

# CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL JULHO 2022



# CACRII - Visão geral

## OBJETIVO DO FUNDO

### Objetivo

O CACRII tem como objetivo a 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

CM Capital Markets DTVM Ltda

### Taxa de Administração

1% ao ano

### Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

### Patrimônio Líquido

R\$ 186.160.308,80

### Quantidade de Cotas

1.807.434

### Valor Patrimonial da Cota

R\$ 103,00 (29/07/2022)

### Valor de Mercado da Cota

R\$ 97,69 (29/07/2022)

## CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

No Brasil, o mês de julho foi de alta tanto da Bolsa quanto do Real em virtude da performance positiva das commodities e da expectativa do fim do ciclo de alta da taxa de juros, permanecendo em 13,75% até o final do ano conforme Relatório FOCUS 5/8/2022. O consenso do mercado para o IPCA em 2022, por sua vez, passou de 7,67% há 4 semanas para 7,11% atualmente, reflexo sobretudo do aumento da taxa de juros, já refletido na deflação de -0,68% registrada em julho. Também positiva a expectativa de crescimento do PIB em 2022, ajustada de 1,59% para 1,98%, frente a aprovação do novo pacote de estímulos e redução de impostos sobre combustíveis e energia elétrica. Apesar dos efeitos positivos de curto prazo dessas medidas no controle da inflação e aumento da atividade econômica, no longo prazo o programa com custo de R\$ 41 bilhões aos cofres públicos terá efeito sobre as contas fiscais do país.

No cenário internacional, as surpresas inflacionárias acima das expectativas e a redução do nível de atividade americana pelo segundo trimestre consecutivo, caracterizando assim recessão técnica, aumentou o temor do mercado de uma possível estagflação e gerou dúvida de até onde a autoridade monetária estaria disposta a sacrificar atividade econômica a fim de conter a inflação. Nesse sentido, com o intuito de demonstrar o comprometimento com o controle da inflação, o FED anunciou um novo aumento de 75 bps na taxa de juros para o intervalo de 2,25% a 2,50% e antecipou que altas adicionais poderão ser necessárias. Apesar disso, o mercado de trabalho estadunidense segue aquecido e com níveis de desemprego em patamares pré-pandemia. Frente a esses dados macroeconômicos, o mercado acionário norte americano viu o arrefecimento da atividade econômica como sinalização de uma possível redução no ritmo de aumento dos juros e o S&P fechou o mês de julho com alta de 9,20%. No continente europeu, o Banco Central, que em sua reunião de junho havia sinalizado que aumentaria a taxa de juros ao passo de 25 bps, surpreendeu o mercado e elevou a taxa de juros em 0,50% pela primeira vez desde 2011. Na China, o governo discute a criação de um fundo de resgate para as incorporadoras, que alegam estar passando por dificuldades financeiras. Apesar disso, dados de atividade econômica chinesa continuam a mostrar certa recuperação refletindo as saídas dos lockdowns impostos nos últimos meses.

Em julho o IBOV registrou alta de 4,69%, revertendo parte da perda do último mês e fechando próximo de 103.000 pontos, acumulando assim queda de 1,58% em 2022. A performance positiva do IBOV em julho refletiu em grande parte a melhora no ambiente de risco global e a recuperação no preço das commodities. O IFIX, por sua vez, apresentou ganho de 0,66% no mês, acumulando alta de 0,33% no ano. A cota do CACRII acumula dividend yield de 10,07% no ano e rentabilidade total de 1,89%, considerando reinvestimento dos rendimentos para comparabilidade com IFIX. Entendemos que a atual precificação de mercado da cota do CACRII não reflete adequadamente (i) o IPCA acruado de R\$ 5,21 / cota disponível para distribuição futura mediante amortização dos CRI investidos; e (ii) o fato de todos os CRI investidos considerarem apenas a variação positiva do IPCA para atualização monetária.

O 2T2022 foi marcado pela estabilidade no setor de construção imobiliária, refletindo o atual ciclo econômico, interrompendo o ciclo de crescimento dos últimos 3 anos. Os lançamentos atingiram R\$ 9,9 bilhões no trimestre (+2,4% a/a) e as vendas, R\$ 7,7 bilhões (-0,6% a/a). Os lançamentos do segmento CVA cresceram 7,5% t/t antecipando o estímulo do Governo Federal via redução de juros e ajuste dos subsídios, o que também favoreceu fortes reajustes dos preços desses imóveis. O segmento MAP (média e alta renda) registrou lançamentos 2% inferiores ao trimestre anterior, com foco em imóveis de R\$ 1 – 1,5 milhões cujos adquirentes potenciais possuem maior flexibilidade financeira em tempos de alta dos juros e da inflação. O estoque de imóveis focados em alta renda sofreu forte reajuste de preços no trimestre para acomodação dos maiores custos de produção. Fator positivo no trimestre foi a redução da taxa de desemprego (9,3%; -1,8 p.p. t/t), ainda que reflexo do maior contingente de trabalhadores sem carteira assinada nos setores privado (26,7%; +0,8 p.p. t/t) e público (23,1%; +1,2 p.p. t/t), ainda que com remuneração média mensal inferior (-5,1%).

A CEF segue como principal agente de financiamento do setor. Após reduzir as taxas de financiamento imobiliário com recursos do FGTS, a instituição anunciou recorde na contratação em julho (R\$ 16,3 bilhões), superando o recorde antigo, de R\$ 15,6 bilhões registrado em maio deste ano. Em contrapartida, o volume total de financiamento imobiliário caiu 18,6% m/m em junho e 6% s/s no 1S2022, evidenciando maior cautela das instituições privadas na concessão de crédito assim como redução do saldo da poupança de R\$ 47 bilhões nos primeiros 7 meses de 2022.

No que se refere aos custos de construção, a expectativa é de moderação na tendência de alta dos preços. Em julho o Índice Nacional de Custo da Construção – Médio (INCC-M) subiu 1,16% (-1,65 p.p. m/m) apesar da queda de 3,3% m/m registrada no consumo de materiais de construção (-7,2% a/a nos 7 primeiros meses de 2022).



# CACR11 - Visão geral

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou julho com valor de mercado de R\$ 97,69 com relação P/VP de 94,8% (100,9% em 30/6/2022). A contínua expansão da base de cotistas para 4.411 investidores (+1,5% m/m; +26,5% acumulado no ano) tem suportado o **gradual aumento de liquidez das cotas do CACR11**, registrando volume mensal médio negociado de R\$ 6,3 milhões nos últimos 6 meses encerrados em 31/7/2022 (vide página 6).

