

CARTESIA

CAPITAL

CACRT1 | RELATÓRIO GERENCIAL – NOVEMBRO 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\$ 465.982.757,78

Quantidade de Cotas

4.836.324

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 96,35 (29/11/2024)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 95,95 (29/11/2024)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em novembro, a vitória de Donald Trump e do Partido Republicano nas eleições dos Estados Unidos e o pacote de medidas fiscais no Brasil foram os assuntos de maior destaque. Nesse contexto, o Ibovespa fechou o mês com queda de 3,12% e os juros futuros mantiveram-se acima de 11,15% a.a. no horizonte da curva (BM&FBOVESPA). Projeções do mercado para 2024 convergem para IPCA de 4,84% (ante 4,62% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 3,39% (3,10% anteriormente), conforme relatório FOCUS de 06/12/2024. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou queda de 2,11% em novembro e de 1,23% no acumulado de 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 acumulou rentabilidade de 9,50% nos últimos 12 meses. Em novembro, o CACRI1 reportou *dividend yield* de 1,38% (equivalente a 204,10% do CDI), acumulando 20,23% nos últimos 12 meses, considerando reinvestimento dos dividendos e *gross-up* de IR.**

No cenário internacional, com o resultado das eleições americanas, aliado às pautas do futuro governo Trump e os dados da economia dos EUA, houve uma apreciação do dólar frente às demais moedas e renovação de máximas históricas das bolsas americanas. Na política monetária, há uma expectativa acerca da decisão do Federal Reserve, uma vez que na última reunião do FOMC houve uma redução no ritmo do corte de juros e um posicionamento que o comitê estaria pronto para ajustar a condução da política monetária caso enxergasse riscos no atingimento dos objetivos de máximo emprego e inflação na meta de 2%. Na Europa, o BCE optou pela redução dos juros em 0,25%, para 3%. Na China, houve o anúncio de afrouxamento da política monetária (primeira mudança em 14 anos), além de uma política fiscal mais atuante.

No cenário doméstico, a grande discussão foi o fiscal e o pacote para contenção de gastos públicos, com grande frustração da expectativa do mercado. Aliado a uma composição pior das medidas anunciadas, foi incluída a isenção de imposto de renda para quem ganha até R\$ 5.000 por mês. Dessa forma, a dinâmica do indicador dívida / PIB, grande preocupação do mercado, não foi resolvida, visto que continuará crescendo no cenário atual. Assim, os ativos domésticos sofreram forte desvalorização, a curva de juros futuros apresentou uma grande abertura e o Real depreciou ante as principais moedas, figurando como o segundo pior desempenho frente ao dólar em novembro, atrás apenas do rublo russo. Nesse contexto, o Copom optou pela elevação da taxa básica de juros em 1,00%, de 11,25% para 12,25%. A decisão baseou-se pelo conjunto de indicadores de atividade econômica e de mercado de trabalho que segue apresentando dinamismo, preocupação com a política fiscal brasileira e ambiente externo desafiador, sobretudo em função da economia dos Estados Unidos e da condução da política monetária pelo Fed. O comunicado do COPOM destaca um cenário mais adverso do que na última reunião do comitê, em função da materialização de riscos e uma persistência da assimetria altista no balanço de riscos para a inflação. Ademais, caso se confirme o cenário esperado, o Comitê prevê aumentos de mesma magnitude da taxa de juros nas duas próximas reuniões. Nesse sentido, o IPCA do mês de novembro apresentou uma alta de 0,39% (-0,17 p.p. m/m; +0,11 p.p. a/a), acumulando 4,87% em 12 meses. Alimentação e bebidas, Despesas Pessoais e Transportes foram os três, entre nove grupos de produtos e serviços pesquisados, que apresentaram maior influência no resultado de inflação de novembro, com uma variação de, respectivamente, 1,55%, 1,43% e 0,89%.

No mercado imobiliário, de acordo com informe do índice Fipe Zap, o mês de novembro apresentou um aumento de 0,49% no preço de venda de imóveis residenciais, acumulando 7,03% de valorização nos últimos 12 meses. No tocante ao preço dos insumos, o INCC-M variou 0,44% em novembro, demonstrando uma menor aceleração em comparação com o mês anterior, que teve alta de 0,67%. Entretanto, o acumulado de 12 meses é 6,08% (+2,75 p.p. a/a), o que reforça a trajetória de alta nos custos de construção.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou novembro com valor de mercado de R\$ 95,95 e relação P/VP de 99,58% (103,59% em 31/10/2024), observando que o VP incorpora o IPCA acuado não caixa de R\$ 0,49 / cota (R\$ 0,47 em 31/10/2024). **Pro-forma descontado o IPCA acuado, a relação P/VP seria 100,09% (104,09% em 31/10/2024).** A base de cotistas soma 24.669 investidores (-1,54% m/m; +31% nos últimos 12 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 38,8 milhões, equivalente a um giro de 8,3% do PL do fundo (vide página 7), um aumento de 26% nos últimos 12 meses.

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 901.910 de principal e R\$ 44.902 de IPCA do CRI Like, (ii) amortização de R\$ 50.611 de principal e R\$ 67.895 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iii) amortização de R\$ 89.939 de principal e R\$ 59.621 de IPCA do CRI Station, (iv) amortização de R\$ 8.081.080 de principal e R\$ 21.568 de IPCA do CRI Domum, (v) amortização de R\$ 13.896 de principal e R\$ 98.231 de IPCA do CRI La Maison, (vi) amortização de R\$ 1.876 de principal e R\$ 13.265 de IPCA do CRI Sophia, (vii) amortização de R\$ 339.331 de principal e R\$ 24.164 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (viii) amortização de R\$ 16.230 de principal e R\$ 114.728 de IPCA do CRI Monte Cristo, (ix) amortização de R\$ 14.248 de principal e R\$ 100.700 de IPCA do CRI Real Park, (x) amortização de R\$ 20.183 de principal e R\$ 142.678 de IPCA do CRI Florença, (xi) amortização de R\$ 61.809 de principal do CRI Life Park, (xii) venda de 34.500 papéis do CRI Viva gerando ganho de R\$ 948.263 (spread + juros), (xiii) venda de 20.137 papéis do CRI Savoie gerando ganho de R\$ 416.190 (spread + juros), (xiv) venda de 3.000 papéis do CRI Fazenda Boa Vista gerando ganho de R\$ 78.280 (spread + juros) e (xv) recebimento de prêmio de R\$ 59.986 do CRI Colmeia, conforme previsto em documentação. Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para Monte Cristo (+1,56 p.p. m/m), Station (+3,70 p.p. m/m) e La Maison (+2,63 p.p. m/m).

