

# CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - AGOSTO 2022



# CACR11 - Visão geral

## OBJETIVO DO FUNDO

### Objetivo

O CACR11 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\$ 186.509.394,85

### Quantidade de Cotas

1.807.434

### Valor Patrimonial da Cota

R\$ 103,19 (31/08/2022)

### Valor de Mercado da Cota

R\$ 101,19 (31/08/2022)

## CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

O mês de agosto foi marcado pelo desempenho negativo no mercado internacional, com queda nas bolsas europeias e americanas. Por outro lado, no Brasil registramos performance positiva dos mercados de renda fixa e variável. O IBOV teve desempenho de +6,16% no mês puxado, principalmente, pelo desempenho positivo das estatais e expectativa de acomodação da SELIC em 13,75% a.a. até o final do ano. O consenso do mercado para o IPCA em 2022, por sua vez, passou de 7,02% há 4 semanas para 6,40% atualmente (relatório FOCUS 12/9/2022), reflexo sobretudo da redução do ICMS sobre energia elétrica e combustíveis, já refletido na deflação registrada em julho e agosto. Na mesma linha, a expectativa de crescimento do PIB em 2022 passou de 2% para 2,39% e a taxa de desemprego no trimestre móvel encerrado em julho caiu para 9,3% (-1,4 p.p. t/t; -4,6 p.p. a/a). O IFIX apresentou ganho de 5,76% no mês, acumulando alta de 8,23% em 12 meses, com o gradual retorno dos investidores aos fundos imobiliários. Em base comparativa, **a cota do CACR11 acumula em 12 meses rentabilidade de 11,98%. O dividend yield nos últimos 12 meses alcançou 17,76% (20,89% com gross up IR) se considerado o valor de mercado da cota e reinvestimento dos dividendos.**

**A partir de 5/9/2022, o CACR11 passou a fazer parte do grupo de fundos imobiliários que integram o IFIX, índice da B3 que indica o desempenho médio dos fundos imobiliários com cotas negociadas em bolsa.**

No cenário internacional, os principais pontos de observação seguem sendo a redução da atividade econômica chinesa, o endurecimento da política de aperto monetário dos bancos centrais no controle à inflação, e o conflito na Ucrânia e seus impactos na oferta de gás para a Europa. Nesse sentido, o Banco Central do Reino Unido acelerou o ritmo de alta na taxa de juros para intervalos de 0,50%, sendo seguido pelo Banco Central Europeu que já considera um aumento do ritmo superior a 0,50% em sua próxima reunião. Nos Estados Unidos, apesar da recente tendência de baixa da inflação, o CPI acumulado nos últimos 12 meses (8,3%) segue acima das metas, gerando expectativa de que o FED aumentará a taxa de juros em 0,75 p.p. (ante 0,50 p.p. anteriormente) em sua próxima reunião, convergindo assim para 4,25% a 4,5% a.a. no final de 2022. Em reação a esse cenário macroeconômico, o índice Nasdaq fechou agosto com queda de -5,22%, e o índice S&P caiu -4,24%. Na China, a política monetária do Banco Central tem priorizado a atividade econômica em detrimento do controle da inflação, seguindo na direção oposta das principais economias com a redução das taxas de juros e o anúncio de um pacote de estímulos de US\$ 145 bilhões.

Os resultados no 2T2022 das incorporadoras listadas, como esperado por conta da elevação de custos e arrefecimento da demanda, evidenciaram recuo de 4,9 p.p. a/a da margem bruta média das empresas. As incorporadoras focadas no segmento CVA foram as mais afetadas, reflexo também da baixa elasticidade da renda da população de menor renda juntamente com a defasagem dos subsídios do programa. Entretanto, em julho o Governo Federal reduziu a taxa de juros e aumentou o prazo para financiamento de imóveis até R\$ 300 mil, além de realinhar os subsídios do programa CVA, medidas que permitiram o realinhamento de preços pelas incorporadoras e deverão ter efeito positivo na demanda nesse segmento e, conseqüentemente, favorecer melhora das margens operacionais das empresas nos próximos trimestres. No lado da oferta, o setor de incorporação imobiliária apresentou queda no número de lançamentos (-15,4% a/a) e vendas (-5,5% a/a) no 2T2022, puxada pelo fraco desempenho do setor popular com redução de -36,5% a/a dos lançamentos e -14,6% a/a das vendas de unidades do programa CVA. Apesar do acima exposto, o IBRE-FGV atualizou a estimativa de expansão do segmento imobiliário em 2022 de 3,5% para 4,5%.



# CACR11 - Visão geral

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou agosto com valor de mercado de R\$ 101,19 com relação P/VP de 98,1% (94,8% em 29/7/2022). A contínua expansão da base de cotistas para 4.573 investidores (+3,7% m/m; +31,2% 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 31/8/2022 (vide página 6), resultando no **ingresso do CACR11 na carteira teórica do IFIX** a partir de 5/9/2022.

