

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - MAIO 2023

CACRI1 - Visão geral

OBJETIVO DO FUNDO

Objetivo

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

Gestora

Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

Banco Daycoval S.A.

Taxa de Administração

1% ao ano

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

Patrimônio Líquido

R\$ 186.195.662,16

Quantidade de Cotas

1.807.434

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 103,02 (31/5/2023)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 106,98 (31/5/2023)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

No mês de maio, o mercado financeiro acompanhou o acordo do teto da dívida dos Estados Unidos e o subsequente impacto nos juros do país. Nesse cenário, o Ibovespa fechou o mês com alta de 3,74% e os juros futuros mantiveram-se acima de 10,94% a.a em todo o horizonte da curva. O consenso do mercado para 2023 aponta para IPCA de 5,42% (ante 6,03% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 1,84% (1,02% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 09/6/2023. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou alta de 5,43% no mês, acumulando alta de 6,48% em 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 reportou rentabilidade de 3,15% em maio (equivalente a 268% do CDI), acumulando alta de 18,35% nos últimos 12 meses. O dividend yield nos últimos 12 meses alcançou 18,45% (21,71% com gross up IR), se considerado o valor de mercado da cota e reinvestimento dos dividendos.**

No cenário internacional, o foco permanece no processo de desinflação mundial, índices de atividade econômica, implicações geopolíticas em torno do conflito entre Rússia e Ucrânia e na reabertura da economia chinesa. Nos Estados Unidos, os dados econômicos de abril retrataram um cenário de atividade econômica resiliente com persistência da inflação. Nesse sentido, o PCE (índice de preços utilizado pelo FED para medir núcleo da inflação) registrou aumento de 0,4% no mês. Apesar de ter mantido os juros inalterados em junho, o FED deu indícios fortes de que novos apertos serão necessários. Em relação ao teto da dívida americana, o governo do presidente Joe Biden obteve êxito em suspendê-lo até 01/01/2025. Na Europa, o ECB reafirmou que não há expectativas para o fim do ciclo de alta dos juros na Zona do Euro dada a resiliência da inflação na região e visando a estabilidade do setor bancário. Na China, os dados econômicos divulgados frustraram as expectativas do mercado, com produção industrial, vendas no varejo e investimentos em ativos fixos abaixo das projeções. Ainda assim, a atividade econômica chinesa mostra-se superior a 2022.

No Brasil, os destaques ficaram com a bolsa de valores e a curva de juros performando positivamente frente à aprovação do arcabouço fiscal. Olhando para a atividade econômica, o PIB do primeiro trimestre atingiu R\$ 2,6 trilhões, apresentando crescimento de 1,9% em relação ao trimestre anterior (com ajuste sazonal), liderado pelo setor agropecuário com avanço de 21,6%. Dessa forma, o somatório do crescimento contínuo do PIB junto ao novo arcabouço fiscal resultou em alteração da perspectiva do rating do Brasil para "positivo" pela S&P, movimento que não ocorria desde 2019. Por fim, o IPCA de maio apresentou alta de 0,23%, ficando 0,38 p.p. abaixo de abril (0,61%). O destaque se manteve com o grupo saúde e cuidados pessoais, com variação positiva de 0,93%.

Em relação ao mercado imobiliário, incorporadoras que atuam no segmento de baixa renda seguem atentas aos programas habitacionais que têm surgido decorrentes da retomada do MCMV. Na cidade de São Paulo, a atenção se volta à revisão do Plano Diretor, com novos textos que preveem a construção de empreendimentos com até nove vezes o tamanho do terreno, ante o máximo atual de quatro vezes, desde que destinados à Habitação de Interesse Social (HIS). Essa diretriz busca incentivar o mercado a construir unidades habitacionais à população de baixa renda. No que se refere à oferta de crédito, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) reportou volume de concessão de financiamento imobiliário com recursos da poupança de R\$ 11,4 bilhões em abril (-34,6% m/m; -0,2% a/a), sinalizando forte queda em relação ao mês de março, repetindo o comportamento observado em abril de 2022. No tocante aos custos de construção, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,40% em maio (+0,17 p.p. m/m; -1,09 p.p. a/a), com destaque para o grupo de Serviços, que se manteve estável em maio (0,64%; 0,64% em abril).

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou maio com valor de mercado de R\$ 106,98 e relação P/VP de 103,85% (98,95% em 28/4/2023), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 3,97 / cota (R\$ 3,71 em 28/4/2023). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 108,01% (102,53% em 28/4/2023).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão para 9.752 investidores (+3,5% m/m; +124% nos últimos 12 meses) suportando a **liquidez das cotas do CACR11**. O volume negociado no mês somou R\$ 10,1 milhões em maio, com média mensal de R\$ 11,3 milhões desde o ingresso do CACR11 no IFIX em setembro de 2022 (vide página 6).

Em 01/6/2023 foi divulgado ato do administrador informando a 5ª emissão de cotas do CACR11, no montante de R\$ 200.000.070,27 representando 2.016.333 novas cotas ao custo de R\$ 102,78 por cota. A oferta tem o intuito: (i) absorção da carteira de projetos pré-aprovados, (ii) diversificação do portfólio de ativos alocados no fundo, (iii) valorização da cota, (iv) aumento da liquidez, (v) maior eficiência de crédito para s incorporadores, (vi) ganho no mercado secundário com compressão de taxa e (vii) receita com taxa de distribuição. Para mais detalhes acesse os documentos da oferta em nosso site www.cartesia.com.br bem como as características e o cronograma da oferta nos slides 22 e 23 deste relatório.