Eventos ocorridos no mês: (i) amortização de R\$ 391.956,28 de principal e R\$ 465.186,58 de correção monetária do CRI Palatium, (ii) amortização de R\$ 1.670.365,94 de principal e R\$ 401.010,79 de correção monetária do CRI Life Park e (iii) amortização de R\$ 678.412,93 de correção monetária do CRI Like. Todas as obras em andamento dos empreendimentos financiados pelo CACR11, sem exceção, apresentaram em julho boa evolução, com destaque para o Town.co (+11,63 p.p. m/m), Parque (+7,83 p.p. m/m) e Fama (+7,33 p.p. m/m).

Em 8/8/2022 o CACR11 distribuiu R\$ 1,52 / cota, que corresponde a 146% do CDI mensal, ou 171% do CDI após o efeito tributário (gross-up), com base no valor patrimonial da cota. O **dividend yield atingiu 16,42% nos últimos 12 meses** (9,95% acumulado em 2022) com base no valor patrimonial da cota. O resultado distribuído reflete, principalmente, o recebimento mensal de juros das operações de CRI, mas também correção monetária amortizada extraordinariamente e, ocasionalmente, taxa de distribuição em operações estruturadas pela CARTESIA. Como regra, a atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda que acumulada (sem efeito caixa), será recebida (i) na amortização das operações, ou (ii) em eventos de negociação no mercado secundário dos CRI investidos. **O saldo acumulado de correção monetária acruada (não caixa) em 31/7/2022 somava R\$ 9.411.709,81 ou R\$ 5,21 por cota.** Dentro do permitido pelo arcabouço regulatório, a gestão tem atuado ativamente para realização da correção monetária para distribuição aos cotistas. Ainda, como importante diferencial na estruturação das operações investidas do CACR11, a atualização monetária de todos os CRI investidos considera somente **variações mensais positivas do IPCA/IBGE**, protegendo os CRI contra possíveis deflações.

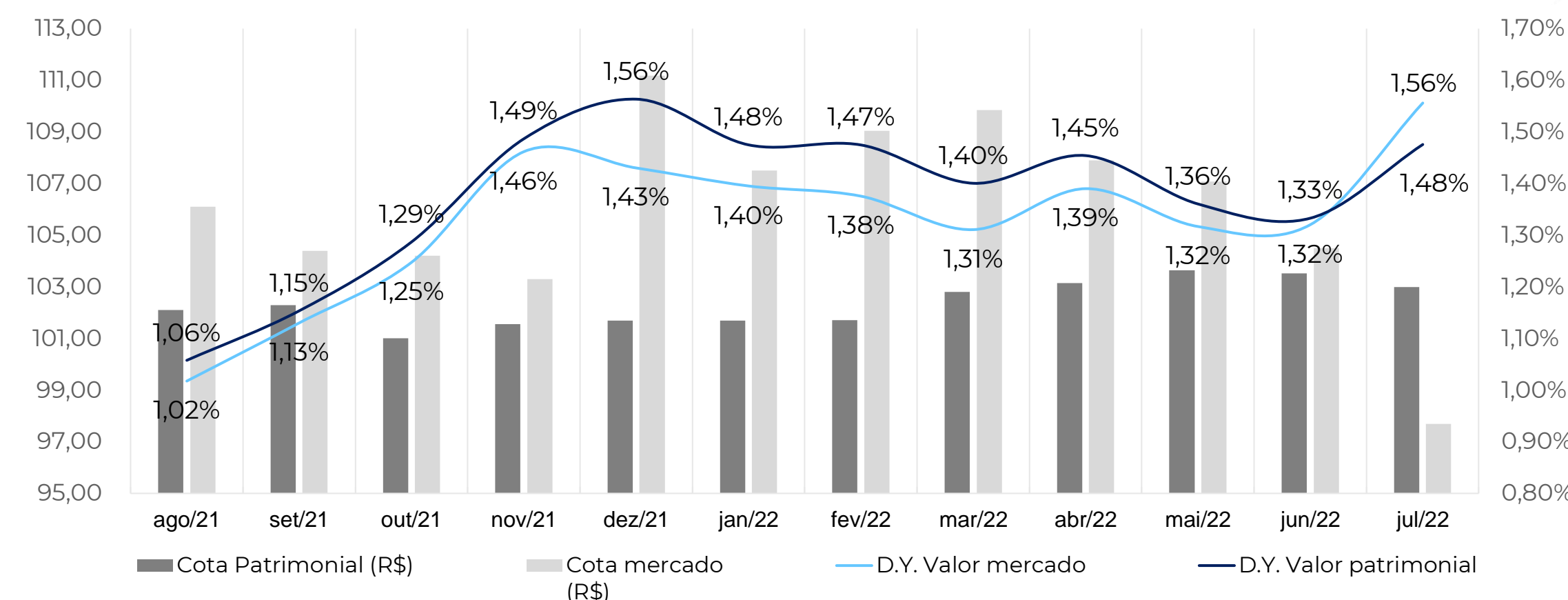
ATIVOS DO CACR11: Em julho foram alocados R\$ 20,75 milhões no CRI Helvetia (IPCA + 12,6825% a.a.), gerando uma taxa de distribuição de R\$ 602.500,00 (paga em agosto) para financiamento de condomínio residencial em Indaiatuba – SP, alinhado com a atual estratégia de focar no segmento residencial de alto padrão, mais resiliente ao atual cenário econômico. Em fase avançada de elaboração da documentação para alocação possivelmente no corrente mês um CRI de R\$ 16,5 mm, (IPCA + 12,6825% a.a.) para financiamento de imóvel residencial de alto padrão em região próxima a São Paulo – SP. Em paralelo, corroborando a capacidade de originação de novos CRI da CARTESIA, estão em fase de modelagem R\$ 90 milhões em CRIs que ajudarão a sustentar a estratégia de gestão ativa da carteira do CACR11 através do mercado secundário. O pipeline citado tem foco, principalmente, em projetos imobiliários de alto padrão no estado de São Paulo.