Eventos ocorridos no mês: (i) amortização de R\$ 813.790 de principal e R\$ 73.306 de correção monetária do CRI Life Park, (ii) amortização de R\$ 104.318 de correção monetária do CRI Helvetia e (iii) recebimento da taxa de distribuição de R\$ 602.500 referente à aquisição do CRI Helvetia. Todas as obras em andamento dos empreendimentos financiados pelo CACR11, sem exceção, apresentaram em agosto forte evolução, com destaque para o Town.Co (+7,85 p.p. m/m), Parque (+14,86 p.p. m/m) e Life.Co (+5,96 p.p. m/m).

Em 9/9/2022 o CACR11 distribuiu R\$ 1,54 / cota, que corresponde a 127,8% do CDI mensal, ou 150,4% do CDI após gross-up de IR, com base no valor patrimonial da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,83% nos últimos 12 meses** (11,43% acumulado em 2022). 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 31/8/2022 somava R\$ 10.303.404 ou R\$ 5,70 / 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.

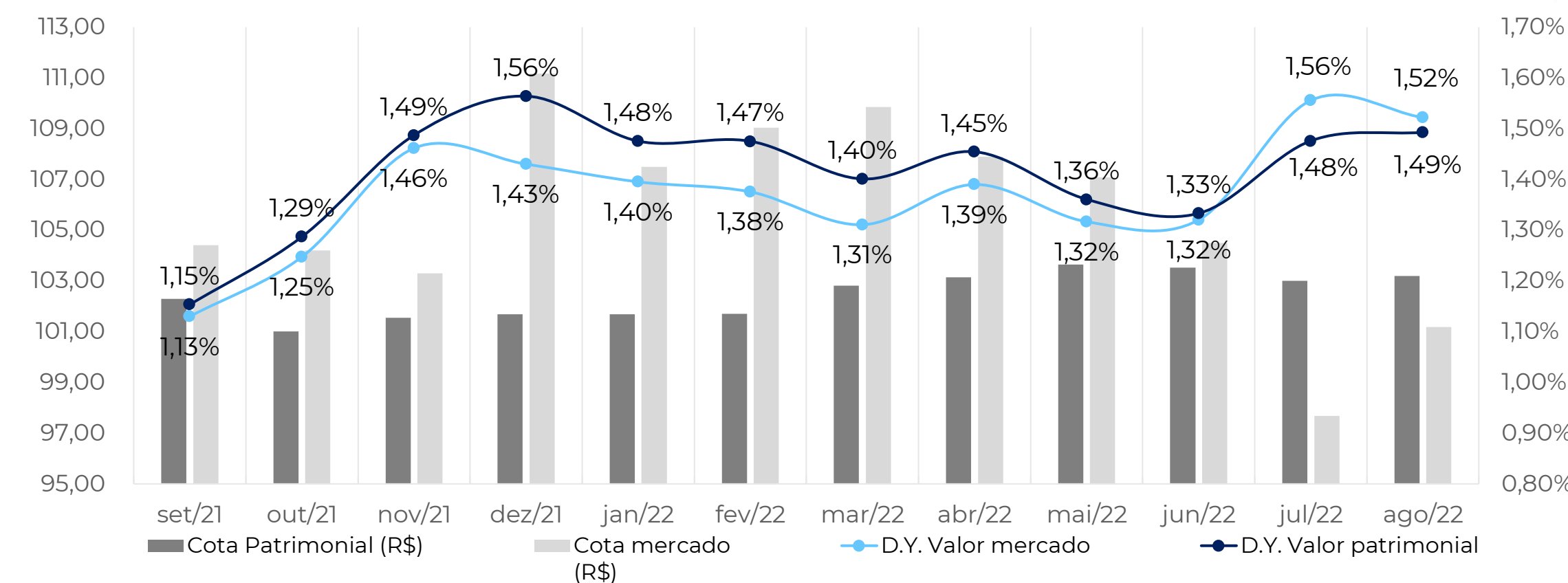
**ATIVOS DO CACR11:** Após a alocação de R\$ 20,75 milhões no CRI Helvetia (IPCA + 12,6825% a.a.) em julho, que gerou taxa de distribuição de R\$ 602.500 recebida em agosto, no dia 9/9 foram alocados mais R\$ 16,5 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) para financiamento de construção residencial de alto padrão em região próxima a São Paulo – SP, alinhado com a atual estratégia da gestão de focar no segmento residencial de alto padrão, mais resiliente ao atual cenário econômico. A operação gerou uma taxa de distribuição de R\$ 165 mil ao CACR11, já recebida. Em paralelo, corroborando a capacidade de originação de novos CRI da CARTESIA, estão em fase de modelagem R\$ 113 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. Novas operações em estruturação poderão ser indexadas ao CDI buscando diversificação de índices na carteira do CACR11.

| 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 | 1,46                   | 1,54                        | 101,19             | 103,19                 | 1,49%                                  | 16,83%   | 1,76%  | 150,37%                                       |

### 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 |
|-------------------|------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------|--------------------|--|
| Agosto-22         | 31/08/2022 | 1,46                   | 1,54                        | 09/09/2022        | 103,19                 | 101,19             | 1,49%                                  |
| 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



