

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - JUNHO 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\$ 187.896.974,12

Quantidade de Cotas

1.807.434

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 103,96 (30/6/2023)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 105,49 (30/6/2023)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

No mês de junho, o mercado financeiro local acompanhou atentamente a política monetária nacional e o iminente ciclo de cortes na Selic. Nesse cenário, o Ibovespa fechou o mês com alta de 9% e os juros futuros mantiveram-se acima de 10,51% a.a em todo o horizonte da curva. O consenso do mercado para 2023 aponta para IPCA de 4,95% (ante 5,42% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 2,19% (1,84% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 7/7/2023. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou alta de 4,71% no mês, acumulando alta de 12,87% em 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 acumulou rentabilidade de 19,82% nos últimos 12 meses. Em junho, a cota do CACRI1 reportou dividend yield de 1,53% (equivalente a 167,50% do CDI), acumulando 18,69% (21,99% com gross up IR) nos últimos 12 meses, 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 maio retrataram um cenário de atividade econômica resiliente com lenta desaceleração da inflação. Apesar de ter mantido os juros inalterados em junho, o FED deu indícios fortes de que novos apertos serão necessários. Na Europa, o BCE reforçou que não há expectativas para o fim do ciclo de alta dos juros na Zona do Euro, elevando as principais taxas em 25 bps no mês. Na China, os dados econômicos divulgados frustraram as expectativas do mercado, com produção industrial e vendas no varejo abaixo das projeções, e queda de 7,5% nas exportações.

No Brasil, os destaques ficaram com a perspectiva positiva da S&P sobre o país e a aprovação da PEC 45, a Reforma Tributária. Esta foi aprovada na Câmara dos Deputados prometendo simplificar a cobrança de tributos no país, atrair investimentos e promover o crescimento econômico. Olhando para a política monetária, a postura pacificadora adotada pelo Bacen fortaleceu o fechamento da curva de juros no decorrer do mês, impulsionando o mercado de ações e contribuindo com a valorização do Real. Por fim, o IPCA de junho apresentou deflação de 0,08%, ficando 0,31 p.p. abaixo de maio (0,23%). Os destaques ficaram com o grupo de alimentação e bebidas, com variação negativa de 0,66%, e com o grupo de habitação, com variação positiva de 0,69%.

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\$ 12,2 bilhões em maio (+7,3% m/m; -28,3% a/a), sinalizando aumento em relação ao mês de abril mas ainda bastante aquém do volume de maio de 2022. No tocante aos custos de construção, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,85% em maio (+0,45 p.p. m/m; -1,96 p.p. a/a), com destaque para o grupo de Mão de Obra, que subiu 1,81% em junho, ante 0,75% em maio.

5ª OFERTA CACRI1: Em 4/7/2023 foi divulgado comunicado ao mercado informando o montante total captado no exercício do direito de preferência da 5ª emissão de cotas do CACRI1, totalizando R\$ 20.507.532,50 representando 206.750 novas cotas. A oferta segue aberta para captação das 1.809.583 novas cotas restantes equivalentes a R\$ 179.492.537,77 (líquido dos custos de distribuição). De acordo com o cronograma da oferta, o período de subscrição para novos cotistas possuirá algumas janelas de liquidação. A primeira janela foi liquidada em 5/7/2023 com a captação de R\$ 18.133.419,85 (182.815 cotas). A próxima janela será encerrada em 19/7/2023.

Os novos recursos proporcionarão maior liquidez para as cotas no mercado e diversificação da carteira investida, seja via operações mercado primário como no secundário. Detalhes sobre a referida oferta estão disponíveis em nosso site: www.cartesia.com.br.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou junho com valor de mercado de R\$ 105,49 e relação P/VP de 101,47% (103,85% em 31/5/2023), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 3,95 / cota (R\$ 3,97 em 31/5/2023). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 105,49% (108,01% em 31/5/2023).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão para 10.345 investidores (+6,1% m/m; +135% nos últimos 12 meses) suportando a **liquidez das cotas do CACR11**. O volume negociado no mês somou R\$ 12,6 milhões, com média mensal de R\$ 11,4 milhões desde o ingresso do CACR11 no IFIX em setembro de 2022 (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 881.893 de principal e R\$ 280.190 de IPCA do CRI Like, (ii) amortização de R\$ 2.435.489 de principal e R\$ 120.379 de IPCA do CRI Fama, (iii) amortização de R\$ 118.754 de IPCA do CRI Helvetia, (iv) amortização de R\$ 94.620 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (v) amortização de R\$ 82.323 de IPCA do CRI Fazenda Boa Vista, (vi) venda de 1.700 papéis do CRI Town.co gerando ganho de R\$ 314.339 (IPCA + juros), e (vii) recebimento da taxa de distribuição de R\$ 75.000 referente à aquisição do CRI Viver Bem. Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para a conclusão do Palatium (+3,64% p.p. m/m).