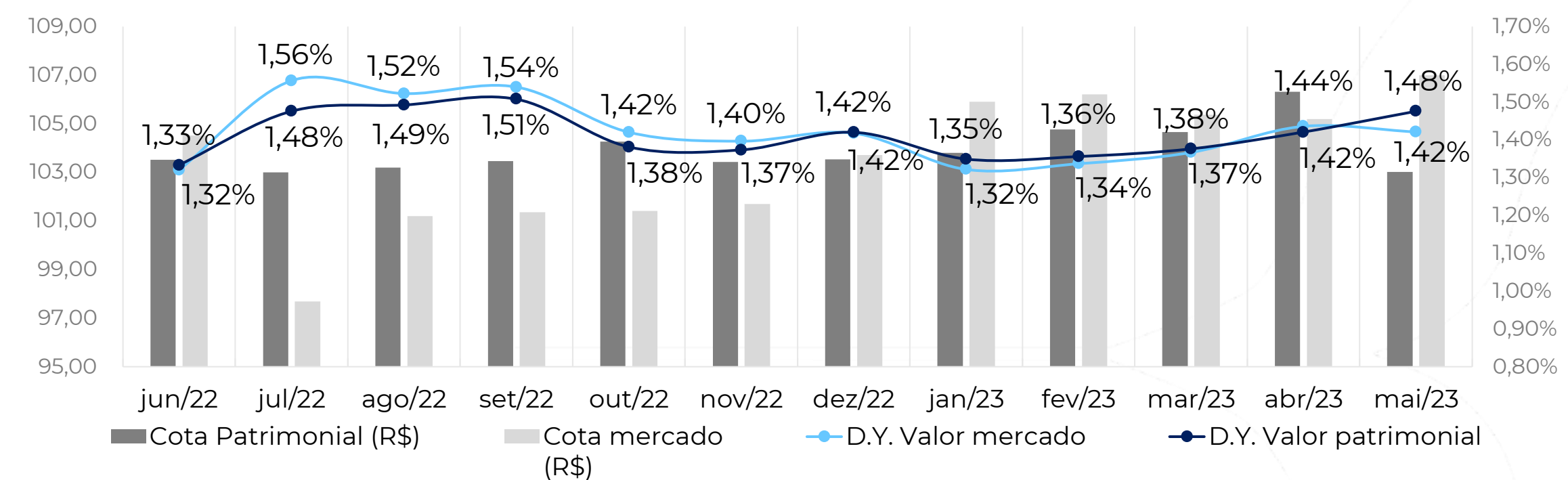
Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 436.915 de principal e R\$ 248.799 de IPCA do CRI Colmeia, (ii) amortização de R\$ 512.432 de principal e R\$ 80.441 de IPCA do CRI Fama, (iii) amortização de R\$ 118.627 de IPCA do CRI Helvetia, (iv) amortização de R\$ 93.101 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (v) amortização de R\$ 82.234 de IPCA do CRI Fazenda Boa Vista. Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para o Palatium (+3,64% p.p. m/m), a Fazenda Boa Vista (+11,45 p.p. m/m) e o Fama (+6,15 p.p. m/m).

Em 09/6/2023 o CACR11 distribuiu R\$ 1,52 / cota, que corresponde a 121,0% do CDI mensal, ou 142,3% do CDI após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,47% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). 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 31/5/2023 somava R\$ 7.167.901 ou R\$ 3,97 / cota.** A gestão do fundo opera ativamente no mercado secundário para destravar a correção monetária acruada (não caixa), visando dar ao cotista relativa **previsibilidade de rendimentos**. Como importante diferencial na estruturação das operações investidas do CACR11, a atualização monetária de todos os CRI investidos considera somente **variações mensais positivas do indexador (IPCA/IBGE)**, protegendo os CRI contra eventuais deflações.

Ticker	Resultado mensal (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Cota mercado (R\$)	Cota patrimonial (R\$)	DY mensal Cota mercado	DY 12 meses Cota mercado sem reinvestimento dos dividendos	Dividend Yield gross Up (*) Cota mercado	Dividend Yield Cota mercado gross Up %CDI
CACR11	1,17	1,52	106,98	103,02	1,42%	16,47%	1,67%	142,30%

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
Maio-23	31/05/2023	1,17	1,52	09/06/2023	103,02	106,98	1,42%
Abril-23	28/04/2023	1,71	1,51	09/05/2023	106,31	105,19	1,44%
Março-23	31/03/2023	1,29	1,44	11/04/2023	104,66	105,37	1,37%
Fevereiro-23	28/02/2023	1,74	1,42	08/03/2023	104,75	106,21	1,34%
Janeiro-23	31/01/2023	1,41	1,40	08/02/2023	103,80	105,90	1,32%
Dezembro-22	29/12/2022	1,41	1,47	09/01/2023	103,53	103,70	1,42%
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%

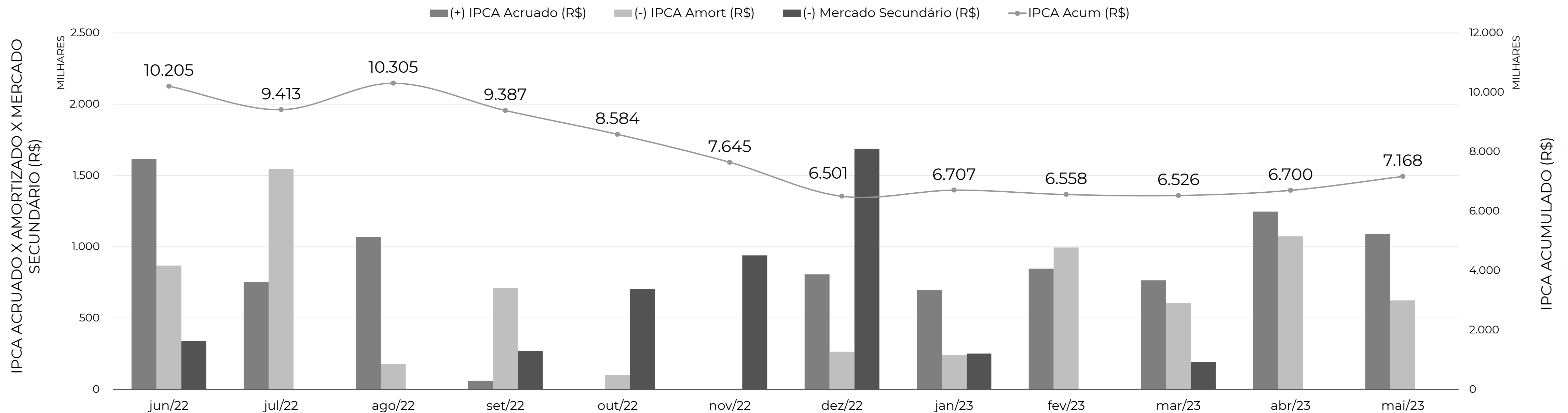
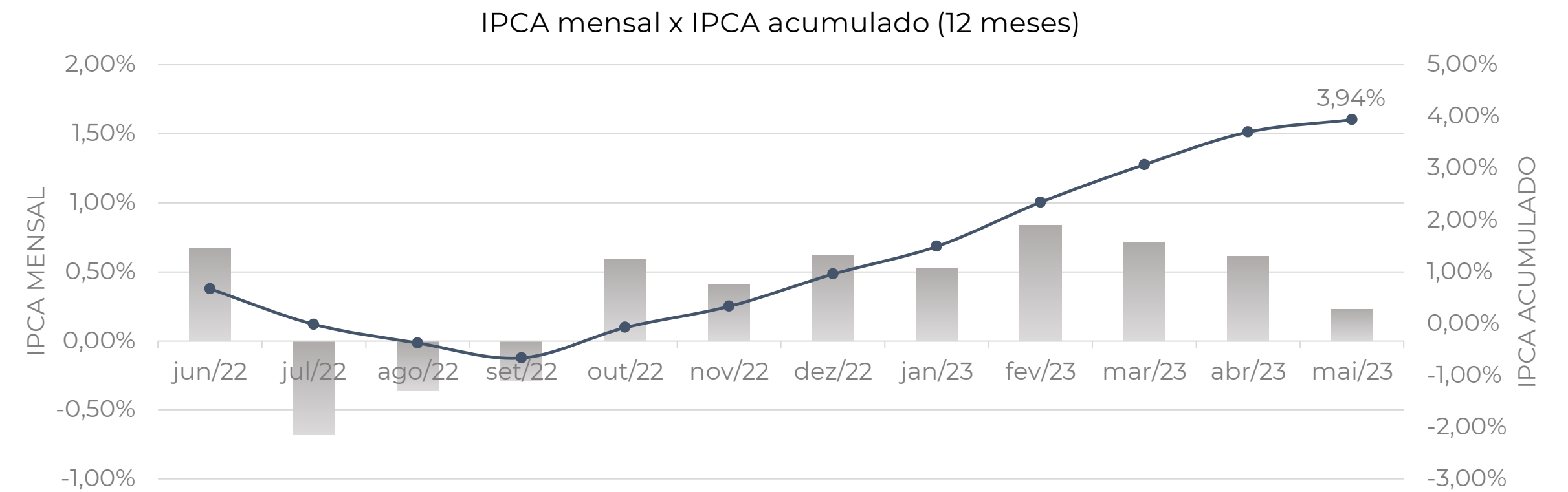


CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em maio houve (i) adição de R\$ 1.091.573 referente ao IPCA de 0,71% de março 2023 ("n-2") e (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 623.204, ocasionando em aumento do saldo acumulado para R\$ 7.167.901, equivalente a R\$ 3,97 / cota.



COMO TRABALHAMOS

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

Nesse contexto, o CACRI1 se destaca por buscar oportunidades diferenciadas de **crédito imobiliário customizadas com fortes mecanismos de proteção para 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.

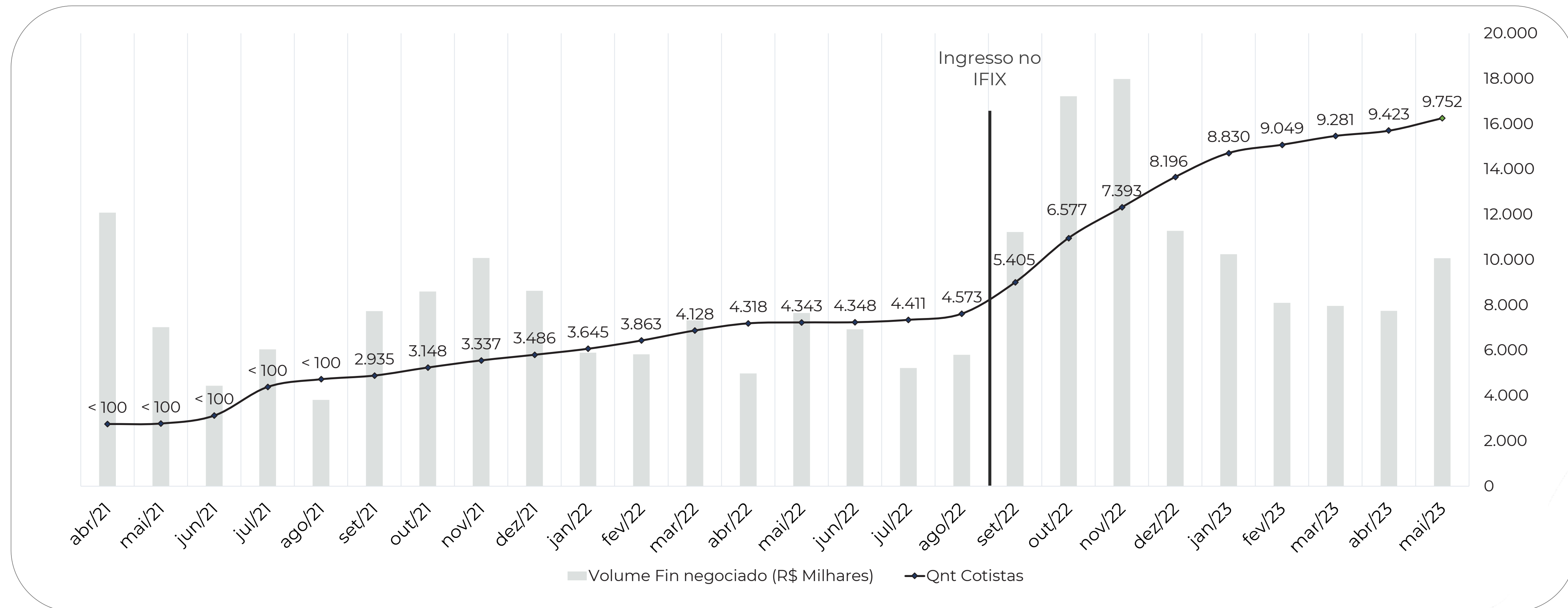
Desde a captação do CACRI1 foram analisadas 395 operações totalizando aproximadamente R\$ 12,78 bilhões, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 369 CRI analisados, enquanto 15 estão em fase de análise/estruturação.

CACRI1 - Visão geral

LIQUIDEZ

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal da quantidade de cotistas e do volume financeiro negociado na B3 do CACRI1

Expansão de 124% da base de cotistas nos últimos 12 meses.