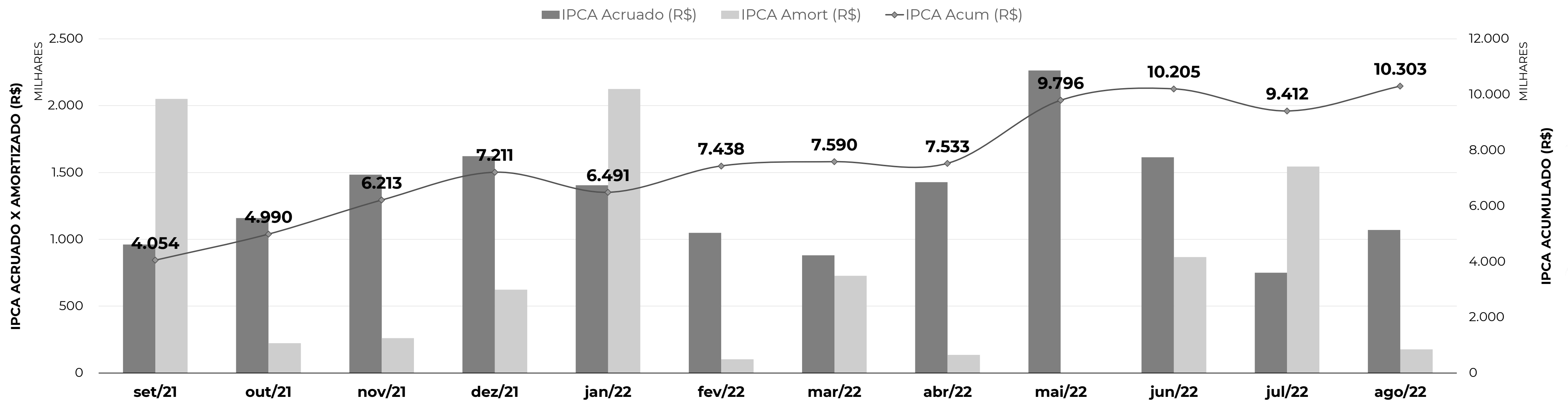
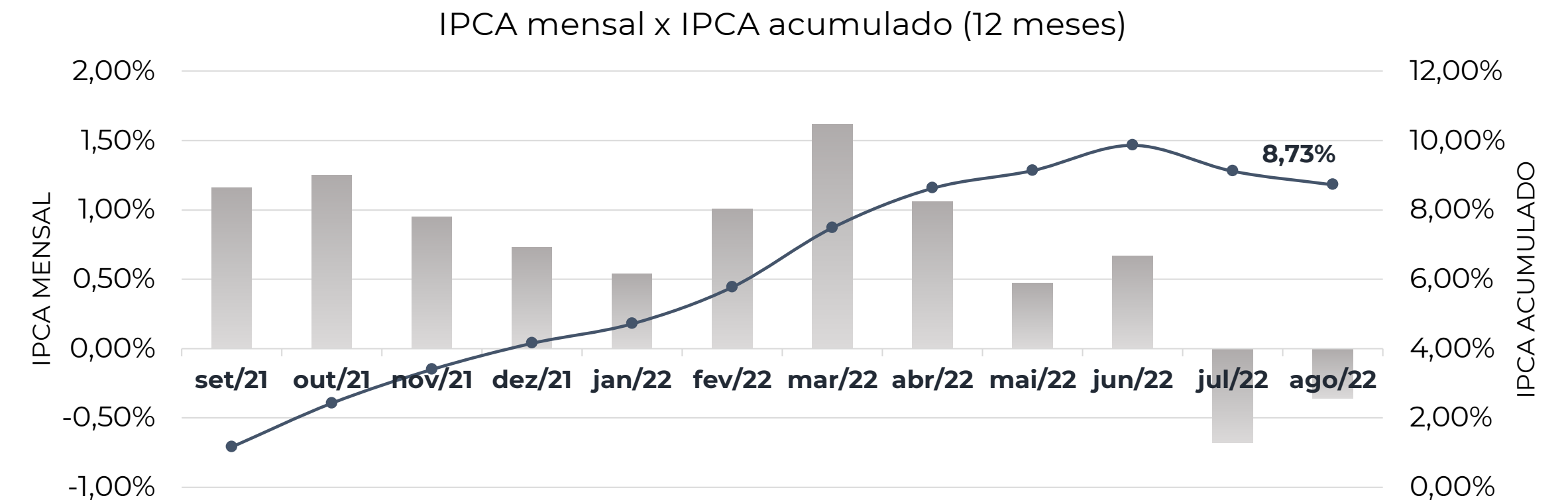


# CACR11 - Visão geral

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em agosto houve adição de R\$ 1.069.319 referente ao IPCA de 0,67% registrado em junho 2022 ("n-2") e amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 177.625, ocasionando aumento do saldo acumulado para R\$ 10.303.404 (equivalente a R\$ 5,70 / cota).



