

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL – OUTUBRO 2024

CACR11 - Visão geral

OBJETIVO DO FUNDO

Objetivo

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

Gestora

Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

Banco Daycoval S.A.

Taxa de Administração

1% ao ano

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

Patrimônio Líquido

R\$ 471.437.432,52

Quantidade de Cotas

4.836.324

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 97,48 (31/10/2024)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 100,98 (31/10/2024)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em outubro, a eleição presidencial dos Estados Unidos foi o assunto de maior destaque, sobretudo pelo acirramento da disputa, conforme apontavam as pesquisas. Nesse contexto, o Ibovespa fechou o mês com queda de 1,60% e os juros futuros mantiveram-se acima de 10,65% a.a. no horizonte da curva (BM&FBOVESPA). Projeções do mercado para 2024 convergem para IPCA de 4,62% (ante 4,39% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 3,10% (3,01% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 08/11/2024. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou queda de 3,06%, embora apresente crescimento acumulado de 12 meses de 1,56%. Em base comparativa, **a cota do CACR11 acumulou rentabilidade de 12,19% nos últimos 12 meses. Em outubro, o CACR11 reportou *dividend yield* de 1,54% (equivalente a 165,73% do CDI), acumulando 20,25% nos últimos 12 meses, considerando reinvestimento dos dividendos e *gross-up* de IR.**

No cenário internacional, a eleição americana causou movimentos nas curvas de juros globais e reprecificação de ativos. Durante o mês de outubro, houve uma grande volatilidade acerca da corrida presidencial, com Donald Trump aparecendo à frente, mas com a Kamala Harris ganhando força no decorrer do mês. Esse cenário para as eleições, assim como melhores dados de emprego e a divulgação de inflação mais elevada, provocou um aumento nos juros futuros americanos. Posteriormente, já no início do mês de novembro, Trump foi eleito presidente dos Estados Unidos pela segunda vez, com uma folga maior do que as pesquisas apontavam. Nessa conjuntura, o *Federal Reserve* cortou juros em 0,25%, para o patamar de 4,50% - 4,75%, ressaltando o compromisso em máximo emprego e inflação na meta de 2%, além de destacar um cenário econômico incerto. Na Europa, o Banco Central Europeu reduziu em 0,25% a taxa de juros, para o patamar de 3,25%, reforçando o compromisso em levar a inflação à meta de 2%, mantendo as taxas restritivas por tempo suficiente para o atingimento. O Banco Central da Inglaterra, na mesma linha, optou pela redução dos juros em 0,25%, para a taxa de 4,75%. Na China, havia uma grande expectativa em outubro sobre estímulos na economia por parte do governo. Entretanto, após a divulgação, o pacote fiscal ficou aquém do esperado e, somado aos dados de inflação abaixo das expectativas, aumentou a preocupação em relação à economia chinesa.

No cenário doméstico, o Copom optou pela elevação da taxa básica de juros – a segunda alta do ano – em 0,50%, de 10,75% para 11,25%. A decisão baseou-se por indicadores de atividade econômica e de mercado de trabalho seguindo apresentando dinamismo, preocupação com a política fiscal brasileira e ambiente externo de incertezas, sobretudo em função da economia dos Estados Unidos. Ainda há o destaque, assim como na última decisão do Banco Central, para uma assimetria altista no balanço de riscos para inflação. Na política ocorreram as eleições municipais, nas quais os partidos de centro saíram fortalecidos, com o maior número de prefeituras do país. Também, há uma grande expectativa do mercado sobre a divulgação de um pacote de medidas fiscais, após percepção da insustentabilidade do novo arcabouço fiscal. Nesse sentido, o IPCA do mês de outubro apresentou uma alta de 0,56% (+0,12 p.p. m/m; +0,32 p.p. a/a), acumulando 4,76% em 12 meses. Habitação e Alimentação e bebidas foram os dois, entre nove grupos de produtos e serviços pesquisados, que apresentaram maior influência no resultado de inflação de outubro, com uma variação positiva de, respectivamente, 1,49% e 1,06%.

No mercado imobiliário, de acordo com informe do índice Fipe Zap, o mês de outubro apresentou um aumento de 0,60% no preço de venda de imóveis residenciais, acumulando 7,22% de valorização nos últimos 12 meses, a maior desde novembro de 2014. No tocante ao preço dos insumos, o INCC-M variou 0,67% em outubro, demonstrando uma pequena aceleração em comparação com o mês anterior, que teve alta de 0,61%. O acumulado de 12 meses é 5,72% (+2,35 p.p. a/a), o que reforça a trajetória de alta nos custos de construção. Esse resultado reflete, sobretudo, uma aceleração no grupo de Materiais, Equipamentos e Serviços em relação ao mês anterior, registrando uma variação de 0,72% em outubro, frente a 0,59% em setembro. Em contrapartida, a componente de Mão de Obra, passou de 0,64% em setembro para 0,60% em outubro.

6ª Emissão de Cotas: Desde o encerramento da 6ª oferta em julho, a gestão vem direcionando esforços majoritariamente voltados para a alocação dos recursos captados, nos melhores interesses dos cotistas. Nas próximas semanas, está prevista a integralização de mais 2 CRI's em fase final de elaboração de documentação, o primeiro deles de R\$ 39,3 milhões (IPCA + 13,50% a.a.) e o outro R\$ 47,0 milhões (IPCA + 12,60% a.a.). **A Taxa de Distribuição proveniente da integralização desses CRI's será de aproximadamente R\$ 0,18 / cota, os quais serão integralmente distribuídos como rendimentos aos cotistas até o final do presente semestre.**

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou outubro com valor de mercado de R\$ 100,98 e relação P/VP de 103,59% (108,11% em 30/9/2024), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 0,47 / cota (R\$ 0,70 em 30/9/2024). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 104,09% (108,89% em 30/9/2024).** A base de cotistas se manteve estável, atingindo 25.055 investidores (-0,37% m/m; +33% nos últimos 12 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 42,5 milhões, equivalente a um giro de 9,0% do PL do fundo (vide página 7), um aumento de 38% nos últimos 12 meses.