Ticker	Resultado mensal (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Cota mercado (R\$)	Cota patrimonial (R\$)	Dividend Yield mensal Cota patrimonial	Dividend Yield últimos 12 meses Cota patrimonial	Dividend Yield gross Up (*) Cota patrimonial	Dividend Yield Cota patrimonial gross Up %CDI
CACR11	1,80	1,52	97,69	103,00	1,48%	16,42%	1,74%	171,84%

### 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 patrimonial
julho-22	29/07/2022	1,80	1,52	08/08/2022	103,00	97,69	1,48%
junho-22	30/06/2022	1,34	1,38	08/07/2022	103,52	104,50	1,33%
maio-22	31/05/2022	0,97	1,41	08/06/2022	103,64	107,07	1,36%
abril-22	29/04/2022	1,96	1,50	09/05/2022	103,15	107,90	1,45%
março-22	31/03/2022	1,37	1,44	08/04/2022	102,81	109,85	1,40%
fevereiro-22	25/02/2022	0,52*	1,50	09/03/2022	101,71	109,04	1,47%
janeiro-22	31/01/2022	2,61	1,50	08/02/2022	101,69	107,50	1,48%

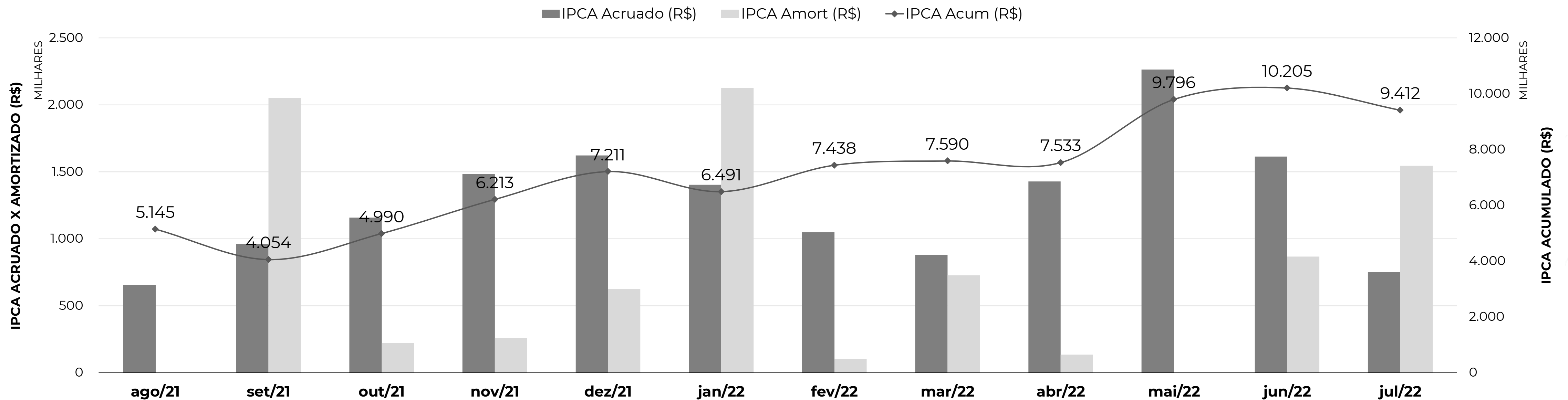
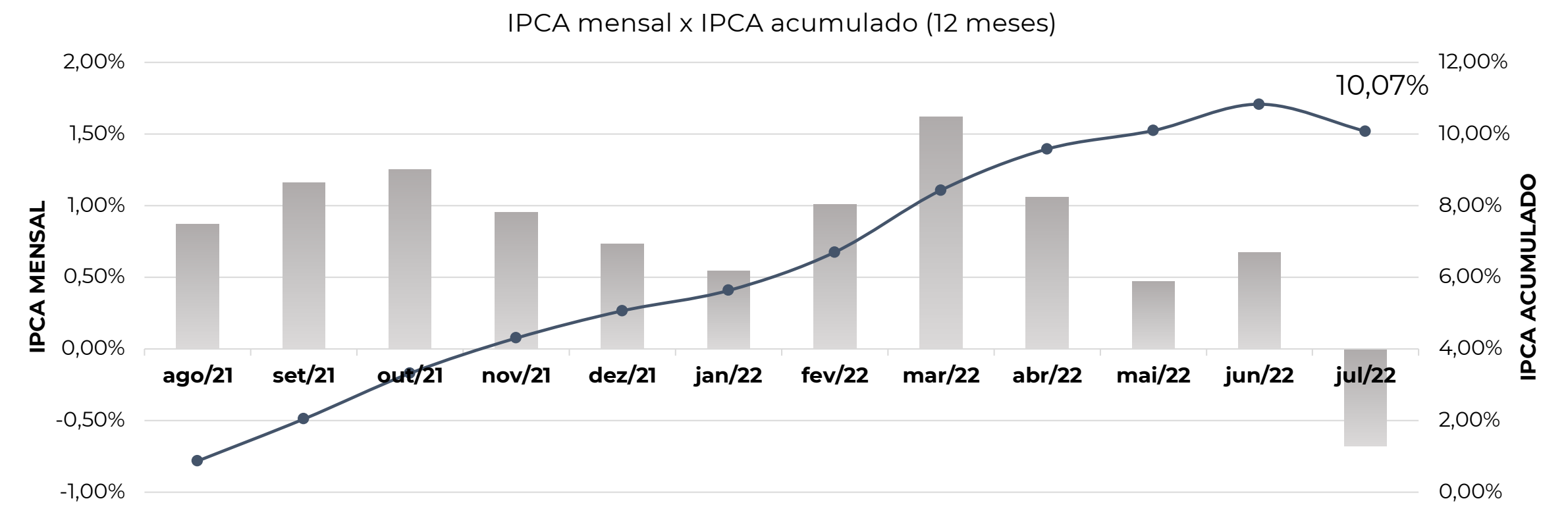
\*Em fevereiro/22 foi efetuado pagamento parcial da taxa de performance do 2º semestre de 2021



# CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada do CACR11 dos últimos 12 meses. Em julho houve adição de R\$ 750.976 referente ao IPCA de 0,47% registrado em maio 2022 ("n-2") e amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 1.544.610, ocasionando redução do saldo acumulado para R\$ 9.411.710 (equivalente a R\$ 5,21 por cota).