### COMO TRABALHAMOS

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

Nesse contexto, o CACRII 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 CACRII 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 CACRII em análise e mitigação de riscos em operações estruturadas de crédito pode ser incorporada aos instrumentos do CRI. Algumas premissas para investimento pelo CACRII 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 CACRII 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 CACRII foram analisadas 292 operações totalizando aproximadamente R\$ 9,46 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 273 CRI analisados, enquanto 9 estão em fase de análise/estruturação.

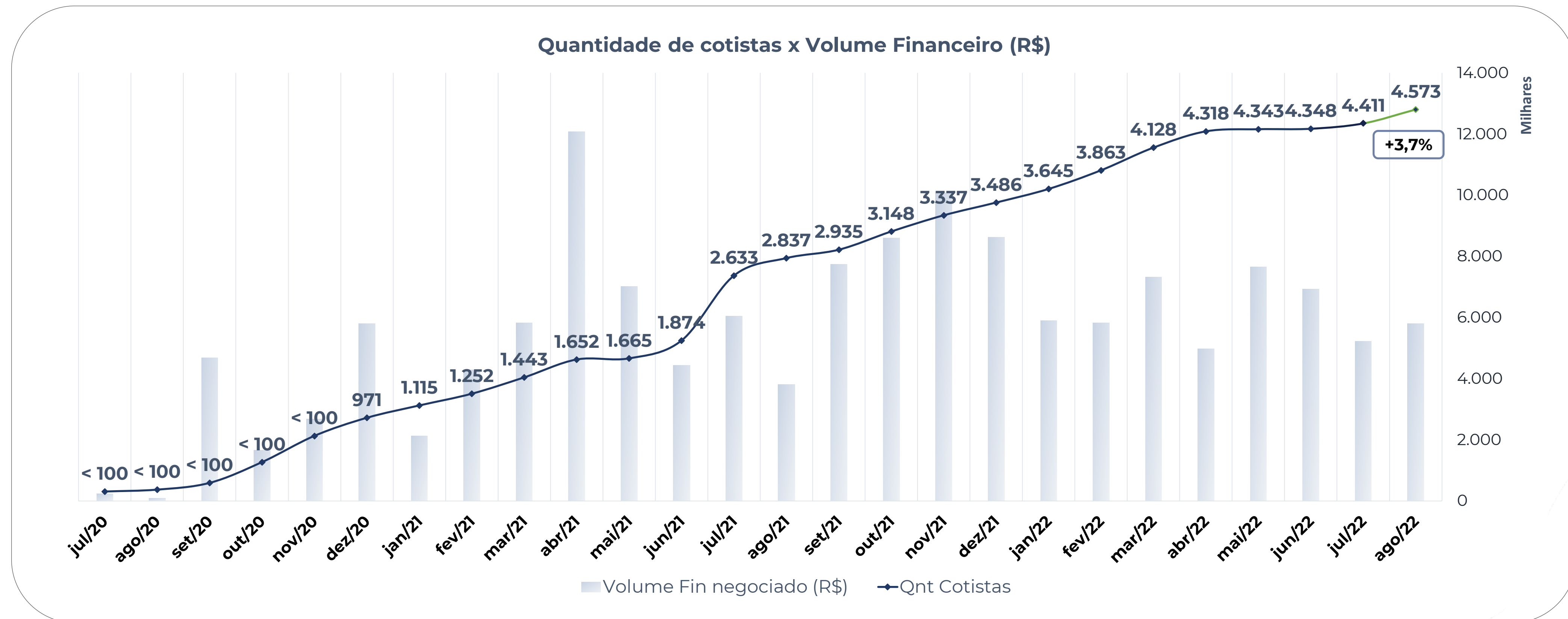


# CACR11 - Visão geral

LIQUIDEZ

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

## Expansão de 31% 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. A taxa de performance acumulada no 2º semestre de 2022 soma R\$ 93.966, reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

| DRE REGIME DE CAIXA (R\$)                         | Agosto 2022       | Acumulado 2S2022 |
|---|-------------------|------------------|
| <b>RECEITAS</b>                                   | <b>32.885.809</b> | <b>6.498.576</b> |
| Juros   | 1.778.342         | 3.373.676        |
| Amortização Correção Monetária                    | 177.625           | 1.722.235        |
| Taxa de Distribuição                              | 602.500           | 602.500          |
| Renda Fixa - Recursos em Caixa Mercado Secundário | 327.342           | 800.165          |
|   | 0                 | 0                |
| <b>DESPESAS</b>                                   | <b>(243.808)</b>  | <b>(600.775)</b> |
| Administrativas                                   | (163.632)         | (308.448)        |
| Operacionais                                      | (80.175)          | (192.328)        |
| Taxa de Performance 1S2022                        | 0                 | (100.000)        |
| <b>RESULTADO REGIME DE CAIXA</b>                  | <b>2.642.002</b>  | <b>5.897.801</b> |
| <b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b>            | <b>3.459.847</b>  | <b>5.081.241</b> |
| <b>VALOR DISTRIBUÍDO</b>                          | <b>2.783.448</b>  | <b>5.530.748</b> |
| Taxa de Performance 2S2022                        | (93.966)          | (93.966)         |
| Saldo Correção Monetária Acruada                  | 10.303.404        |                  |

| Rentabilidade | INDICADORES COMPARATIVOS |                     |        |       |        |
|---------------|--------------------------|---------------------|--------|-------|--------|
|               | CACRI1                   | CACRI1 Gross Up 15% | CDI    | IFIX  | IBOV   |
| Mensal*       | 1,69%                    | 3,47%               | 1,17%  | 5,76% | 6,16%  |
| 12 meses*     | 17,82%                   | 22,15%              | 10,17% | 8,23% | -7,79% |

