Julho 2024	Acumulado 2S2024
RECEITAS	7.184.856	7.184.856
Juros	4.665.066	4.665.066
Amortização Correção Monetária	646.117	646.117
Taxa de Distribuição	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	722.237	722.237
Mercado Secundário	1.151.437	1.151.437
DESPESAS	(340.122)	(340.122)
Administrativas	(328.040)	(328.040)
Operacionais	(12.081)	(12.081)
Taxa de Performance 1S2024	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	6.844.734	6.844.734
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	8.126.912	8.126.912
VALOR DISTRIBUÍDO	6.287.221	6.287.221
Taxa de Performance 2S2024	0	0
Saldo Correção Monetária Acruada	3.390.486	

Rentabilidade	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	INDICADORES COMPARATIVOS		
			CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	1,67%	1,89%	0,91%	0,52%	3,02%
12 meses*	14,45%	17,69%	11,49%	5,24%	4,68%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

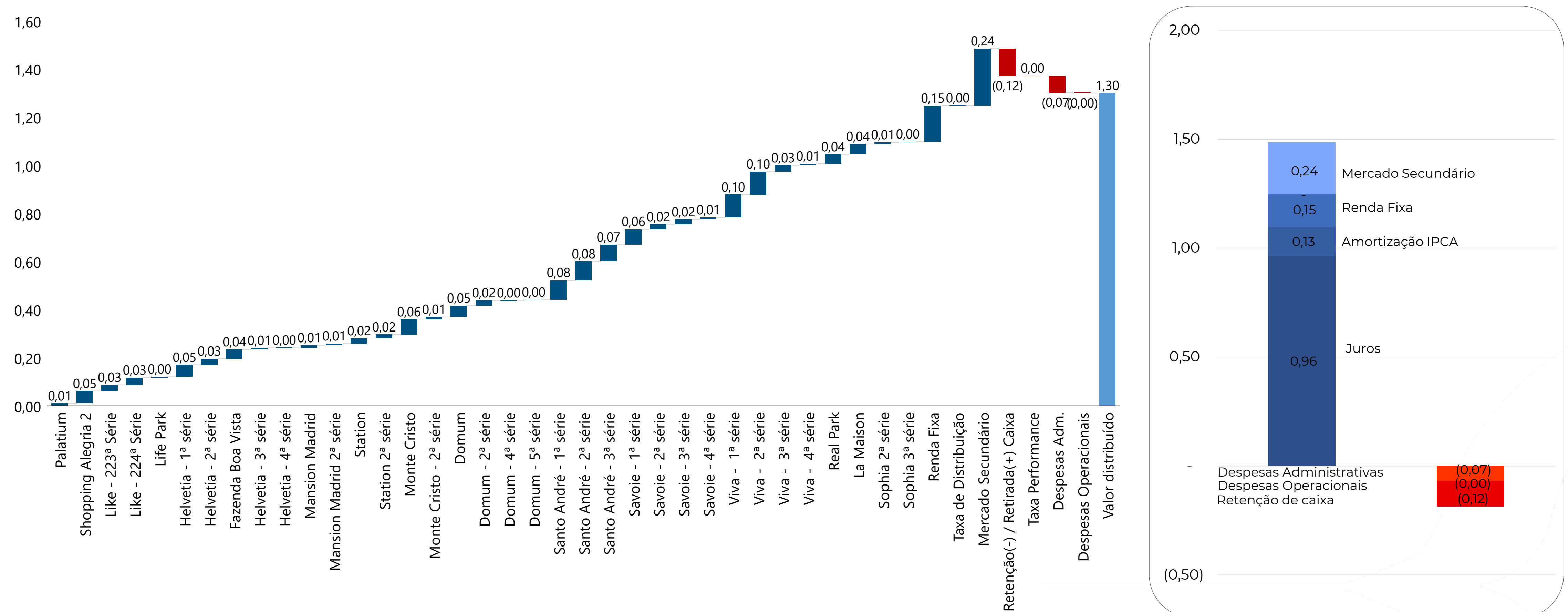
	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*	6ª emissão*
TIR a.m.	1,12%	1,29%	1,36%	1,36%	1,62%	5,80%
TIR a.a.	14,35%	16,67%	17,54%	17,53%	21,28%	96,73%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACRI1 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