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. **Em 31/5 o CACRI1 acumulava R\$ 0,02 / cota de resultado caixa retido para distribuição no atual semestre.**

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 2º semestre de 2022 o fundo apurou taxa de performance de R\$ 634.257. Observando o acima exposto, e conforme refletido na DRE ao lado, no acumulado 1S2023 foi efetuado o pagamento parcial da taxa de performance (R\$ 450.000) devendo o saldo ser pago até o último dia útil do corrente semestre. A taxa de performance acumulada no 1º semestre de 2023 soma R\$ 1.338.697 reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Maio 2023	Acumulado 1S2023
RECEITAS	2.610.143	14.674.275
Juros	1.906.570	10.236.269
Amortização Correção Monetária	623.204	3.537.613
Taxa de Distribuição	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	80.370	263.692
Mercado Secundário	0	636.701
DESPESAS	(497.422)	(1.463.086)
Administrativas	(188.551)	(857.648)
Operacionais	(58.871)	(155.438)
Taxa de Performance 2S2022	(250.000)	(450.000)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.112.722	13.211.189
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	4.206.920	19.720.001
VALOR DISTRIBUÍDO	2.747.300	13.176.194
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,35)	0,02
Taxa de Performance 1S2023	359.253	(1.338.697)
Saldo Correção Monetária Acruada	7.167.901	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	3,15%	3,40%	1,17%	5,43%	3,74%
12 meses*	18,35%	21,59%	13,56%	6,84%	-2,71%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*
TIR a.m.	1,10%	1,32%	1,42%	1,48%
TIR a.a.	14,03%	17,01%	18,48%	19,35%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

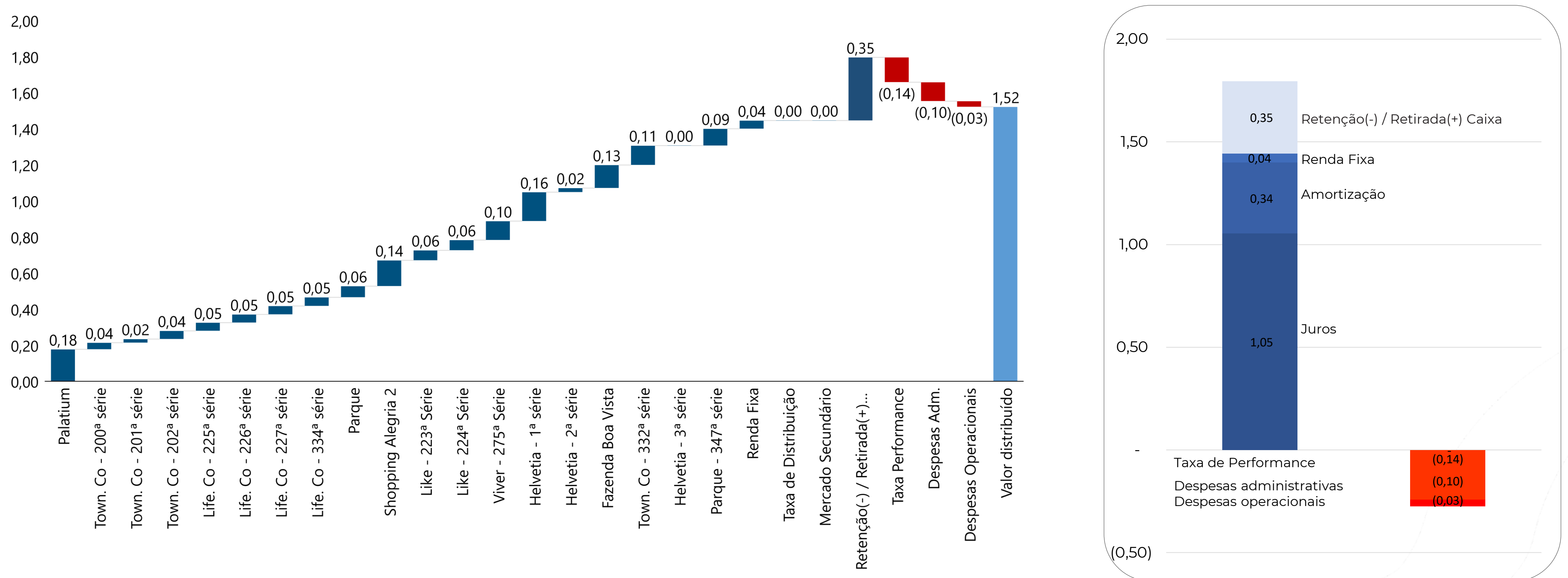
DRE GERENCIAL – 1S2023

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2023	Fevereiro 2023	Março 2023	Abril 2023	Maió 2023	Acumulado 1S2023
RECEITAS	2.736.742	3.328.961	2.712.636	3.285.792	2.610.143	14.674.275
Juros	2.236.149	2.304.517	1.627.544	2.161.489	1.906.570	10.236.269
Amortização Correção Monetária	240.909	995.103	605.152	1.073.245	623.204	3.537.613
Taxa de Distribuição	0	0	0	0	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	24.848	29.340	78.076	51.058	80.370	263.692
Mercado Secundário	234.837	0	401.864	0	0	636.701
DESPESAS	(191.128)	(186.233)	(386.892)	(201.412)	(497.422)	(1.463.086)
Administrativas	(171.966)	(172.669)	(141.970)	(182.491)	(188.551)	(857.648)
Operacionais	(19.162)	(13.564)	(44.922)	(18.920)	(58.871)	(155.438)
Taxa de Performance 2S2022	(0)	(0)	(200.000)	(0)	(250.000)	(450.000)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.545.614	3.142.727	2.325.745	3.084.381	2.112.722	13.211.189
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.901.309	4.327.750	2.499.743	5.784.278	4.206.920	19.720.001
VALOR DISTRIBUÍDO	2.530.408	2.566.556	2.602.705	2.729.225	2.747.300	13.176.194
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	0,008	0,319	(0,153)	0,196	(0,351)	0,019

CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

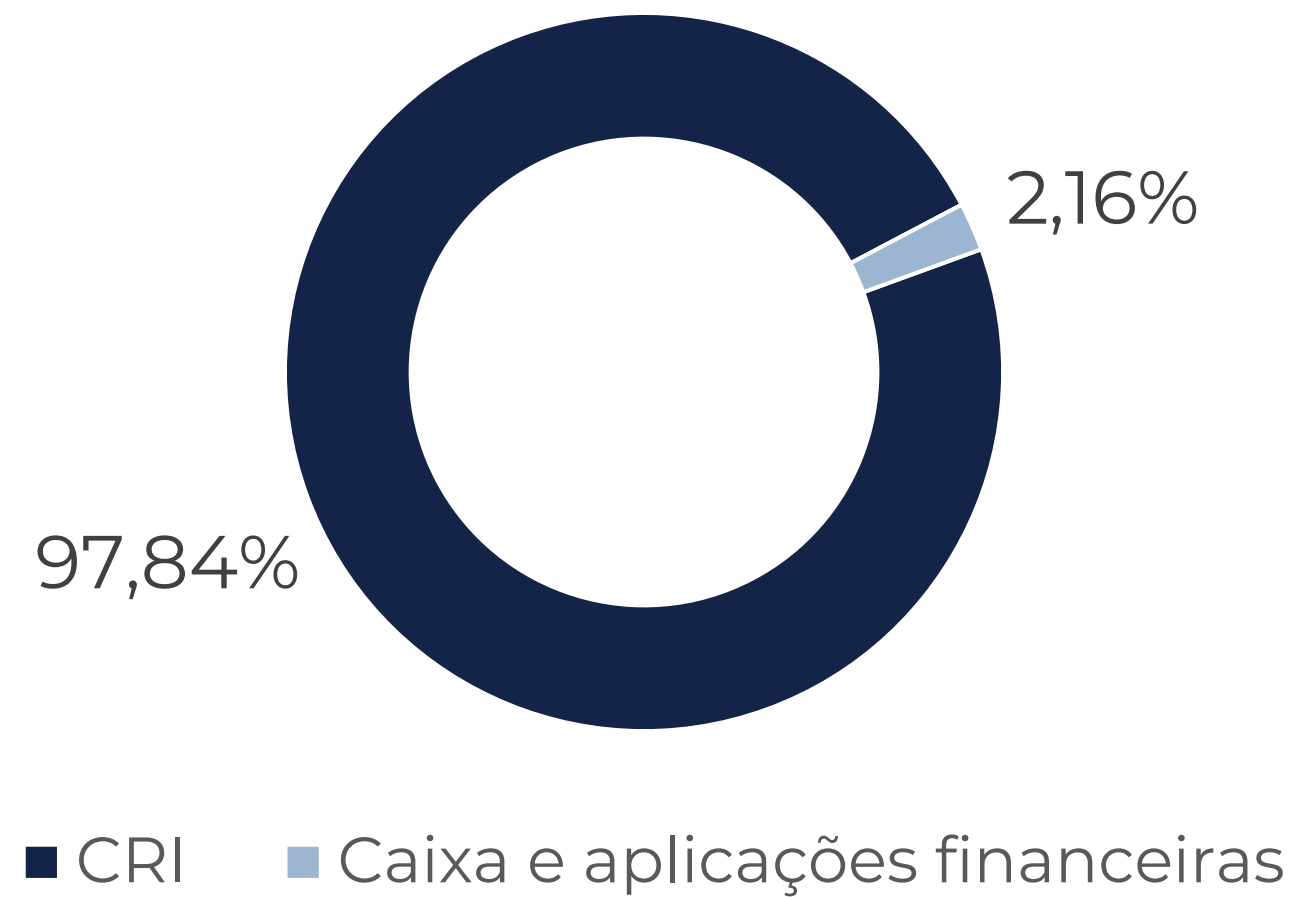
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



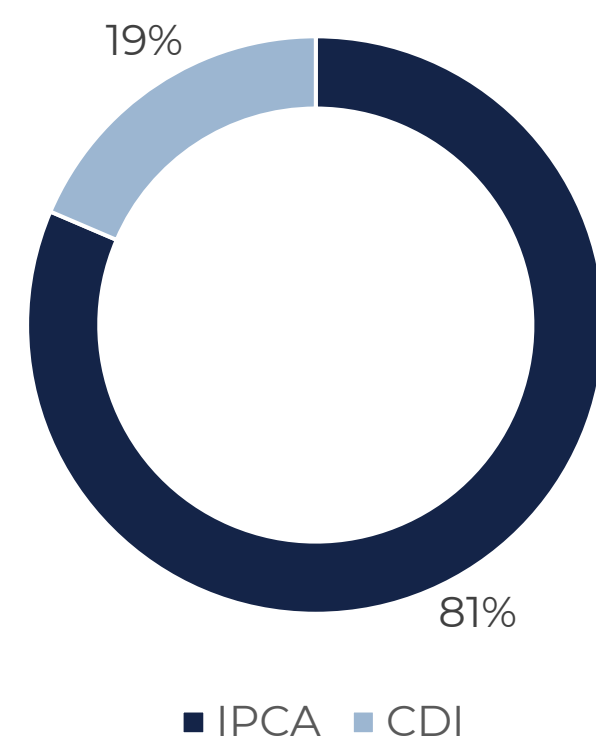
CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



INDEXADOR



Taxa média de juros (IPCA)*

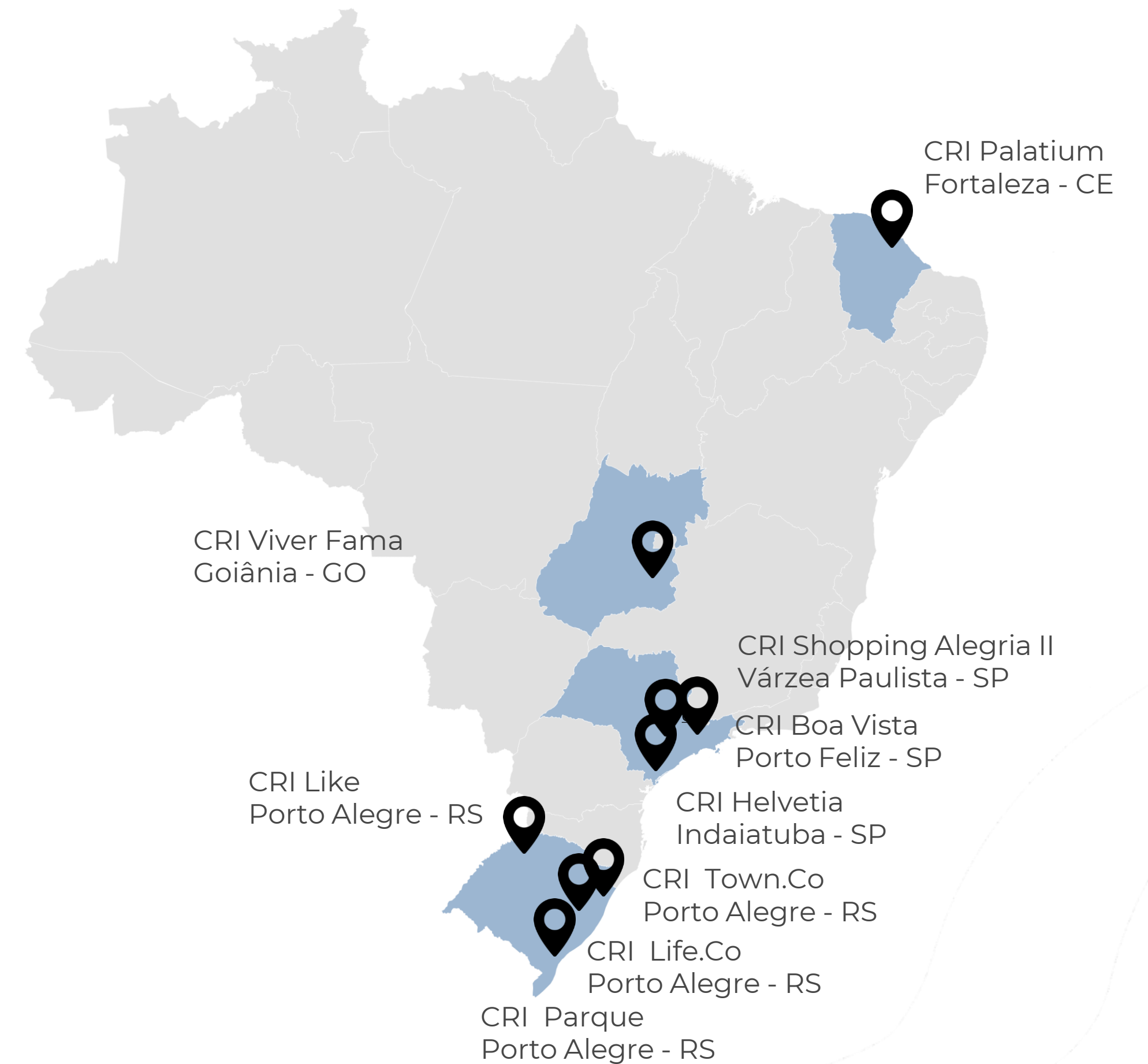
13,1097% a.a.

