

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - SETEMBRO 2022

CACRI1 - Visão geral

OBJETIVO DO FUNDO

Objetivo

O CACRI1 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\$ 187.007.685,92

Quantidade de Cotas

1.807.434

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 103,47 (30/09/2022)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 101,35 (30/09/2022)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

O mês de setembro foi marcado pelo desempenho negativo no mercado internacional, com queda nas bolsas européias e americanas. Na direção oposta, o Ibovespa fechou o mês com leve alta de 0,47%, beneficiado pela entrada do investidor estrangeiro, a despeito da incerteza verificada pelo período eleitoral, e pela maior confiança do investidor de encerramento do ciclo de elevação da SELIC. O consenso do mercado para a taxa SELIC ao final de 2022 é que se mantenha em 13,75% e que o IPCA feche o ano em 5,71%, frente à expectativa de 6,40% há quatro semanas (relatório FOCUS 07/10/2022). Na mesma linha positiva, a expectativa de crescimento do PIB em 2022 passou de 2,39% para 2,70%. O IFIX apresentou ganho de 0,49% no mês, acumulando alta de 10,13% em 12 meses, com o gradual retorno dos investidores aos fundos imobiliários. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 acumula em 12 meses rentabilidade de 14,78%. O dividend yield nos últimos 12 meses alcançou 18,23% (21,45% com gross up IR) se considerado o valor de mercado da cota e reinvestimento dos dividendos.**

No cenário internacional, os principais pontos de observação seguem sendo a 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. Nos Estados Unidos, apesar da queda dos preços de itens ligados à energia, o núcleo de inflação voltou a acelerar na variação mensal e surpreendeu as expectativas. Em sua reunião, o Federal Reserve elevou a taxa de juros em 0,75% para banda entre 3,0-3,25% e suas projeções apontam para uma taxa básica de juros entre 4,25-4,50% até o fim de 2022. Em reação a esse cenário macroeconômico, o índice Nasdaq fechou setembro com queda de -10,50%, e o índice S&P caiu -9,34%. No Reino Unido, o Banco da Inglaterra elevou a taxa de juros em 0,5 p.p. e governo anunciou um pacote fiscal com redução de impostos e ajuda na conta de energia. Ainda na Europa, o BCE elevou a taxa de juros em 0,75 p.p. e manteve expectativa de novos aumentos visando reprimir a inflação estimada em 8,1% em 2022. Na China, o governo encerrou os lockdowns em algumas cidades e os dados recentes de atividade vieram acima do esperado.

No cenário doméstico, a economia surpreendeu positivamente devido ao crescimento do mercado de trabalho e estímulos fiscais. No último mês, o CAGED apontou a abertura de 278 mil vagas, acima da expectativa dos analistas, mostrando resiliência na criação de vagas, que tem permitido quedas consistentes na taxa de desemprego (atualmente em 9%) e um potencial aumento no consumo das famílias. A confirmação do cenário de que o pico de inflação tenha ficado para trás se confirma com a divulgação do IPCA de setembro em -0,29%, terceiro mês consecutivo de deflação, e válida a decisão do COPOM de manter a taxa Selic em 13,75% a.a, com a ressalva de margem para possíveis elevações futuras. Apesar disso, a apertada corrida eleitoral e a falta de clareza dos candidatos em relação às propostas de governo seguem preocupando o mercado com relação à política econômica e fiscal que vigorará no próximo ano.

Em relação ao mercado imobiliário, o 3T2022 evidenciou claramente tendências distintas entre os segmentos popular e média / alta renda, conforme evidenciado nas prévias de resultados de diversas incorporadoras listadas na B3 até o momento. As incorporadoras focadas no segmento popular (Casa Verde Amarela – CVA), beneficiadas pelo ajuste no programa de subsídios em julho, reportaram novos lançamentos e aumento de vendas, com significativo reajuste de preços visando recuperação das margens deterioradas nos últimos trimestres. Por outro lado, as incorporadoras com foco no médio / alto padrão mantiveram o foco na redução de estoque pronto e maior seletividade de lançamentos. Com isso, espera-se nos próximos trimestres um reequilíbrio do estoque no médio / alto padrão e recuperação das margens. Assim, segundo a ABECIP, foi observada redução do volume de concessão de financiamento imobiliário com recursos da poupança PARA R\$ 16,9 bilhões em agosto (-5,7% m/m; -19,7% a/a). O Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,10% em setembro (-0,46 p.p a/a), reflexo sobretudo do grupo de serviços em sua composição, dando alívio aos incorporadores e suportando a estratégia de recuperação de margens.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou setembro com valor de mercado de R\$ 101,35 com relação P/VP de 97,9% (98,1% em 31/8/2022). A base de cotistas teve forte expansão para 5.405 investidores (+18,2% m/m; +55,0% acumulado no ano) suportando o **gradual aumento de liquidez das cotas do CACR11**. O volume negociado somou R\$ 11,2 milhões em setembro, com média mensal de R\$ 6,9 milhões nos últimos 6 meses encerrados em 30/9/2022 (vide página 6).