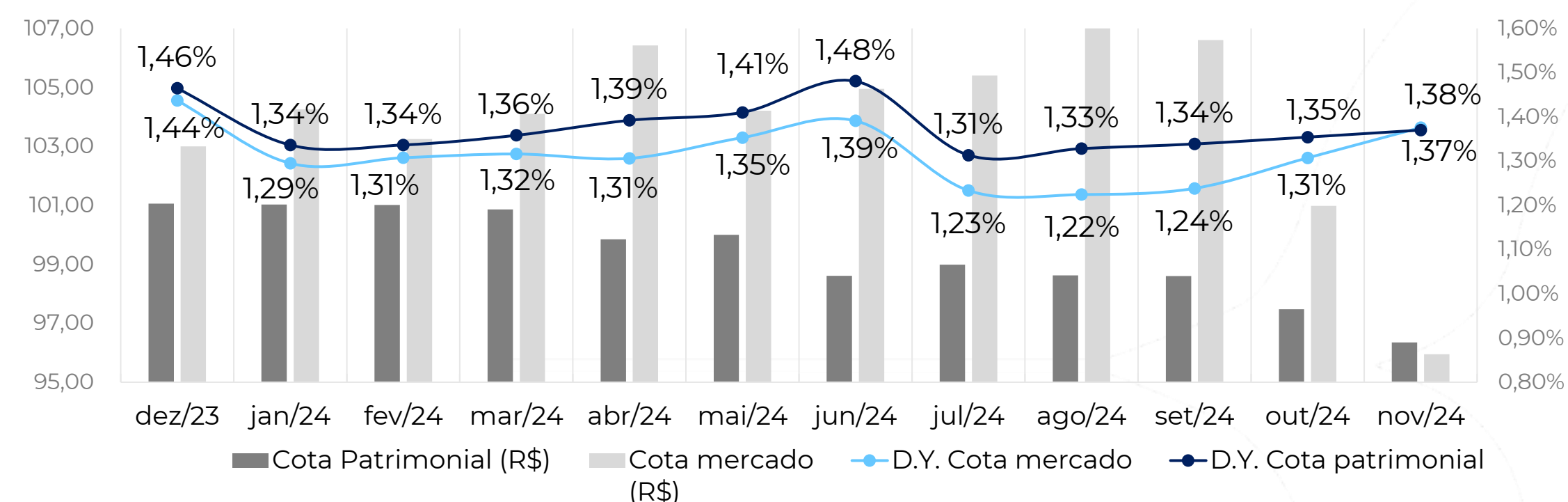
Em 09/12/2024 o CACR11 distribuiu R\$ 1,32 / cota, que corresponde a 173,5% do CDI mensal, ou 204,1% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 17,07% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). O resultado distribuído reflete o recebimento mensal de juros e da correção monetária das operações de CRI e, ocasionalmente, taxa de distribuição em operações estruturadas pela CARTESIA. Como regra, a atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda que em alguns CRIs acumulada (sem efeito caixa), é recebida (i) na amortização das operações, ou (ii) em eventos de negociação no mercado secundário dos CRI investidos. **O saldo acumulado de correção monetária acuada (não caixa) em 29/11/2024 somava R\$ 2.353.182 ou R\$ 0,49 / cota.** A gestão do fundo opera ativamente no mercado secundário para destravar a correção monetária acuada (não caixa), visando dar ao cotista relativa **previsibilidade de rendimentos**. A atualização monetária de todos os CRI investidos pelo CACR11 considera somente **variações mensais positivas do indexador (IPCA/IBGE)**, protegendo os CRI contra eventuais deflações.

ATIVOS DO CACR11: Integralizações ocorridas em novembro (i) R\$ 8 mm (IPCA + 13,50%) CRI Mallorca, (ii) R\$ 7 mm (IPCA + 12,68%) CRI Station, (iii) R\$ 950 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Viva, (iv) R\$ 772 mil (IPCA + 12,68%) CRI Santo André, (v) R\$ 500 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Savoie e (vi) R\$ 156 mil (IPCA + 12,68%) CRI Helvetia. Adicionalmente está em fase final de estruturação o CRI Chianti com volume de emissão de R\$ 47 mm e remuneração de IPCA + 12,68% a.a. com previsão de liquidação ainda em dezembro. Por fim, em 04/11/2024 ocorreu a quitação integral do Saldo Devedor do CRI Domum, recurso esse que retornou ao caixa do fundo para ser realocado em novos CRI's.

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	1,35	1,32	95,95	96,35	1,38%	17,07%	1,62%	204,10%

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
Novembro-24	29/11/2024	1,35	1,32	09/12/2024	96,35	95,95	1,38%
Outubro-24	31/10/2024	1,15	1,32	08/11/2024	97,48	100,98	1,31%
Setembro-24	30/09/2024	1,34	1,32	08/10/2024	98,60	106,60	1,24%
Agosto-24	30/08/2024	1,37	1,31	09/09/2024	98,63	107,00	1,22%
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%



CACR11 - Visão geral

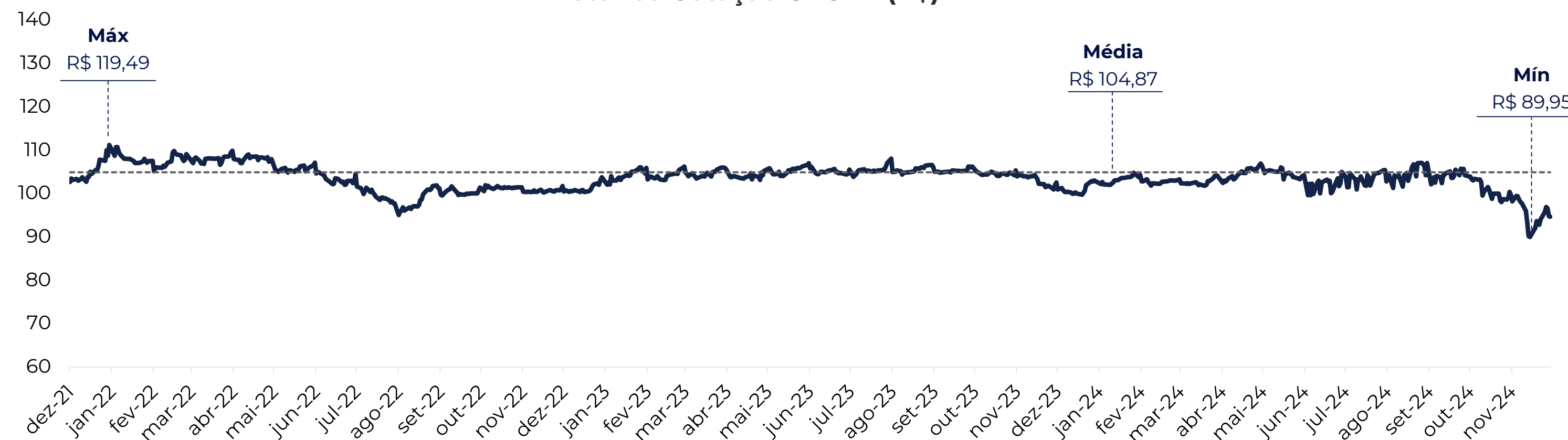
COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