Taxa média de juros (CDI)*

7,20% a.a.

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

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VG (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Valor alocado (R\$)*	% Alocado*
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	31%	133.000.000	20/06/2024	12.000	0	7.786.709	4,39%
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	58%	111.000.000	01/07/2023	3.400	599.255	3.400.000	1,92%
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	57%	111.000.000	01/07/2023	6.500	1.147.869	6.500.000	3,66%
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	50%	111.000.000	01/07/2023	6.500	1.141.442	6.500.000	3,66%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	58%	43.000.000	22/01/2025	10.685	74.881	10.546.110	5,94%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	58%	43.000.000	22/01/2025	10.750	75.336	10.610.265	5,98%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	83%	23.000.000	01/11/2024	10.300	1.650.402	10.372.535	5,84%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	83%	46.000.000	01/02/2025	6.703	710.554	7.205.320	4,06%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	83%	46.000.000	01/02/2025	6.703	710.554	7.205.320	4,06%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	83%	46.000.000	01/02/2025	6.703	710.554	7.205.320	4,06%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	69%	55.900.000	01/09/2025	11.702	0	10.816.809	6,09%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	63%	-	27/12/2031	6.315	35.054	6.621.604	3,73%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	63%	-	27/12/2031	9.600	53.287	10.066.096	5,67%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	26%	88.500.000	24/03/2027	20.750	140.677	20.448.503	11,52%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	26%	88.500.000	24/03/2027	3.001	6.221	3.010.433	1,70%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	26%	88.500.000	24/03/2027	1	1	1.000	0,001%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	57%	25.000.000	26/04/2027	16.500	111.813	16.252.916	9,16%
22J1411300	Habitasec	CDI	7,50%	55%	111.000.000	01/07/2023	13.500	0	13.500.000	7,60%
23B0432351	Habitasec	CDI	7,00%	83%	46.000.000	01/02/2025	6.470	0	6.470.000	3,64%
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	83%	23.000.000	01/11/2024	13.000	0	13.000.000	7,32%
		IPCA	13,1097%					7.167.901	177.518.940	100%
		CDI	7,20%							

*Valor do principal alocado após amortizações

CACR11 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Piscina



Projeto CRI Palatium 19L0810517



Obra 100% concluída

A obra registrou evolução de 2,97% m/m, com foco na instalação da infraestrutura de ar-condicionado, revestimento das paredes, forro de gesso, pavimentação dos apartamentos e ajustes nas instalações hidráulicas e elétricas. Processo de obtenção do Habite-se em andamento.

92% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 7.786.709,08

 **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: 31,0%
- **Obra: 100% concluída, aguardando Habite-se**
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín. R\$ 2 milhões)

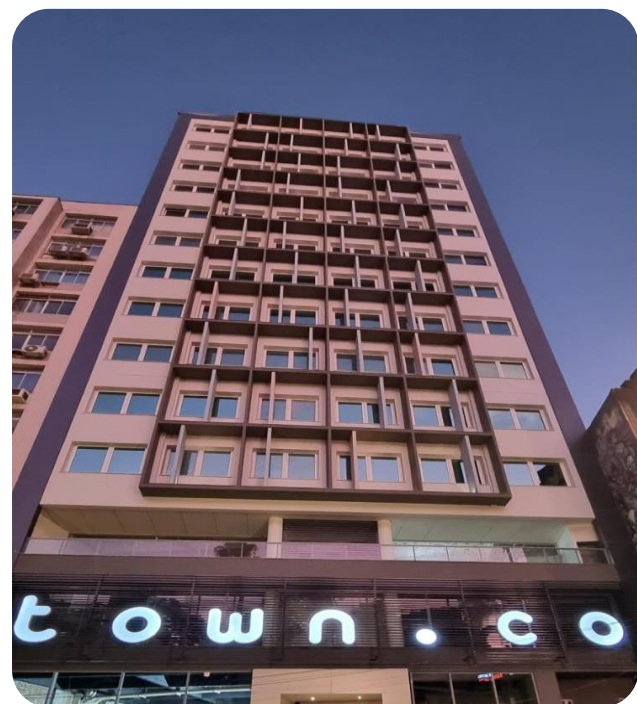
 **Garantias:**

- 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 Piscina e paisagismo



Projeto CRI Town.co

20F0717398
20F0718010
20F0718024
22J1411300



Obra 100% concluída

Em 04/5/2023 foi realizada a Assembleia Geral de Instalação de condomínio e, em seguida, a entrega das chaves. Processo de repasse em andamento. CRI em fase de amortização em regime de *cash sweep*.