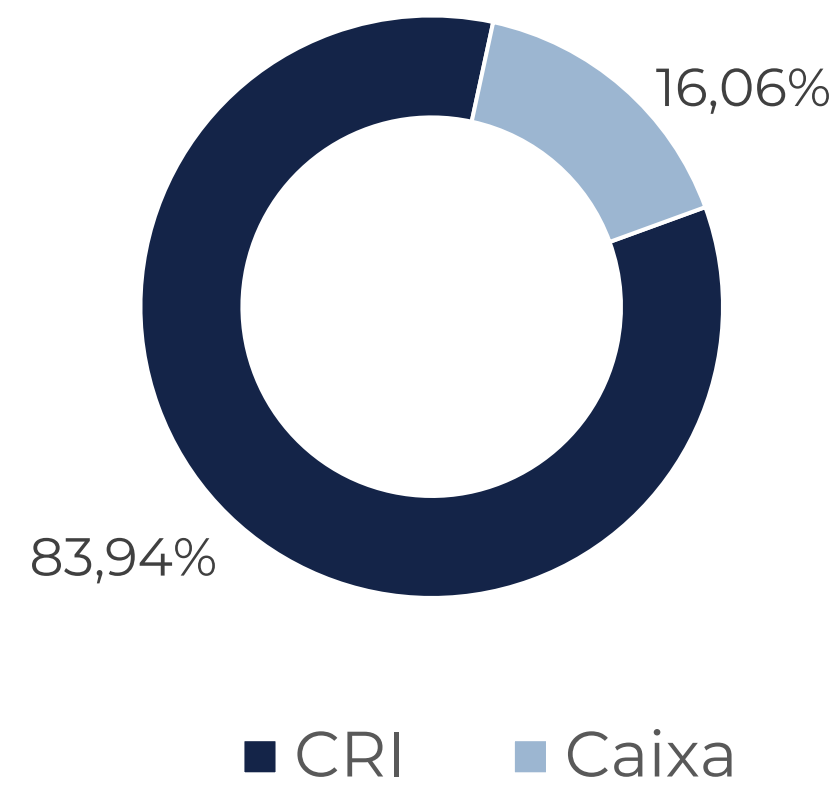
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACRI1 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