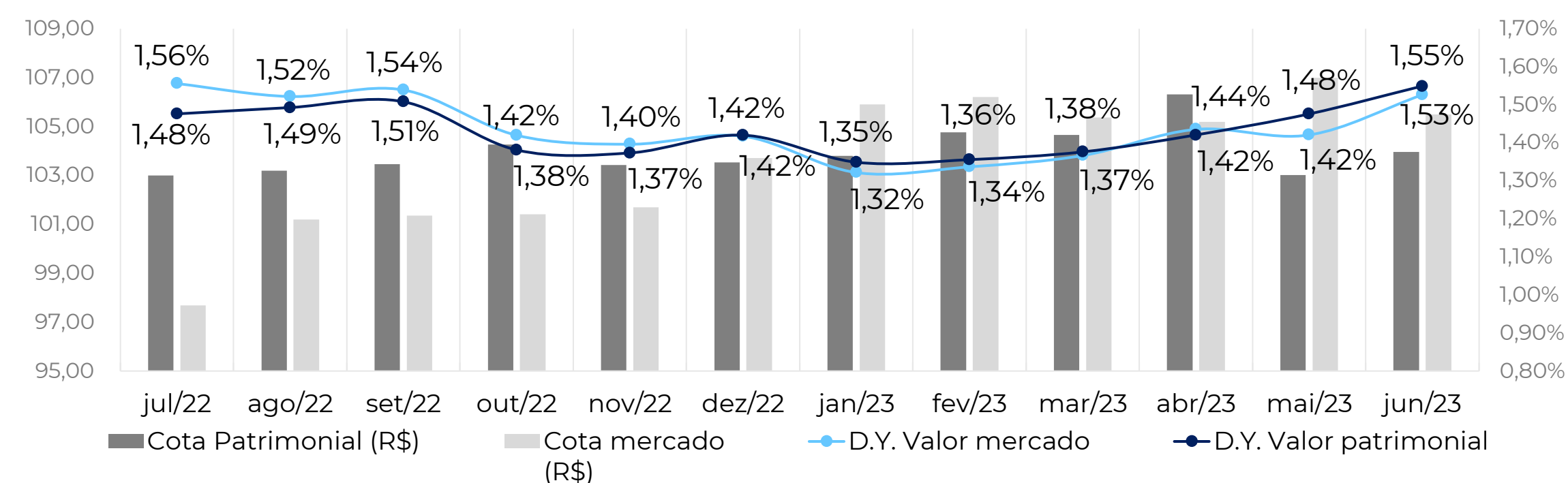
Em 10/7/2023 o CACR11 distribuiu R\$ 1,61 / cota, que corresponde a 142,4% do CDI mensal, ou 167,5% do CDI após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,92% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). O resultado distribuído reflete, principalmente, 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 30/6/2023 somava R\$ 7.147.487 ou R\$ 3,95 / 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. Assim, **a variação negativa de 0,08% do IPCA no mês de junho, na prática, resultará na manutenção do saldo devedor dos CRI indexados ao IPCA no mês de agosto (considerando correção em "n-2")**, portanto, um ganho adicional aos cotistas.

ATIVOS DO CACR11: Em junho foi integralizada uma nova tranche do CRI Life.Co de R\$ 2,2 mm (CDI + 7% a.a.) e a 1ª tranche do CRI Viver Bem de R\$ 1,7 mm (CDI + 8,5% a.a.). Estão em fase avançada de elaboração da documentação quatro CRI para alocação dos recursos já liquidados da 5ª. Oferta do CACR11, atualmente em curso. A gestão tem como meta alocar ainda em julho R\$ 20,8 mm a taxa média de IPCA + 13% a.a.. **O pipeline atual de CRI em análise / estruturação soma R\$ 349 mm**, dando suporte à referida oferta de novas cotas do CACR11 em andamento.