Eventos ocorridos no mês: (i) amortização de R\$ 50.787 de principal e R\$ 700.000 de correção monetária do CRI Parque, (ii) amortização de R\$ 94.427 de principal e R\$ 9.370 de correção monetária do CRI Helvetia, (iii) amortização de R\$ 85.500 do CRI Fazenda Boa Vista, (iv) recebimento da taxa de distribuição de R\$ 165.000 referente à aquisição do CRI Fazenda Boa Vista, (v) venda de 6.007 papéis do CRI Viver gerando ganho de R\$ 276.909 (juros + IPCA). Todas as obras em andamento dos empreendimentos financiados pelo CACR11, sem exceção, apresentaram em setembro forte evolução, com destaque para o Town.Co (+5,99 p.p. m/m), Parque (+3,98 p.p. m/m) e Fama (+4,73 p.p. m/m).

Em 10/10/2022 o CACR11 distribuiu R\$ 1,56 / cota, que corresponde a 140,7% do CDI mensal, ou 165,5% do CDI após gross-up de IR, com base no valor patrimonial da cota, traduzindo em **dividend yield de 17,16% nos últimos 12 meses** (12,90% 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 30/9/2022 somava R\$ 9.386.631 ou R\$ 5,19 / 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 indexador (IPCA/IBGE)**, protegendo os CRI contra possíveis deflações.

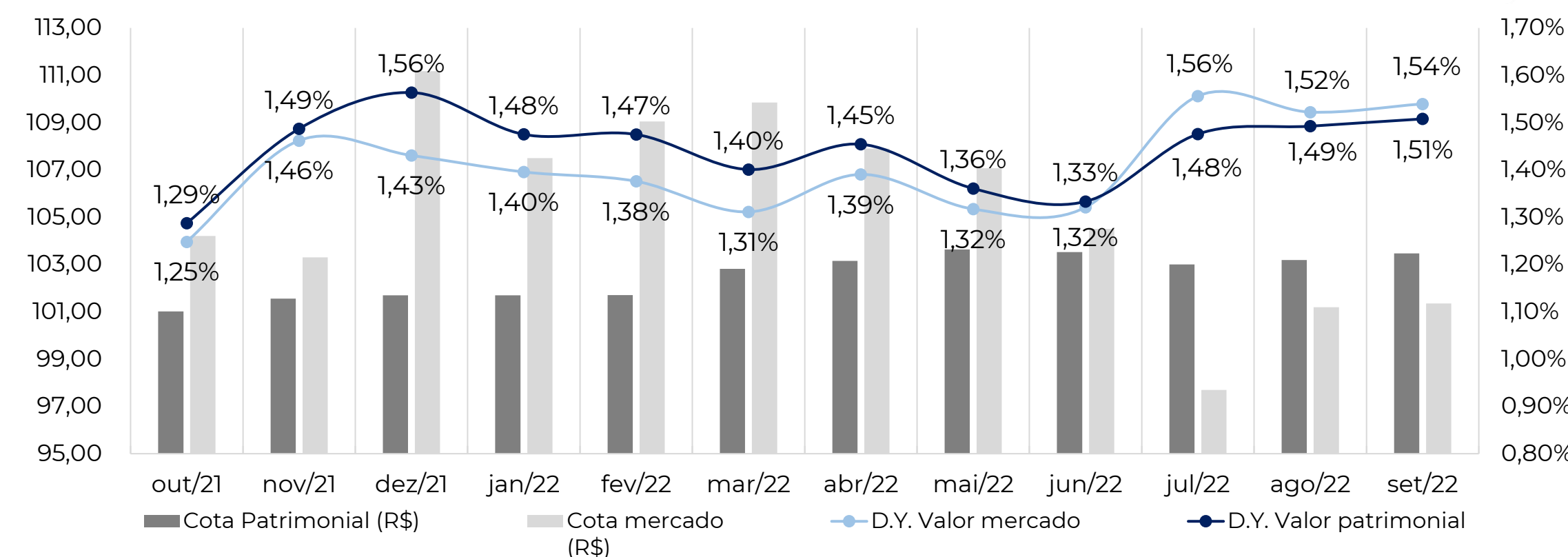
ATIVOS DO CACR11: No dia 9/9 foram alocados R\$ 16,5 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) no CRI Fazenda Boa Vista para financiamento de construção residencial de altíssimo padrão no condomínio de mesmo nome, em Porto Feliz – SP, alinhado com a atual estratégia da gestão de focar no segmento residencial de alto padrão, mais resiliente ao atual cenário econômico, gerando uma taxa de distribuição de R\$ 165 mil ao CACR11. Em paralelo, corroborando a capacidade de originação de novos CRI da CARTESIA, estão em fase de modelagem R\$ 87 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	1,60	1,56	101,35	103,47	1,51%	17,16%	1,77%	165,47%

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
Setembro - 22	30/09/2022	1,60	1,56	10/10/2022	103,47	101,35	1,51%
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