### COMO TRABALHAMOS

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

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

### CRITÉRIOS DE ANÁLISE

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

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

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

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

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

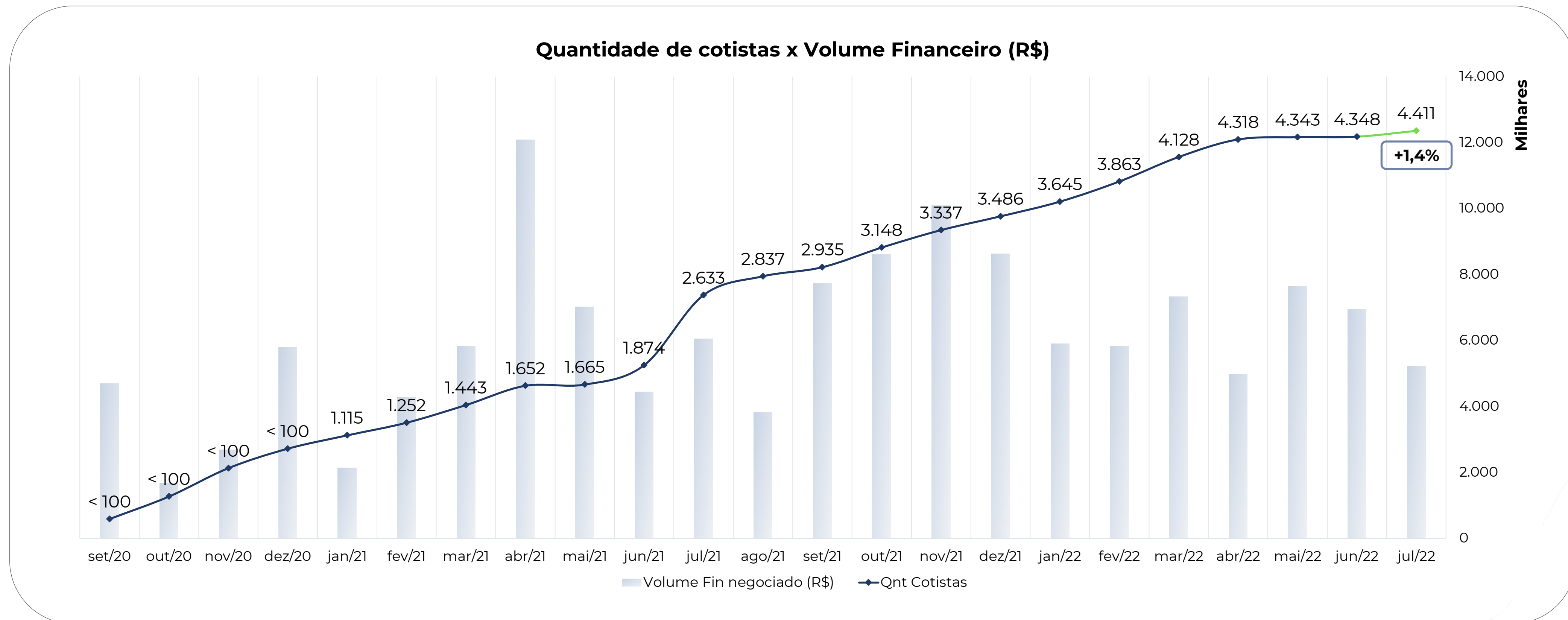
**Histórico de vendas** – análise da estratégia comercial praticada e resultados alcançados, eventualmente utilizando consultor sênior independente com 30+ anos de experiência nas principais incorporadoras e construtoras do país para buscar maior eficiência dos esforços comerciais com reflexo na velocidade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

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

**Desde a captação do CACRI1 foram analisadas 265 operações totalizando aproximadamente R\$ 8,48 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 249 CRI analisados, enquanto 6 estão em fase de análise/estruturação.

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal da quantidade de cotistas e do volume financeiro negociado na B3 do CACR11.

### Expansão de 27% da base de cotistas em 2022





# CACRI1 - Resultados

## DRE GERENCIAL

### RESULTADO DO MÊS

A DRE gerencial ao lado apresenta o resultado do CACRI1 do mês, demonstrando de forma resumida o resultado no regime de caixa e informando o resultado pelo regime de competência.

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

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

A diferença entre o lucro pelo regime de competência e pelo regime de caixa se justifica, sobretudo, (i) pela variação monetária incidente sobre o saldo devedor dos CRI's investidos ser acruada ao longo do tempo de vida das operações para pagamento pelos devedores dos CRI's somente na liquidação dos mesmos, e (ii) pela provisão mensal para taxa de performance. Os eventos de amortização de correção monetária acruada favoreceram o resultado pelo regime de caixa no 2º semestre de 2022.

Segundo o regulamento do CACRI1, a taxa de performance deve ser calculada e provisionada diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro e será paga durante o semestre subsequente ao período de provisionamento.

No 1º semestre de 2022 o fundo apurou taxa de performance no valor de R\$ 1.902.850. Observando o acima exposto, e conforme refletido na DRE ao lado, em julho foi efetuado o pagamento parcial da taxa de performance (R\$ 100.000), devendo o saldo ser pago até o último dia útil do corrente semestre. No mês de julho não houve taxa de performance por conta da abertura da curva de juros.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Julho 2022	Acumulado 2S2022
<b>RECEITAS</b>	<b>3.612.767</b>	<b>3.612.767</b>
Juros	1.595.333	1.595.333
Amortização Correção Monetária	1.544.610	1.544.610
Taxa de Distribuição	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa Mercado Secundário	472.823	472.823
	0	0
<b>DESPESAS</b>	<b>(356.968)</b>	<b>(356.968)</b>
Administrativas	(144.815)	(144.815)
Operacionais	(112.153)	(112.153)
Taxa de Performance 1S2022	(100.000)	(100.000)
<b>RESULTADO REGIME DE CAIXA</b>	<b>3.255.799</b>	<b>3.255.799</b>
<b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b>	<b>1.621.394</b>	<b>1.621.394</b>
<b>VALOR DISTRIBUÍDO</b>	<b>2.747.300</b>	<b>2.747.300</b>
Taxa de Performance 2S2022	(0)	(0)
Saldo Correção Monetária Acruada	9.411.710	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	0,97%	1,22%	1,01%	0,66%	4,69%
12 meses*	17,39%	20,32%	9,36%	-0,35%	-15,30%

\*Rentabilidade com base na cota patrimonial

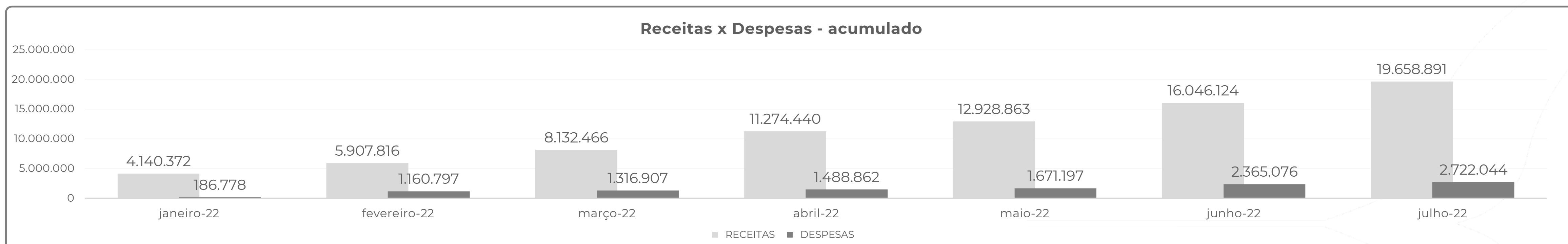
	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*
TIR a.m.	0,82%	0,84%	0,69%	-2,45%
TIR a.a.	10,25%	10,59%	8,65%	-25,74%