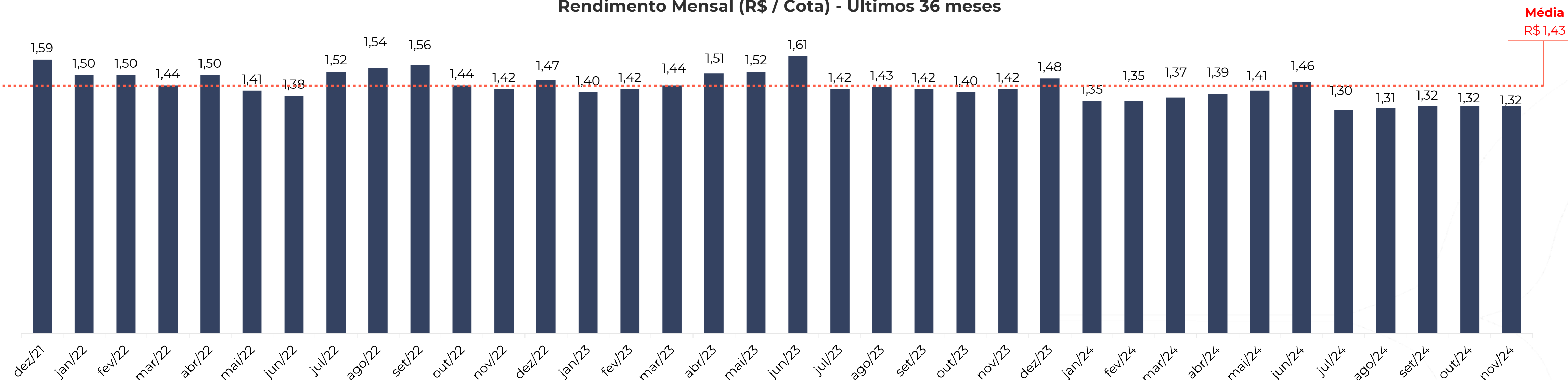
Os gráficos a seguir apresentam o comportamento diário da cota de mercado do Fundo nos últimos 36 meses, bem como os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas ao longo do mesmo período.

Em novembro, com o anúncio da distribuição de R\$ 1,32 / 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

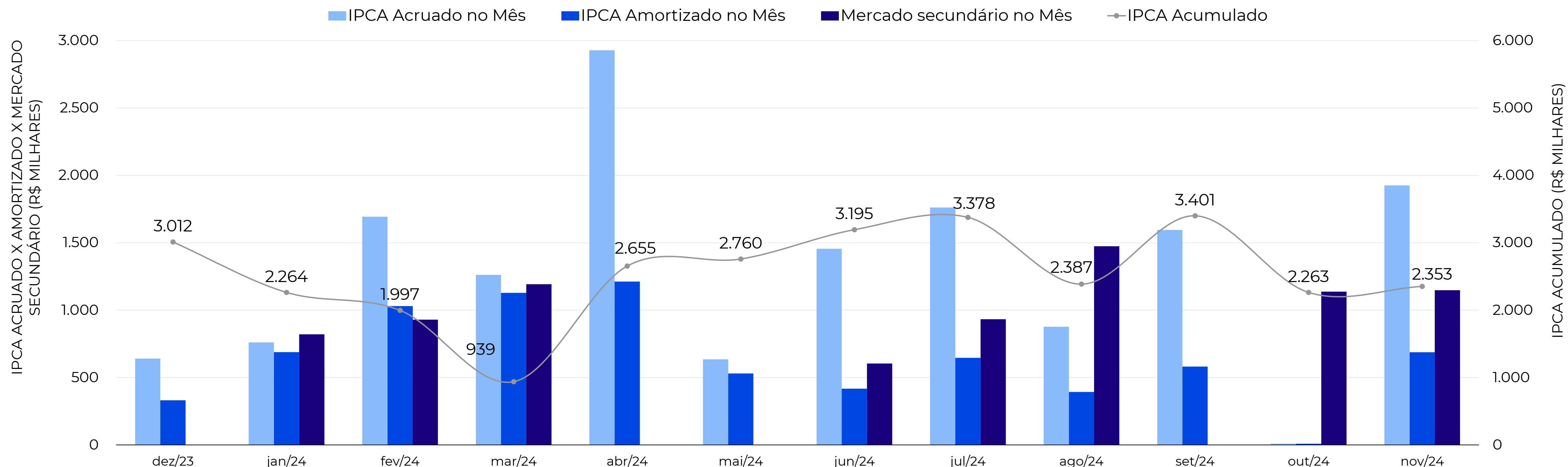
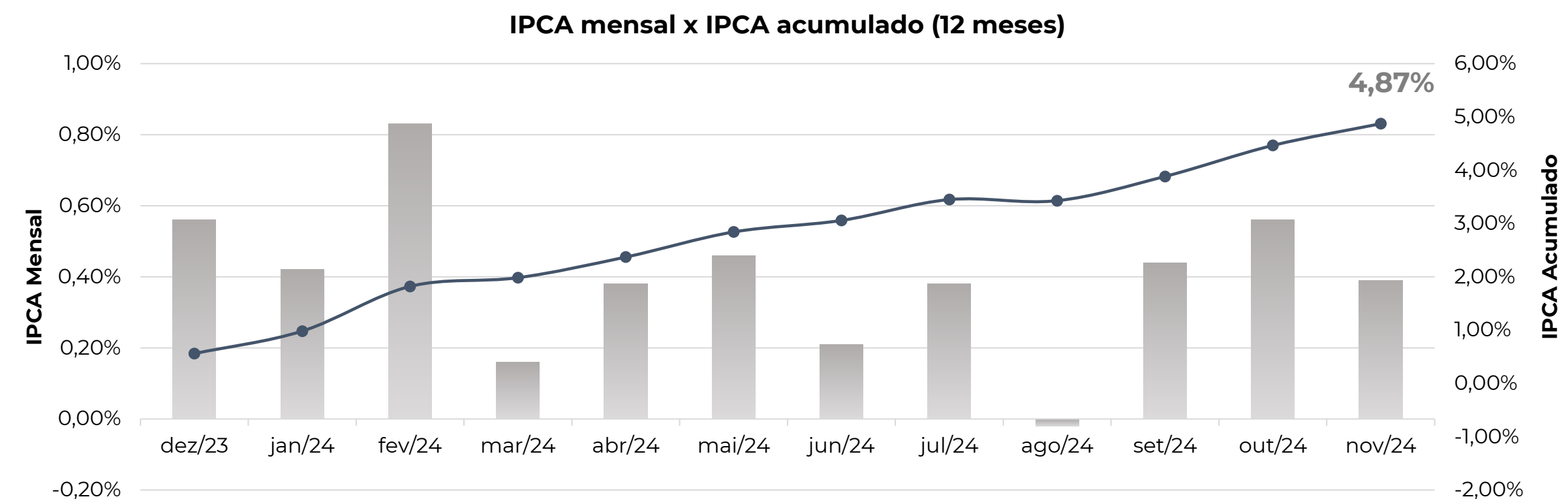


CACR11 - Visão Geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em novembro houve (i) adição de R\$ 1.925.733 referente ao IPCA de 0,44% de setembro de 2024 ("n-2"), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 687.751 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 1.148.270, ocasionando em aumento do saldo acumulado para R\$ 2.353.182, equivalente a R\$ 0,49 / 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 e diversos ciclos econômicos nos últimos 5 anos, 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 e consequente risco de crédito corporativo dos incorporadores, 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, tipologia, 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, utilizando consultores e pesquisas de mercado para buscar maior eficiência dos esforços comerciais com reflexo na velocidade de vendas do estoque.