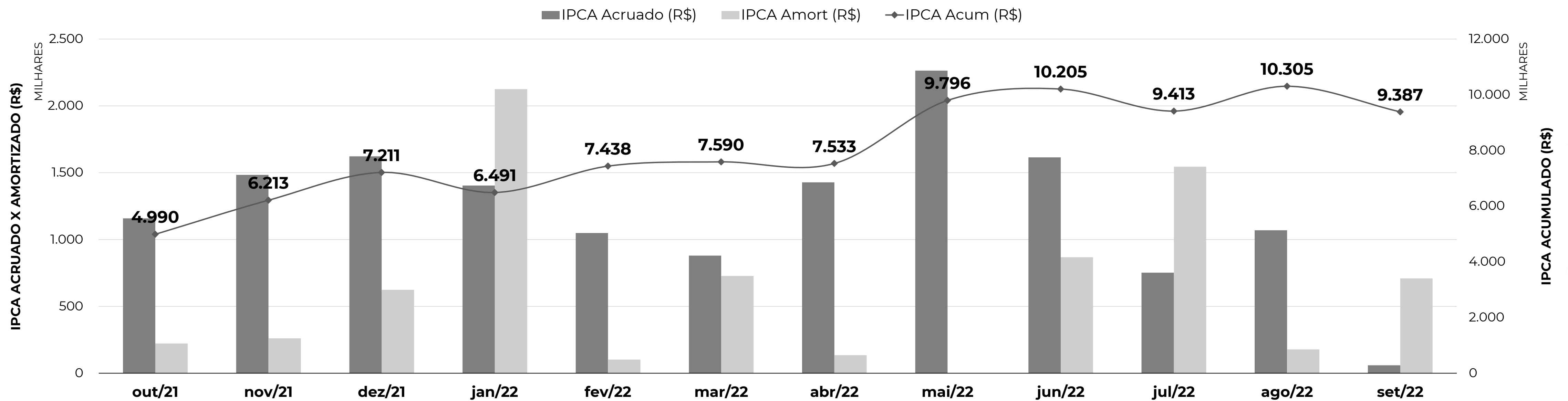
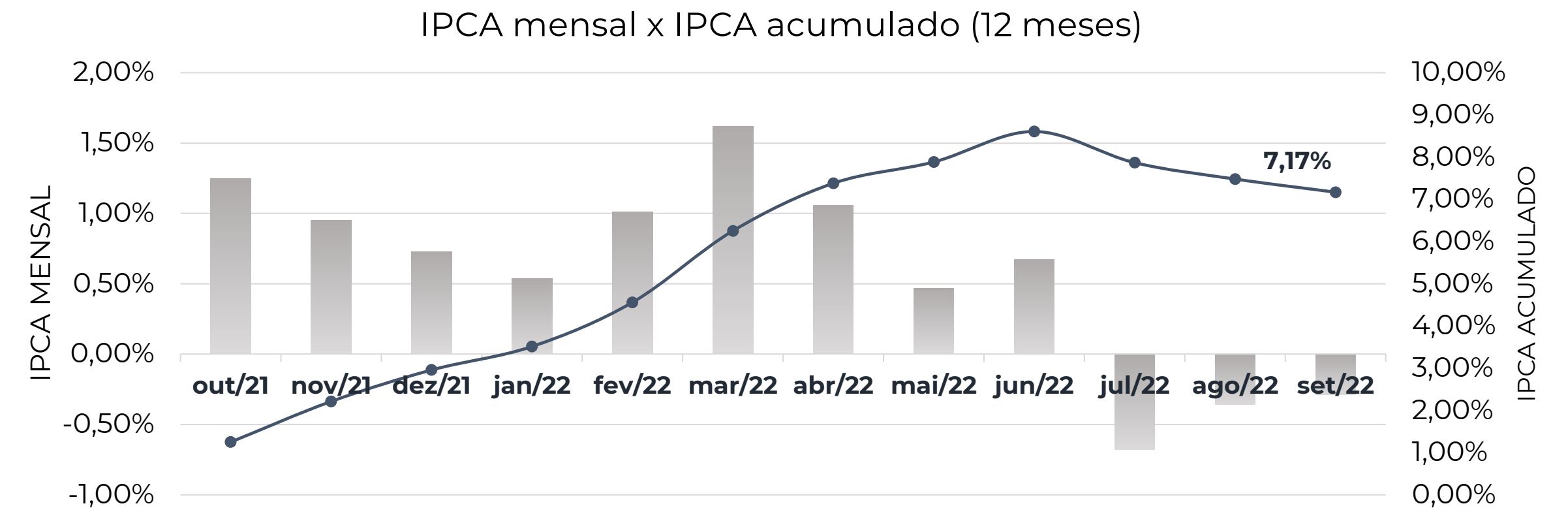


CACRI1 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada da carteira do CACRI1 nos últimos 12 meses.

Em setembro houve adição de R\$ 59.300 referente ao IPCA de 0,67% registrado em junho 2022 do CRI Palatium ("n-3") e amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 709.370, ocasionando diminuição do saldo acumulado para R\$ 9.386.631 (equivalente a R\$ 5,19 / cota). Os demais CRIs da carteira não foram atualizados uma vez o IPCA negativo de -0,68% registrado em julho 2022 ("n-2") não é considerado, protegendo os investidores de deflação.