\*Não considera rendimentos dos recibos

# CACRI1 - Resultados

DRE GERENCIAL 2022

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro/22	Fevereiro/22	Março/22	Abril/22	Maior/22	Junho/22	Julho 2022	Acumulado 2022
<b>RECEITAS</b>	<b>4.140.372</b>	<b>1.767.444</b>	<b>2.224.650</b>	<b>3.141.974</b>	<b>1.654.423</b>	<b>3.117.261</b>	<b>3.612.767</b>	<b>19.658.891</b>
Juros	1.642.706	1.572.867	1.384.344	1.523.290	1.511.054	1.525.184	1.595.333	<b>10.754.778</b>
Amortização Correção Monetária	2.124.984	102.078	727.780	135.481	0	867.391	1.544.610	<b>5.502.324</b>
Taxa de Distribuição	230.000	0	0	0	0	0	0	<b>230.000</b>
Renda Fixa - Recursos em Caixa	142.683	92.499	112.526	101.979	143.369	317.278	472.823	<b>1.383.157</b>
Mercado Secundário	0	0	0	1.381.225	0	407.407	0	<b>1.788.633</b>
<b>DESPESAS</b>	<b>(186.778)</b>	<b>(974.019)</b>	<b>(156.110)</b>	<b>(171.955)</b>	<b>(182.335)</b>	<b>(693.879)</b>	<b>(356.968)</b>	<b>(2.722.044)</b>
Administrativas	(148.538)	(135.794)	(122.889)	(142.734)	(124.082)	(144.631)	(144.815)	<b>(963.483)</b>
Operacionais	(38.241)	(38.225)	(33.221)	(29.221)	(58.253)	(98.044)	(112.153)	<b>(407.358)</b>
Taxa de Performance 2S2021	0	(800.000)	0	0	0	(451.204)	(100.000)	<b>(1.351.204)</b>
<b>RESULTADO REGIME DE CAIXA</b>	<b>3.953.594</b>	<b>793.425</b>	<b>2.068.540</b>	<b>2.970.019</b>	<b>1.472.088</b>	<b>2.423.382</b>	<b>3.255.799</b>	<b>16.936.847</b>
<b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b>	<b>2.296.265</b>	<b>2.107.654</b>	<b>4.010.053</b>	<b>2.567.070</b>	<b>2.699.079</b>	<b>2.975.850</b>	<b>1.621.394</b>	<b>18.277.365</b>
<b>VALOR DISTRIBUÍDO PARA COTISTAS</b>	<b>2.271.341</b>	<b>2.271.341</b>	<b>2.180.487</b>	<b>2.271.341</b>	<b>2.135.060</b>	<b>2.494.259</b>	<b>2.747.300</b>	<b>16.371.129</b>
Saldo Correção Monetária Acruada	6.490.796	7.437.868	7.590.255	7.532.569	9.796.187	10.205.344	9.411.710	<b>9.411.710</b>