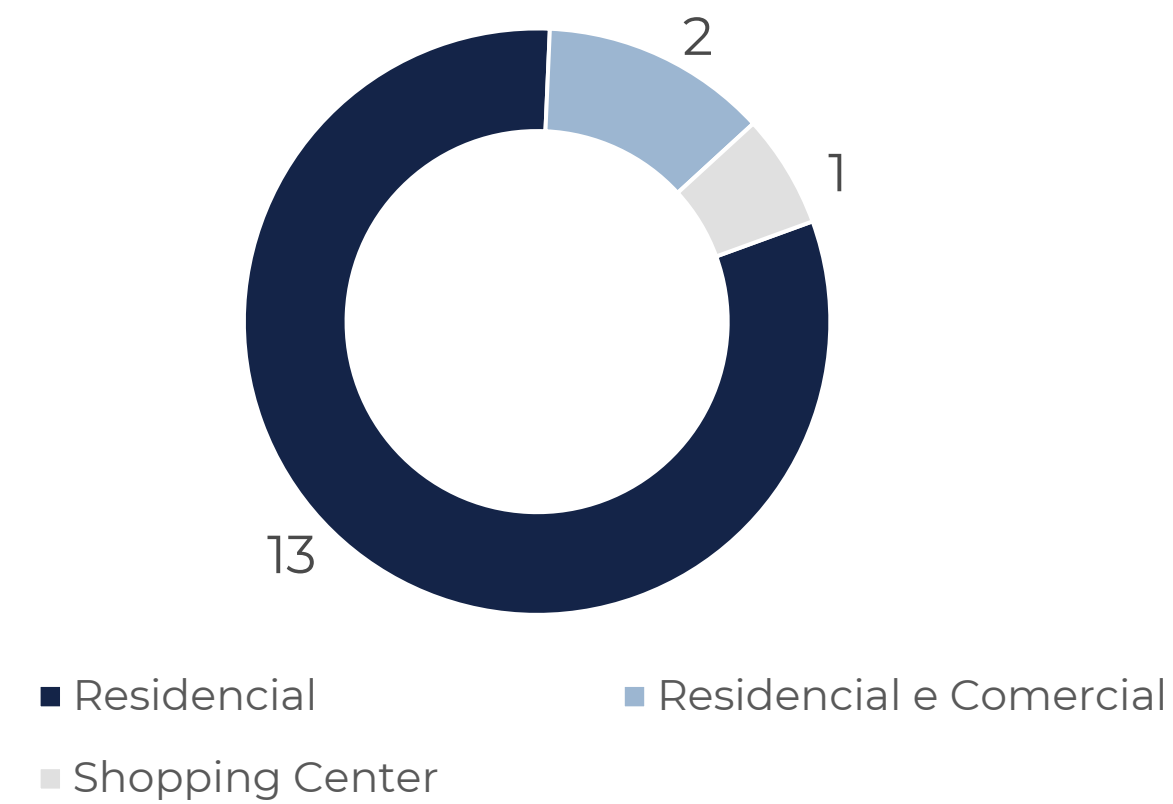
CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



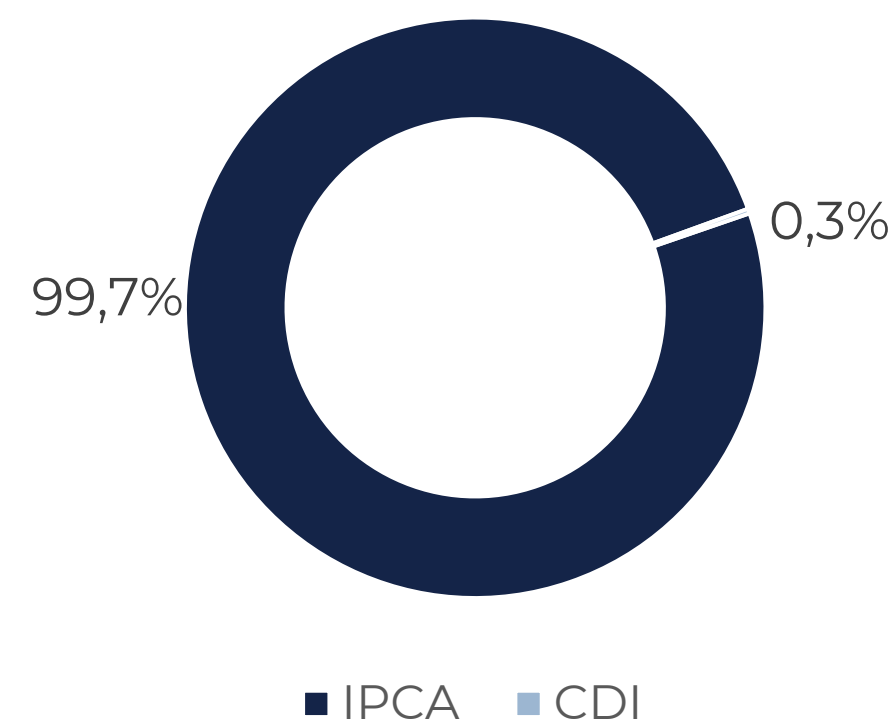
DISTRIBUIÇÃO SETORIAL*



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)

