

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - NOVEMBRO 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\$ 186.912.406,06

Quantidade de Cotas

1.807.434

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 103,41 (30/11/2022)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 101,69 (30/11/2022)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

No sentido oposto dos mercados globais, no Brasil os ativos de renda fixa e variável tiveram performance negativa em novembro diante do cenário de instabilidade fiscal e da indefinição da equipe econômica do novo governo eleito. Nesse sentido, o Ibovespa fechou o mês com queda de 3,06% e os juros futuros subiram mais de 1%, frente ao risco fiscal e ao temor de que o Banco Central possa implementar novos aumentos na taxa Selic em 2023. O consenso do mercado é que o IPCA feche o ano de 2022 em 5,92%, frente à expectativa de 5,63% há quatro semanas (relatório FOCUS 02/12/2022). Na mesma linha, a expectativa de crescimento do PIB passou de 2,76% para 3,05%. O IFIX apresentou perda de 4,15% no mês, acumulando alta de 11,20% em 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 acumula em 12 meses rentabilidade de 16,51%. O dividend yield nos últimos 12 meses alcançou 18,36% (21,60% 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 e o endurecimento da política de aperto monetário dos bancos centrais no controle à inflação. O principal acontecimento do mês no cenário externo foi a inflação americana. Em outubro, o CPI subiu 0,4%, abaixo dos 0,6% esperados pelo mercado. Apesar do resultado melhor do que o esperado, alguns componentes do índice e a criação de 261 mil novos postos de trabalho (acima da previsão de 195 mil) sinalizam uma trajetória ascendente da inflação, levando o FED a indicar que manterá o ciclo de aperto monetário, com possíveis novas elevações da banda de juros para próximo de 5%. No Reino Unido, após um período de intensa agitação política, o governo do primeiro-ministro Rishi Sunak apresentou uma nova proposta orçamentária caracterizada pela austeridade fiscal, incluindo aumentos de impostos e reduções nos gastos do governo. Em relação ao conflito na Ucrânia, os contínuos ataques aéreos russos alimentam uma baixa expectativa de resolução do conflito no curto prazo. Na China, uma onda de protestos contra a política do Covid Zero foi provocada pela adoção contínua de restrições de movimento e testes em massa, o que pode acelerar o processo de reabertura. Os números mais recentes da atividade no país ficaram aquém das previsões, evidenciando os efeitos da imposição de medidas de restrição à locomoção.

No cenário doméstico, os dados acerca da economia brasileira refletem um mercado de trabalho formal com forte geração de emprego e desaceleração dos núcleos de inflação. Em novembro o IPCA subiu 0,41%, abaixo da expectativa do mercado, que era 0,53%, e 0,18 p.p abaixo do que foi registrado em outubro (0,59%). Segundo dados divulgados pelo IBGE, a alta do índice foi puxada principalmente pelos grupos de Transporte e Alimentação e Bebidas. Em relação ao mercado de trabalho, os dados do Caged mostraram a criação de 160 mil novas vagas de trabalho, abaixo das expectativas do mercado de cerca de 220 mil novas vagas, mas ainda assim animador, dada a taxa de desemprego de 8,3%, menor nível desde 2015. No campo político, a PEC de Transição, que pretende abrir espaço no orçamento para o pagamento do Auxílio Brasil fora do teto de gastos, continua chamando a atenção do mercado. Se aprovada, a expectativa é que a emenda gere um impacto fiscal de até R\$ 200 bilhões ao ano, aumentando a dívida bruta dos atuais 74,4% do PIB previstos para 2022 para 103% no final de 2030.

Em relação ao mercado imobiliário, o mês de novembro foi caracterizado pela continuidade do movimento de alívio nos preços dos insumos da construção civil por um lado, e pela redução do crédito imobiliário que, apesar disso, ainda se encontra em patamares acima da média histórica. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), foi observada redução do volume de concessão de financiamento imobiliário com recursos da poupança para R\$ 14,7 bilhões em outubro (-8,8% m/m; -14,2% a/a). Ainda assim, o volume representa o segundo maior da série histórica para o mês de outubro e o financiamento de 59,3 mil imóveis. Em relação ao preço dos insumos, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,14% em novembro (-0,57 p.p a/a), reflexo sobretudo do grupo de Materiais e Equipamentos em sua composição que teve deflação de 0,35% (-0,02 p.p m/m), dando alívio aos incorporadores e suportando a estratégia de recuperação de margens. Dentro do grupo, dois dos quatro subgrupos componentes apresentaram redução em suas taxas de variação, destacando-se materiais para estrutura, cuja taxa passou de -0,78% para -0,98%. Apesar disso, o índice teve variação positiva no grupo de Serviços (0,34%) e Mão de Obra (0,53%).

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou novembro com valor de mercado de R\$ 101,69 e relação P/VP de 98,33% (97,3% em 31/10/2022), reflexo sobretudo do IPCA acuado não caixa de R\$ 4,23 / cota. A base de cotistas teve forte expansão para 7.393 investidores (+12,4% m/m; +112,1% acumulado no ano) suportando o **aumento de liquidez das cotas do CACR11**. O volume negociado somou R\$ 17,98 milhões em novembro, com média mensal de R\$ 10,7 milhões nos últimos 6 meses e R\$ 15,48 milhões nos últimos 3 meses encerrados em 30/11/2022 (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 232.404 de principal do CRI Life Park, (ii) amortização de R\$ 102.761 de principal do CRI Helvetia, (iii) amortização de R\$ 81.677 de principal do CRI Fazenda Boa Vista, (iv) venda de 19.200 papéis do CRI Shopping Alegria gerando ganho de R\$ 1.040.619 (juros + IPCA). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para o Town.Co (+7,04 p.p. m/m), Life.co (+3,72 p.p. m/m) e Fama (+5,35 p.p. m/m).

Em 08/12/2022 o CACR11 distribuiu R\$ 1,42 / cota, que corresponde a 136,8% do CDI mensal, ou 160,9% do CDI após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 17,50% nos últimos 12 meses** (15,94% 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 acuada (não caixa) em 30/11/2022 somava R\$ 7.644.982 ou R\$ 4,23 / cota.** A gestão do fundo opera ativamente no mercado secundário para destravar a correção monetária acuada (não caixa), visando dar ao cotista relativa **previsibilidade de rendimentos**. 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. Exemplificando, a variação negativa de -1,33% do IPCA nos meses de julho a setembro na prática resultou na manutenção do saldo devedor dos CRI, portanto, um ganho adicional aos cotistas. Em dezembro o saldo devedor dos CRI voltará a ser corrigido pelo IPCA (n-2) positivo registrado em outubro (0,59%).