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	1,61	1,61	105,49	103,96	1,53%	16,92%	1,80%	167,50%

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
Junho-23	30/06/2023	1,61	1,61	10/07/2023	103,96	105,49	1,53%
Mai-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%

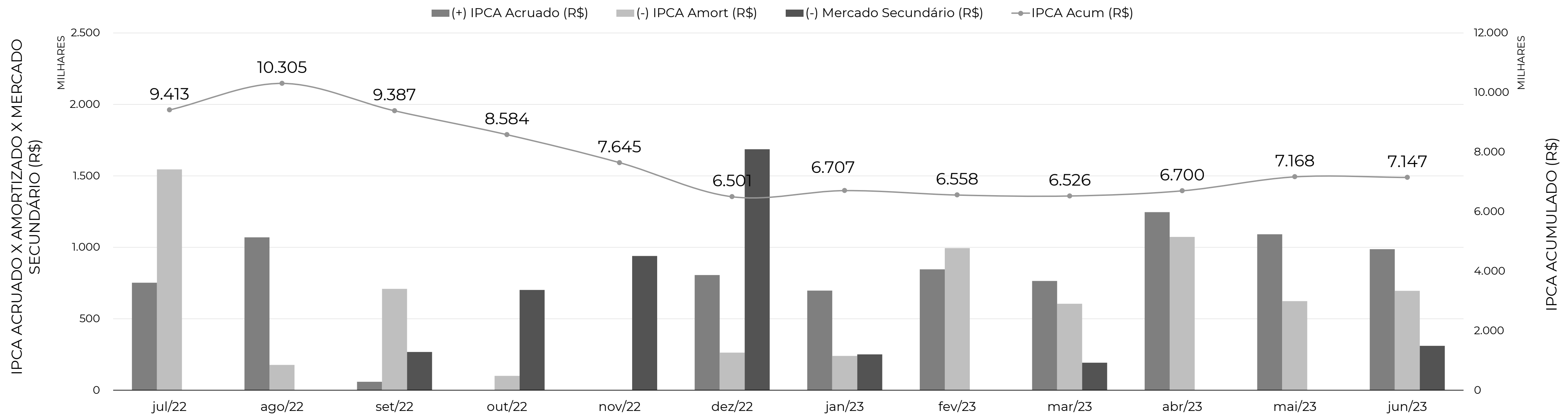
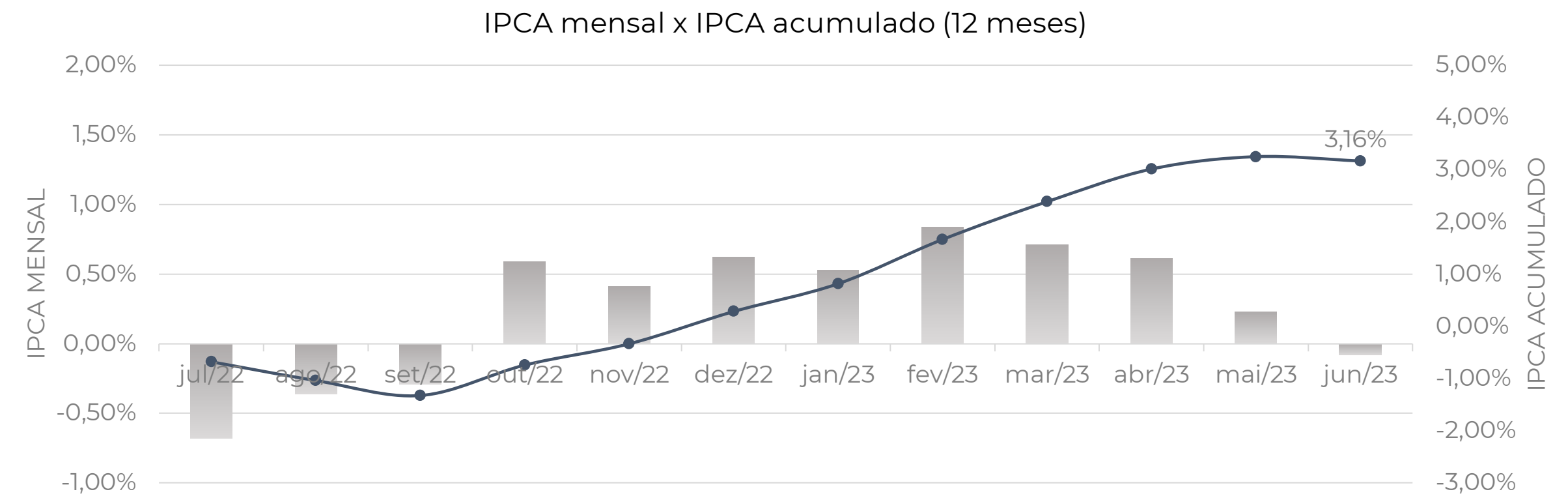


CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em junho houve (i) adição de R\$ 987.678 referente ao IPCA de 0,61% de abril 2023 (“n-2”), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 696.266 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 311.826 de IPCA acruado, ocasionando em diminuição do saldo acumulado para R\$ 7.147.487, equivalente a R\$ 3,95 / 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.

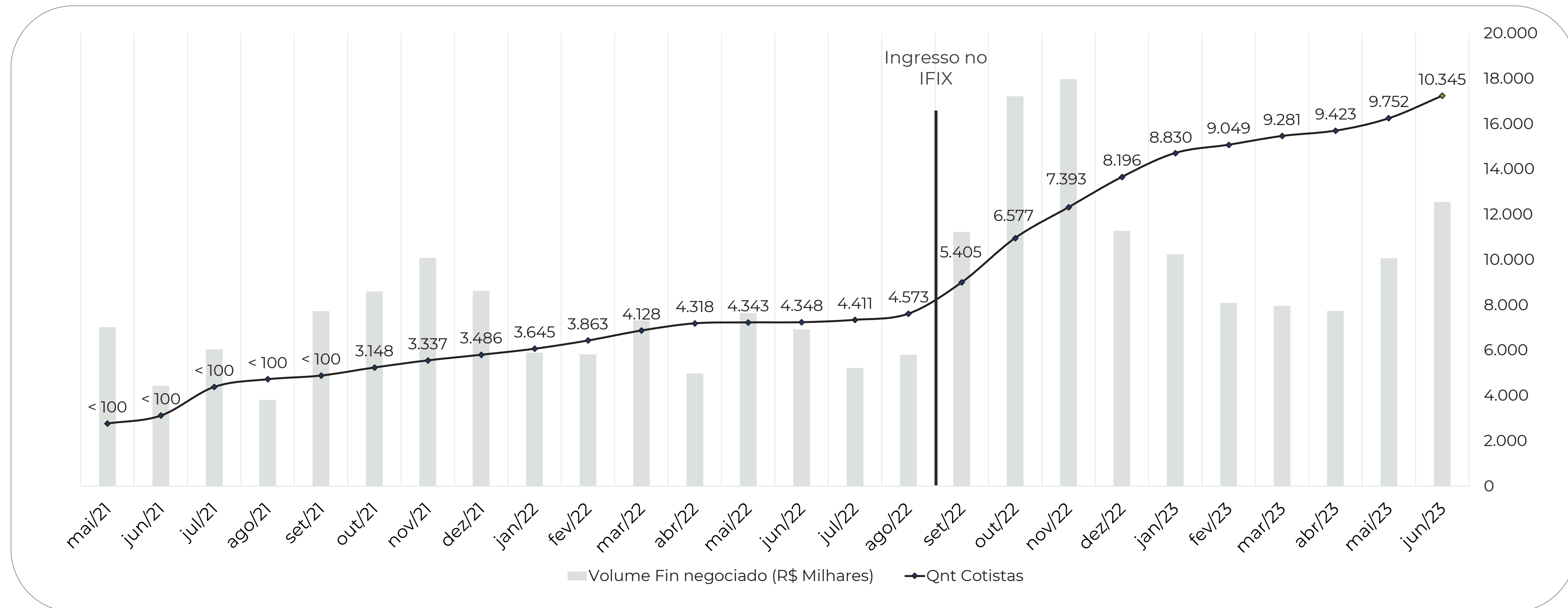
Desde a captação do CACRI1 foram analisadas 425 operações totalizando aproximadamente R\$ 14,16 bilhões, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 397 CRI analisados, enquanto 16 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 135% 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.