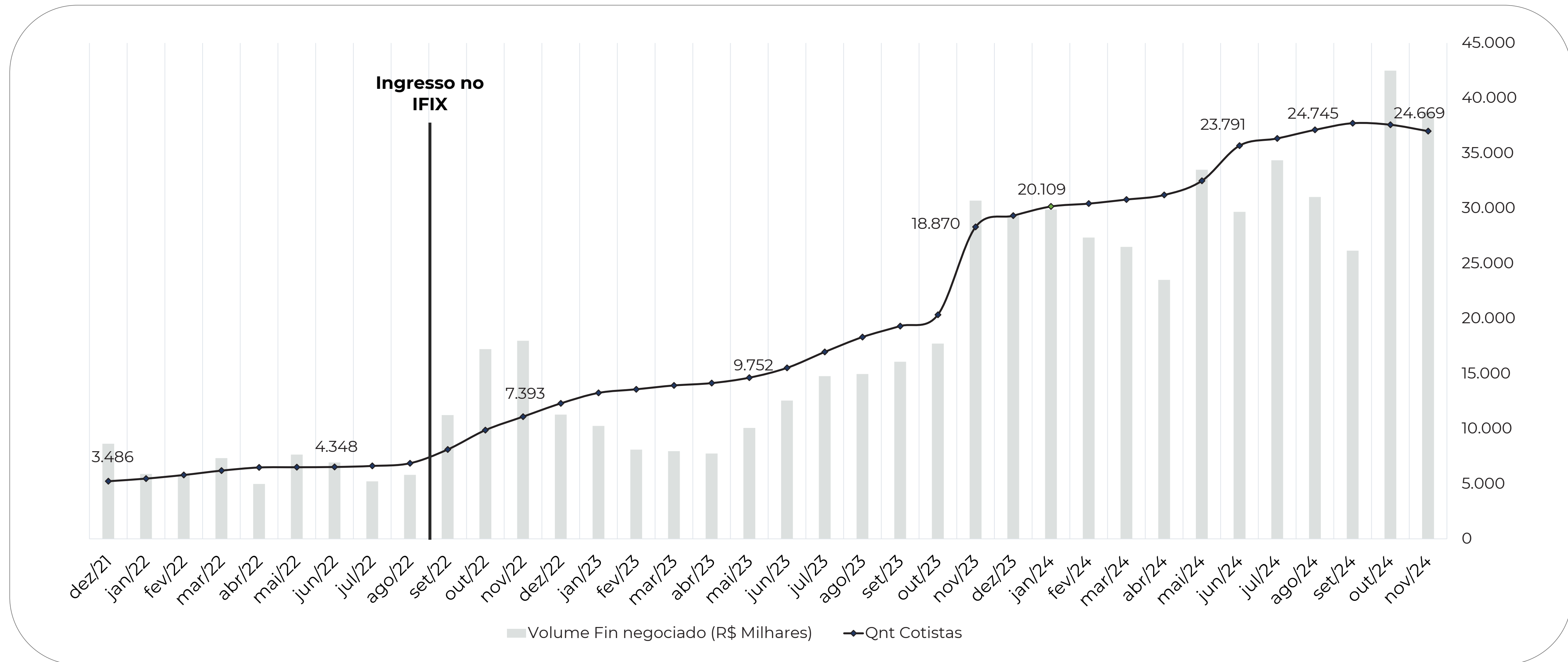
Carteira de Recebíveis – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização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

Desde a captação do CACRI1 foram analisadas 654 operações totalizando aproximadamente R\$ 23,12 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 585 CRI analisados, enquanto 14 estão em fase de análise/estruturação.

CACR11 - Visão geral

LIQUIDEZ

Expansão de 439% da base de cotistas desde a entrada do CACR11 no IFIX.
Aumento de 568% do volume financeiro mensal no mesmo período.



CACR11 - Resultados

DRE GERENCIAL

RESULTADO DO MÊS

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

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

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

A diferença entre o lucro pelo regime de competência e pelo regime de caixa se justifica, sobretudo, (i) pela variação monetária incidente sobre o saldo devedor dos CRI's investidos ser acruada ao longo do tempo de vida das operações para pagamento pelos devedores dos CRI's somente na liquidação dos mesmos, e (ii) pela provisão mensal para taxa de performance. **Em 29/11/2024 o CACR11 acumulava R\$ 254.922,20 ou R\$ 0,053 / 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 haverá pagamento desta rubrica ao gestor no corrente semestre. No atual semestre, o CACR11 não auferiu taxa de performance.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Novembro 2024	Acumulado 2S2024
RECEITAS	6.975.499	33.441.064
Juros	4.441.922	22.429.081
Amortização Correção Monetária	687.751	1.629.175
Taxa de Distribuição	0	1.200.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	343.106	2.488.832
Mercado Secundário	1.502.719	5.693.975
DESPESAS	(449.746)	(2.099.245)
Administrativas	(437.933)	(2.030.853)
Operacionais	(11.813)	(68.391)
Taxa de Performance 1S2024	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	6.525.752	31.341.820
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	7.954.490	27.885.299
VALOR DISTRIBUÍDO	6.383.948	31.774.649
Taxa de Performance 2S2024	0	0
Saldo Correção Monetária Acruada	2.353.182	

Rentabilidade	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	INDICADORES COMPARATIVOS		
			CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	-3,67%	N/A	0,79%	-2,11%	-3,12%
12 meses*	9,50%	12,55%	10,84%	-1,23%	-1,31%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*	6ª emissão*
TIR a.m.	1,03%	1,14%	1,16%	1,09%	0,85%	0,34%
TIR a.a.	13,06%	14,60%	14,90%	13,90%	10,66%	4,13%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