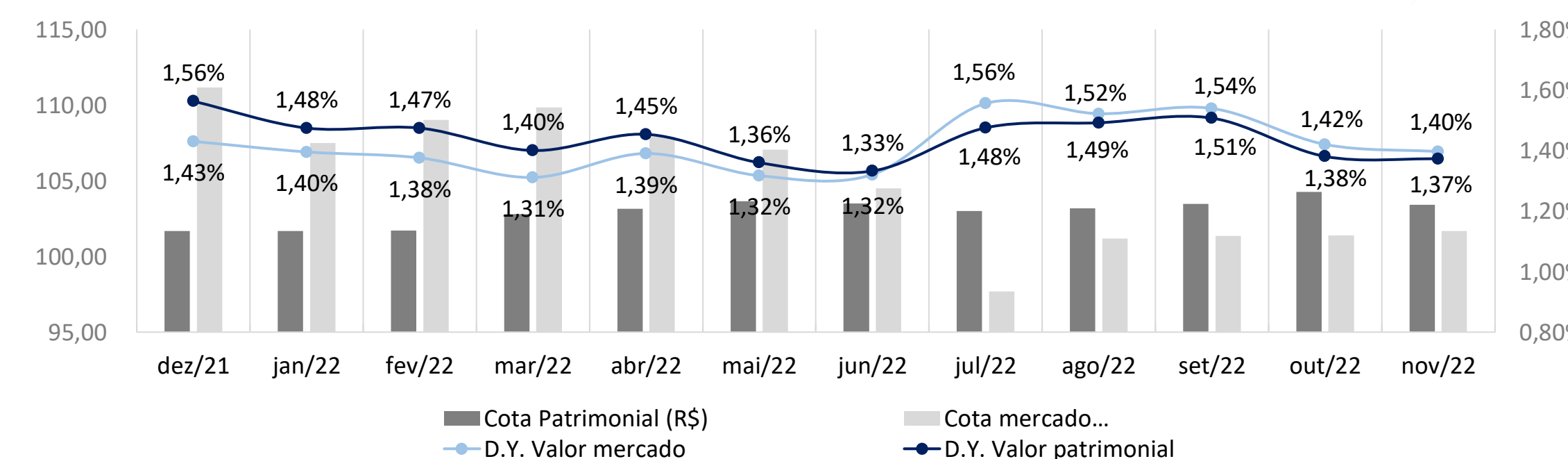
ATIVOS DO CACR11: No dia 25/11 foi integralizada uma nova tranche do CRI Town.co de R\$ 8 mm (CDI + 7,5% a.a.) e no dia 01/12 foi integralizada uma nova tranche do CRI Fama de R\$ 5,5 mm (IPCA + 12,6825% a.a.). Em paralelo, corroborando a capacidade de originação de novos CRI da CARTESIA, estão em fase de modelagem R\$ 254 milhões em CRIs que ajudarão a sustentar a estratégia de gestão ativa da carteira do CACR11 através do mercado secundário para renovação e diversificação dos ativos. O pipeline citado tem como indexadores IPCA e CDI e foco, principalmente, em projetos imobiliários de médio / 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 mercado | Dividend Yield últimos 12 meses Cota mercado | Dividend Yield gross Up (*) Cota mercado | Dividend Yield Cota mercado gross Up %CDI |
|--------|------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------------|------------------------------------|--|--|---|
| CACR11 | 1,25 | 1,42 | 101,69 | 103,41 | 1,40% | 17,50% | 1,64% | 160,95% |

Histórico de Rendimentos

| Mês de referência | Data base | Resultado mensal (R\$) | Distribuição por cota (R\$) | Data de pagamento | Cota patrimonial (R\$) | Cota mercado (R\$) | Dividend yield mensal Cota mercado |
|-------------------|------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Novembro - 22 | 30/11/2022 | 1,25 | 1,42 | 08/12/2022 | 103,41 | 101,69 | 1,40% |
| Outubro - 22 | 31/10/2022 | 1,47 | 1,44 | 09/11/2022 | 104,26 | 101,40 | 1,42% |
| Setembro - 22 | 30/09/2022 | 1,60 | 1,56 | 10/10/2022 | 103,47 | 101,35 | 1,54% |
| Agosto-22 | 31/08/2022 | 1,46 | 1,54 | 09/09/2022 | 103,19 | 101,19 | 1,52% |
| Julho-22 | 29/07/2022 | 1,80 | 1,52 | 08/08/2022 | 103,00 | 97,69 | 1,56% |
| Junho-22 | 30/06/2022 | 1,34 | 1,38 | 08/07/2022 | 103,52 | 104,50 | 1,32% |
| Mai-22 | 31/05/2022 | 0,97 | 1,41 | 08/06/2022 | 103,64 | 107,07 | 1,32% |
| Abril-22 | 29/04/2022 | 1,96 | 1,50 | 09/05/2022 | 103,15 | 107,90 | 1,39% |
| Março-22 | 31/03/2022 | 1,37 | 1,44 | 08/04/2022 | 102,81 | 109,85 | 1,31% |
| Fevereiro-22 | 25/02/2022 | 0,52* | 1,50 | 09/03/2022 | 101,71 | 109,04 | 1,38% |
| Janeiro-22 | 31/01/2022 | 2,61 | 1,50 | 08/02/2022 | 101,69 | 107,50 | 1,40% |