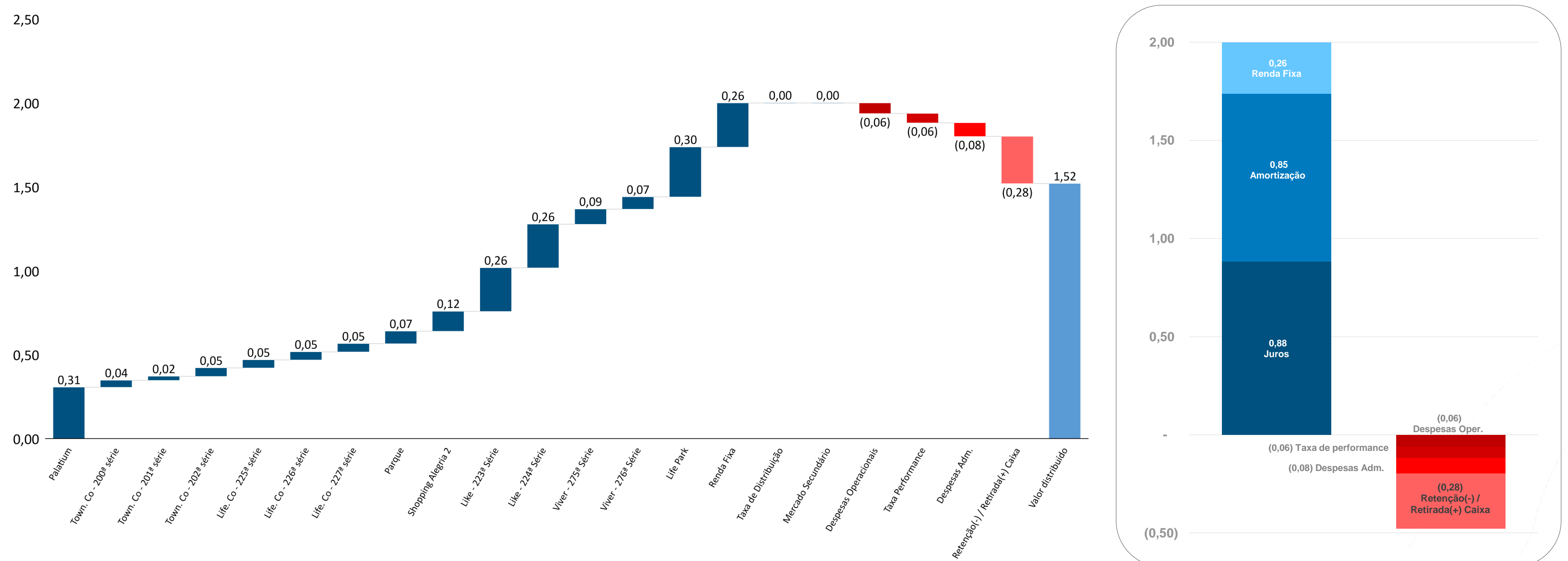




# CACRI1 - Resultados

## COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

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

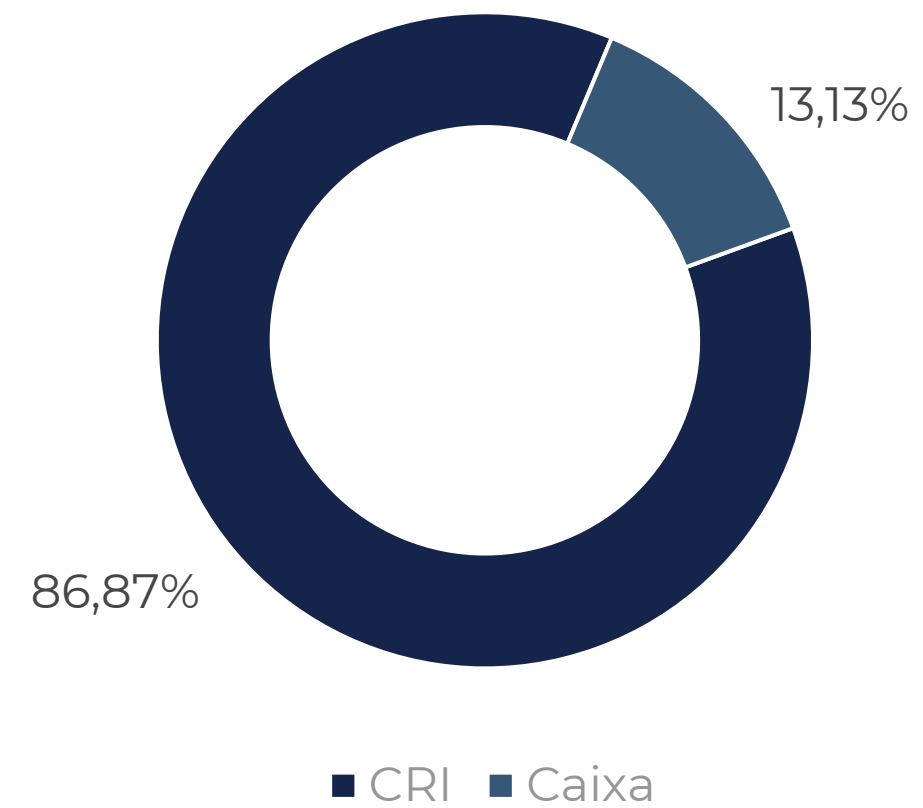




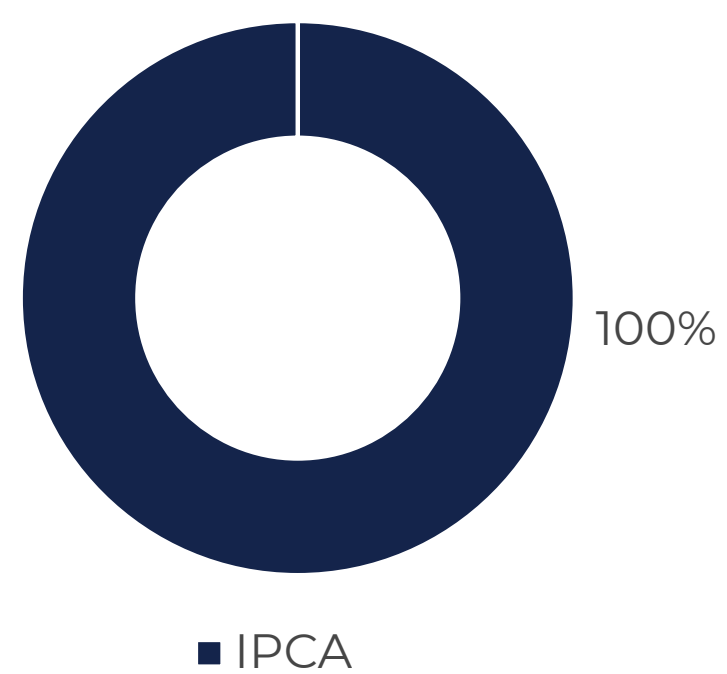
# CACRI1 – Ativos em carteira

## SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

### CLASSE DE ATIVO



### INDEXADOR



Taxa média de juros\*

**13,0708% a.a.**

\*Taxa média anual ponderada dos juros remuneratórios dos CRI alocados no CACRI1, sem considerar indexador ou taxas de distribuição revertidas para o fundo.

### DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA





# CACRI1 – Ativos em carteira

## SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securizadora	Indexador	Taxa emissão a.a.	LTV	VGV dos empreendimentos (R\$)	Vencimento	Correção monetária acruada (R\$)	Valor alocado (R\$)*	% Alocado*
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	45%	133.000.000	01/01/2023	0	8.808,637	5,63%
20D0809562	Virgo	IPCA	12,68%	51%	167.000.000	01/05/2023	0	10.940.333	6,99%
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	47%	111.000.000	01/07/2023	428.791	3.400.000	2,17%
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	55%	111.000.000	01/07/2023	821.886	6.500.000	4,15%
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	44%	111.000.000	01/07/2023	814.174	6.500.000	4,15%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	65%	43.000.000	01/01/2024	1.273.700	10.750.000	6,87%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	65%	43.000.000	01/01/2024	1.273.700	10.750.000	6,87%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	66%	23.000.000	01/11/2024	1.833.277	10.372.535	6,62%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	46.000.000	01/02/2025	373.148	7.205.320	4,60%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	46.000.000	01/02/2025	373.148	7.205.320	4,60%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	46.000.000	01/02/2025	373.148	7.205.320	4,60%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	55%	55.900.000	01/09/2025	589.123	15.000.000	9,58%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	55%	55.900.000	01/09/2025	452.483	12.000.000	7,66%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	57%	-	27/12/2031	402.566	9.600.000	6,13%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	57%	-	27/12/2031	402.566	9.600.000	6,13%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	20%	88.500.000	24/03/2027	0	20.750.000	13,25
<b>IPCA</b>			<b>13,1186%</b>				<b>9.411.710</b>	<b>156.587.466</b>	<b>100%</b>

\*Valor do principal alocado após amortizações



# CACR11 - Ativos investidos

## CRI PALATIUM

### Avanço de Obra Fachada



### Avanço de Obra Instalação dos vidros (apto 1802)



### Projeto CRI Palatium 19L0810517



A obra registrou evolução de 2,06% m/m, contando atualmente com 95 funcionários no canteiro.

Atividades em execução incluem a instalação dos passa mãos e vidros nos apartamentos e continuidade da instalação de rufos, assentamento de mármore travertino e dos revestimentos cerâmicos de parede nas áreas frias, elevação de gesso e fixação da infraestrutura elétrica.

**88% VENDIDO**

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

 **Residencial**

 **IPCA + 11% a.a.**

 **Saldo Devedor:**  
**R\$ 8.808.636,59**

 **Vencimento: Jan/2023**

 **Servicers:**

- Securitizadora: Virgo
- Agente Fiduciário: Pentágono
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- Torre única, 60 unidades com 272m2 cada
- VGV: R\$ 133 milhões
- LTV: 44,8%
- Obras: 68,24% (+2,06 p.p m/m)
- Entrega: Dezembro/2022
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (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, com habite-se concedido em 04/08/2021. Após individualização das matrículas das unidades, está em andamento o processo de repasse de financiamento imobiliário e entrega de chaves.

Em julho foram amortizados R\$ 1.670.365,94 de principal e R\$ 401.010,79 de correção monetária.