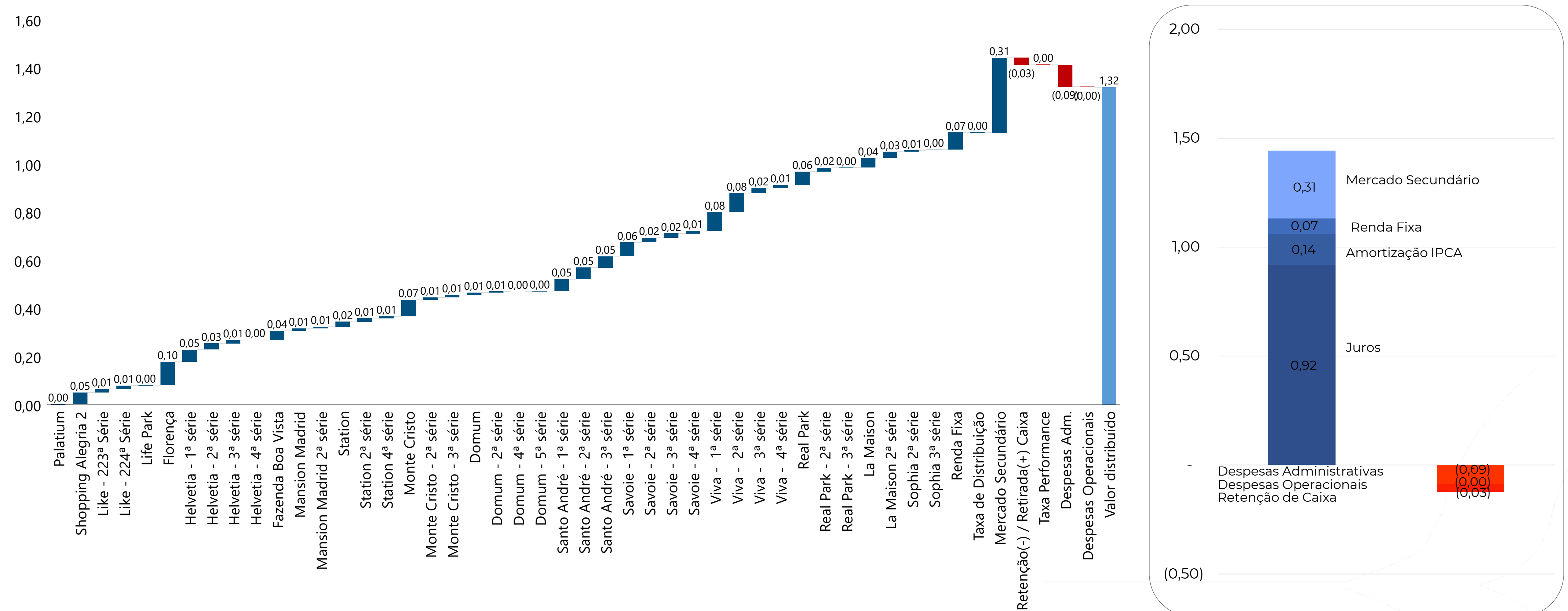
DRE GERENCIAL – 2S2024

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Julho 2024	Agosto 2024	Setembro 2024	Outubro 2024	Novembro 2024	Acumulado 2S2024
RECEITAS	7.184.856	7.078.996	6.900.563	5.988.901	6.975.499	33.441.064
Juros	4.665.066	4.344.037	4.729.385	4.248.671	4.441.922	22.429.081
Amortização Correção Monetária	646.117	392.875	581.312	8.872	687.751	1.629.175
Taxa de Distribuição	0	0	1.200.000	0	0	1.200.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	722.237	673.366	389.866	360.257	343.106	2.488.832
Mercado Secundário	1.151.437	1.668.718	0	1.371.101	1.502.719	5.693.975
DESPESAS	(340.122)	(458.082)	(435.752)	(415.543)	(449.746)	(2.099.245)
Administrativas	(328.040)	(441.713)	(421.803)	(401.364)	(437.933)	(2.030.853)
Operacionais	(12.081)	(16.369)	(13.949)	(14.178)	(11.813)	(68.391)
Taxa de Performance 1S2023	0	0	0	0	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	6.844.734	6.620.914	6.464.812	5.573.358	6.525.752	31.341.820
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	8.126.912	7.036.951	7.602.874	5.118.563	7.954.490	27.885.299
VALOR DISTRIBUÍDO	6.287.221	6.335.584	6.383.948	6.383.948	6.383.948	31.774.649
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,115)	(0,059)	(0,017)	0,168	(0,030)	(0,053)

CACRI1 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

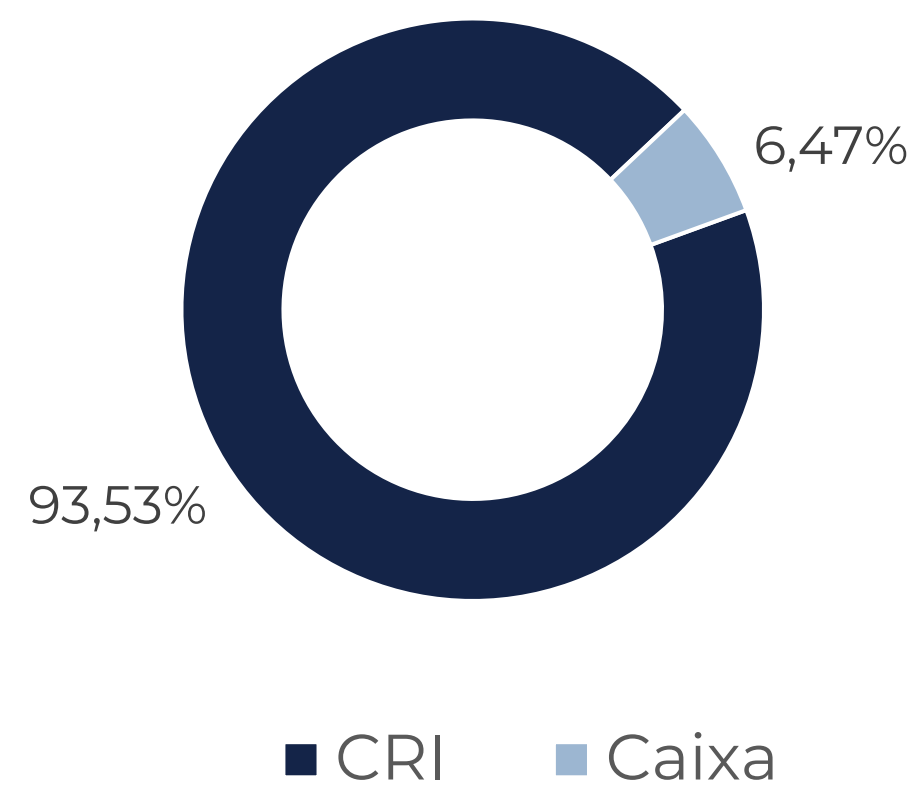
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACRI1 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



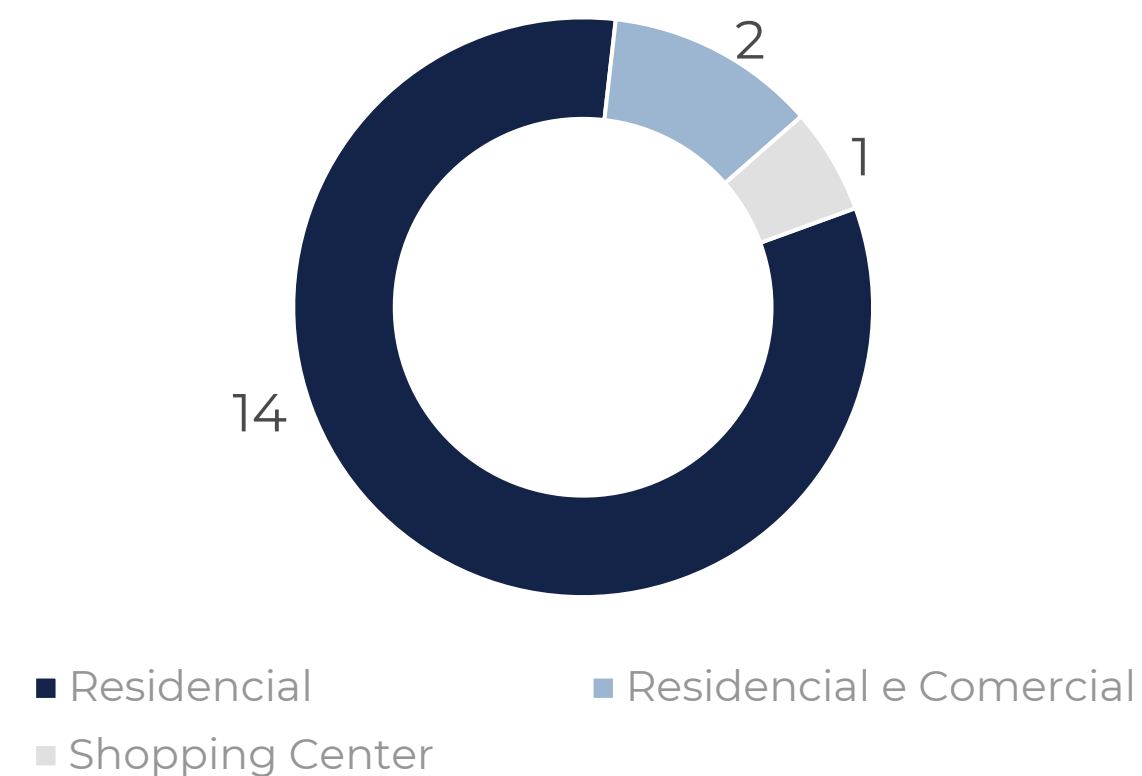
CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