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 221.027 de principal e R\$ 8.872 de IPCA do CRI Palatium, (ii) amortização de R\$ 2.042.748 de principal do CRI Like, (iii) amortização de R\$ 116.794 de principal do CRI Shopping Alegria, (iv) amortização de R\$ 55.880 de principal do CRI Station, (v) amortização de R\$ 11.259.794 de principal do CRI Domum, (vi) amortização de R\$ 112.196 de principal do CRI La Maison, (vii) amortização de R\$ 15.151 de principal do CRI Sophia, (viii) amortização de R\$ 27.588 de principal do CRI Mansion Madrid, (ix) amortização de R\$ 131.039 de principal do CRI Monte Cristo, (x) amortização de R\$ 115.019 de principal do CRI Real Park, (xi) amortização de R\$ 162.963 de principal do CRI Florença, (xii) amortização de R\$ 195.245 de principal do CRI Life Park, (xiii) venda de 26.440 papéis do CRI Santo André gerando ganho de R\$ 706.601 (spread + juros), (xiv) venda de 7.900 papéis do CRI Savoie gerando ganho de R\$ 159.117 (spread + juros), (xv) venda de 9.700 papéis do CRI Helvetia gerando ganho de R\$ 351.316 (spread + juros) e (xvi) venda de 7.486 papéis do CRI Viva gerando ganho de R\$ 154.067 (spread + juros). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para Monte Cristo (+2,63 p.p. m/m), Station (+4,78 p.p. m/m) e La Maison (+2,40 p.p. m/m).

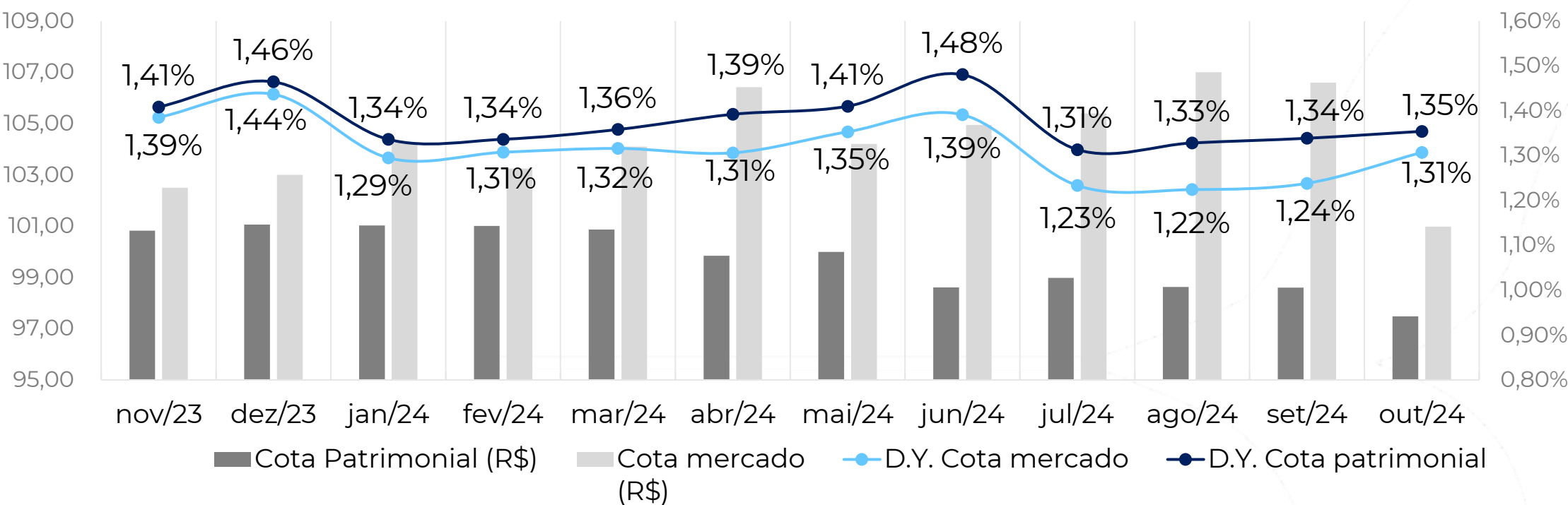
Em 08/11/2024 o CACR11 distribuiu R\$ 1,32 / cota, que corresponde a 140,9% do CDI mensal, ou 165,7% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,32% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). O resultado distribuído 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 31/10/2024 somava R\$ 2.263.471 ou R\$ 0,47 / 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, como ocorreu em agosto, refletindo no resultado do Fundo em outubro.

ATIVOS DO CACR11: Integralizações ocorridas em outubro (i) R\$ 1,25 mm (IPCA + 12,6825%) CRI Helvetia, (ii) R\$ 833 mil (IPCA + 12,68%) CRI Santo André, (iii) R\$ 827 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Viva e (iv) R\$ 436 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Savoie. Ademais está em fase final de estruturação o CRI Costa Mallorca com volume de emissão de R\$ 39,3 mm e taxa de remuneração de IPCA + 13,50% a.a. e em fase inicial de elaboração da documentação outro CRI com volume de R\$ 47,0 mm e taxa de remuneração de IPCA + 12,60% a.a., ambos com previsão de liquidação nas próximas semanas.

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	1,15	1,32	100,98	97,48	1,31%	16,32%	1,54%	165,73%

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
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%
Novembro-23	30/11/2022	1,47	1,42	08/12/2023	100,82	102,50	1,39%



CACR11 - Visão geral

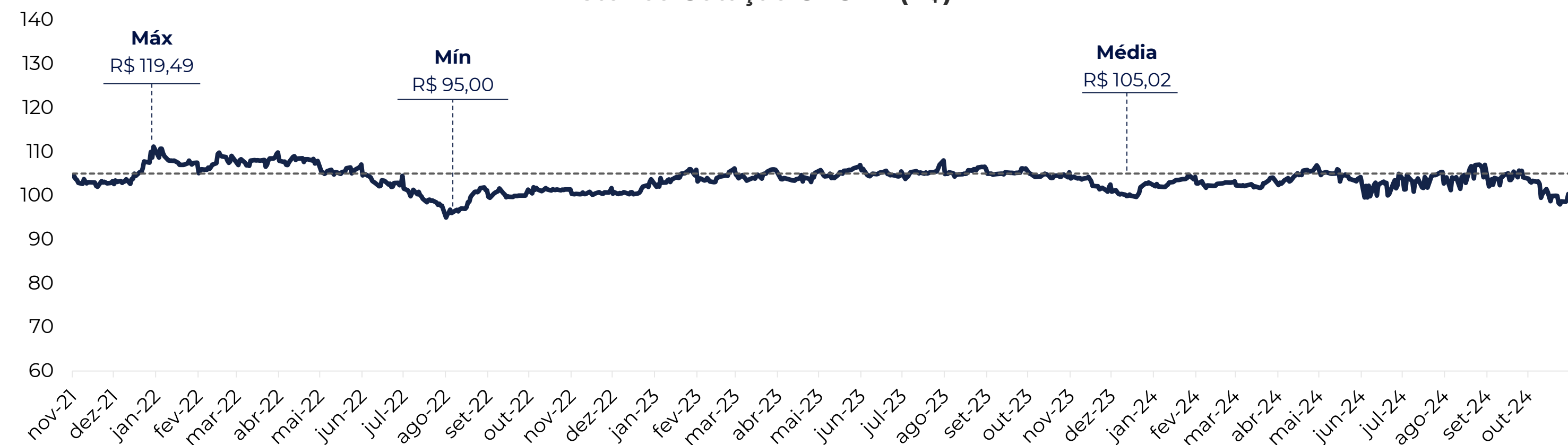
COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