\*Rentabilidade com base na cota patrimonial

|          | 1ª emissão* | 2ª emissão* | 3ª emissão* | 4ª emissão* |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| TIR a.m. | 0,92%       | 1,04%       | 1,03%       | -0,01%      |
| TIR a.a. | 11,56%      | 13,20%      | 13,09%      | -0,15%      |

\*Não considera rendimentos dos recibos



# CACRI1 - Resultados

DRE GERENCIAL 2022

| DRE REGIME DE CAIXA (R\$)              | Janeiro/22       | Fevereiro/22     | Março/22         | Abril/22         | Mai/22           | Junho/22         | Julho/2022       | Agosto/22        | 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>2.885.809</b> | <b>22.544.700</b>  |
| Juros                                  | 1.642.706        | 1.572.867        | 1.384.344        | 1.523.290        | 1.511.054        | 1.525.184        | 1.595.333        | 1.778.342        | <b>12.533.121</b>  |
| Amortização Correção Monetária         | 2.124.984        | 102.078          | 727.780          | 135.481          | 0                | 867.391          | 1.544.610        | 177.625          | <b>5.679.949</b>   |
| Taxa de Distribuição                   | 230.000          | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 602.500          | <b>832.500</b>     |
| Renda Fixa - Recursos em Caixa         | 142.683          | 92.499           | 112.526          | 101.979          | 143.369          | 317.278          | 472.823          | 327.342          | <b>1.710.499</b>   |
| Mercado Secundário                     | 0                | 0                | 0                | 1.381.225        | 0                | 407.407          | 0                | 0                | <b>1.788.632</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>(243.808)</b> | <b>(2.965.851)</b> |
| Administrativas                        | (148.538)        | (135.794)        | (122.889)        | (142.734)        | (124.082)        | (144.631)        | (144.815)        | (163.632)        | <b>(1.127.116)</b> |
| Operacionais                           | (38.241)         | (38.225)         | (33.221)         | (29.221)         | (58.253)         | (98.044)         | (112.153)        | (80.175)         | <b>(487.533)</b>   |
| Taxa de Performance 2S2021             | 0                | (800.000)        | 0                | 0                | 0                | (451.204)        | (100.000)        | 0                | <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>2.642.002</b> | <b>19.578.849</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>3.459.847</b> | <b>21.737.212</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>2.783.448</b> | <b>19.154.577</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        | 10.303.404       | <b>10.303.404</b>  |