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

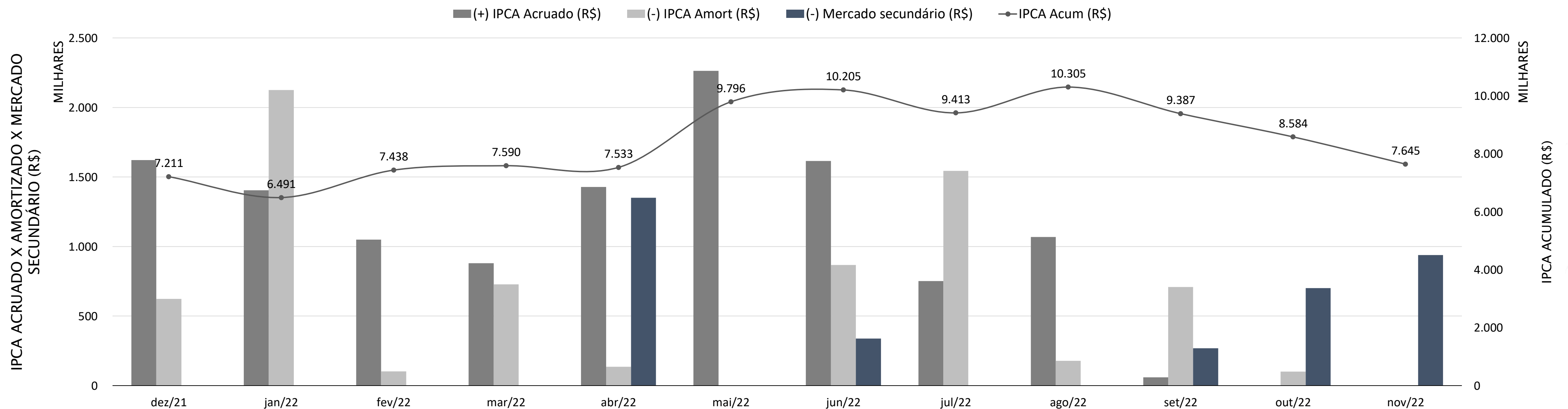
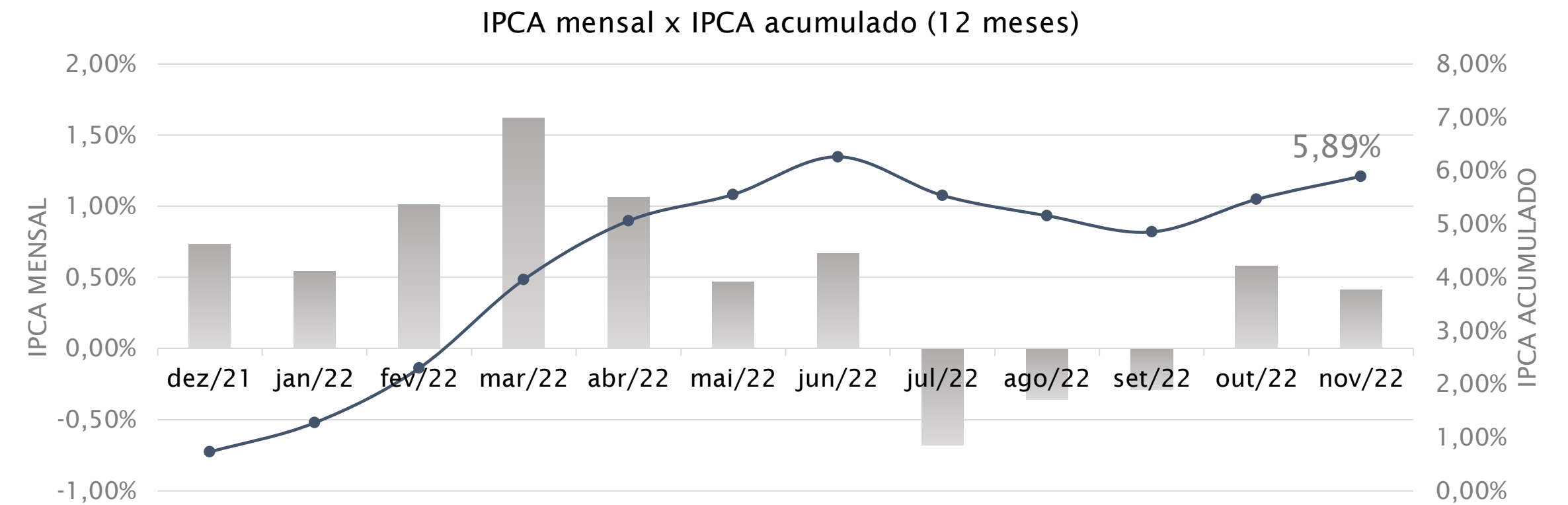


CACRI1 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em novembro os CRIs da carteira não foram atualizados pelo IPCA, considerando o IPCA negativo de -0,29% registrado em setembro ("n-2"). Importante ressaltar que os CRI indexados ao IPCA somente consideram variações positivas do índice, protegendo os investidores de deflação. Além disso, houve venda de papéis destravando R\$ 939.179 de IPCA acruado. Com isso, o saldo acumulado do IPCA em 30/11 era de R\$ 7.644.982 (equivalente a R\$ 4,23 / 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.

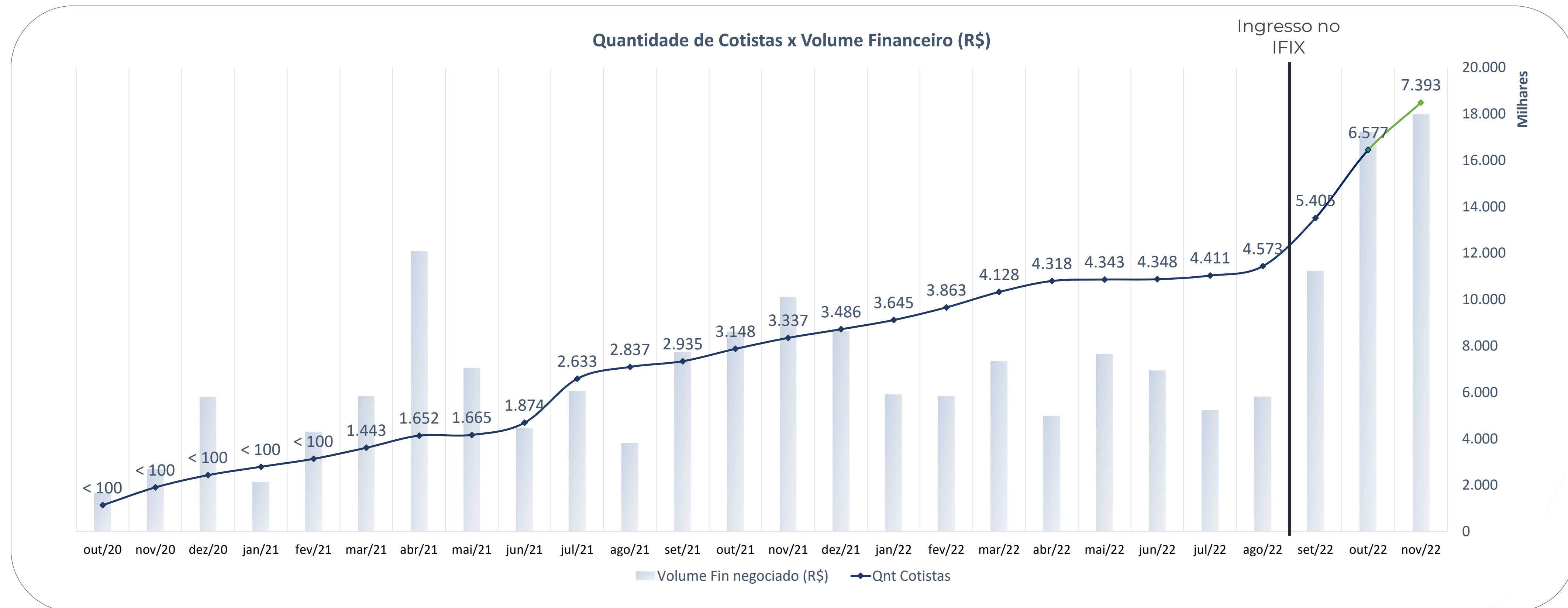
Desde a captação do CACRII foram analisadas 314 operações totalizando aproximadamente R\$ 10,15 bilhões, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 295 CRI analisados, enquanto 8 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 112% da base de cotistas em 2022 (+12% em novembro)



CACR11 - Resultados

DRE GERENCIAL

RESULTADO DO MÊS

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

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

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

A diferença entre o lucro pelo regime de competência e pelo regime de caixa se justifica, sobretudo, (i) pela variação monetária incidente sobre o saldo devedor dos CRI's investidos ser acuada 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 acuada favoreceram o resultado pelo regime de caixa no 2º semestre de 2022. **Em 30/11 o CACR11 acumulava R\$ 0,10 / cota de resultado caixa não distribuído.**

Segundo o regulamento do CACR11, a taxa de performance deve ser calculada e provisionada diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro e será paga durante o semestre subsequente ao período de provisionamento.