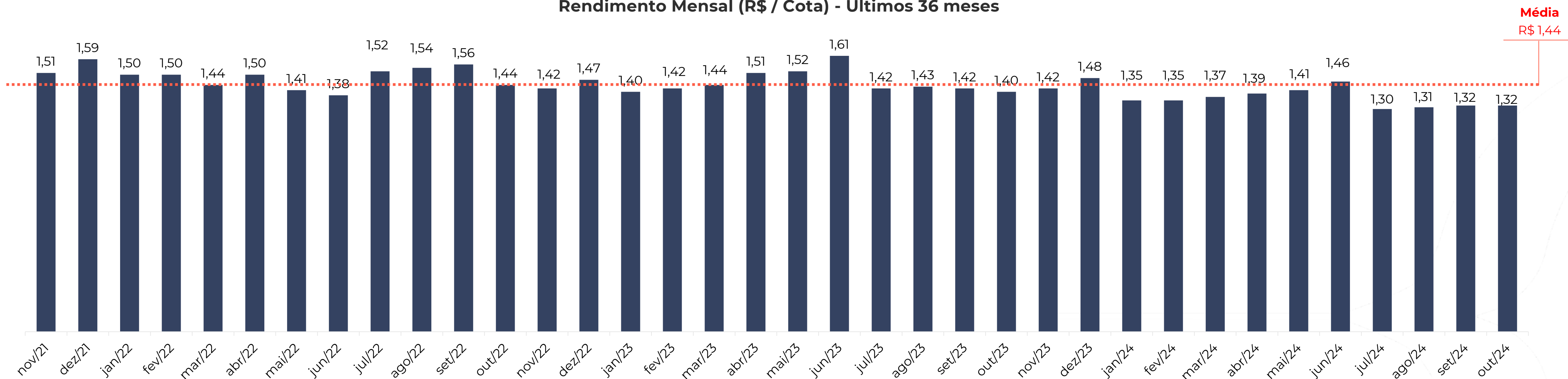
Os gráficos a seguir apresentam o comportamento diário da cota de mercado do Fundo nos últimos 36 meses, bem como os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas ao longo do mesmo período.

Em outubro, com o anúncio da distribuição de R\$ 1,32 / cota, o dividendo mensal médio alcançou o patamar de R\$ 1,44 / cota nos últimos 36 meses.

Histórico Cotação CACR11 (R\$)



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

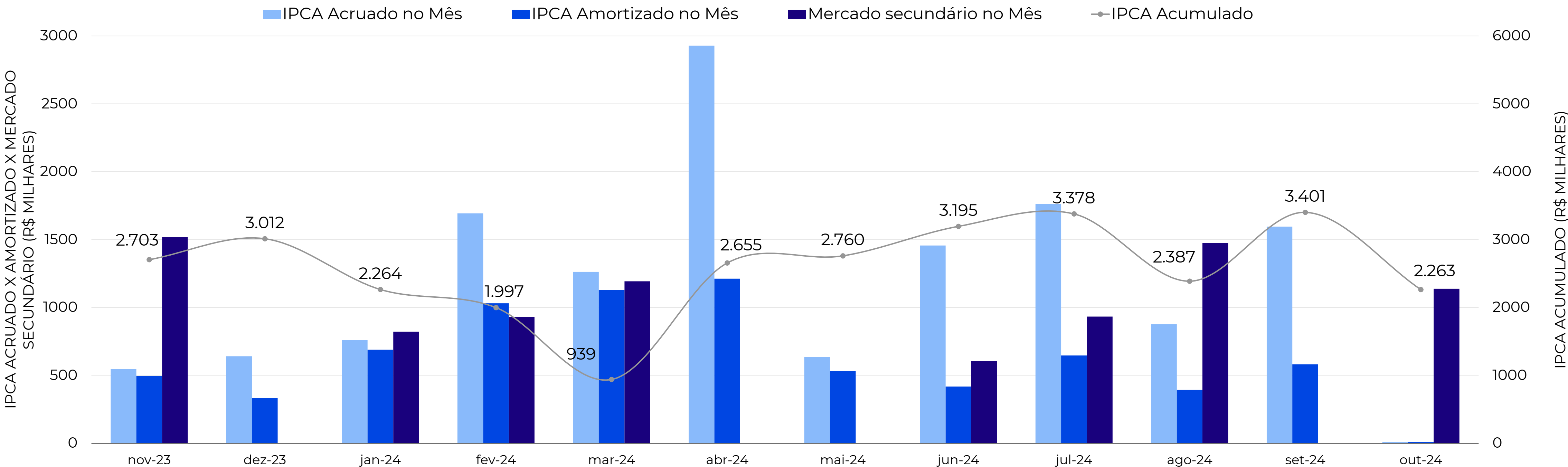
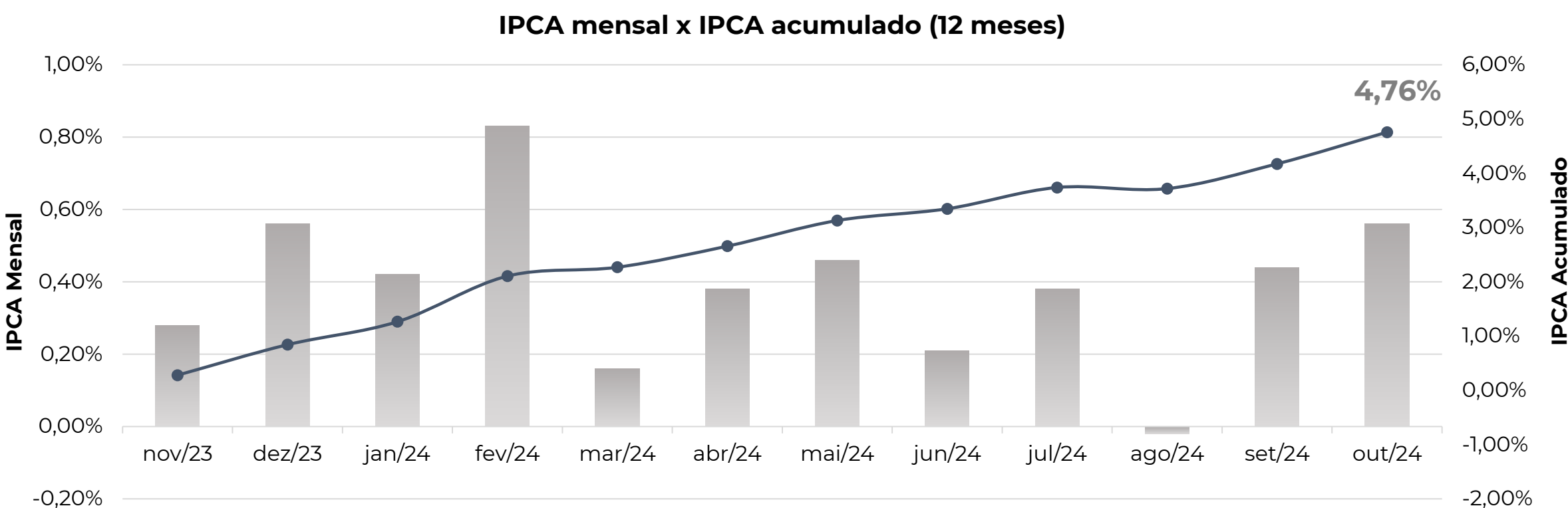