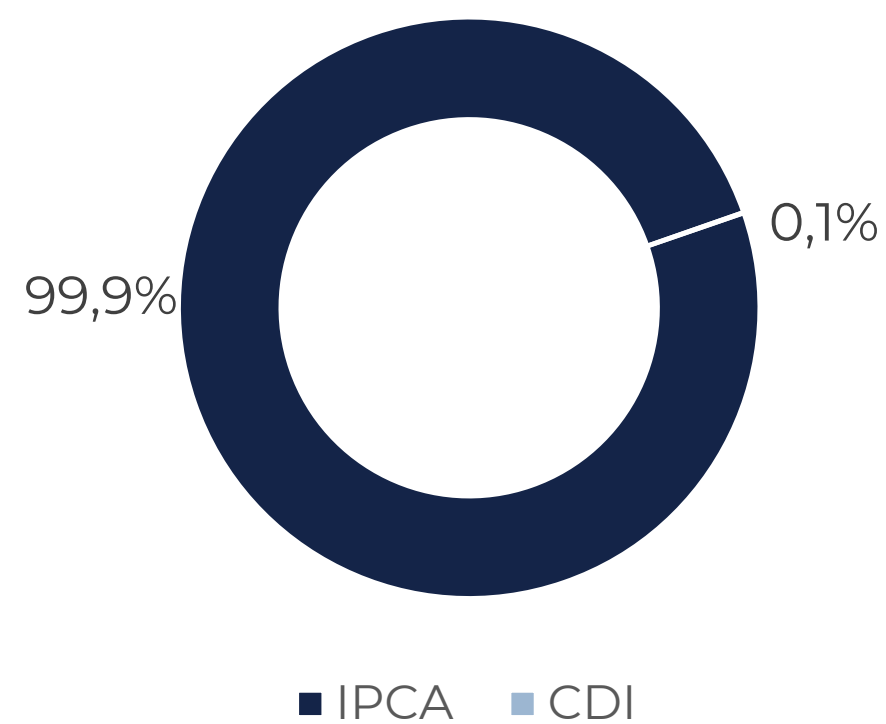
DISTRIBUIÇÃO SETORIAL*



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)

12,8075% a.a.

Taxa média de juros (CDI)

7,00% a.a.

*Com base na quantidade de empreendimentos.

CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VGV (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	15%	163.000.000	20/01/2025	12.000	0	2.113.452	0,47%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	4%	167.000.000	28/06/2024	9.355	0	297.767	0,07%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	38%	43.000.000	22/01/2025	10.685	0	4.637.822	1,04%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	38%	43.000.000	22/01/2025	10.750	0	4.664.961	1,04%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	57%	-	27/12/2031	6.673	0	6.276.274	1,40%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	57%	-	27/12/2031	9.600	0	9.541.128	2,13%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	54%	88.500.000	24/03/2027	23.750	269.257	24.085.030	5,39%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	54%	88.500.000	24/03/2027	12.000	70.130	12.395.978	2,77%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	54%	88.500.000	24/03/2027	6.523	68.590	6.833.937	1,53%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	54%	88.500.000	24/03/2027	1	46	1.000	0,00%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	64%	25.000.000	26/04/2027	18.000	227.495	18.585.488	4,16%
23G1914682	Canal	IPCA	13,00%	42%	55.000.000	22/07/2027	2.060	0	2.024.910	0,45%
23G1914738	Canal	IPCA	13,00%	42%	55.000.000	22/07/2027	1.000	0	988.247	0,22%
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	47%	15.200.000	24/08/2026	3.800	0	3.101.715	0,69%
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	47%	15.200.000	24/08/2026	2.500	0	2.051.253	0,46%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	46%	96.200.000	22/09/2027	13.700	0	13.389.391	3,00%
23I2111373	Canal	IPCA	13,00%	46%	96.200.000	22/09/2027	9.000	0	8.923.791	2,00%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	52%	78.400.000	15/10/2027	8.000	0	6.435.296	1,44%
23J1215952	Canal	IPCA	12,68%	52%	78.400.000	15/10/2027	5.700	0	4.641.496	1,04%
23J1226561	Canal	IPCA	12,68%	52%	78.400.000	15/10/2027	7.000	0	6.953.336	1,56%

CACRI1 – Ativos em carteira

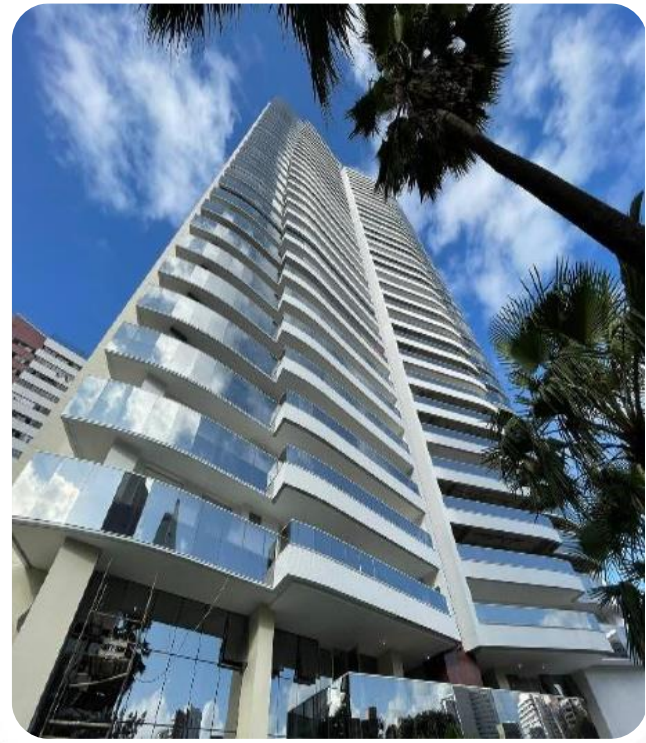
SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VG (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
23J0162156	True	IPCA	14,00%	54%	29.800.000	15/10/2027	20.500	0	20.136.799	4,51%
23J0162216	True	IPCA	14,00%	54%	29.800.000	15/10/2027	3.000	0	2.954.600	0,66%
23J0162404	True	IPCA	14,00%	54%	29.800.000	15/10/2027	3.000	0	2.969.211	0,66%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	49%	207.300.000	15/12/2028	29.000	253.056	29.501.791	6,60%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	49%	207.300.000	15/12/2028	28.000	213.191	28.526.639	6,38%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	49%	207.300.000	15/12/2028	28.000	122.652	28.545.332	6,39%
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	65%	74.600.000	17/01/2028	25.000	357.071	25.090.515	5,61%
24A1777655	Canal	IPCA	12,68%	65%	74.600.000	17/01/2028	8.000	17.075	8.124.004	1,82%
24A1777749	Canal	IPCA	12,68%	65%	74.600.000	17/01/2028	8.000	16.978	8.078.070	1,81%
24A1777868	Canal	IPCA	12,68%	65%	74.600.000	17/01/2028	4.627	9.063	4.672.575	1,05%
24B1465589	Canal	IPCA	12,68%	50%	194.000.000	15/02/2029	35.500	411.612	35.838.348	8,02%
24B1465631	Canal	IPCA	12,68%	50%	194.000.000	15/02/2029	35.500	308.865	35.910.034	8,03%
24B1465697	Canal	IPCA	12,68%	50%	194.000.000	15/02/2029	9.500	3.878	9.714.850	2,17%
24B1465719	Canal	IPCA	12,68%	50%	194.000.000	15/02/2029	5.559	4.224	5.672.094	1,27%
24C1528390	Canal	IPCA	12,68%	49%	53.900.000	16/03/2028	17.800	0	17.542.377	3,92%
24C1528956	Canal	IPCA	12,68%	49%	53.900.000	16/03/2028	5.000	0	4.951.394	1,11%
24C1529129	Canal	IPCA	12,68%	49%	53.900.000	16/03/2028	383	0	380.253	0,09%
24I1424510	Canal	IPCA	12,80%	16%	253.000.000	26/08/2030	32.700	0	32.409.499	7,25%
24K2314391	Travessia	IPCA	13,50%	9%	78.400.000	22/11/2029	8.000	0	8.000.000	1,79%
		IPCA CDI	12,8075% 7,00%					2.353.182	446.960.658	100,0%