12,7836% 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	VGV (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	24%	163.000.000	20/01/2025	12.000	0	3.688.282	0,91%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	13%	167.000.000	28/06/2024	9.355	0	1.053.377	0,26%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	56%	43.000.000	22/01/2025	10.685	55.989	6.736.219	1,67%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	56%	43.000.000	22/01/2025	10.750	56.330	6.748.307	1,67%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	53%	-	27/12/2031	6.315	0	6.396.451	1,59%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	53%	-	27/12/2031	9.600	0	9.723.821	2,41%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	48%	88.500.000	24/03/2027	23.750	20.144	24.085.030	5,97%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	48%	88.500.000	24/03/2027	12.000	212.794	12.150.209	3,01%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	48%	88.500.000	24/03/2027	3.104	12.558	3.163.752	0,78%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	48%	88.500.000	24/03/2027	1	35	1.000	0,001%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	60%	25.000.000	26/04/2027	18.000	86.692	18.358.235	4,55%
23G1914682	Canal	IPCA	13,00%	38%	55.000.000	22/07/2027	2.060	0	2.044.788	0,51%
23G1914738	Canal	IPCA	13,00%	38%	55.000.000	22/07/2027	1.000	0	997.948	0,25%
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	49%	15.200.000	24/08/2026	3.800	0	3.474.770	0,86%
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	49%	15.200.000	24/08/2026	2.500	0	2.297.687	0,57%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	42%	96.200.000	22/09/2027	13.700	0	13.520.830	3,35%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	35%	78.400.000	15/10/2027	8.000	0	7.139.983	1,77%
23J1215952	Canal	IPCA	12,68%	35%	78.400.000	15/10/2027	5.700	0	5.358.928	1,33%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	50%	29.800.000	15/10/2027	20.500	0	20.334.476	5,04%
23J0162216	True	IPCA	14,00%	50%	29.800.000	15/10/2027	3.000	0	2.983.605	0,74%

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
23J0162404	True	IPCA	14,00%	50%	29.800.000	15/10/2027	3.000	0	3.000.000	0,74%
23K1775994	Canal	IPCA	12,68%	45%	73.900.000	17/11/2027	17.625	0	14.693.522	3,65%
23K1776366	Canal	IPCA	12,68%	45%	73.900.000	17/11/2027	6.920	0	6.430.990	1,60%
23K1776691	Canal	IPCA	12,68%	45%	73.900.000	17/11/2027	231	0	216.261	0,05%
23K1776716	Canal	IPCA	12,68%	45%	73.900.000	17/11/2027	1.000	0	924.779	0,23%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	45%	207.300.000	15/12/2028	29.000	532.522	28.929.112	7,18%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	45%	207.300.000	15/12/2028	28.000	514.303	27.931.556	6,93%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	45%	207.300.000	15/12/2028	24.830	454.936	24.707.385	6,13%
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	61%	74.600.000	17/01/2028	25.000	210.241	24.977.050	6,22%
24A1777655	Canal	IPCA	12,68%	61%	74.600.000	17/01/2028	8.000	67.259	7.990.392	1,98%
24A1777749	Canal	IPCA	12,68%	61%	74.600.000	17/01/2028	8.000	66.879	7.945.367	1,97%
24A1777868	Canal	IPCA	12,68%	61%	74.600.000	17/01/2028	2.898	19.087	2.883.142	0,72%
24B1465589	Canal	IPCA	12,68%	47%	194.000.000	15/02/2029	35.500	472.208	35.450.624	8,79%
24B1465631	Canal	IPCA	12,68%	47%	194.000.000	15/02/2029	35.500	466.266	35.360.875	8,77%
24B1465697	Canal	IPCA	12,68%	47%	194.000.000	15/02/2029	9.500	116.891	9.502.427	2,36%
24B1465719	Canal	IPCA	12,68%	47%	194.000.000	15/02/2029	2.769	25.351	2.773.165	0,69%
24C1528390	Canal	IPCA	12,68%	39%	53.900.000	16/03/2028	17.800	0	17.701.263	4,39%
24C1528956	Canal	IPCA	12,68%	39%	53.900.000	16/03/2028	1.433	0	1.433.000	0,36%
			IPCA					3.390.486	403.108.608	100%
			CDI							
			12,78%							
			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*.