**87% VENDIDO**

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

 **Residencial**

 **IPCA + 12,68% a.a.**

 **Saldo Devedor:  
R\$ 10.940.333,48**

 **Vencimento: Mai/2023**

 **Servicers:**

- Securitizadora: Virgo
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Dexter
- Rating: brBB+ (sf) - Austin

 **Empreendimento:**

- 3 torres residenciais, 432 unidades com aprox. 68m2 cada
- VGV: R\$ 167 milhões
- LTV: 51,4%
- Obras: Habite-se concedido em 04/08/2021
- Entrega: Obra concluída
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (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 TOWN.CO

## Avanço de Obra

Pintura fachada lateral



## Avanço de Obra

Instalação da piscina



## Projeto CRI Town.co

20F0717398  
20F0718010  
20F0718024



A obra avançou 11,63% no mês, contando com 120+ funcionários no canteiro. Atividades em execução incluem a instalação da piscina na cobertura, instalação estrutura ACM na fachada, pintura da fachada principal e lateral, finalização dos dutos de exaustão das lojas do mall, entre outras.

**88% VENDIDO**



**Porto Alegre / RS**

[Acessar Google Maps](#)



**Residencial e comercial**

**IPCA + 13,00% a.a.**  
(20F0717398)



**IPCA + 14,00% a.a.**  
(20F0718010)

**IPCA + 15,90% a.a.**  
(20F0718024)



**Saldo Devedor:**  
**R\$ 18.464.850,74**



**Vencimento: Jul/2023**



**Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Dexter
- Rating\*:  
brBBB- (sf) (20F0717398)  
brBBB- (sf) (20F0718010)  
brBB+ (sf) (20F0718024)



**Empreendimento:**

- 183 unidades de 20-30 m<sup>2</sup> cada e 1.770 m<sup>2</sup> de área comercial
- VGV residencial: R\$ 67 milhões
- VGV comercial: R\$ 44 milhões
- LTV anterior / atualizado\*\*:  
20F0717398: 66,7% / 54,7%  
20F0718010: 65,8% / 47,1%  
20F0718024: 71,9% / 43,9%
- Obras\*\*\*: 63,94% (+11,63 p.p m/m)
- Entrega: Outubro/2022
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 1 milhão)



**Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas
- Garantia CF recebíveis / AF residencial / AF comercial:  
20F0717398: 41,1% / 10,6% / 48,4%  
20F0718010: 37,1% / 9,0% / 53,9%  
20F0718024: 13,6% / 5,6% / 80,7%

\* Rating BBB- ou superiores possuem grau de investimento na escala da Austin Rating.

\*\* LTV atualizado pelo valor de venda média da área comercial, vendida em cotas a valor / m<sup>2</sup> superior ao valor conservadoramente considerado na estruturação do CRI.

\*\*\* Projeto de *retrofit*, com prazo de obras reduzido.



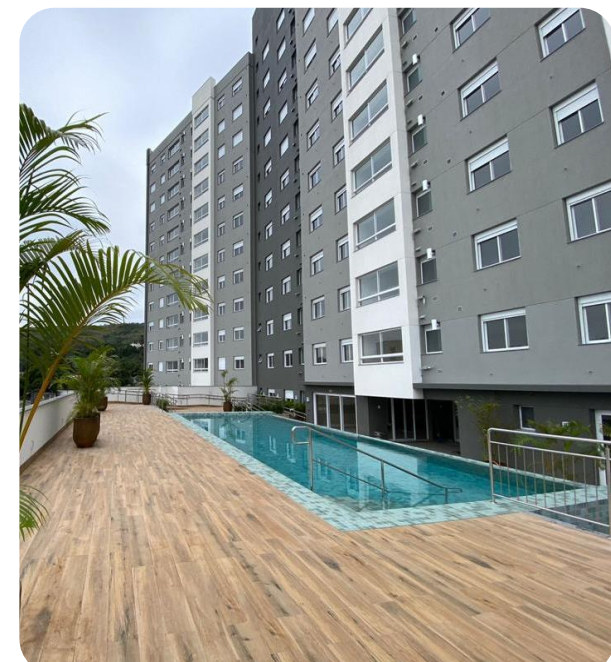
# CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIKE

## Obra concluída Fachada



## Obra concluída Área comum (piscina)



## Projeto CRI Like 20L0789248 20L0789249



Obra 100% concluída, com habite-se concedido em 25/07/2022. Iniciado processo de individualização das matrículas das unidades. Processo de repasse de financiamento imobiliário em curso.

**67% 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\$ 24.047.399,46**

 **Vencimento: Jan/2024**

 **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 m<sup>2</sup> cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- LTV:  
20L0789248: 64,7%  
20L0789249: 64,7%
- Obras: Habite-se concedido em 25/07/2022
- Entrega: Obra concluída
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 2 milhões)

 **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: 34,6% / 42,8% / 21,6%  
20L0789249: 34,6% / 42,8% / 21,6%



# CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

## Avanço de Obra Fachada



## Avanço de Obra Concretagem 11ª Laje



## Projeto CRI Life.co

21B0760584  
21B0760585  
21B0760582



A obra avançou 4,51% no mês de julho, contando com 20 funcionários no canteiro.

Atividades executadas no mês incluem a superestrutura (concretagem da última laje), com previsão de término da estrutura em agosto. Também foram realizadas instalações hidrossanitárias, tubulações elétricas em lajes, alvenarias e reboco do teto.

**63% VENDIDO**



**Porto Alegre / RS**

[Acessar Google Maps](#)



**Residencial**

**IPCA + 14,00% a.a.**  
**(21B0760584)**



**IPCA + 14,00% a.a.**  
**(21B0760585)**

**IPCA + 14,00% a.a.**  
**(21B0760582)**



**Saldo Devedor:**  
**R\$ 22.735.403,98**



**Vencimento: Fev/2025**



**Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Efi Servi
- Rating:  
brBB (sf) (21B0760584)  
brBB (sf) (21B0760585)  
brBB (sf) (21B0760582)



**Empreendimento:**

- 120 unidades de 36-70 m<sup>2</sup> cada
- VGV: R\$ 46 milhões
- LTV:  
21B0760584: 71,9%  
21B0760585: 71,9%  
21B0760582: 71,9%
- Obras: 30,83% (+4,51% p.p. m/m)
- Entrega: Junho/2023
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 2 milhões)



**Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de Outros imóveis
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas
- Garantia CF recebíveis / AF residencial / AF outros imóveis:  
21B0760584: 44,4% / 53,6% / 2,0%  
21B0760585: 44,4% / 53,6% / 2,0%  
21B0760582: 44,4% / 53,6% / 2,0%



# CACRI1 - Ativos investidos

## CRI PARQUE

### Avanço de Obra Fachada lateral



### Avanço de Obra Linhas de ar condicionados



### Projeto CRI Parque 20K0797915



Com mais de 30 funcionários no canteiro, a obra teve forte avanço no mês (+7,83). No mês, foram colocados os reservatórios de fibra para a cobertura, o reboco externo e as linhas de ar condicionados foram concluídos e foi houve avanço nos peitoris, que estão em fase final, para início da pintura da fachada em seguida. Com o avanço das obras está previsto para breve o relançamento das vendas visando maximização de VGV do empreendimento.