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 junto a instituições financeiras. 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\$ 2.113.451,71

 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: 14,9%
- Obra: 100% concluída, registro de Habite-se na matrícula em 11/12/2023.
- Amortização: Cash sweep (mín. R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE PARK

Obra concluída
Fachada Torre C



Obra concluída
Piscina



Projeto CRI Life Park
20D0809562



Obra 100% concluída
(NÃO AFETADA PELAS ENCHENTES)

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

99% VENDIDO

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

 Residencial

 CDI + 7% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 297.766,87

 Vencimento: Jan/2025

 **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: 3,6%
- 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*.


94% 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\$ 9.302.783,15

 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: 38,0%
20L0789249: 38,0%
- 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: 71,2% / 23,7% / 5,1%
20L0789249: 71,2% / 23,7% / 5,1%

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 6% (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%.

93% OCUPADO

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

 Shopping Center

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

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

 Saldo Devedor:
R\$ 15.817.401,88

 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: 7%
- LTV:
21L0868593: 56,7%
21L0868658: 56,7%
- 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 Fachada Casa 06



Avanço de obra Área de convivência Casa 06



Projeto CRI Helvetia

22G1000969
22L0001401
23E0002201
23J0000201



Obra 61,97% concluída

Obra em *steel frame*, onde o processo de construção se inicia fora do empreendimento. Neste momento, estão em construção 12 casas, sendo 7 em montagem no local do empreendimento. As áreas sociais e a terraplanagem dos lotes onde serão erguidas as casas estão 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\$ 43.723.966,94



Vencimento: Mar/2027



Servicers:

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



Empreendimento:

- 22 casas com 281 m² cada + centro comercial com 561 m² de ABL
- VGV: R\$ 88,5 milhões
- LTV:
22G1000969: 53,6%
22L0001401: 53,6%
23E0002201: 53,6%
23J0000201: 53,6%
- Obras: 61,97%
- 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 principal



Avanço de obra Área externa (piscina)



Projeto CRI Boa Vista 22H1704044



IMÓVEL EM COMERCIALIZAÇÃO

Imóvel atualmente em fase avançada de negociação. As tratativas para conclusão do negócio se encontram em fase avançada da documentação de venda do imóvel, com expectativa de conclusão nas próximas semanas para posterior imediata amortização integral do CRI.

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 18.812.983,35

 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: 64%
- Obras: 93,27%
- 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 Porcelanato Apto tipo



Projeto CRI Sophia 23G1914682 23G1914738



Obra 99,42% concluída

Com 25 funcionários na obra, a medição demonstrou evolução de 0,23% nas obras em novembro, com evolução nas instalações elétricas execução de esquadrias e rodapés em geral, retirada de entulho e instalação de equipamentos e mobílias.

89% VENDIDO



São José / SC

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:

R\$ 3.013.157,12



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: 41,6%
23G1914738: 41,6%
- Obras: 99,42% (+0,23% 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

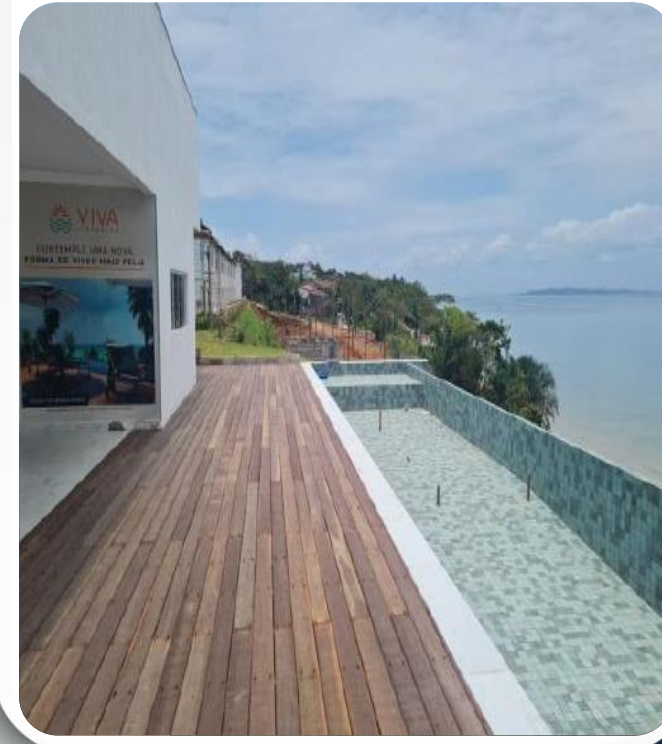
CACRI1 - Ativos investidos

CRI Viva

Avanço de obra Lazer em execução



Avanço de obra Deck Piscina



Projeto CRI Viva

24B1465589
24B1465631
24B1465697
24B1465719



Obra 98,70% concluída (Fase 1)

Empreendimento de padrão econômico à beira mar localizado na ilha de Itaparica – BA. Contando com efetivo de 13 funcionários, no mês foram realizados serviços de instalação de louças e bancadas, instalações elétricas e serviços nas áreas de contenção.