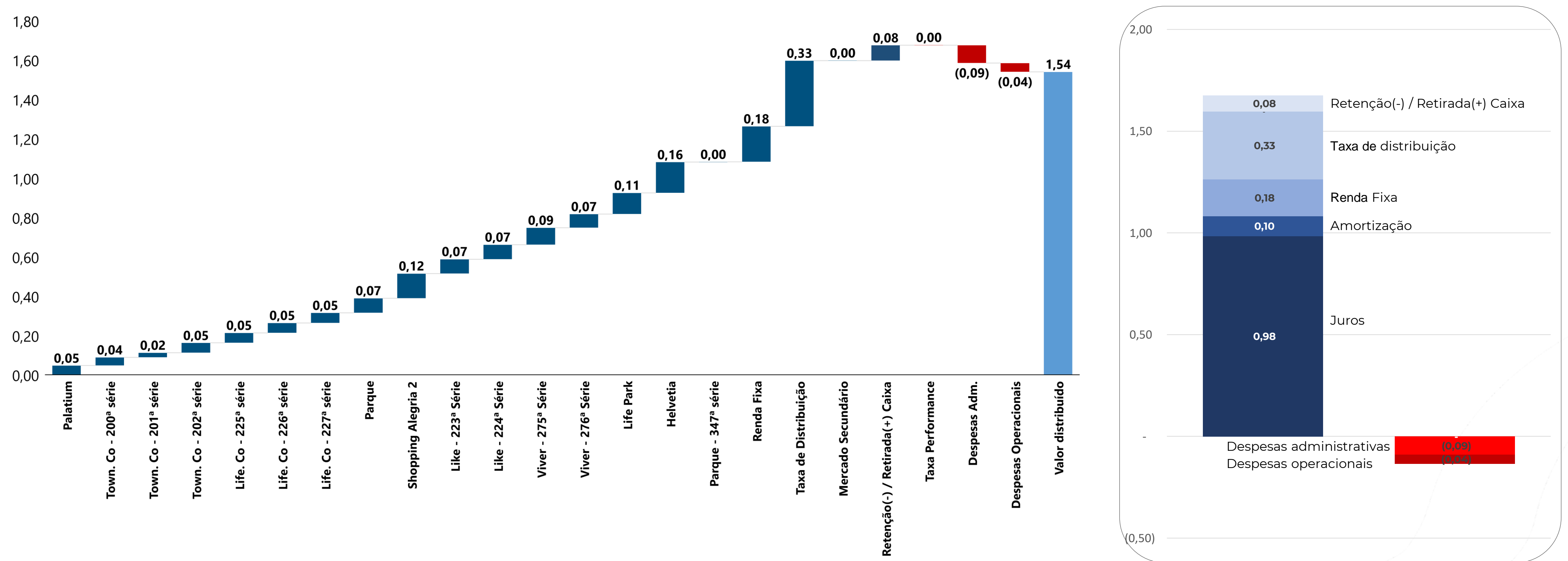




# CACR11 - Resultados

## 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.

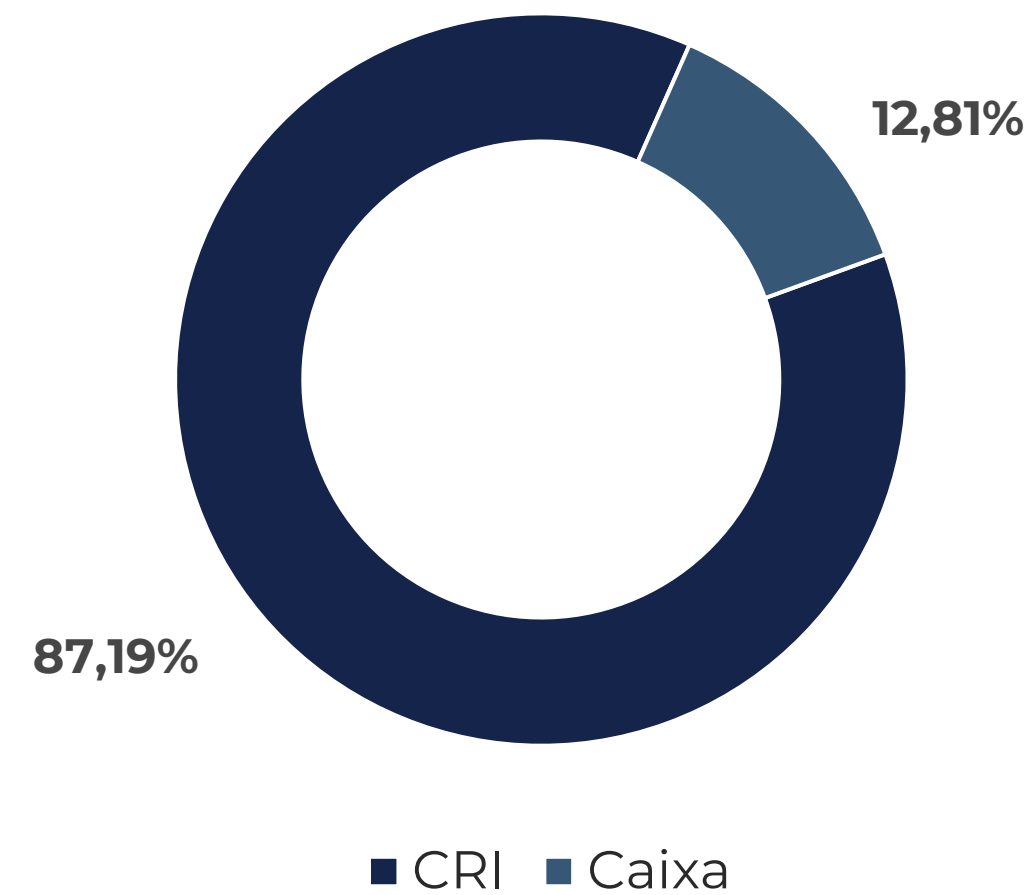




# CACR11 – Ativos em carteira

## SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

### CLASSE DE ATIVO



### INDEXADOR



\*Taxa média anual ponderada dos juros remuneratórios dos CRI alocados no CACR11, 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%            | 41% | 133.000.000                   | 01/01/2023 | 41.401                           | 8.808.637            | 5,62%       |
| 20D0809562                                    | Virgo        | IPCA        | 12,68%            | 47% | 167.000.000                   | 01/05/2023 | 0                                | 10.126.543           | 6,46%       |
| 20F0718010                                    | Habitasec    | IPCA        | 14,00%            | 47% | 111.000.000                   | 01/07/2023 | 454.445                          | 3.400.000            | 2,17%       |
| 20F0717398                                    | Habitasec    | IPCA        | 13,00%            | 55% | 111.000.000                   | 01/07/2023 | 870.947                          | 6.500.000            | 4,14%       |
| 20F0718024                                    | Habitasec    | IPCA        | 15,90%            | 44% | 111.000.000                   | 01/07/2023 | 863.183                          | 6.500.000            | 4,14%       |
| 20L0789248                                    | Habitasec    | IPCA        | 12,68%            | 63% | 43.000.000                    | 01/01/2024 | 1.354.265                        | 10.750.000           | 6,85%       |
| 20L0789249                                    | Habitasec    | IPCA        | 12,68%            | 63% | 43.000.000                    | 01/01/2024 | 1.354.265                        | 10.750.000           | 6,85%       |
| 20K0797915                                    | Habitasec    | IPCA        | 14,00%            | 70% | 23.000.000                    | 01/11/2024 | 1.915.063                        | 10.372.535           | 6,62%       |
| 21B0760582                                    | Habitasec    | IPCA        | 14,00%            | 73% | 46.000.000                    | 01/02/2025 | 423.928                          | 7.205.320            | 4,59%       |
| 21B0760584                                    | Habitasec    | IPCA        | 14,00%            | 73% | 46.000.000                    | 01/02/2025 | 423.928                          | 7.205.320            | 4,59%       |
| 21B0760585                                    | Habitasec    | IPCA        | 14,00%            | 73% | 46.000.000                    | 01/02/2025 | 423.928                          | 7.205.320            | 4,59%       |
| 21I0566608                                    | Habitasec    | IPCA        | 12,68%            | 54% | 55.900.000                    | 01/09/2025 | 693.579                          | 15.000.000           | 9,56%       |
| 21I0940472                                    | Habitasec    | IPCA        | 12,68%            | 54% | 55.900.000                    | 01/09/2025 | 535.922                          | 12.000.000           | 7,65%       |
| 21L0868658                                    | Habitasec    | IPCA        | 13,00%            | 57% | -                             | 27/12/2031 | 469.590                          | 9.600.000            | 6,12%       |
| 21L0868593                                    | Habitasec    | IPCA        | 13,00%            | 57% | -                             | 27/12/2031 | 469.590                          | 9.600.000            | 6,12%       |