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.

Em junho foi efetuado o pagamento do saldo de R\$ 184,257 referente à taxa de performance apurada no 2º semestre de 2022 no total de R\$ 634.257. A taxa de performance apurada no 1º semestre de 2023 totalizou R\$ 861.509 reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas, que deverá ser paga ao longo do 2º semestre do corrente ano conforme previsto na legislação.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Junho 2023	Acumulado 1S2023
RECEITAS	3.269.716	17.943.991
Juros	2.121.126	12.357.395
Amortização Correção Monetária	696.266	4.233.879
Taxa de Distribuição	75.000	75.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	62.985	326.676
Mercado Secundário	314.339	951.040
DESPESAS	(361.631)	(1.824.718)
Administrativas	(150.014)	(1.007.662)
Operacionais	(27.360)	(182.798)
Taxa de Performance 2S2022	(184.257)	(634.257)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.908.085	16.119.274
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	4.236.058	23.956.059
VALOR DISTRIBUÍDO	2.909.969	16.086.163
Taxa de Performance 1S2023	477.188	(861.509)
Saldo Correção Monetária Acruada	7.147.487	

Rentabilidade	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	INDICADORES COMPARATIVOS		
			CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	0,11%	0,38%	1,07%	4,71%	9,00%
12 meses*	19,82%	23,31%	13,63%	12,87%	19,83%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*
TIR a.m.	1,08%	1,28%	1,37%	1,39%
TIR a.a.	13,81%	16,53%	17,76%	17,97%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