89% 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\$ 87.863.905,01



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: 49,5%
- Vendas:
Fase 1: 89%
Fase 2: Lançamento futuro
- Obras:
Fase 1: 98,70%
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

Em julho foi iniciado 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\$ 5.152.967,52



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: 46,7%
23H1038509: 46,7%
- 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 Pintura 7º andar



Projeto CRI La Maison 2312111365 2312111373



Obra 80,45% concluída

Com 84 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 2,63% em novembro, sendo executados serviços de chapisco e alvenaria, pintura, montagem de quadros elétricos, execução de contrapiso e revestimentos cerâmicos.

61% VENDIDO



Manaus / AM

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 13,00% a.a. (2312111365)

IPCA + 13,00% a.a. (2312111373)



Saldo Devedor:
R\$ 22.313.182,00



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: 45,7%
- Obras: 80,45% (+2,63 p.p.)
- Entrega: Março/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 outros imóveis
- Cessão fiduciária dos recebíveis de taxa de administração de obras de outro empreendimento
- Aval da controladora e dos sócios pessoa física

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Station

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Aplicação de gesso liso



Projeto CRI Station

23J1215653
23J1215952
23J1226561



Obra 41,63% concluída

No mês de novembro foi realizada a 11ª medição de obras do empreendimento.


Contando com 42 funcionários no canteiro, foi constatada evolução de 3,70%, tendo sido realizados serviços de revestimentos internos, instalações elétricas, instalações hidráulicas e colocação de esquadrias de alumínio.

58% VENDIDO

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

 Residencial

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

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

IPCA + 12,6825% a.a. (23J1226561)

 Saldo Devedor:
R\$ 18.030.128,62

 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: 51,9%
- Obras: 41,63% (+3,70 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

No mês de outubro uma pesquisa de mercado contratada indicava potencial de maior VGV e demanda por unidades mais compactas. O projeto modificativo se encontra em fase de aprovação na prefeitura e no aguardo da emissão do alvará para demolição das edificações existentes no terreno.

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\$ 46.365.351,56



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: 64,9%
- 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 Equipamentos sanitários



Projeto CRI Monte Cristo

23J0162156
23J0162216
23J0162404



Obra 99,59% concluída

Contando com efetivo de 21 funcionários, a obra evoluiu 1,56% em novembro com serviços de pinturas, instalações de equipamentos sanitários e de cozinha, instalações elétricas e de esquadrias de madeiras.

66% 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\$ 26.060.610,28



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: 54,3%
- Obras: 99,59% (+1,56 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 outro empreendimento
- Alienação Fiduciária de cotas
- Aval da controladora e dos sócios pessoa física

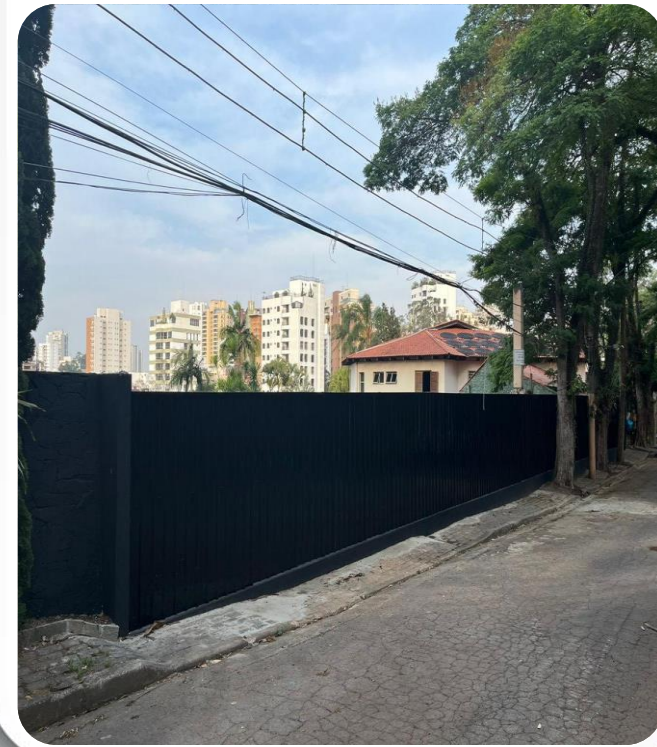
CACRI1 - Ativos investidos

CRI Real Park

CRI Real Park Demolição Concluída



CRI Real Park Tapume



Projeto CRI Real Park 24C1528390 24C1528956 24C1529129



Obras não iniciadas

Fase preparatória para lançamento em janeiro 2025. Limpeza do terreno em execução.

EM FASE DE LANÇAMENTO

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

 Residencial

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

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

 IPCA + 12,6825% a.a. (24C1529129)

 Saldo Devedor:
R\$ 22.874.023,27

 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: 49,5%
- 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 Santo André

Avanço de Obras Limpeza do terreno



Projeto CRI Santo André Beach Club



Projeto CRI Santo André 23L1599076 23L1603110 23L1603403



Terraplanagem realizada

No mês foi realizada a limpeza do terreno e terraplanagem para viabilizar o início da obra do empreendimento.

Empreendimento de alto padrão, frente-mar, no litoral sul da Bahia. O início da comercialização das unidades está previsto para ocorrer no mês de dezembro.

PRÉ 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\$ 87.162.661,68



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: 49,0%
- 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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Florença

Avanço de obra

Ferragens de fundação



Avanço de obra

Montagem do Decorado



Projeto CRI Florença

2411424510



Obra Iniciada

Empreendimento de médio padrão com área de lazer completa, localizado na cidade de Porto Alegre em área preservada de risco de enchente.


No mês de novembro, foi finalizado o processo de preparação e limpeza do canteiro. Ferragens de fundação no local. No quesito comercial foi realizado o pré lançamento do empreendimento.

LANÇAMENTO EM JANEIRO/25

 **Porto Alegre / RS**
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 12,80% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 32.409.499,21

 Vencimento: Ago/2030

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 684 unidades de 37-62 m²
- VGV: R\$ 253 milhões
- LTV: 15,9%
- Obras: 0%
- 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 do imóvel
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis futura
- Alienação Fiduciária de cotas
- Aval da controladora

CACR11 - Ativos investidos

CRI Mallorca

Projeto CRI Mallorca
Fachada



Projeto CRI Mallorca
Área da piscina



Projeto CRI Mallorca
24K2314391



Obra Não Iniciada

Em processo de registro das garantias para início das liberações de recursos para as obras do empreendimento Costa Mallorca, incorporação vertical frente-mar em Ilhéus.

LANÇAMENTO EM JANEIRO/25



Ilhéus / BA

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 13,50% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 8.000.000,00



Vencimento: Nov/2029



Servicers:

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



Empreendimento:

- 87 apartamentos de 77 a 113 m²
- VGV: R\$ 78,4 milhões
- LTV: 9,5%
- Obras: Não iniciada
- Entrega: Julho/2027
- 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
- Cessão Fiduciária do sobejo do CRI Mansion Madrid após sua quitação
- 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

21 empreendimentos residenciais

3.187 unidades habitacionais

1.080 unidades concluídas

Shopping Alegria

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

Empregos gerados

185 empregos diretos nas obras

650+ empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.700 empregos indiretos

Economia

VGV total das obras financiadas R\$ 1.931 mm

Impostos sobre VGV: R\$ 77 mm

Corretagem de vendas: R\$ 116 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 899 mm

Vendas/mês Shopping Alegria: R\$ 12 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