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\$ 32.788.565,99



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: 71,8% / 58,5%
20F0718010: 72,6% / 57,6%
20F0718024: 68,2% / 50,1%
22J1411300: 70,9% / 55,4%
- **Obra: 100% concluída**
- Amortização: *Cash sweep* após Habite-se (mín R\$ 50 mil)



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: 31,4% / 22,5% / 46,1%
20F0718010: 31,5% / 15,7% / 54,8%
20F0718024: 19,9% / 6,8% / 73,3%
22J1411300: 27,6% / 15,0% / 57,4%

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

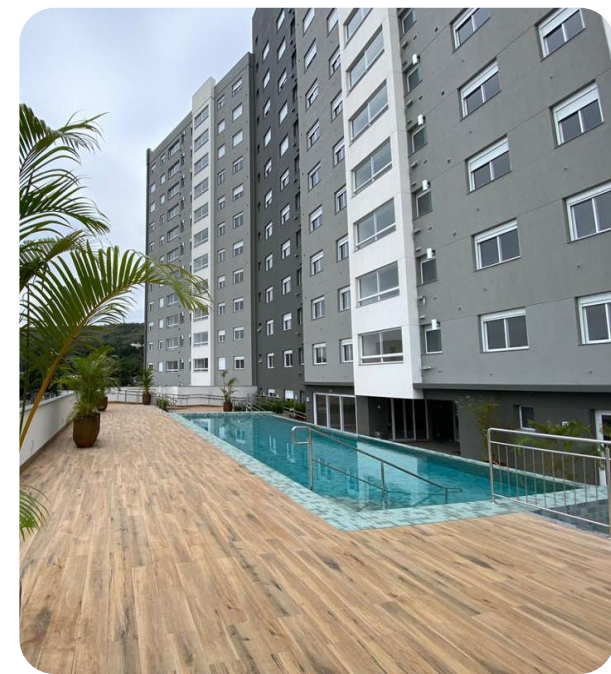
CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIKE

Obra concluída
Fachada



Obra concluída
Área comum (piscina)



Projeto CRI Like
20L0789248
20L0789249



Obra 100% concluída

Habite-se concedido em 25/7/2022. Concluída a individualização das matrículas das unidades, foi iniciado o processo de repasse de financiamento imobiliário. CRI em fase de amortização em regime de *cash sweep*.

72% 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\$ 21.306.591,54

 **Vencimento: Jan/2025**

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Efi Servi
- Rating:
br BB (sf) (20L0789248)
br BB (sf) (20F0789249)

 **Empreendimento:**

- 125 unidades de 43-81 m² cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- LTV:
20L0789248: 57,7%
20L0789249: 57,7%
- **Obra: 100% concluída, Habite-se concedido em 25/7/2022**
- Amortização: *Cash sweep* após Habite-se (mín. R\$ 100 mil)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Cessão de direitos de outros imóveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas
- Garantia CF recebíveis / AF residencial / AF outros imóveis:
20L0789248: 46,3% / 30,2% / 23,5%
20L0789249: 46,3% / 30,2% / 23,5%

CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Apartamento tipo



Projeto CRI Life.co

21B0760584
21B0760585
21B0760582
23B0432351



Obra 64,82% concluída

A obra avançou 0,72 p.p. em maio, contando com cerca de 40 funcionários no canteiro.

Avanços da obra: execução de revestimentos externos, pintura e instalação de pisos cerâmicos.

57% 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)

CDI + 7,00% a.a.
(23B0432351)



Saldo Devedor:
R\$ 30.217.622,90



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: 83,2%
21B0760585: 83,2%
21B0760582: 83,2%
23B0432351: 83,2%
- Obra: 64,82% (+0,72 p.p. m/m)
- Entrega: dezembro/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% / 52,2% / 2,8%
21B0760585: 45,0% / 52,2% / 2,8%
21B0760582: 45,0% / 52,2% / 2,8%
23B0432351: 45,0% / 52,2% / 2,8%

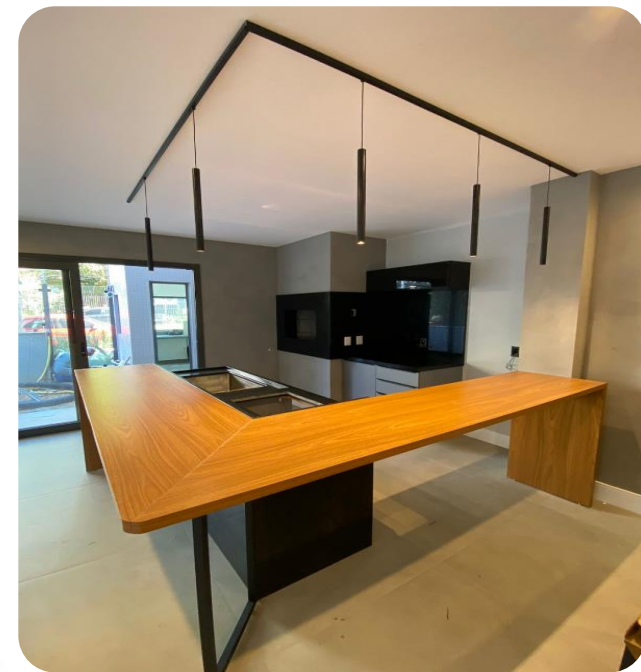
CACRI1 - Ativos investidos

CRI PARQUE

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Área gourmet



Projeto CRI Parque 20K0797915 22G1166026



Obra 100% concluída

Obra finalizada em abril. Em processo de obtenção do Habite-se.

Com as obras concluídas e valorização das unidades, foram reiniciadas as vendas.

44% VENDIDO

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

 **Residencial**

IPCA + 14% a.a.
(20K0797915)

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 25.022.937,00

 **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: 83,1%
22G1166026: 83,1%
- **Obra: 100% concluída, aguardando Habite-se**
- 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 Fachada



Avanço de Obra Pintura de pisos e paredes – Torre H



Projeto CRI Fama 2110566608



Obra 97,27% concluída

A obra avançou +2,10 p.p., com 61 funcionários na frente de trabalho.

Torres E e F concluídas, com Habite-se concedido em 26/10/2022, em processo de repasse de financiamento imobiliário.

Torres G e H: Instalações elétricas e hidráulicas, pintura interna e externa, instalação de mármores e granitos.

79% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:
R\$ 10.816.808,68**

 **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 (79% do total):
Torres E e F: 84%
Torres G e H: 74%
- LTV:
2110566608 : 69,2%
- Obra: 97,27% (+2,10 p.p. m/m)
=> 98,64% do empreendimento
- Entrega:
Torres E e F: obra 100% concluída
Torres G e H: Junho/2023
- Amortização: *Cash sweep* após
Habite-se parcial (mín R\$ 100 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 200.000 pessoas e gera 650+ empregos diretos.

O início da cobrança de estacionamento favoreceu o NOI de maio.

O Shopping Alegria está, uma vez mais, entre os finalistas do Prêmio Abrasce de Marketing.