CACR11 - Visão Geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em outubro houve (i) adição de R\$ 8.872 referente ao IPCA de -0,02% de agosto de 2024 ("n-2"), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 8.872 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 1.137.624, ocasionando em redução do saldo acumulado para R\$ 2.263.471, equivalente a R\$ 0,47 / 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 CACR11 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 CACR11 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 CACR11 em análise e mitigação de riscos em operações estruturadas de crédito pode ser incorporada aos instrumentos do CRI. Algumas premissas para investimento pelo CACR11 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 CACR11 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,

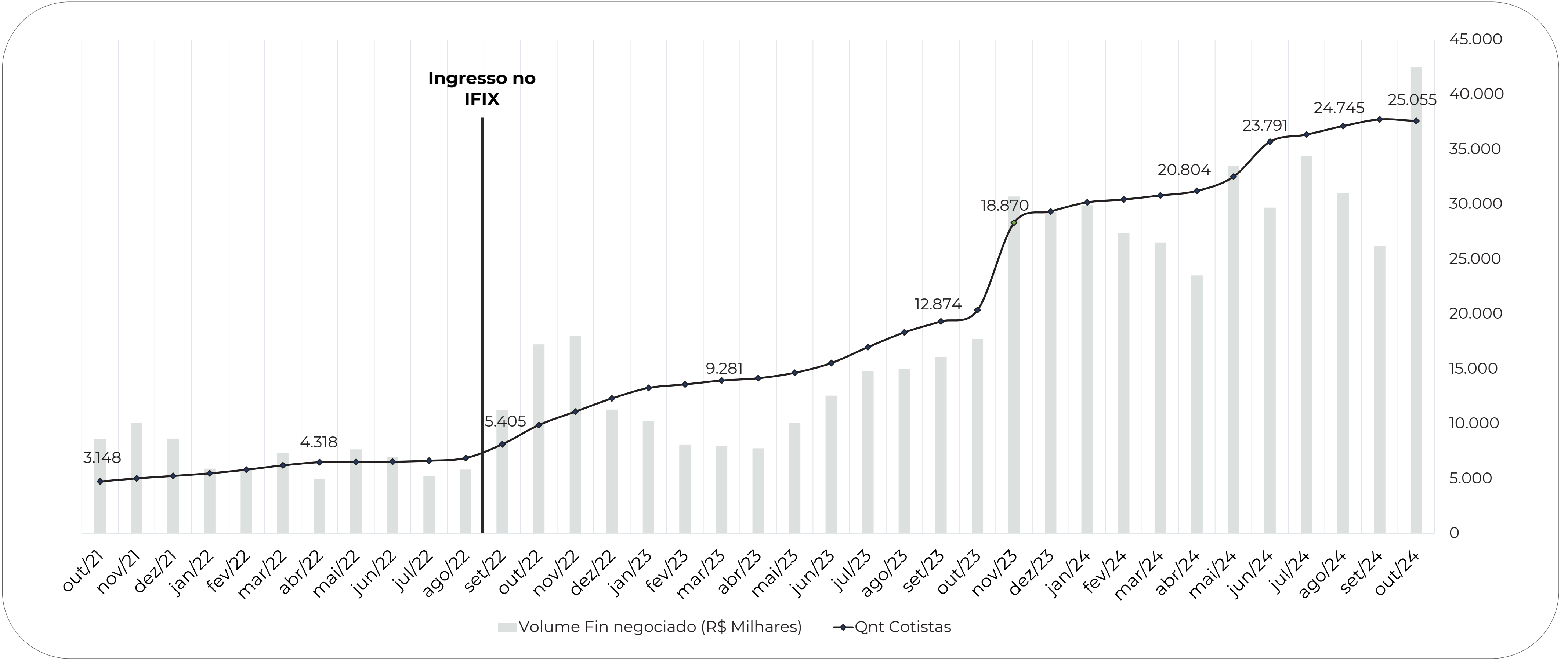
Liquidez do imóvel – analisamos cada CRI como operação de Project Finance, cuja liquidação deve ocorrer com recursos internos do empreendimento financiado. Portanto, a análise do perfil comercial do empreendimento, em particular aspectos como público alvo, demanda, concorrência, localização e precificação 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 CACR11 foram analisadas 636 operações totalizando aproximadamente R\$ 22,43 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.

Expansão de 448% da base de cotistas desde a entrada do CACR11 no IFIX.
Aumento de 632% do volume financeiro mensal no mesmo período.