96% VENDIDO

 **Fortaleza / CE**
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 11% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 3.688.282,05

 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: 24,1%
- 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*.

97% VENDIDO

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

 Residencial

 CDI + 7% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 1.053.376,66

 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: 12,6%
- 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*.

88% 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\$ 13.596.845,05

 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: 55,6%
20L0789249: 55,6%
- 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: 67,5% / 27,0% / 5,5%
20L0789249: 67,5% / 27,0% / 5,5%

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 melhoria 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%.


97% OCUPADO

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

 Shopping Center

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

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

 Saldo Devedor:
R\$ 16.120.271,68

 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: 52,7%
21L0868658: 52,7%
- 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

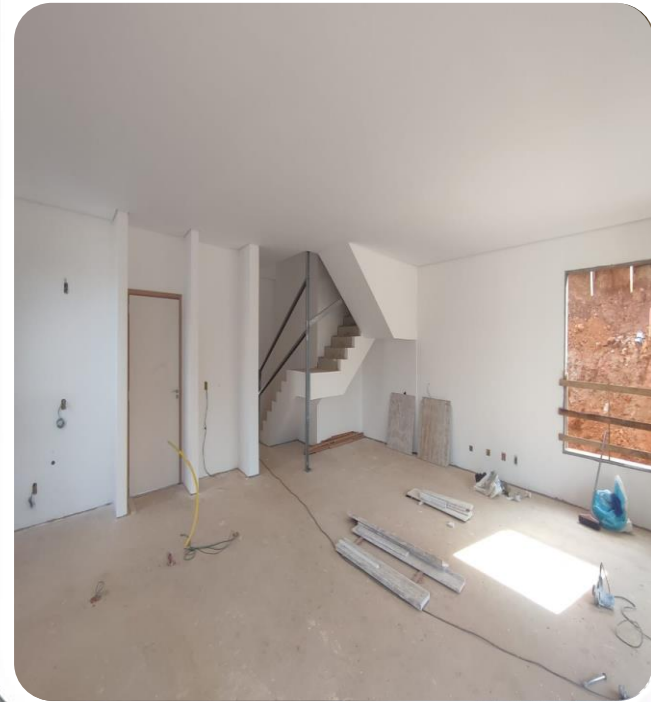
CACRI1 - Ativos investidos

CRI Helvetia

Avanço de obra Estrutura *steel frame*



Avanço de obra Vista interna



Projeto CRI Helvetia

22G1000969
22L0001401
23E0002201
23J0000201



Obra 54,06% 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\$ 39.645.522,56



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: 47,9%
 - 22L0001401: 47,9%
 - 23E0002201: 47,9%
 - 23J0000201: 47,9%
- Obras: 54,06%
- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 500 mil) se Fundo de Obras > 105% do saldo de obras a incorrer



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de outros imóveis (fase 2 do projeto)
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária das quotas da SPE

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Fazenda Boa Vista

Avanço de obra Fachada traseira



Avanço de obra Área externa (piscina)



Projeto CRI Boa Vista 22H1704044



Obra 92,25% concluída

Com o avanço de quase 10% em junho, a fase cinza da obra foi concluída. Por se tratar de um imóvel de alto luxo, esse estágio é conhecido como o momento ideal para se iniciar o processo de comercialização, visto que o comprador ganha a liberdade de implementar os projetos arquitetônicos e de decoração que bem entender para personalização do imóvel de acordo com seu interesse.