No 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 e novembro foram efetuados pagamentos parciais da taxa de performance (R\$ 100.000 e R\$ 450.000), devendo o saldo ser pago até o último dia útil do corrente semestre. A taxa de performance acumulada no 2º semestre de 2022 somava R\$ 531.343 em 30/11, reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

| DRE REGIME DE CAIXA (R\$) | Novembro 2022 | Acumulado 2S2022 |
|--|------------------|--------------------|
| RECEITAS | 2.930.731 | 15.409.220 |
| Juros | 1.635.363 | 8.584.482 |
| Amortização Correção Monetária | 0 | 2.532.307 |
| Taxa de Distribuição | 0 | 767.500 |
| Renda Fixa - Recursos em Caixa | 254.749 | 1.416.822 |
| Mercado Secundário | 1.040.618 | 2.108.110 |
| DESPESAS | (670.835) | (1.710.837) |
| Administrativas | (157.546) | (810.836) |
| Operacionais | (63.289) | (350.001) |
| Taxa de Performance 1S2022 | (450.000) | (550.000) |
| RESULTADO REGIME DE CAIXA | 2.259.895 | 13.698.384 |
| RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA | 1.166.890 | 13.314.091 |
| VALOR DISTRIBUÍDO | 2.566.556 | 13.519.606 |
| Taxa de Performance 2S2022 | 293.641 | (531.343) |
| Saldo Correção Monetária Acuada | 7.644.982 | |

| INDICADORES COMPARATIVOS | | | | | |
|--------------------------|---------------|------------------------|--------|--------|--------|
| Rentabilidade | CACR11 | CACR11 Gross Up 15% | CDI | IFIX | IBOV |
| Mensal* | 1,69% | 1,93% | 1,02% | N/A** | N/A** |
| 12 meses* | 16,51% | 19,43% | 11,95% | 11,20% | 10,37% |

*Rentabilidade com base na cota de mercado
** Rentabilidade do IFIX e IBOV foram negativas em novembro

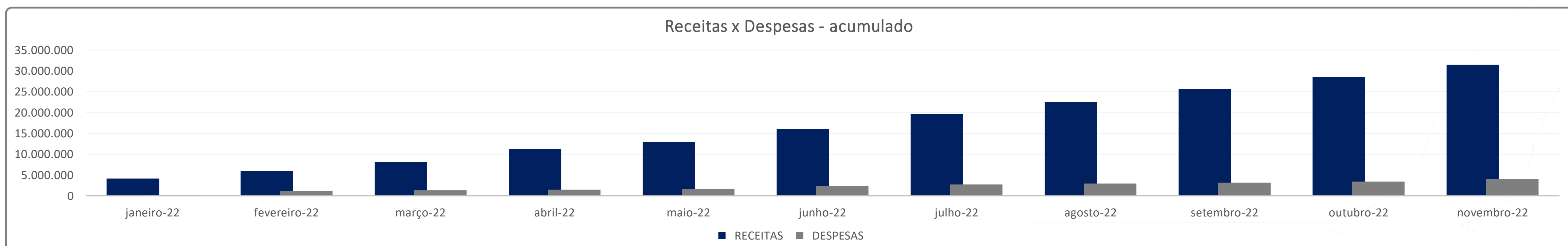
| | 1ª emissão* | 2ª emissão* | 3ª emissão* | 4ª emissão* |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| TIR a.m. | 0,96% | 1,11% | 1,14% | 0,78% |
| TIR a.a. | 12,16% | 14,14% | 14,54% | 9,80% |