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 31/10/2024 o CACR11 acumulava R\$ 113.118 ou R\$ 0,023 / 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\$)			Outubro 2024	Acumulado 2S2024	
RECEITAS			5.988.901	27.153.317	
Juros			4.248.671	17.987.159	
Amortização Correção Monetária			8.872	1.629.175	
Taxa de Distribuição			0	1.200.000	
Renda Fixa - Recursos em Caixa			360.257	2.145.726	
Mercado Secundário			1.371.101	4.191.256	
DESPESAS			(415.543)	(1.649.498)	
Administrativas			(401.364)	(1.592.920)	
Operacionais			(14.178)	(56.578)	
Taxa de Performance 1S2024			0	0	
RESULTADO REGIME DE CAIXA			5.573.358	25.503.819	
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA			5.118.563	27.885.299	
VALOR DISTRIBUÍDO			6.383.948	25.390.701	
Taxa de Performance 2S2024			17.087	0	
Saldo Correção Monetária Acruada			2.263.471		

INDICADORES COMPARATIVOS					
Rentabilidade	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	-4,03%	n/a	0,93%	-3,06%	-1,60%
12 meses*	12,19%	15,31%	10,97%	1,56%	14,64%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*	6ª emissão*
TIR a.m.	1,08%	1,22%	1,26%	1,23%	1,20%	1,33%
TIR a.a.	13,76%	15,68%	16,25%	15,75%	15,40%	17,22%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

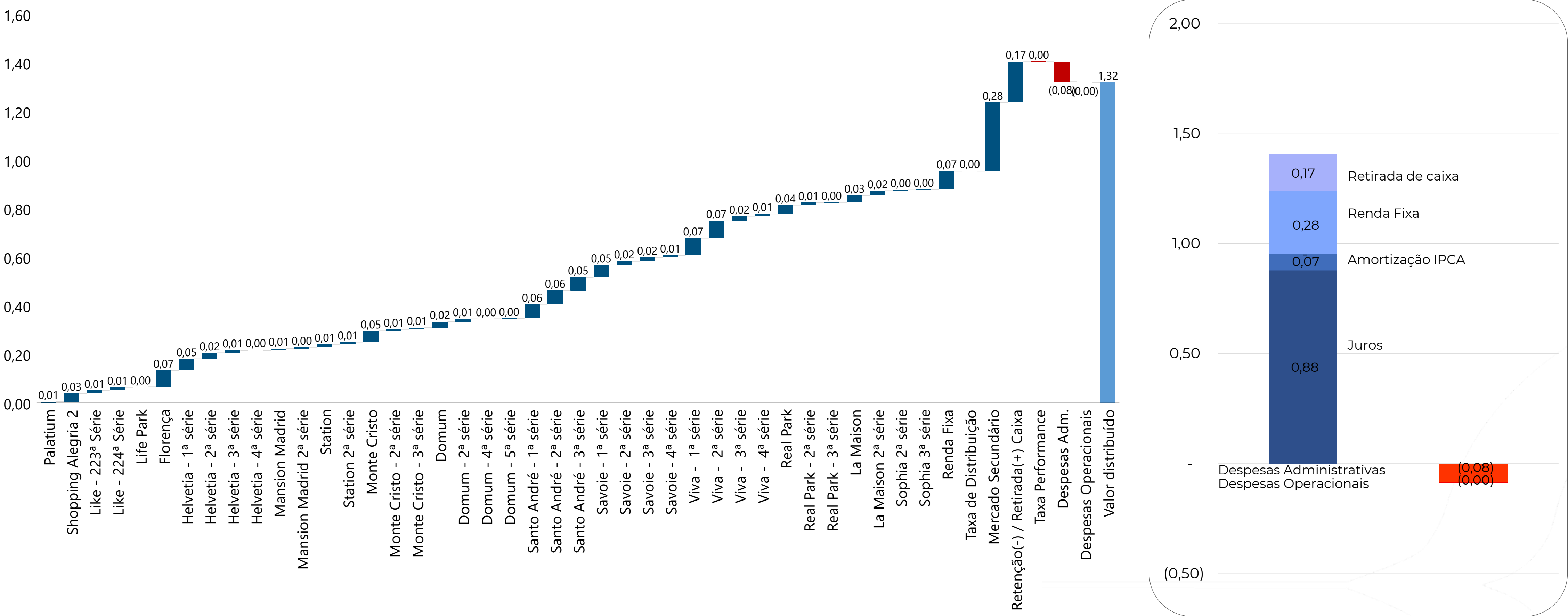
DRE GERENCIAL – 2S2024

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Julho 2024	Agosto 2024	Setembro 2024	Outubro 2024	Acumulado 2S2024
RECEITAS	7.184.856	7.078.996	6.900.563	5.988.901	27.153.317
Juros	4.665.066	4.344.037	4.729.385	4.248.671	17.987.159
Amortização Correção Monetária	646.117	392.875	581.312	8.872	1.629.175
Taxa de Distribuição	0	0	1.200.000	0	1.200.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	722.237	673.366	389.866	360.257	2.145.726
Mercado Secundário	1.151.437	1.668.718	0	1.371.101	4.191.256
DESPESAS	(340.122)	(458.082)	(435.752)	(415.543)	(1.649.498)
Administrativas	(328.040)	(441.713)	(421.803)	(401.364)	(1.592.920)
Operacionais	(12.081)	(16.369)	(13.949)	(14.178)	(56.578)
Taxa de Performance 1S2023	0	0	0	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	6.844.734	6.620.914	6.464.812	5.573.358	25.503.819
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	8.126.912	7.036.951	7.602.874	5.118.563	27.885.299
VALOR DISTRIBUÍDO	6.287.221	6.335.584	6.383.948	6.383.948	25.390.701
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,115)	(0,059)	(0,017)	0,168	(0,023)

CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

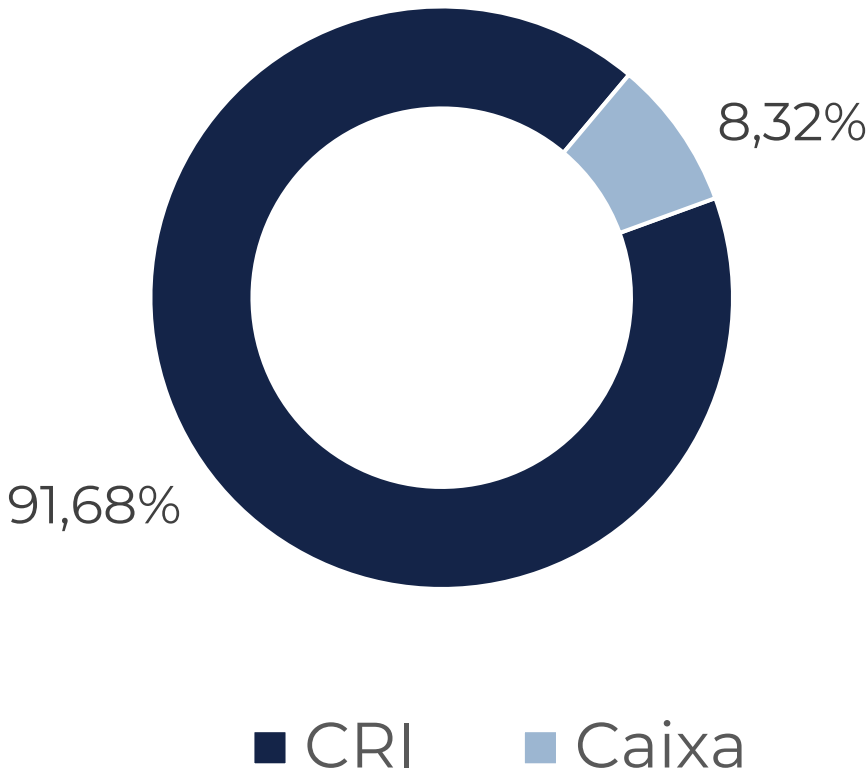
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



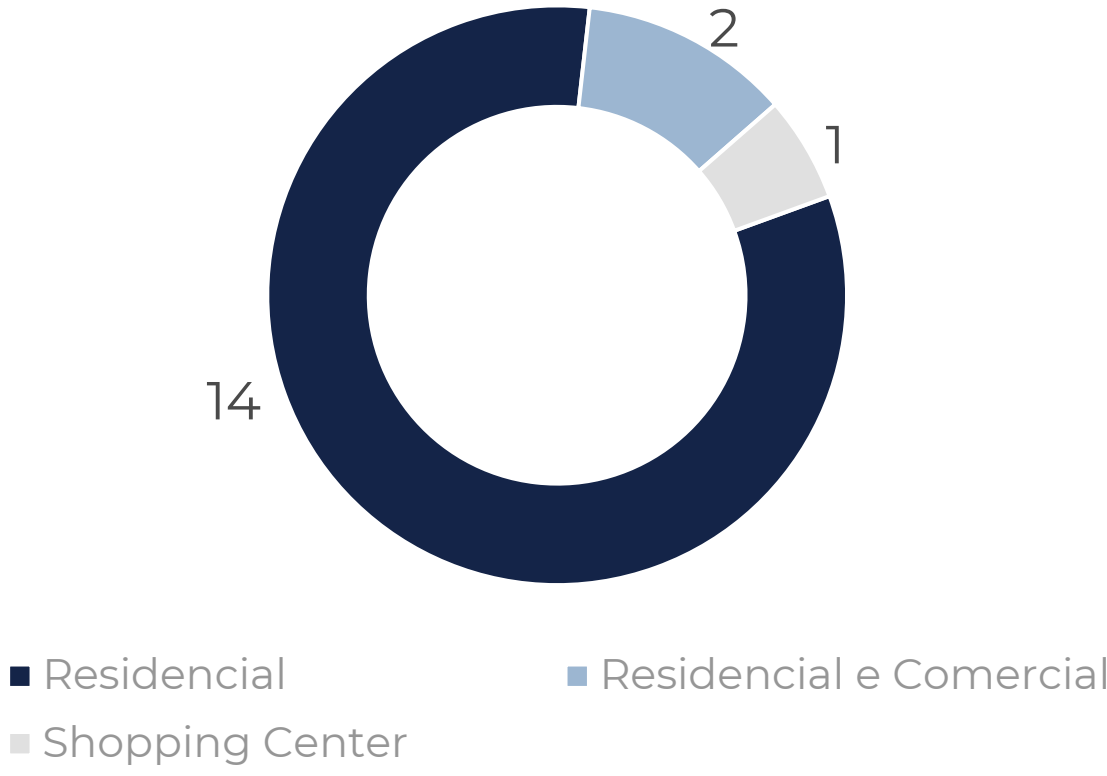
CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



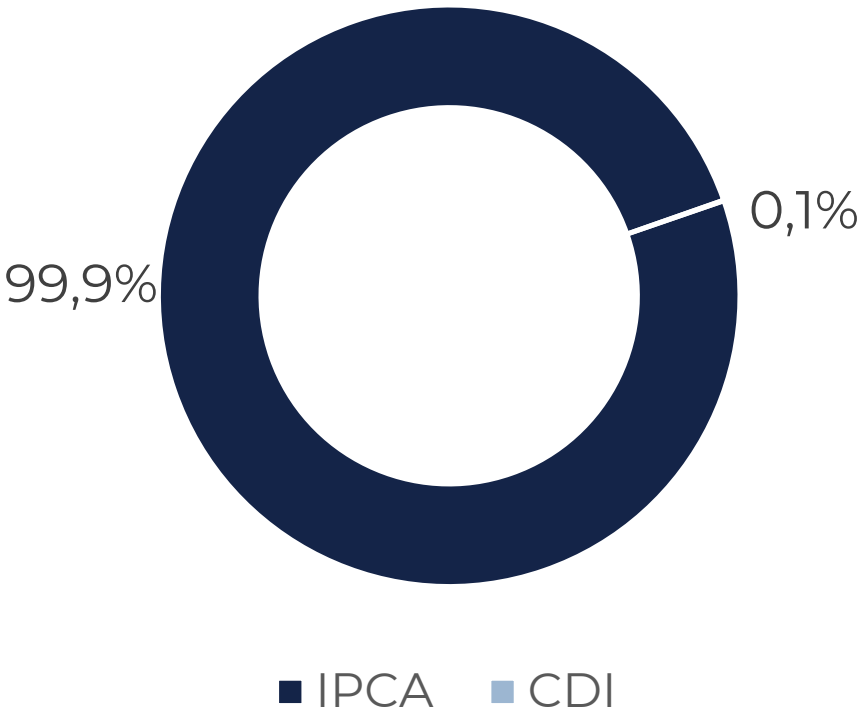
DISTRIBUIÇÃO SETORIAL*



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)	Taxa média de juros (CDI)
12,7957% a.a.	7,00% a.a.