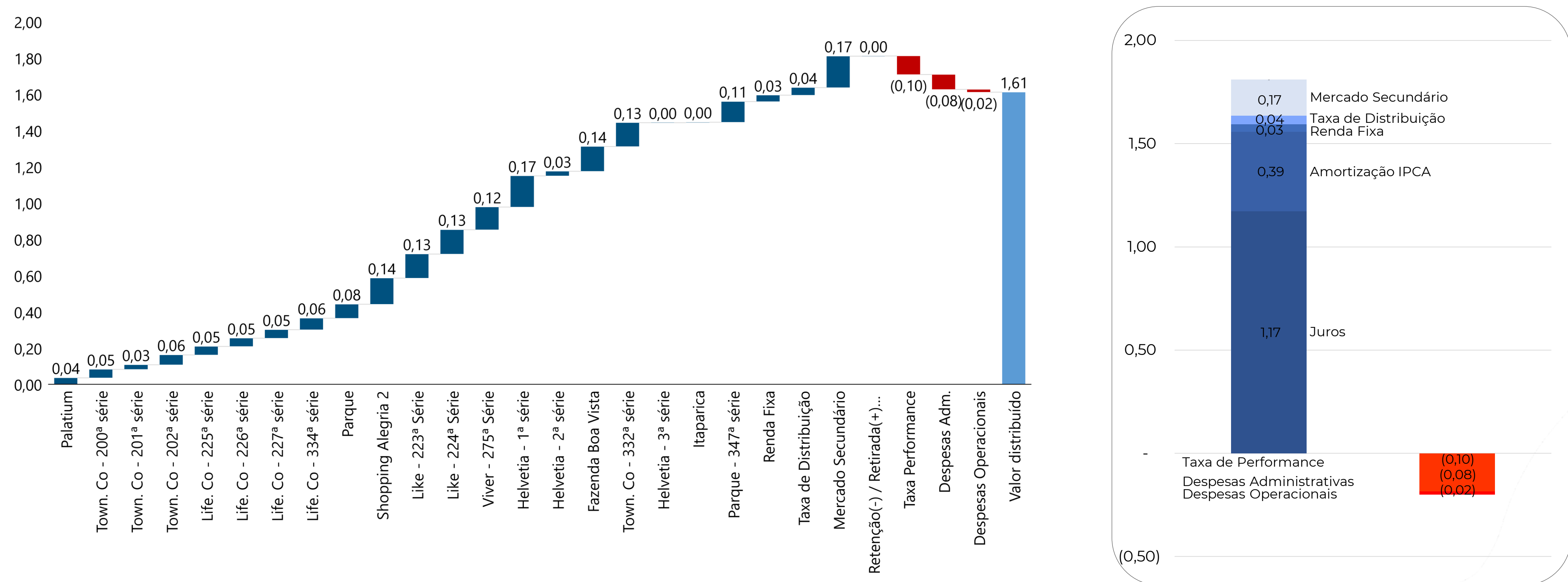
DRE GERENCIAL – 1S2023

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2023	Fevereiro 2023	Março 2023	Abril 2023	Mai 2023	Junho 2023	Acumulado 1S2023
RECEITAS	2.736.742	3.328.961	2.712.636	3.285.792	2.610.143	3.269.716	17.943.991
Juros	2.236.149	2.304.517	1.627.544	2.161.489	1.906.570	2.121.126	12.357.395
Amortização Correção Monetária	240.909	995.103	605.152	1.073.245	623.204	696.266	4.233.879
Taxa de Distribuição	0	0	0	0	0	75.000	75.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	24.848	29.340	78.076	51.058	80.370	62.985	326.676
Mercado Secundário	234.837	0	401.864	0	0	314.339	951.040
DESPESAS	(191.128)	(186.233)	(386.892)	(201.412)	(497.422)	(361.631)	(1.824.718)
Administrativas	(171.966)	(172.669)	(141.970)	(182.491)	(188.551)	(150.014)	(1.007.662)
Operacionais	(19.162)	(13.564)	(44.922)	(18.920)	(58.871)	(27.360)	(182.798)
Taxa de Performance 2S2022	(0)	(0)	(200.000)	(0)	(250.000)	(184.257)	(634.257)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.545.614	3.142.727	2.325.745	3.084.381	2.112.722	2.908.085	16.119.274
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.901.309	4.327.750	2.499.743	5.784.278	4.206.920	4.236.058	23.956.059
VALOR DISTRIBUÍDO	2.530.408	2.566.556	2.602.705	2.729.225	2.747.300	2.909.969	16.086.163
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	0,008	0,319	(0,153)	0,196	(0,351)	0,000	0,018

CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

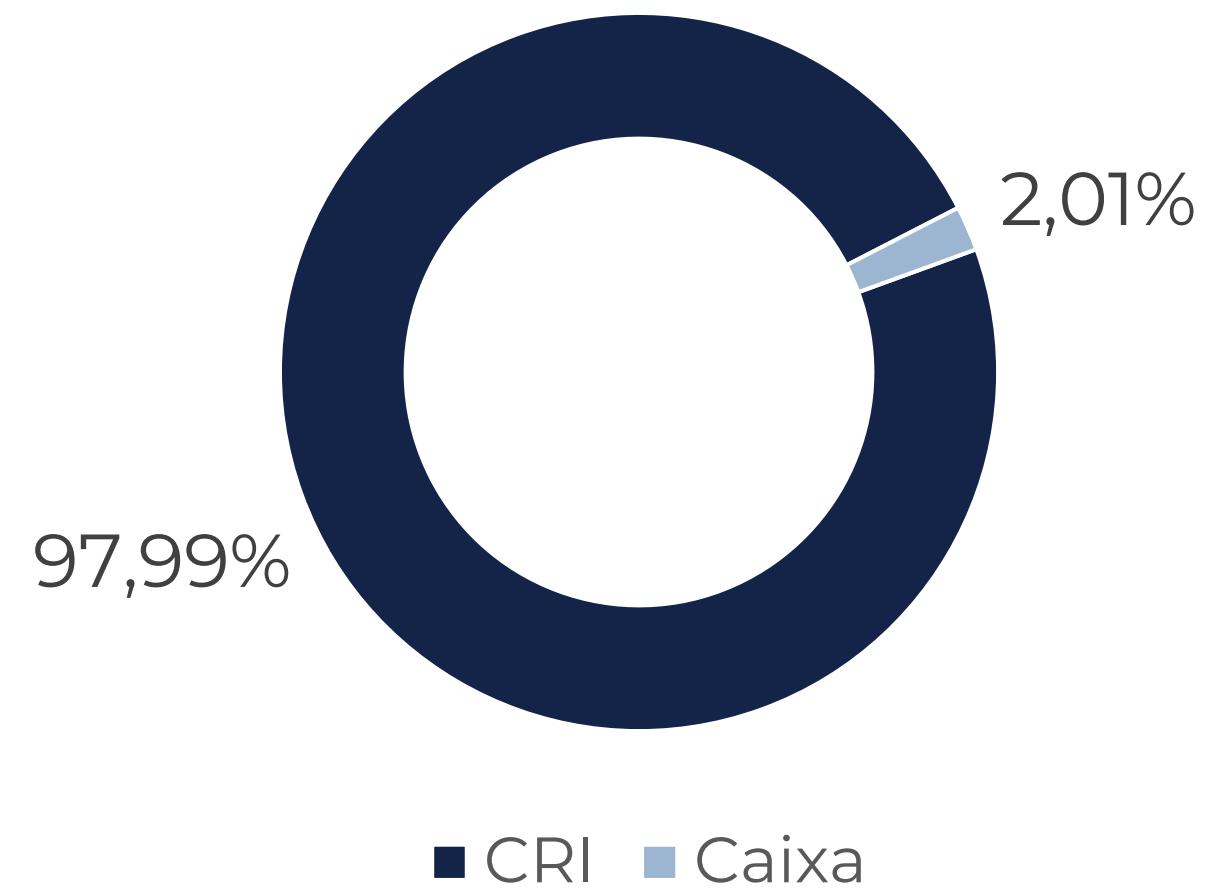
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