100% OCUPADO

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

 **Shopping Center**

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

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 16.776.041,96

 **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: 62,7%
21L0868658: 62,7%
- Amortização: Tabela Price a partir de dezembro/2022

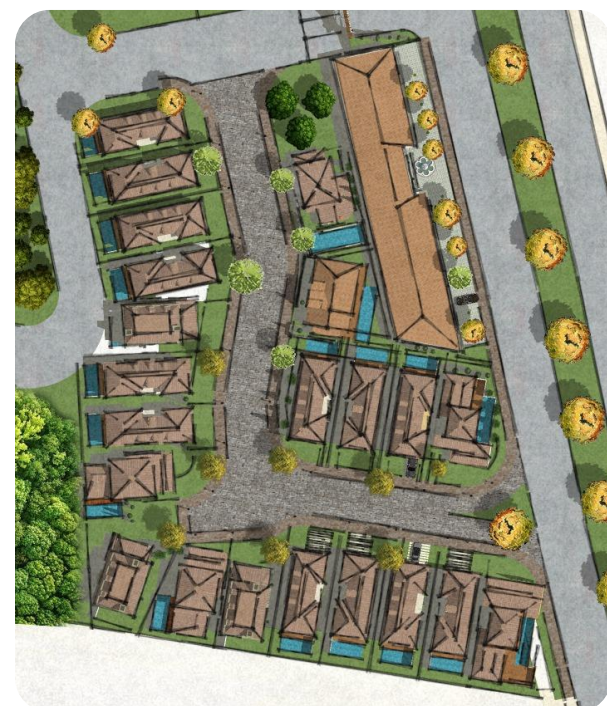
 **Garantias:**

- 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

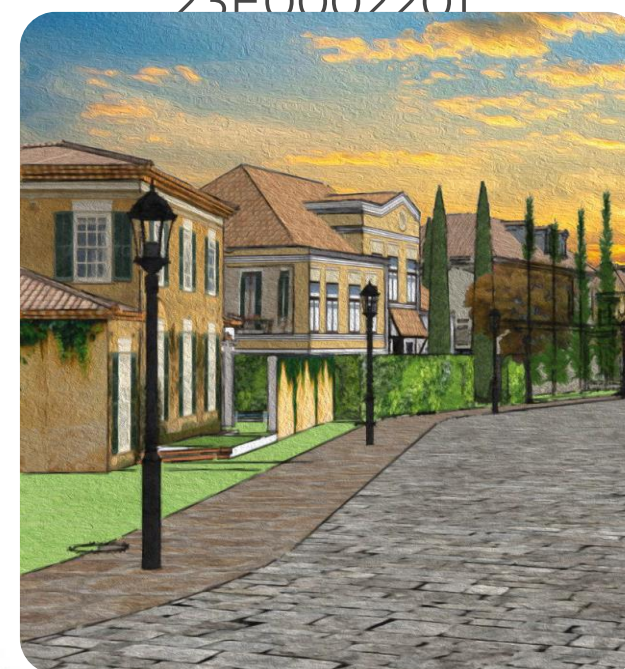


Projeto Casas



Projeto CRI Helvetia

22G1000969
22L0001401
23E0002201



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 centro comercial com ABL de 561 m². Projeto assinado por João Armentano.

Após a aquisição de materiais pela construtora, em maio foi iniciada a obra.

23% VENDIDO



Indaiatuba/ SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial e comercial

IPCA + 12,6825% a.a.
(22G1000969)



IPCA + 12,6825% a.a.
(22L0001401)

IPCA + 12,6825% a.a.
(23E0002201)



Saldo Devedor:

R\$ 23.606.834,53



Vencimento: Mar/2027



Servicers:

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



Empreendimento:

- 22 casas com 281 m² cada + centro comercial com 561 m² de ABL
- VGV: R\$ 88,5 milhões
- LTV:
22G1000969: 26,1%
22L0001401: 26,1%
23E0002201: 26,1%
- Obras: medição não efetuada
- Entrega: Julho/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

Avanço de obra
Laje e pilares
concretados



Avanço de obra
Infraestrutura de
elétrica e esgoto



Projeto CRI Boa Vista
22H1704044



Obra 30,89% concluída

Com 17 funcionários no canteiro, a obra atingiu 30,89% em maio.

No mês, foram realizados serviços como nivelamento, compactação do solo e concretagem de vigas baldrames.

LANÇAMENTO FUTURO



Porto Feliz / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:

R\$ 16.364.729,17



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: 57,1%
- Obras: 30,89% (+11,45 p.p.)
- Entrega: Dezembro/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

888 unidades concluídas

192 unidades a concluir até Jun/2023

Shopping Alegria

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

Empregos gerados

240 empregos diretos nas obras

650+ empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.300 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)

CACR11 – 5ª emissão

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Fundo	CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CACR11)
Coordenador Líder	Master S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários
Administrador	Banco Daycoval S.A.
Gestor	Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.
Tipo de Oferta	Instrução CVM nº 160 – Rito de Registro Automático
Emissão	5º Emissão de Cotas
Montante da Oferta	Até R\$ 200.000.070,27 (duzentos milhões, setenta reais e vinte e sete centavos)
Lote Adicional	R\$ 49.999.992,77 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos noventa e dois reais e setenta e sete centavos)
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 4.999.969,52 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e nove reais e cinquenta e dois centavos)
Preço de Emissão	R\$ 99,19 (noventa e nove reais e dezenove centavos)
Preço de Subscrição	R\$ 102,78 (cento e dois reais e setenta e oito centavos)
Investimento Mínimo por Investidor	R\$ 102,78 (cento e dois reais e setenta e oito centavos)
Taxa de Administração	1,00% a.a.
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder 110% CDI
Público Alvo	Investidor Qualificado e Profissional
Liquidação da Oferta	A liquidação da oferta será realizada por meio da B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão
Negociação das Cotas	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Regime de Distribuição	Melhores esforços de colocação

CACRI1 – 5ª emissão

CRONOGRAMA TENTATIVO

Ordem dos Eventos	Eventos	Datas
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM e à B3 Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	01/06/2023
2	Início das apresentações para potenciais investidores (<i>roadshow</i>)	02/06/2023
3	Concessão de Registro Automático da Oferta pela CVM	12/06/2023
4	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	12/06/2023
5	Data-base do Direito de Preferência	15/06/2023
6	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	19/06/2023
7	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	28/06/2023
8	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	30/06/2023
9	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	30/06/2023
10	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Início do Período de Subscrição	03/07/2023
11	Data de Liquidação do Direito de Preferência	03/07/2023
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	04/07/2023
13	Início do Período de Subscrição	03/07/2023
14	Encerramento do Período de Subscrição	07/12/2023
15	Primeira Data da Liquidação	05/07/2023
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	09/12/2023



Cartesia

ri@cartesia.com.br

R. Pedroso Alvarenga, 1.221 – 9º Andar
04531-012 - Itaim Bibi - São Paulo – SP
+55 11 2924-2002
+55 11 3167-0102