*Não considera rendimentos dos recibos

CACRI1 - Resultados

DRE GERENCIAL - 2S2022

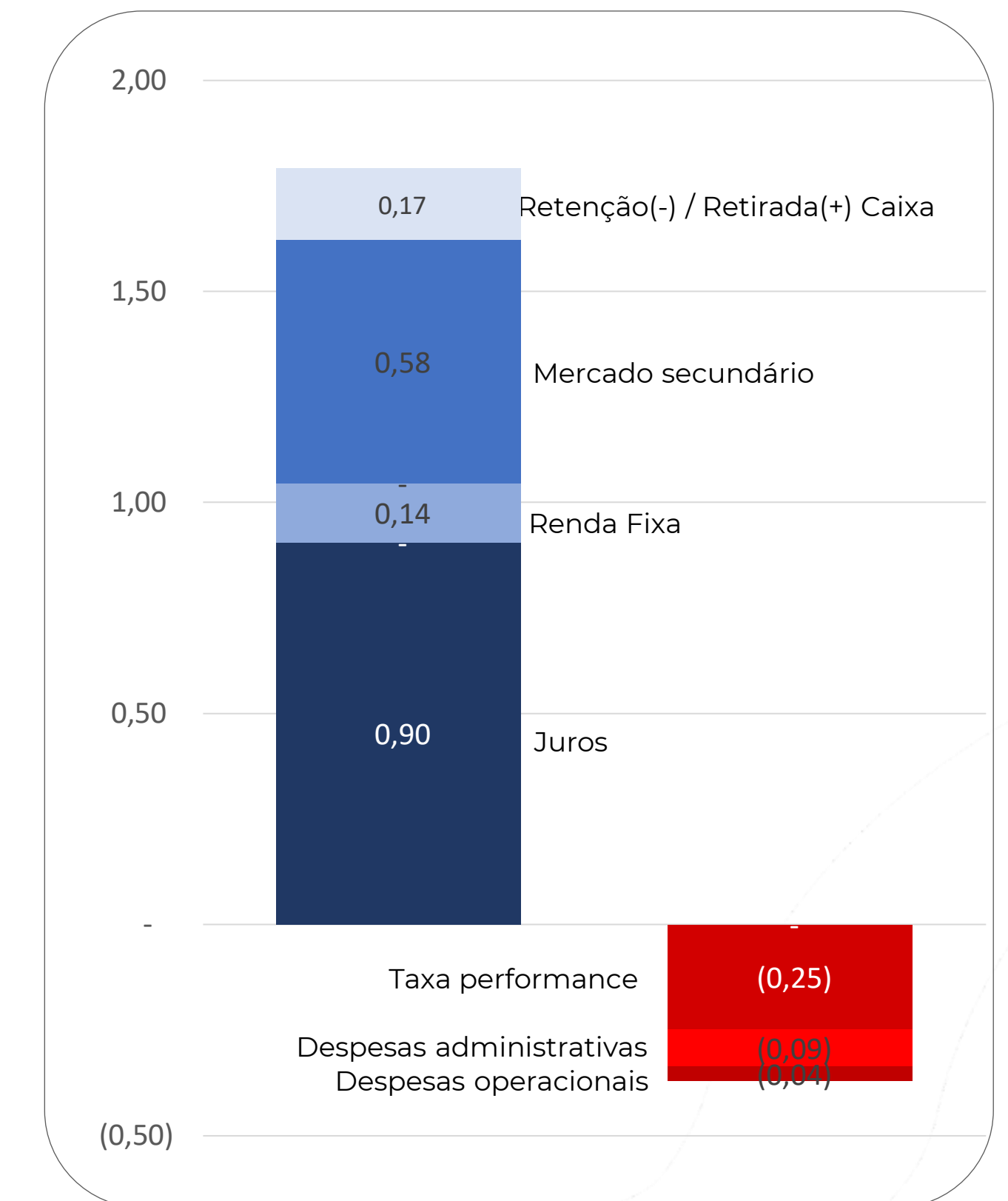
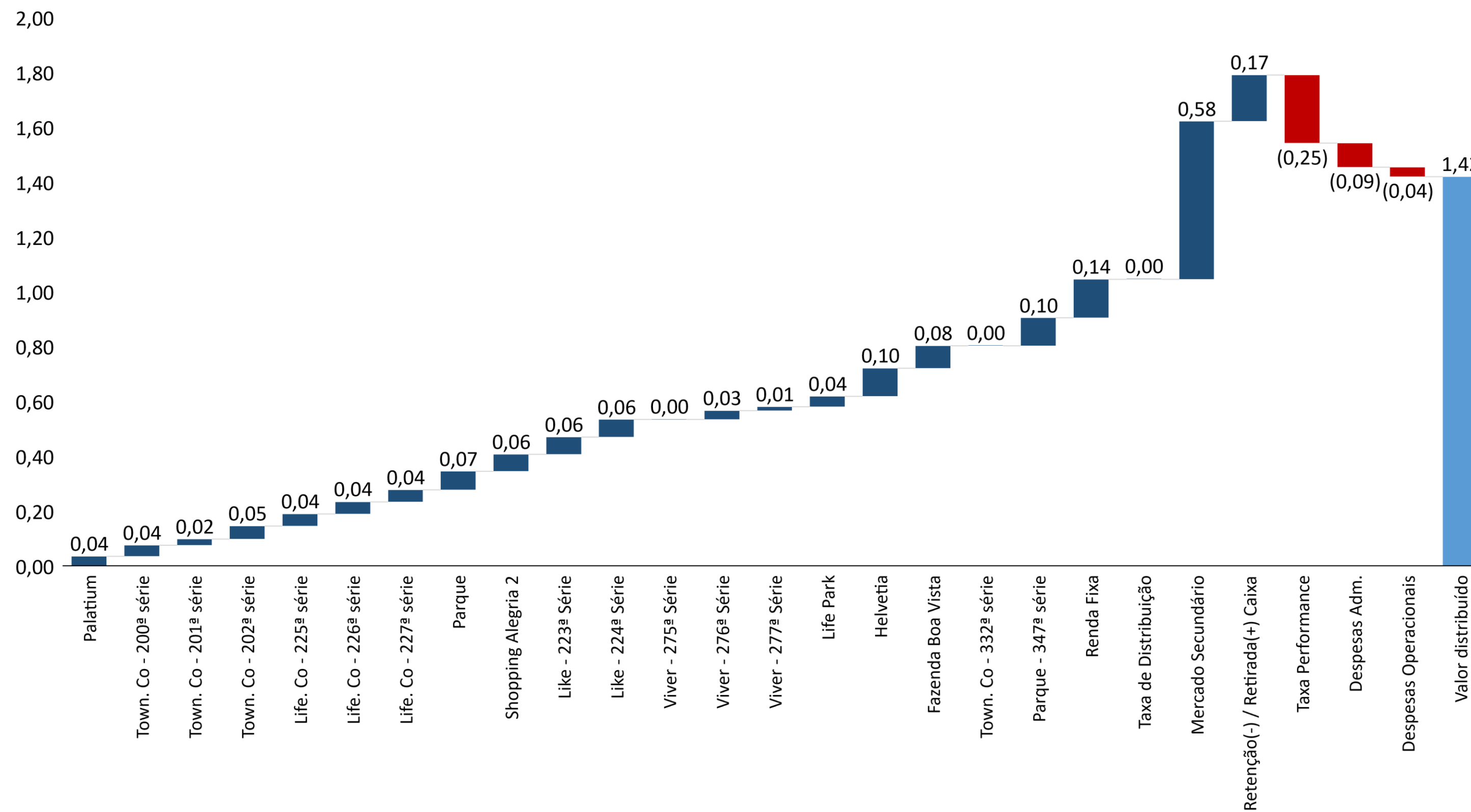
| DRE REGIME DE CAIXA (R\$) | Julho/2022 | Agosto/22 | Setembro/22 | Outubro/22 | Novembro 2022 | Acumulado 2S2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| RECEITAS | 3.612.767 | 2.885.809 | 3.105.148 | 2.874.766 | 2.930.731 | 15.409.220 |
| Juros | 1.595.333 | 1.778.342 | 1.834.620 | 1.740.823 | 1.635.363 | 8.584.482 |
| Amortização Correção Monetária | 1.544.610 | 177.625 | 709.370 | 100.702 | 0 | 2.532.307 |
| Taxa de Distribuição | 0 | 602.500 | 165.000 | 0 | 0 | 767.500 |
| Renda Fixa - Recursos em Caixa | 472.823 | 327.342 | 119.249 | 242.659 | 254.749 | 1.416.822 |
| Mercado Secundário | 0 | 0 | 276.909 | 790.582 | 1.040.618 | 2.108.110 |
| DESPESAS | (356.968) | (243.808) | (213.463) | (225.763) | (670.835) | (1.710.837) |
| Administrativas | (144.815) | (163.632) | (180.718) | (164.124) | (157.546) | (810.836) |
| Operacionais | (112.153) | (80.175) | (32.745) | (61.639) | (63.289) | (350.001) |
| Taxa de Performance 2S2021 | (100.000) | 0 | 0 | 0 | (450.000) | (550.000) |
| RESULTADO REGIME DE CAIXA | 3.255.799 | 2.642.002 | 2.891.685 | 2.649.003 | 2.259.895 | 13.698.384 |
| RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA | 1.621.394 | 3.459.847 | 2.668.962 | 4.396.998 | 1.166.890 | 13.314.091 |
| VALOR DISTRIBUÍDO PARA COTISTAS | 2.747.300 | 2.783.448 | 2.819.597 | 2.602.705 | 2.566.556 | 13.519.606 |
| Saldo Correção Monetária Acruada | 9.411.710 | 10.303.404 | 9.386.631 | 8.584.161 | 7.644.982 | |



CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

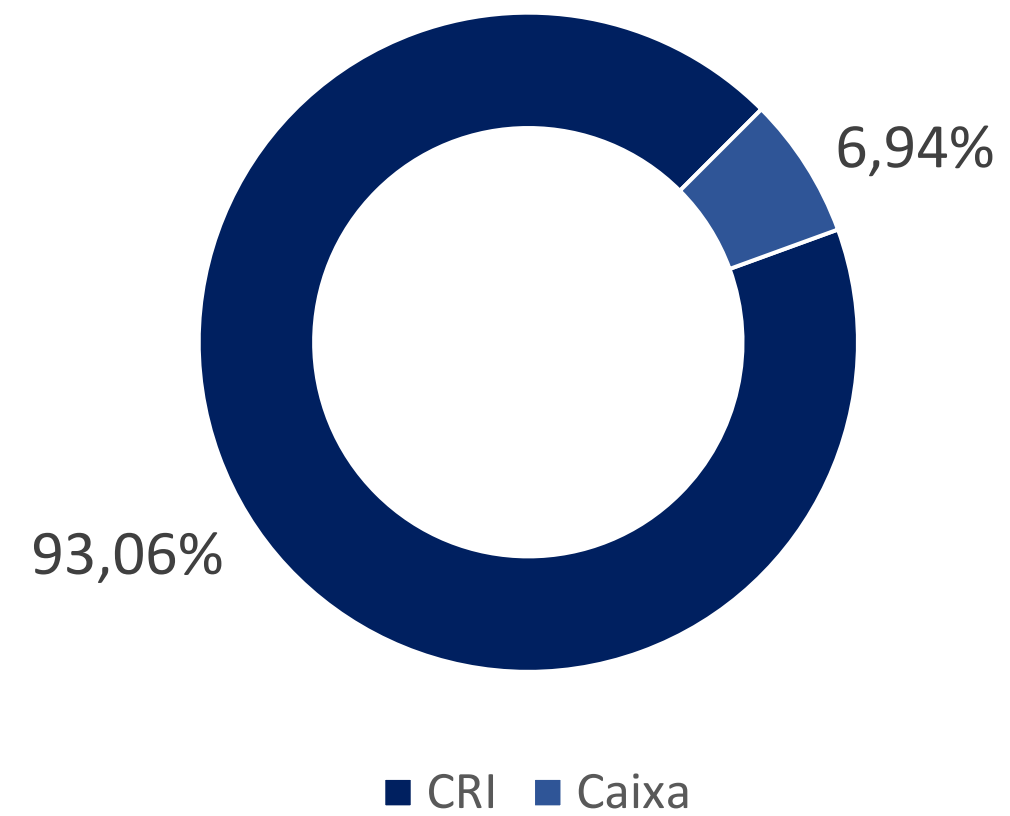
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



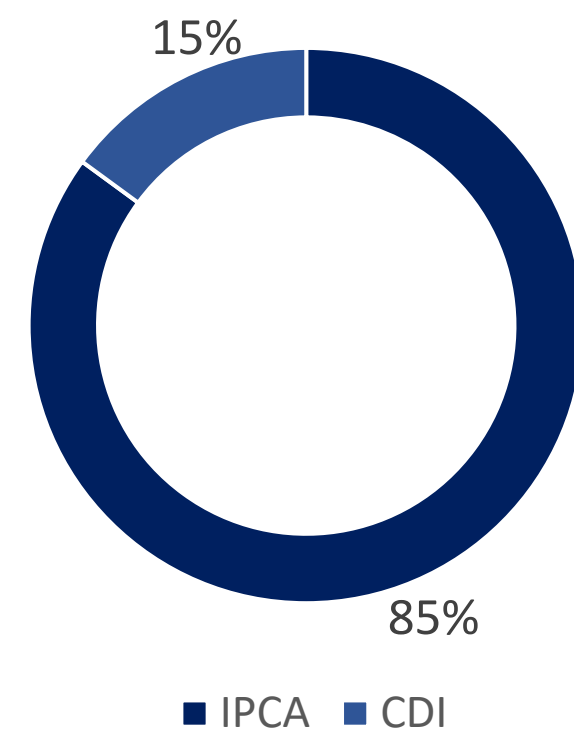
CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



INDEXADOR



Taxa média de juros (IPCA)*

13,1156% a.a.