COMO TRABALHAMOS

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

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

CRITÉRIOS DE ANÁLISE

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

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

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

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

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

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

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

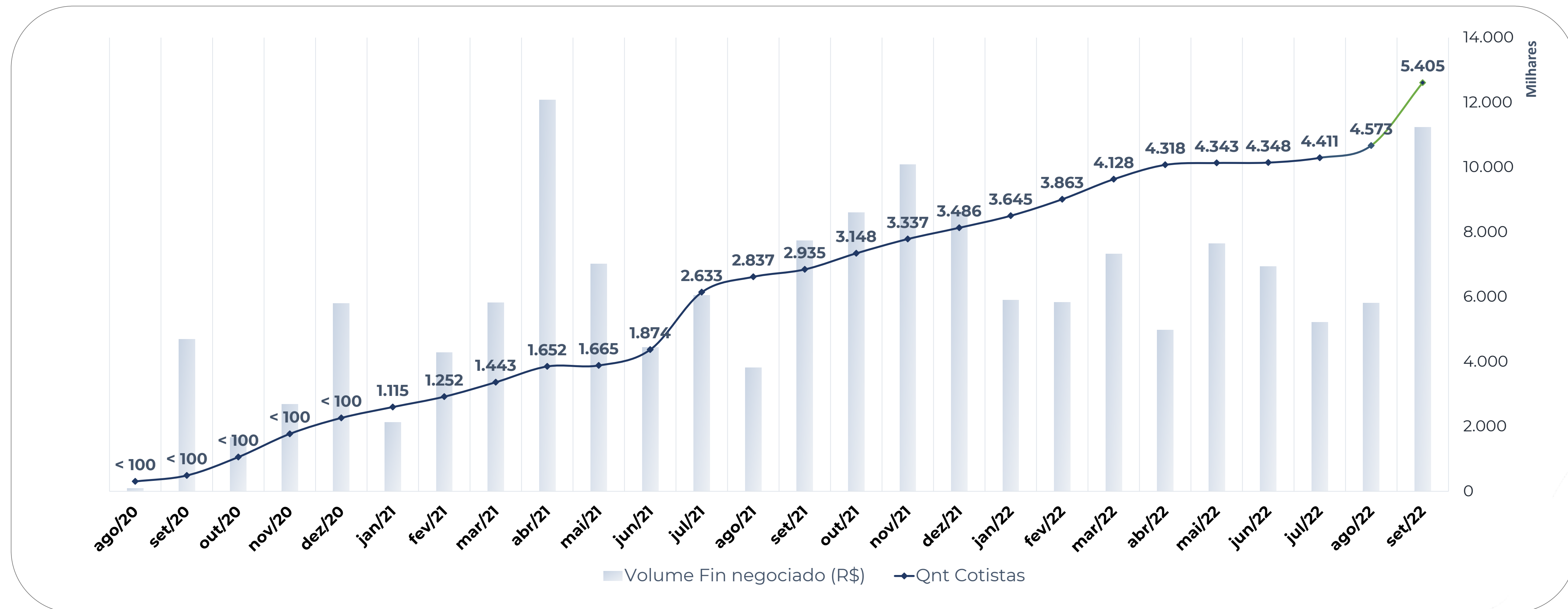
Desde a captação do CACRI1 foram analisadas 299 operações totalizando aproximadamente R\$ 9,74 bilhões, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 281 CRI analisados, enquanto 7 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 55% da base de cotistas em 2022 (+18% em setembro)



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\$ 264.168, reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Setembro 2022	Acumulado 2S2022
RECEITAS	3.105.148	9.603.724
Juros	1.834.620	5.208.296
Amortização Correção Monetária	709.370	2.431.605
Taxa de Distribuição	165.000	767.500
Renda Fixa - Recursos em Caixa	119.249	919.44
Mercado Secundário	276.909	276.909
DESPESAS	(213.463)	(814.239)
Administrativas	(180.718)	(489.166)
Operacionais	(32.745)	(225.073)
Taxa de Performance 1S2022	0	(100.000)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.891.685	8.789.485
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.668.962	7.750.203
VALOR DISTRIBUÍDO	2.819.597	8.350.345
Taxa de Performance 2S2022	(264.168)	(358.134)
Saldo Correção Monetária Acruada	9.386.631	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	1,78%	2,05%	1,07%	0,49%	0,47%
12 meses*	18,50%	21,57%	10,87%	10,13%	-0,85%