Porto Feliz / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 18.444.926,76



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: 60%
- Obras: 92,25%
- 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 98,05% concluída

Com 45 funcionários na obra, a medição demonstrou evolução de 1,17% nas obras em julho, com pinturas internas, forro de gesso, revestimentos cerâmicos e instalações elétricas.

82% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 13,0042% a.a. (23G1914682)
IPCA + 13,0042% a.a. (23G1914738)

 Saldo Devedor:
R\$ 3.042.736,30

 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: 37,6%
23G1914738: 37,6%
- Obras: 98,05% (+1,17% 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 Reforço na estrutura



Projeto CRI Viva

24B1465589
24B1465631
24B1465697
24B1465719



Obra 91,6% concluída (Fase 1)

Empreendimento à beira mar localizado na ilha de Itaparica – BA.

Contando com efetivo de 60 funcionários, no mês foram realizados serviços de pintura externa das casas, pavimentação e execução de reforço estrutural 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\$ 84.167.807,65



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: 46,9%
- Vendas:
Fase 1: 76%
Fase 2: Lançamento futuro
- Obras:
Fase 1: 91,56%
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

A partir de julho a foi iniciado o processo de repasse de financiamento imobiliário para que o CRI entre em fase de amortização via cash sweep.

No mês de julho, foi amortizado cerca de R\$ 310 mil de principal do saldo devedor do CRI.

100% VENDIDO



Ilhéus / BA

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:

R\$ 5.772.457,25



Vencimento: Ago/2026



Servicers:

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



Empreendimento:

- 40 apartamentos de 63,16 a 136,72 m²
- VGV: R\$ 15,2 milhões
- LTV:
23H1038202: 48,9%
23H1038509: 48,9%
- Obras: 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 Piso cerâmico



Projeto CRI La Maison 2312111365



Obra 70,35% concluída

Com 52 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 2,84% em julho, sendo realizados execução de contrapiso, infraestrutura elétrica, rebocos e chapisco e alvenarias.

61% VENDIDO



Manaus / AM

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 13,00% a.a.



**Saldo Devedor:
R\$ 13.520.830,33**



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: 42,15%
- Obras: 70,35% (+2,84 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 Fachada



Avanço de obra Montagem da laje 1º pavto.



Projeto CRI Station 23J1215653 23J1215952



Obra 23,14% concluída


No mês de julho foi realizada a 7ª medição de obras do empreendimento.


Contando com 27 funcionários no canteiro, foi constatada evolução de 3,33%, tendo sido realizadas serviços de estrutura, instalações elétricas e hidráulicas, além do pagamento de parcela de compra dos elevadores.

53% VENDIDO

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

 Residencial

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

 Saldo Devedor:
R\$ 12.498.911,24

 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: 35,2%
- Obras: 23,14% (+3,33 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\$ 44.159.416,60



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: 61,3%
- 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