| 22G1000969                                    | Barisec      | IPCA        | 12,68%            | 20% | 88.500.000                    | 24/03/2027 | 9.370                            | 20.750.000           | 13,23%      |
| 22G1166026                                    | Habitasec    | CDI         | 7,00%             | 70% | 23.000.000                    | 01/11/2024 | 0                                | 1.100.000            | 0,70%       |
| *Valor do principal alocado após amortizações |              | <b>IPCA</b> | <b>12,9811%</b>   |     |                               |            | <b>10.303.404</b>                | <b>156.587.675</b>   | <b>100%</b> |
|   |              | <b>CDI</b>  | <b>7,00%</b>      |     |                               |            |                                  |                      |             |



# CACR11 - Ativos investidos

## CRI PALATIUM

### Avanço de Obra Fachada



### Avanço de Obra Instalação elétrica (apto 3002)



### Projeto CRI Palatium 19L0810517



A obra registrou evolução de 2,52% m/m, contando atualmente com 85 funcionários no canteiro. Atividades em execução incluem a montagem do elevador social 02 e a continuidade da instalação dos passa mãos e vidros nos apartamentos, 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.

**90% VENDIDO**

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**  
**R\$ 8.850.037,79**

 **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: 41,3%
- Obras: 70,76% (+2,52 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 4/8/2021. Após individualização das matrículas das unidades, está em andamento o processo de repasse de financiamento imobiliário e entrega de chaves.

Em agosto foram amortizados R\$ 813.790,30 de principal e R\$ 73.306,47 de correção monetária.

**87% VENDIDO**

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:  
R\$ 10.126.543,18**

 **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: 47,5%
- Obras: Habite-se concedido em 4/8/2021
- 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 Fachada



## Avanço de Obra Instalação dos móveis



## Projeto CRI Town.co

20F0717398  
20F0718010  
20F0718024



A obra avançou 7,85% no mês, contando com 120+ funcionários no canteiro.

Atividades em execução incluem serviços de estrutura, paredes, revestimentos externos, esquadrias, pinturas, instalações elétricas e hidráulicas, instalação dos móveis nos apartamentos, 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\$ 18.588.575,83**



**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: 67,4% / 55,2%  
20F0718010: 65,7% / 47,2%  
20F0718024: 72,0% / 44,0%
- Obras\*\*\*: 71,79% (+7,85 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: 41,8% / 10,4% / 47,7%  
20F0718010: 37,4% / 9,6% / 53,0%  
20F0718024: 14,0% / 5,6% / 80,4%

\* 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 25/7/2022. Iniciado processo de individualização das matrículas das unidades. Processo de repasse de financiamento imobiliário em curso.

**69% 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\$ 24.208.530,75**



**Vencimento: Jan/2024**



### Serviceiros:

- 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: 62,7%  
20L0789249: 62,7%
- Obras: Habite-se concedido em 25/7/2022
- 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: 35,5% / 43,4% / 21,1%  
20L0789249: 35,5% / 43,4% / 21,1%



# CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

## Avanço de Obra Fachada



## Avanço de Obra Churrasqueira unidades



## Projeto CRI Life.co

21B0760584  
21B0760585  
21B0760582



A obra avançou 5,96% no mês de agosto, contando com 25 funcionários no canteiro.