*Rentabilidade com base na cota patrimonial

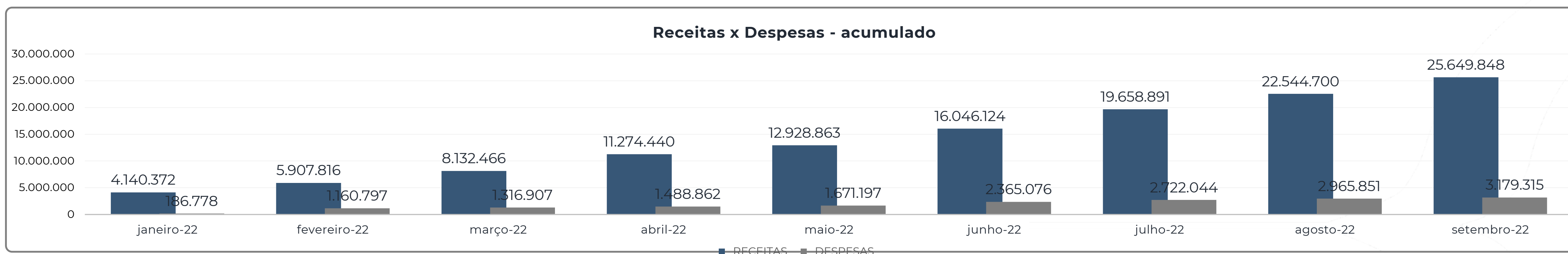
	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*
TIR a.m.	0,93%	1,07%	1,08%	0,40%
TIR a.a.	11,80%	13,59%	13,72%	4,95%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

DRE GERENCIAL 2022

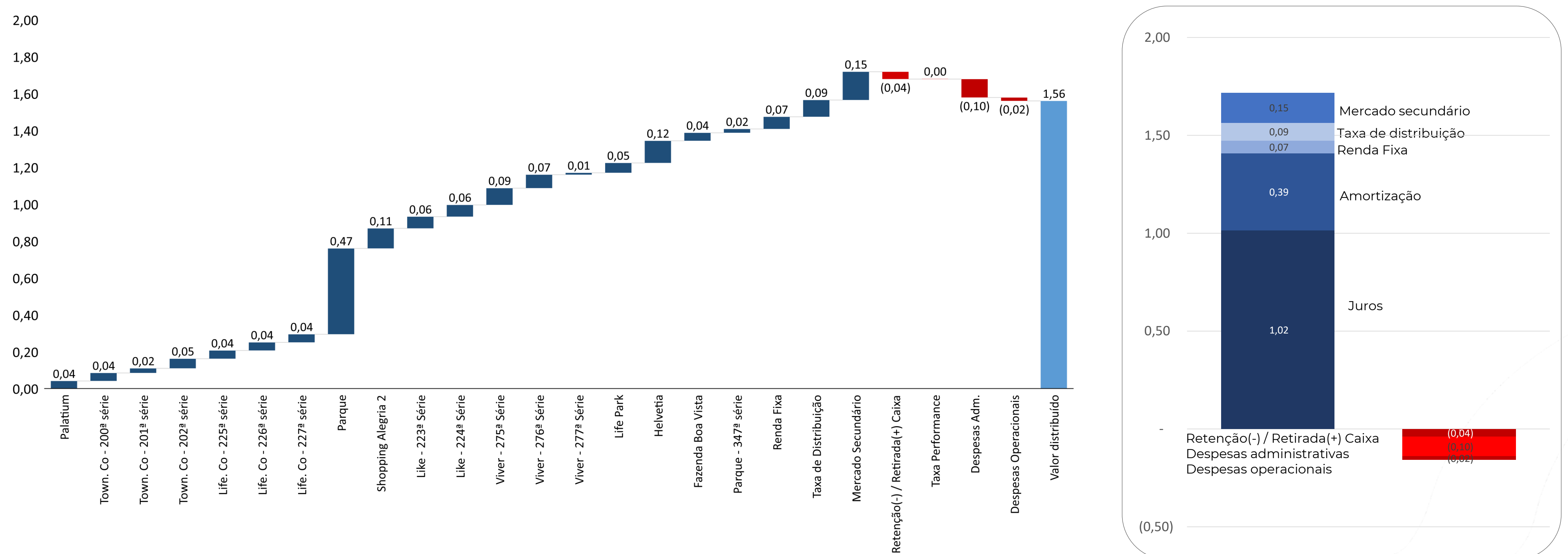
DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro/22	Fevereiro/22	Março/22	Abril/22	Maior/22	Junho/22	Julho/2022	Agosto/22	Setembro/22	Acumulado 2022
RECEITAS	4.140.372	1.767.444	2.224.650	3.141.974	1.654.423	3.117.261	3.612.767	2.885.809	3.105.148	25.649.848
Juros	1.642.706	1.572.867	1.384.344	1.523.290	1.511.054	1.525.184	1.595.333	1.778.342	1.834.620	14.367.741
Amortização Correção Monetária	2.124.984	102.078	727.780	135.481	0	867.391	1.544.610	177.625	709.370	6.389.319
Taxa de Distribuição	230.000	0	0	0	0	0	0	602.500	165.000	997.500
Renda Fixa - Recursos em Caixa	142.683	92.499	112.526	101.979	143.369	317.278	472.823	327.342	119.249	1.829.748
Mercado Secundário	0	0	0	1.381.225	0	407.407	0	0	276.909	2.065.541
DESPESAS	(186.778)	(974.019)	(156.110)	(171.955)	(182.335)	(693.879)	(356.968)	(243.808)	(213.463)	(3.179.315)
Administrativas	(148.538)	(135.794)	(122.889)	(142.734)	(124.082)	(144.631)	(144.815)	(163.632)	(180.718)	(1.307.834)
Operacionais	(38.241)	(38.225)	(33.221)	(29.221)	(58.253)	(98.044)	(112.153)	(80.175)	(32.745)	(520.278)
Taxa de Performance 2S2021	0	(800.000)	0	0	0	(451.204)	(100.000)	0	0	(1.351.2014)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	3.953.594	793.425	2.068.540	2.970.019	1.472.088	2.423.382	3.255.799	2.642.002	2.891.685	22.470.533
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.296.265	2.107.654	4.010.053	2.567.070	2.699.079	2.975.850	1.621.394	3.459.847	2.668.962	24.406.175
VALOR DISTRIBUÍDO PARA COTISTAS	2.271.341	2.271.341	2.180.487	2.271.341	2.135.060	2.494.259	2.747.300	2.783.448	2.819.597	21.974.174
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	9.386.631	



CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

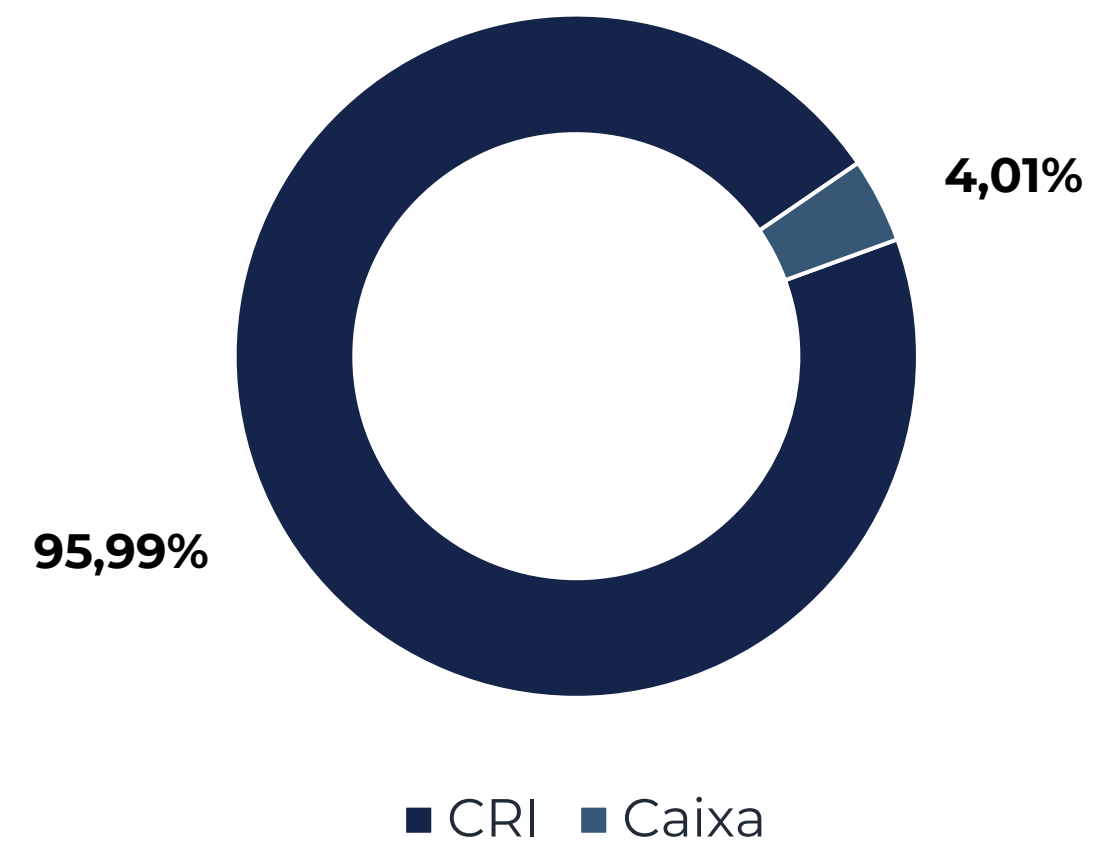
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



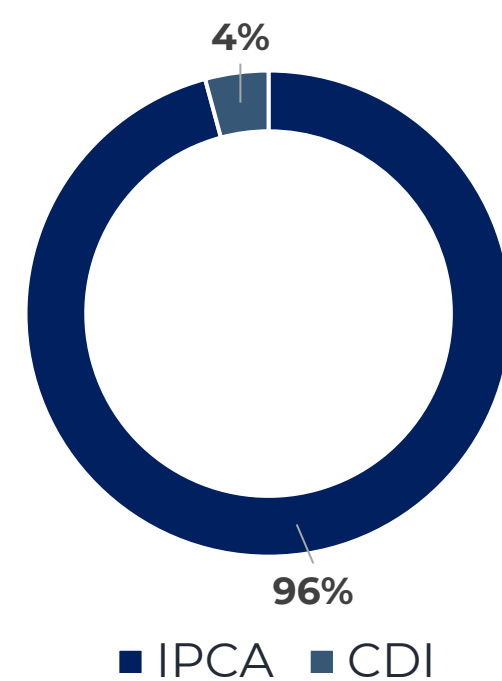
CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



INDEXADOR



Taxa média de juros (IPCA)*

13,0431% a.a.