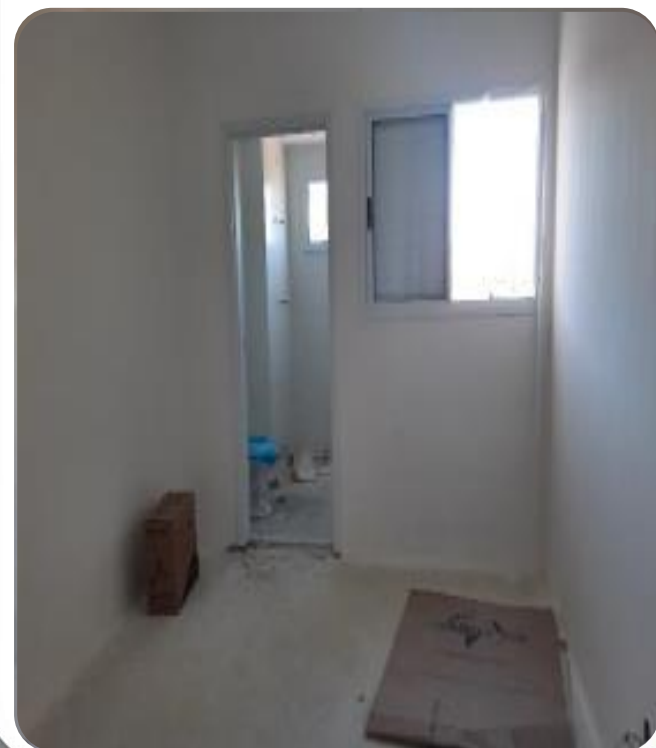
CACRI1 - Ativos investidos

CRI Monte Cristo

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Pintura interna



Projeto CRI Monte Cristo

23J0162156
23J0162216
23J0162404



Obra 80,67% concluída

Contando com efetivo de 31 funcionários, a obra evoluiu 2,83% em julho com serviços de revestimento interno e externo, pinturas, instalação de equipamentos sanitários e de cozinha e esquadrias de alumínio.

59% VENDIDO



Itu / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial

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



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

IPCA + 14% a.a. (23J0162404)



Saldo Devedor:
R\$ 26.318.080,45



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: 50,3%
- Obras: 80,67% (+2,83 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
24C1528956




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. (24C1528390)
IPCA + 12,6825% a.a. (24C1528956)

 Saldo Devedor:
R\$ 19.134.262,87

 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: 38,6%
- 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 Térreo



Projeto CRI Domum

23K1775994
23K1776366
23K1776691
23K1776716



Obra 100% concluída

A medição de obra de julho reportou evolução de 1,35%, avanço, fazendo com que a obra fosse concluída.

Com 10 funcionários trabalhando na obra, no mês foram realizados serviços finais, paisagismo, comunicação visual e revestimentos na fachada.

87% VENDIDO



Diadema / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial

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

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



IPCA + 12,6825% a.a. (23K1776691)

IPCA + 12,6825% a.a. (23K1776716)



Saldo Devedor:

R\$ 22.265.551,89



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: 45,21%
- Obras: 100% (+1,35 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



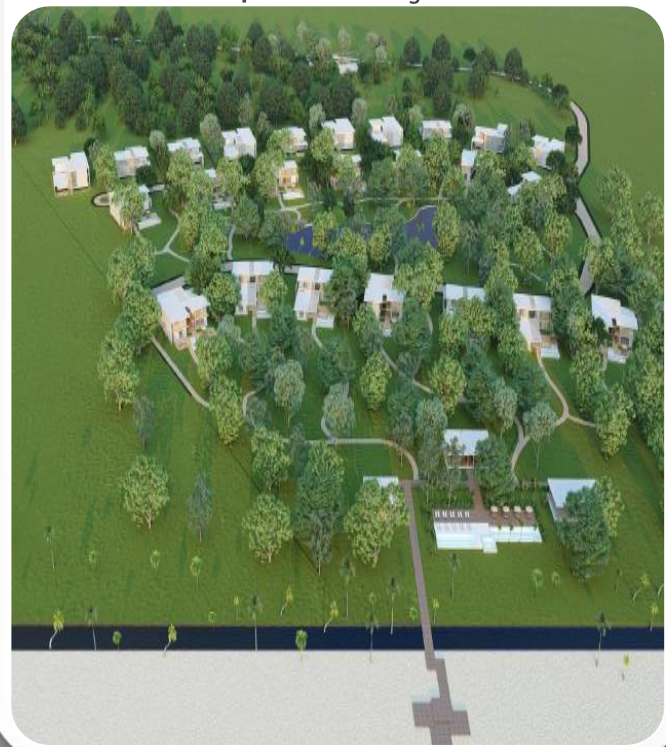
Garantias:

- 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\$ 83.069.814,53

 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: 45,4%
- 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

225 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