Atividades executadas no mês incluem a continuidade nas instalações hidrossanitárias, tubulações elétricas em lajes, alvenarias e reboco do teto. Conforme previsto, em agosto houve o término da estrutura.

**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\$ 22.887.744,30**

 **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: 73,4%  
21B0760585: 73,4%  
21B0760582: 73,4%
- Obras: 36,79% (+5,96% 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: 44,7% / 53,3% / 2,0%  
21B0760585: 44,7% / 53,3% / 2,0%  
21B0760582: 44,7% / 53,3% / 2,0%



# CACRI1 - Ativos investidos

## CRI PARQUE

### Avanço de Obra Fachada lateral



### Avanço de Obra Estrutura de DryWall



### Projeto CRI Parque 20K0797915 22G1166026




Com 45+ funcionários no canteiro, a obra teve forte avanço no mês (+14,86). O empreendimento está com a alvenaria externa 100% concluídas. No mês, foram executadas as seguintes atividades: alvenaria interna, revestimento argamassado externo e interno, divisórias de *dry wall*, entre outras. 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.**  
(20K0797915)

 **CDI + 7% a.a.**  
(22G1166026)

 **Saldo Devedor:**  
**R\$ 13.387.598,00**

 **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:  
20K0797915: 69,9%  
22G1166026: 69,9%
- Obras: 76,14% (+14,86 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 Torre E



## Avanço de Obra Torre G



## Projeto CRI Fama 2110566608 2110940472





A obra avançou 3,81% em agosto, com mais de 125 funcionários na frente de trabalho. Em agosto, foi iniciada a estrutura do telhado da torre G, dada continuidade na instalação dos elevadores das torres G e H, execução de revestimentos internos de massa e gesso, pintura interna e externa, mármores, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas e na infraestrutura externa.

**55% VENDIDO**

 **Goiânia / GO**  
[Acessar Google Maps](#)

 **Residencial**

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

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

 **Saldo Devedor:**  
**R\$ 28.229.500,93**

 **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 (55% do total):  
Torres E e F: 65%  
Torres G e H: 45%
- LTV:  
2110566608: 53,7%  
2110940472: 53,7%
- Obras: 66,93% (+3,81% p.p. m/m)  
=> 83,47% 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 sem vacância, com fluxo mensal de cerca 250.000 pessoas e gera mais de 650 empregos diretos.

A previsão de início de cobrança de estacionamento (atualmente gratuito) deverá favorecer o NOI e, portanto, o índice de cobertura das parcelas mensais (246% em agosto).

**100% OCUPADO**

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

 **Shopping Center**

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

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

 **Saldo Devedor:**  
**R\$ 20.139.179,04**

 **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: 57,3%  
21L0868658: 57,3%
- 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

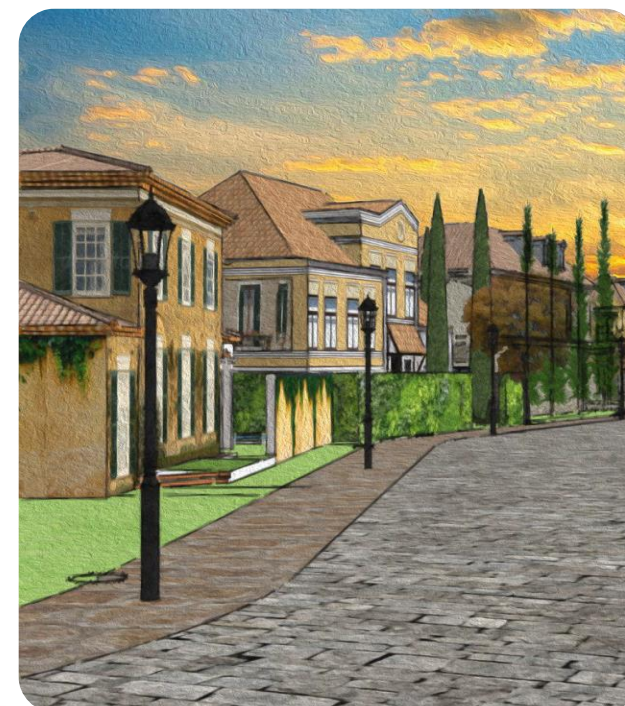
## Projeto Implantação



## Projeto Casas



## Projeto CRI Helvetia 22G1000969



Empreendimento horizontal de alto padrão localizado em Indaiatuba - SP, composto por 22 casas de alto padrão com área privativa média de 281 m<sup>2</sup> e um mall com ABL de 561 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\$ 20.759.369,98**

 **Vencimento: Mar/2027**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 22 casas com 281 m<sup>2</sup> cada e 561 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

400 empregos diretos nas obras

650 empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca 2.150 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