Taxa média de juros (CDI)*

7,0% a.a.

*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	Securitizadora	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	100.702	8.808.637	5,01%
20D0809562	Virgo	IPCA	12,68%	48%	167.000.000	01/05/2023	0	10.126.543	5,75%
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	47%	111.000.000	01/07/2023	454.446	3.400.000	1,94%
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	55%	111.000.000	01/07/2023	870.947	6.500.000	3,69%
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	44%	111.000.000	01/07/2023	864.753	6.500.000	3,69%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	63%	43.000.000	01/01/2024	1.354.265	10.750.000	6,11%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	63%	43.000.000	01/01/2024	1.354.265	10.750.000	6,11%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	70%	23.000.000	01/11/2024	1.215.063	10.372.535	5,89%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	46.000.000	01/02/2025	423.928	7.205.320	4,09%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	46.000.000	01/02/2025	423.928	7.205.320	4,09%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	46.000.000	01/02/2025	423.928	7.205.320	4,09%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	59%	55.900.000	01/09/2025	693.579	15.000.000	8,52%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	59%	55.900.000	01/09/2025	267.647	5.993.000	3,41%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	57%	-	27/12/2031	469.590	9.600.000	5,46%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	57%	-	27/12/2031	469.590	9.600.000	5,46%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	20%	88.500.000	24/03/2027	0	20.655.574	11,74%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	53%	25.000.000	26/04/2027	0	16.417.500	9,33%
21I0940473	Habitasec	IPCA	12,68%	59%	55.900.000	01/09/2025	0	2.500.000	1,42%
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	70%	23.000.000	01/11/2024	0	7.400.000	4,20%
		IPCA	13,0431%				9.386.631	175.689.749	100%
		CDI	7,00%						

*Valor do principal alocado após amortizações

CACR11 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Pavimentação (apto 2901)



Projeto CRI Palatium 19L0810517



A obra registrou evolução de 2,35% m/m, contando atualmente com 85 funcionários no canteiro.

Atividades em execução: instalação dos passa mãos e vidros nos apartamentos, reboco das vigas, pavimentação dos apartamentos, elevação de gesso, fixação da infraestrutura elétrica e montagem do elevador social 2.

92% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 8.909.338,15

 **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: 41,5%
- Obras: 73,43% (+2,35 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.

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: 47,8%
- 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 5,99% 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.

86% 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\$ 18.590.145,39



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 m² cada e 1.770 m² de área comercial
- VGV residencial: R\$ 67 milhões
- VGV comercial: R\$ 44 milhões
- LTV anterior / atualizado**:
20F0717398: 67,4% / 55,2%
20F0718010: 66,3% / 47,5%
20F0718024: 71,8% / 43,9%
- Obras***: 77,78% (+5,99 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: 37,2% / 15,3% / 47,5%
20F0718010: 35,3% / 12,0% / 52,7%
20F0718024: 14,3% / 5,6% / 80,1%

* 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 / m² superior ao valor conservadoramente considerado na estruturação do CRI.

*** Projeto de *retrofit*, com prazo de obras reduzido. O percentual de 22,22% a executar se refere, em grande parte, à instalação dos móveis.

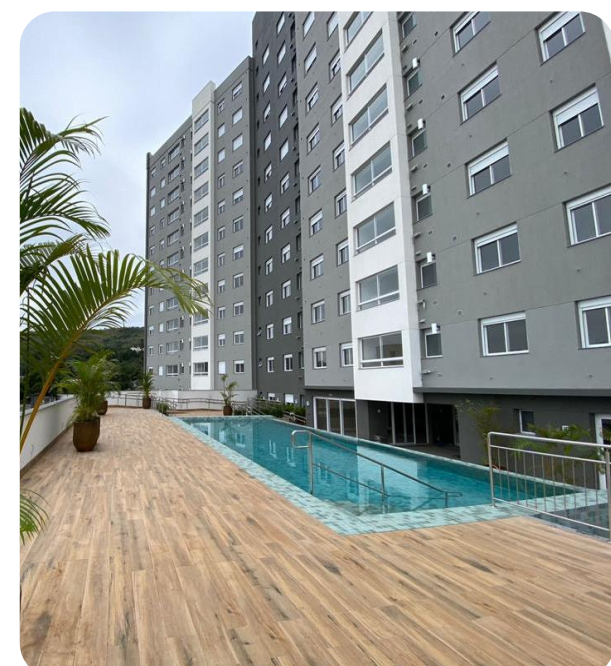
CACRI1 - Ativos investidos

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. Concluído processo de individualização das matrículas das unidades, para início do processo de repasse de financiamento imobiliário.

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**

 **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: 62,7%
20L0789249: 62,7%
- Obras: Habite-se concedido em 25/7/2022
- Entrega: Obra concluída
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 500 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: 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 Tubulações elétricas



Projeto CRI Life.co

21B0760584
21B0760585
21B0760582



A obra avançou 3,11% em setembro, contando com 25 funcionários no canteiro.