*Com base na quantidade de empreendimentos.

CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VGv (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	14%	163.000.000	20/01/2025	12.000	0	2.113.452	0,48%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	4%	167.000.000	28/06/2024	9.355	0	359.576	0,08%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	42%	43.000.000	22/01/2025	10.685	0	5.087.410	1,16%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	42%	43.000.000	22/01/2025	10.750	0	5.118.358	1,17%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	56%	-	27/12/2031	6.315	0	6.296.353	1,44%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	56%	-	27/12/2031	9.600	0	9.571.653	2,19%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	53%	88.500.000	24/03/2027	23.750	162.576	24.085.030	5,51%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	53%	88.500.000	24/03/2027	12.000	15.524	12.150.209	2,78%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	53%	88.500.000	24/03/2027	6.523	39.555	6.678.989	1,53%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	52%	88.500.000	24/03/2027	1	41	1.000	0,00%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	63%	25.000.000	26/04/2027	18.000	195.679	18.505.503	4,24%
23G1914682	Canal	IPCA	13,00%	41%	55.000.000	22/07/2027	2.060	0	2.026.171	0,46%
23G1914738	Canal	IPCA	13,00%	41%	55.000.000	22/07/2027	1.000	0	988.863	0,23%
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	50%	15.200.000	24/08/2026	3.800	0	3.306.061	0,76%
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	50%	15.200.000	24/08/2026	2.500	0	2.186.237	0,50%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	45%	96.200.000	22/09/2027	13.700	0	13.397.729	3,07%
23I2111373	Canal	IPCA	13,00%	45%	96.200.000	22/09/2027	9.000	0	8.929.348	2,04%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	32%	78.400.000	15/10/2027	8.000	0	6.457.371	1,48%
23J1215952	Canal	IPCA	12,68%	32%	78.400.000	15/10/2027	5.700	0	4.662.696	1,07%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	53%	29.800.000	15/10/2027	20.500	0	20.149.340	4,61%
23J0162216	True	IPCA	14,00%	53%	29.800.000	15/10/2027	3.000	0	2.956.440	0,68%

CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VGv (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
23J0162404	True	IPCA	14,00%	53%	29.800.000	15/10/2027	3.000	0	2.971.060	0,68%
23K1775994	Canal	IPCA	12,68%	16%	73.900.000	17/11/2027	17.625	0	5.013.979	1,15%
23K1776366	Canal	IPCA	12,68%	16%	73.900.000	17/11/2027	6.920	0	2.624.417	0,60%
23K1776691	Canal	IPCA	12,68%	16%	73.900.000	17/11/2027	231	0	89.178	0,02%
23K1776716	Canal	IPCA	12,68%	16%	73.900.000	17/11/2027	1.000	0	374.739	0,09%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	48%	207.300.000	15/12/2028	29.000	122.719	29.501.791	6,75%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	48%	207.300.000	15/12/2028	28.000	87.301	28.526.639	6,53%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	48%	207.300.000	15/12/2028	27.251	0	27.130.966	6,21%
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	64%	74.600.000	17/01/2028	25.000	245.602	24.977.050	5,72%
24A1777655	Canal	IPCA	12,68%	64%	74.600.000	17/01/2028	8.000	114.871	7.990.392	1,83%
24A1777749	Canal	IPCA	12,68%	64%	74.600.000	17/01/2028	8.000	114.222	7.945.367	1,82%
24A1777868	Canal	IPCA	12,68%	64%	74.600.000	17/01/2028	4.137	37.889	4.115.789	0,94%
24B1465589	Canal	IPCA	12,68%	49%	194.000.000	15/02/2029	35.500	376.870	35.758.222	8,19%
24B1465631	Canal	IPCA	12,68%	49%	194.000.000	15/02/2029	35.500	531.102	35.360.875	8,09%
24B1465697	Canal	IPCA	12,68%	49%	194.000.000	15/02/2029	9.500	173.729	9.502.427	2,18%
24B1465719	Canal	IPCA	12,68%	49%	194.000.000	15/02/2029	4.636	45.789	4.642.974	1,06%
24C1528390	Canal	IPCA	12,68%	48%	53.900.000	16/03/2028	17.800	0	17.553.302	4,02%
24C1528956	Canal	IPCA	12,68%	48%	53.900.000	16/03/2028	5.000	0	4.954.477	1,13%
24C1529129	Canal	IPCA	12,68%	48%	53.900.000	16/03/2028	383	0	380.489	0,09%
24I1424510	Canal	IPCA	12,80%	15%	253.000.000	26/08/2030	32.700	0	32.429.685	7,42%
		IPCA CDI	12,7957% 7,00%					2.263.471	436.871.607	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. 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: 13,9%
- 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

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*.

99% VENDIDO



Canoas / RS
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



CDI + 7% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 359.575,73



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: 4,3%
- Obra: 100% concluída
- Amortização: Cash sweep (mín R\$ 100 mil)



Garantias:

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

CACR11 - 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*.

90% 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\$ 10.205.767,68



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: 41,7%
20L0789249: 41,7%
- 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: 69,9% / 25,0% / 5,1%
20L0789249: 69,9% / 25,0% / 5,1%

CACR11 - Ativos investidos

CRI SHOPPING ALEGRIA II

Obra concluída Boliche



Obra concluída Entrada



Projeto CRI Shopping Alegria II 21L0868593 21L0868658



O Shopping Alegria opera com vacância temporária de 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\$ 15.868.006,28



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: 55,7%
21L0868658: 55,7%
- 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

CACR11 - 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\$ 43.132.924,96



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: 52,9%
22L0001401: 52,9%
23E0002201: 52,9%
23J0000201: 52,9%
- 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

CACR11 - 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 nos próximos 30 dias para posterior imediata amortização integral do CRI.



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



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 18.701.181,96



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: 63%
- 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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Sophia

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Acabamentos Apto tipo



Projeto CRI Sophia 23G1914682 23G1914738



Obra 99,19% concluída

Com 30 funcionários na obra, a medição demonstrou evolução de 0,18% nas obras em outubro, com evolução nas instalações elétricas, instalações de mármore e granitos, esquadrias e vidros, rodapés. Instalação dos elevadores em fase final.