Taxa média de juros (CDI)*

7,16% 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 | Securitizedora | Indexador | Taxa emissão a.a. | LTV | VG dos empreendimentos (R\$) | Vencimento | Correção monetária acruada (R\$) | Valor alocado (R\$)* | % Alocado* |
|------------|----------------|-------------|-------------------|-----|------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------|-------------|
| 19L0810517 | Virgo | IPCA | 11,00% | 39% | 133.000.000 | 20/06/2024 | 0 | 8.223.624 | 4,88% |
| 20D0809562 | Virgo | CDI | 7,00% | 47% | 167.000.000 | 01/05/2023 | 0 | 4.208.352 | 2,50% |
| 20F0718010 | Habitasec | IPCA | 14,00% | 46% | 111.000.000 | 01/07/2023 | 454.446 | 3.400.000 | 2,02% |
| 20F0717398 | Habitasec | IPCA | 13,00% | 57% | 111.000.000 | 01/07/2023 | 870.947 | 6.500.000 | 3,85% |
| 20F0718024 | Habitasec | IPCA | 15,90% | 43% | 111.000.000 | 01/07/2023 | 864.753 | 6.500.000 | 3,85% |
| 20L0789248 | Habitasec | IPCA | 12,68% | 62% | 43.000.000 | 01/01/2024 | 1.346.077 | 10.685.000 | 6,34% |
| 20L0789249 | Habitasec | IPCA | 12,68% | 62% | 43.000.000 | 01/01/2024 | 1.354.265 | 10.750.000 | 6,38% |
| 20K0797915 | Habitasec | IPCA | 14,00% | 70% | 23.000.000 | 01/11/2024 | 1.215.063 | 10.372.535 | 6,15% |
| 21B0760582 | Habitasec | IPCA | 14,00% | 73% | 46.000.000 | 01/02/2025 | 423.928 | 7.205.320 | 4,27% |
| 21B0760584 | Habitasec | IPCA | 14,00% | 73% | 46.000.000 | 01/02/2025 | 423.928 | 7.205.320 | 4,27% |
| 21B0760585 | Habitasec | IPCA | 14,00% | 73% | 46.000.000 | 01/02/2025 | 423.928 | 7.205.320 | 4,27% |
| 21I0940472 | Habitasec | IPCA | 12,68% | 59% | 55.900.000 | 01/09/2025 | 267.647 | 5.993.000 | 3,55% |
| 21L0868658 | Habitasec | IPCA | 13,00% | 63% | - | 27/12/2031 | 0 | 10.100.264 | 5,99% |
| 21L0868593 | Habitasec | IPCA | 13,00% | 63% | - | 27/12/2031 | 0 | 10.069.590 | 5,97% |
| 22G1000969 | Barisec | IPCA | 12,68% | 20% | 88.500.000 | 24/03/2027 | 0 | 20.449.534 | 12,13% |
| 22H1704044 | Barisec | IPCA | 12,68% | 53% | 25.000.000 | 26/04/2027 | 0 | 16.253.735 | 9,64% |
| 21I0940473 | Habitasec | IPCA | 12,68% | 59% | 55.900.000 | 01/09/2025 | 0 | 2.500.000 | 1,48% |
| 22J1411300 | Habitasec | CDI | 7,5% | 49% | 111.000.000 | 01/07/2023 | 0 | 8.000.000 | 4,75% |
| 22G1166026 | Habitasec | CDI | 7,00% | 70% | 23.000.000 | 01/11/2024 | 0 | 13.000.000 | 7,71% |
| | | IPCA | 13,1156% | | | | 7.664.982 | 168.621.594 | 100% |
| | | CDI | 7,16% | | | | | | |

*Valor do principal alocado após amortizações

CACRI1 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

Avanço de Obra Fachada posterior



Avanço de Obra Elevação de gesso (apto 2502)



Projeto CRI Palatium 19L0810517



A obra registrou evolução de 2,39% m/m, contando atualmente com 90 funcionários no canteiro.

No mês foram executadas as seguintes atividades: instalação das estruturas de janelas e vidros, pavimentação dos apartamentos, elevação de gesso, infraestrutura elétrica, entre outras.

92% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 8.223.623,87

 **Vencimento: Jun/2024**

 **Servicers:**

- Securitizadora: Virgo
- Agente Fiduciário: Pentágono
- Medição de obras: Dexter
- Rating: BB- (SR Rating)

 **Empreendimento:**

- Torre única, 60 unidades com 272m²
- VGV: R\$ 133 milhões
- LTV: 39,2%
- Obras: 77,05% (+2,39 p.p m/m)
- Entrega: Março/2023
- 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.

85% VENDIDO

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

 **Residencial**

 **CDI + 7% a.a.**

 **Saldo Devedor:**
R\$ 4.208.352,49

 **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\$ 100 mil)

 **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 Arquibancada do mall



Projeto CRI Town.co

20F0717398
20F0718010
20F0718024
22J1411300



A obra avançou 7,04% no mês, contando com 80+ funcionários no canteiro.
No mês foi finalizada a obra civil, restando apenas a conclusão da instalação dos móveis e utensílios para entrega do empreendimento.

84% 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)
CDI + 7,5% a.a.
(22J1411300)



Saldo Devedor:
R\$ 26.590.145,39



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: 70,5% / 57,3%
20F0718010: 64,2% / 46,4%
20F0718024: 69,4% / 43,0%
22J1411300: 68,1% / 48,9%
- Obras: 92,17% (+7,04 p.p m/m)
- Entrega: Janeiro/2023
- 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: 33,4% / 17,8% / 48,8%
20F0718010: 38,6% / 11,4% / 50,0%
20F0718024: 14,4% / 8,1% / 77,5%
22J1411300: 28,8% / 12,4% / 58,8%

* 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.

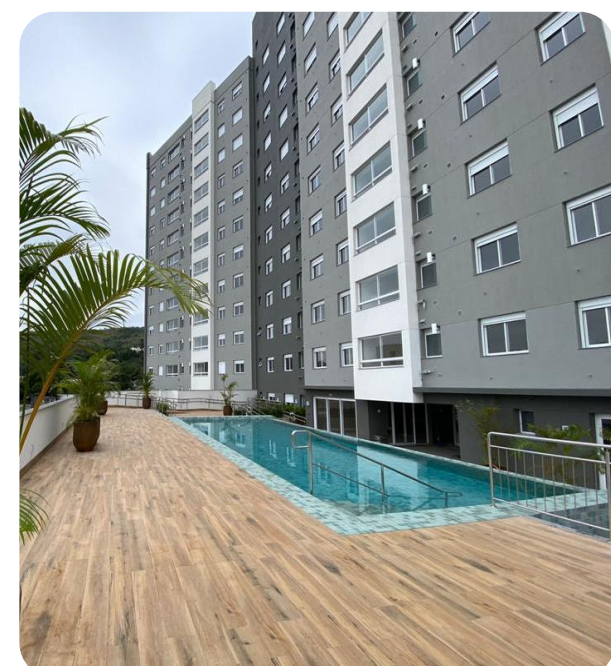
CACRI1 - Ativos investidos

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, foi iniciado o processo de repasse de financiamento imobiliário.


68% 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\$ 24.135.342,17

 **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: 62,4%
20L0789249: 62,4%
- 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: 49,9% / 29,2% / 20,9%
20L0789249: 49,9% / 29,2% / 20,9%

CACRII - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Instalação churrasqueira



Projeto CRI Life.co

21B0760584
21B0760585
21B0760582



A obra avançou 3,72% em novembro, contando com 40 funcionários no canteiro.

No mês foi dada a continuidade às seguintes atividades: instalações hidrossanitárias, alvenarias, impermeabilizações, instalações elétricas, instalação das churrasqueiras nas unidades e reboco de tetos e de paredes.