Atividades executadas no mês: instalações hidrossanitárias, tubulações elétricas em lajes, alvenarias, reboco do teto e instalação das churrasqueiras nos apartamentos.

64% 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 m² cada
- VGV: R\$ 46 milhões
- LTV:
21B0760584: 72,5%
21B0760585: 72,5%
21B0760582: 72,5%
- Obras: 39,90% (+3,11% 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%

CACR11 - Ativos investidos

CRI PARQUE

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Sala apartamento-tipo



Projeto CRI Parque 20K0797915 22G1166026




Com 45+ funcionários no canteiro, a obra teve avanço de 3,98% m/m. O empreendimento está com a alvenaria / acabamento externo 100% concluídos. No mês, foi dada continuidade na alvenaria interna, revestimento argamassado externo e interno, divisórias de *dry wall*, entre outras. Com o avanço das obras, foram retomadas as 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\$ 18.987.598,01

 **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
- VGV outros imóveis: R\$ 10 milhões
- LTV:
20K0797915: 70%
22G1166026: 70%
- Obras: 80,12% (+3,98 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 Corredor



Projeto CRI Fama

2110566608
2110940472
2110940473



A obra avançou +4,73% em setembro, com mais de 110 funcionários na frente de trabalho. Em setembro, foi dada continuidade na execução de revestimentos internos de massa e gesso, pintura interna e externa, mármore, 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\$ 24.454.227,54



Vencimento: Set/2025



Servicers:

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



Empreendimento:

- 4 torres, 264 unidades de 70 m² cada
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas (55% do total):
Torres E e F: 65%
Torres G e H: 45%
- LTV:
2110566608: 59,1%
2110940472: 59,1%
- Obras: 71,66% (+4,73% p.p. m/m)
=> 85,83% do empreendimento
- Entrega:
Torres E e F: Dezembro/2022
Torres G e H: Maio/2023
- Amortização: Cash sweep após Habite-se parcial (mín R\$ 500 mil)



Garantias:

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

CACR11 - 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 (251% em setembro).

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 m² 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

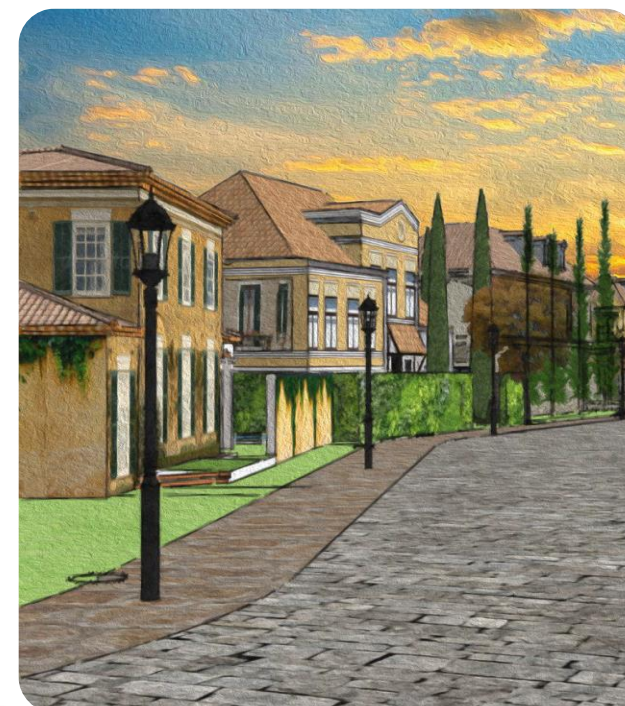
Projeto Implantação



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 m² e um mall com ABL de 561 m². Projeto assinado por João Armentano.

Em processo de registro das garantias.

0% VENDIDO
(em fase de lançamento)

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

 **Residencial e comercial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 20.655.573,13

 **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 e 561 m² 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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Fazenda Boa Vista

Projeto Área Gourmet



Projeto Lago (área externa)



Projeto CRI Boa Vista 22H1704044



A Casa Lago está localizada na Fazenda Boa Vista, condomínio de alto padrão em Porto Feliz, SP. Trata-se de uma casa com projeto arquitetônico realizado pela Triptyque Architectur, que será desenvolvida sobre um terreno de 3.148,10 m², com 795,64 m² de área construída.

Em processo de registro das garantias.

**0% VENDIDO
(não lançado)**

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 16.417.500,00

 **Vencimento: Abr/2027**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- Casa com 3.148 m² (795 m² de área construída)
- VGV: R\$ 25 milhões
- LTV: 52,75%
- Obras: Não iniciadas
- Entrega: Outubro/2023
- 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 – 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

9 empreendimentos residenciais

1.223 unidades habitacionais

557 unidades já concluídas

391 unidades a concluir até Dez/2022

Shopping Alegria

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

Empregos gerados

385 empregos diretos nas obras

650 empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.320 empregos indiretos

Economia

VGV total das obras financiadas R\$ 692 mm

Impostos sobre VGV: R\$ 28 mm

Corretagem de vendas: R\$ 41 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 300 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