88% VENDIDO



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



Residencial



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 3.015.033,61



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: 40,6%
23G1914738: 40,6%
- Obras: 99,19% (+0,18% 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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Viva

Avanço de obra

Arruamento em execução



Avanço de obra

Deck Piscina



Projeto CRI Viva

24B1465589
24B1465631
24B1465697
24B1465719



Obra 98,06% concluída (Fase 1)

Empreendimento de padrão econômico à beira mar localizado na ilha de Itaparica – BA. Contando com efetivo de 100 funcionários, no mês foram realizados serviços de construção das quadras esportivas, instalação de louças e bancadas nas residências, instalações elétricas e pinturas.

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\$ 86.391.989,38



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: 48,7%
- Vendas:
Fase 1: 89%
Fase 2: Lançamento futuro
- Obras:
Fase 1: 98,06%
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

CACR11 - 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\$ 5.492.298,77



Vencimento: Ago/2026



Servicers:

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



Empreendimento:

- 40 apartamentos de 63,16 a 136,72 m²
- VGV: R\$ 15,2 milhões
- LTV:
23H1038202: 49,8%
23H1038509: 49,8%
- 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

CACR11 - Ativos investidos

CRI La Maison

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Pintura corredor 4ª andar



Projeto CRI La Maison 2312111365 2312111373



Obra 77,82% concluída

Com 55 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 2,40% em outubro, sendo executados serviços de instalação de porcelanatos, revestimentos cerâmicos, execução da fachada e instalações elétricas e hidrossanitárias.

61% VENDIDO



Manaus / AM

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 22.327.077,89



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: 44,7%
- Obras: 77,82% (+2,40 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 5º Pvlo. Sem escoramento



Projeto CRI Station 23J1215653 23J1215952



Obra 37,93% concluída

No mês de outubro foi realizada a 10ª medição de obras do empreendimento.

Contando com 49 funcionários no canteiro, foi constatada evolução de 4,78%, tendo sido realizados serviços de revestimentos internos, instalações elétricas e colocação de esquadrias de alumínio.

57% VENDIDO



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



Residencial



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



Saldo Devedor:
R\$ 11.120.067,44



Vencimento: Out/2027



Servicers:

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



Empreendimento:

- 203 apartamentos de 25 a 35 m²
- VGV: R\$ 78,4 milhões
- LTV: 32,0%
- Obras: 37,93% (+4,78 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

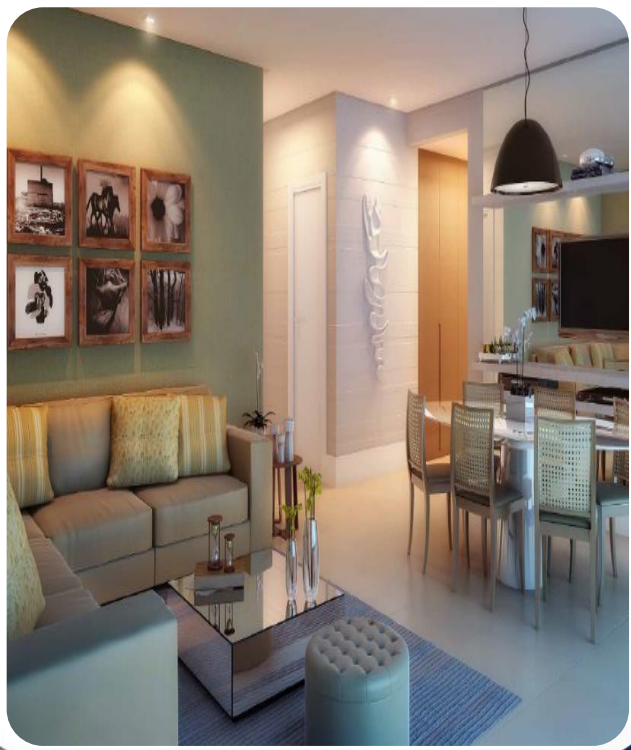
CACR11 - Ativos investidos

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\$ 45.541.182,04



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: 63,7%
- Obras: 0%
- Entrega: Julho/2026
- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de cotas
- Aval da controladora

CACR11 - Ativos investidos

CRI Monte Cristo

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Esquadrias de alumínio



Projeto CRI Monte Cristo

23J0162156
23J0162216
23J0162404



Obra 98,03% concluída

Contando com efetivo de 41 funcionários, a obra evoluiu 2,63% em outubro com serviços de pinturas, instalação de equipamentos sanitários e de cozinha, revestimentos internos e externos e colocação de esquadrias de alumínio.

62% 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\$ 26.076.839,93



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: 53,3%
- Obras: 98,03% (+2,63 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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Real Park

CRI Real Park

Demolição Concluída



CRI Real Park

Tapume



Projeto CRI Real Park

24C1528390
24C1528956
24C1529129



Obras não iniciadas

Em outubro, constatou-se avanço no processo de aprovação do projeto na prefeitura e cartório.

Com isso, o início do processo de comercialização está previsto para ocorrer a partir de dezembro.

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\$ 22.888.268,43



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: 48,5%
- 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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Domum

Avanço de Obras Fachada



Avanço de Obras Área de lazer



Projeto CRI Domum

23K1775994
23K1776366
23K1776691
23K1776716



Obra 100% concluída

Em agosto foi iniciado o processo de repasse de financiamento imobiliário para que o CRI entre em fase de amortização via cash sweep.

No mês foi amortizado cerca de R\$ 556 mil de principal do saldo devedor.

94% 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\$ 8.102.312,89



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: 16,45%
- Obras: 100% concluída
- 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

CACR11 - 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 EM 12/2024



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\$ 85.369.416,28



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: 48,0%
- 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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Florença

Projeto CRI Florença Tapume



Projeto CRI Florença Montagem do Decorado



Projeto CRI Florença 2411424510



Obra Não 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 outubro, foi iniciado o processo de instalação do tapume do terreno e finalização da montagem do apartamento decorado.

PRÉ LANÇAMENTO EM 11/2024



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



Residencial



IPCA + 12,80% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 32.429.682,73



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: 14,9%
- 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 – 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

20 empreendimentos residenciais

3.100 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

317 empregos diretos nas obras
650+ empregos diretos no Shopping Alegria
Cerca de 2.700 empregos indiretos

Economia

VGV total das obras financiadas R\$ 1.853 mm

Impostos sobre VGV:	R\$ 74 mm
Corretagem de vendas:	R\$ 111 mm
Insumos / mão de obra:	R\$ 865 mm
Vendas/mês Shopping Alegria:	R\$ 12 mm

Impacto no entorno do Shopping Alegria
(desenvolvimento imobiliário e comercial)

CACR11 – 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