**31% VENDIDO**

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

 **Residencial**

 **IPCA + 14% a.a.**

 **Saldo Devedor:**  
**R\$ 12.205.812,09**

 **Vencimento: Nov/2024**

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- Torre única, 16 unidades com 105m2 cada
- VGV: R\$ 23 milhões
- LTV: 66,2%
- Obras: 61,28% (+7,83 p.p m/m)
- Entrega: Dezembro/2022
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 1 milhões)

 **Garantias:**

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



# CACRI1 - Ativos investidos

CRI FAMA

## Avanço de Obra Torres E e F



## Avanço de Obra Elevadores (Torre F)



## Projeto CRI Fama 2110566608 2110940472



A obra avançou 7,33% no mês de julho, com mais de 140 funcionários.

Em Julho, foram entregues os elevadores das torres E e F e foi iniciada a instalação dos elevadores das torres G e H. Ademais, houve continuidade nas atividades de revestimentos internos de massa e gesso, pintura interna e externa, mármore, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas e na infraestrutura externa.

**48% VENDIDO**



**Goiânia / GO**

[Acessar Google Maps](#)



**Residencial**

**IPCA + 12,6825% a.a.**  
(2110566608)



**IPCA + 12,6825% a.a.**  
(2110940472)



**Saldo Devedor:**  
**R\$ 28.041.605,99**



**Vencimento: Set/2025**



**Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui



**Empreendimento:**

- 4 torres, 264 unidades de 70 m<sup>2</sup> cada
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas (48% do total):  
Torres E e F: 60%  
Torres G e H: 36%
- LTV:  
2110566608: 54,7%  
2110940472: 54,7%
- Obras: 63,12% (+7,33% p.p. m/m)  
=> 81,56% do empreendimento
- Entrega:  
Torres E e F: Dezembro/2022  
Torres G e H: Maio/2023
- Amortização: Cash sweep após Habite-se parcial (mín R\$ 2 milhões)



**Garantias:**

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



# 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 sem vacância, fluxo mensal de cerca 250.000 pessoas e gera mais de 650 empregos diretos. Em junho foi inaugurado o Poupa Tempo, aumentando o fluxo diurno de frequentadores.

A previsão de início de cobrança de estacionamento (atualmente gratuito) deverá favorecer o NOI e, portanto, o índice de cobertura das parcelas mensais (262% em julho).

**100% OCUPADO**

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

 **Shopping Center**

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

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

 **Saldo Devedor:**  
**R\$ 20.005.133,24**

 **Vencimento: Nov/2031**

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: n/a
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- 11.140 m<sup>2</sup> de ABL, 110 lojas, 850 vagas
- Vacância: 0%
- LTV:  
21L0868593: 57,2%  
21L0868658: 57,2%
- Amortização: Tabela Price a partir de dezembro/2022

 **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

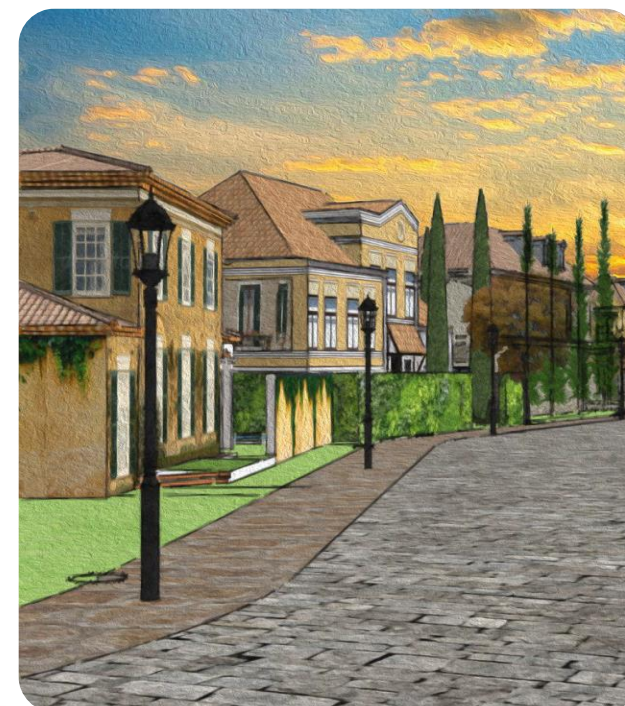
## Projeto Implantação



## Projeto Casas



## Projeto CRI Helvetia 22G1000969



Empreendimento horizontal de alto padrão localizado em Indaiatuba - SP, composto por 22 casas de alto padrão com tamanho médio de 281,12 m<sup>2</sup> e um mall com ABL de 561,29 m<sup>2</sup>. Projeto assinado por João Armentano.

Em processo de registro das garantias.

**0% VENDIDO  
(não lançado)**

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

 **Residencial e comercial**

 **IPCA + 12,6825% a.a.**

 **Saldo Devedor:**  
**R\$ 20.750.000,00**

 **Vencimento: Mar/2027**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 22 casas com 281,12 m<sup>2</sup> cada e 561,29 m<sup>2</sup> de área comercial
- VGV: R\$ 88,5 milhões
- LTV: 20,16%
- Obras: Não iniciadas
- Entrega: Fevereiro/2024
- 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 – 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

#### 8 empreendimentos residenciais

1.222 unidades habitacionais

557 unidades já concluídas

391 unidades a concluir até Dez/2022

#### Shopping Alegria

110 lojas somando ABL de 11.140 m<sup>2</sup> e estacionamento para 850 veículos

### Empregos gerados

405 empregos diretos nas obras

650 empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca 2.000 empregos indiretos

### Economia

#### VGV total das obras financiadas R\$ 667 mm

Impostos sobre VGV: R\$ 27 mm

Corretagem de vendas: R\$ 40 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 290 mm

Vendas/mês Shopping Alegria: R\$ 9,4 mm

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





## Cartesia

ri@cartesia.com.br

R. Pedroso Alvarenga, 1221 – 9A.

04531-012 - Itaim Bibi - São Paulo – SP

+55 11 2924-2002

+55 11 3167-0102