58% 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
- VGV: R\$ 46 milhões
- LTV:
21B0760584: 72,7%
21B0760585: 72,7%
21B0760582: 72,7%
- Obras: 47,96% (+3,72% p.p. m/m)
- Entrega: Agosto/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: 45,0% / 52,3% / 2,7%
21B0760585: 45,0% / 52,3% / 2,7%
21B0760582: 45,0% / 52,3% / 2,7%

CACRI1 - Ativos investidos

CRI PARQUE

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Moldura lareira



Projeto CRI Parque 20K0797915 22G1166026




Com 30+ funcionários no canteiro, a obra teve avanço de 2,61% m/m. O empreendimento está com a alvenaria / acabamento externo 100% concluídos. No mês, foi dada continuidade na alvenaria interna, divisórias de *dry wall*, instalações hidráulicas e elétricas, reboco externo e interno e instalação das churrasqueiras e lareiras nos apartamentos. 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\$ 24.587.598,01

 **Vencimento: Nov/2024**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- Torre única, 16 unidades com 105m²
- VGV: R\$ 23 milhões
- VGV outros imóveis: R\$ 10 milhões
- LTV:
20K0797915: 70%
22G1166026: 70%
- Obras: 86,54% (+2,61 p.p m/m)
- Entrega: Fevereiro/2023
- 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

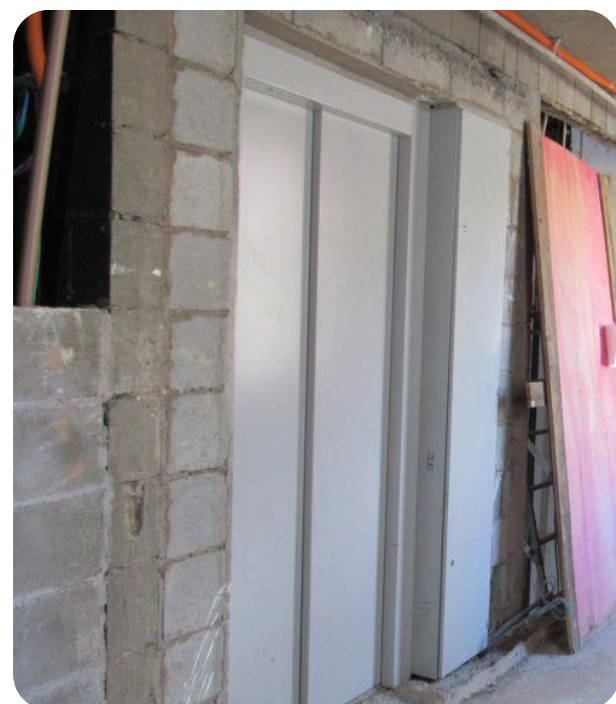
CACRI1 - Ativos investidos

CRI FAMA

Avanço de Obra Torre E concluída



Avanço de Obra Elevador torre H



Projeto CRI Fama 2110940472 2110940473





A obra avançou +5,35% m/m, com mais de 85 funcionários na frente de trabalho.
Torres E e F concluídas, com habite-se concedido em 26/10/2022, e início do processo de individualização de matrículas.
Torres G e H: continuação na pintura interna, revestimento interno de massa e gesso, instalações hidráulicas e elétricas, e instalação do elevador na torre H.

62% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **IPCA + 12,6825% a.a.**
(2110940473)

 **Saldo Devedor:**
R\$ 8.760.648,14

 **Vencimento: Set/2025**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 4 torres, 264 unidades de 70 m²
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas (62% do total):
Torres E e F: 74%
Torres G e H: 50%
- LTV:
2110940472 : 58,7%
2110940473: 58,7%
- Obras: 82,17% (+5,35% p.p. m/m)
=> 91,01% do empreendimento
- Entrega:
Torres E e F: Obra concluída
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

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 (398% em novembro).

100% OCUPADO

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

 **Shopping Center**

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

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 20.169.853,17

 **Vencimento: Nov/2031**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 11.140 m² de ABL, 110 lojas, 850 vagas de estacionamento
- Vacância: 0%
- LTV:
21L0868593: 63,1%
21L0868658: 63,1%
- Amortização: Tabela Price a partir de dezembro/2022

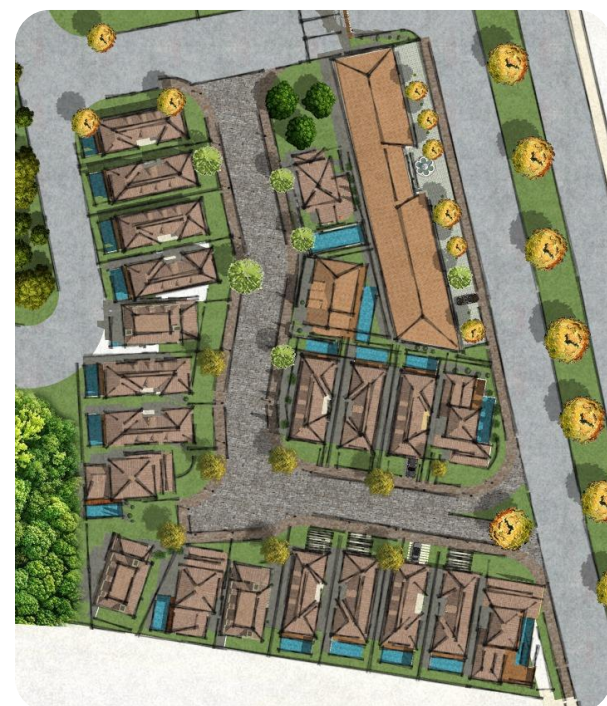
 **Garantias:**

- 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

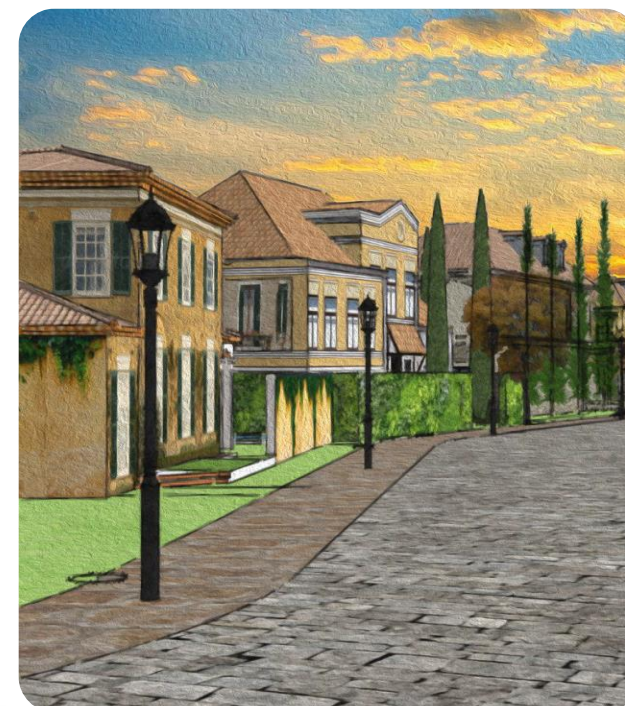
Projeto Implantação



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\$ 20.449.533,79

 **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: 20,28%
- 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\$ 16.253.735,44

 **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: 52,55%
- 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

689 unidades já concluídas

391 unidades a concluir até Jun/2023

Shopping Alegria

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

Empregos gerados

325 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