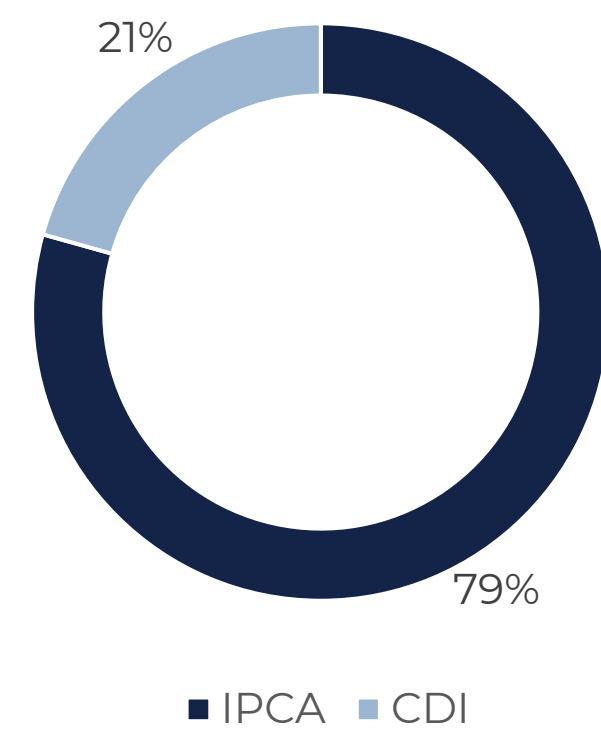
CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



INDEXADOR



Taxa média de juros (IPCA)*

13,1217% a.a.

Taxa média de juros (CDI)*

7,25% 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	Securitizedora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VGv (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Valor alocado (R\$)*	% Alocado*		
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	33%	133.000.000	20/06/2024	12.000	55.288	7.786.709	4,36%		
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	62%	111.000.000	17/07/2024	3.400	311.826	3.715.597	2,08%		
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	64%	111.000.000	17/07/2024	6.500	1.194.522	6.500.000	3,64%		
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	52%	111.000.000	17/07/2024	6.500	1.188.056	6.500.000	3,64%		
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	60%	43.000.000	22/01/2025	10.685	0	10.106.500	5,66%		
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	60%	43.000.000	22/01/2025	10.750	0	10.167.981	5,70%		
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	83%	23.000.000	01/11/2024	10.300	1.723.744	10.372.535	5,81%		
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	83%	46.000.000	01/02/2025	6.703	758.842	7.205.320	4,04%		
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	83%	46.000.000	01/02/2025	6.703	758.842	7.205.320	4,04%		
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	83%	46.000.000	01/02/2025	6.703	758.842	7.205.320	4,04%		
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	68%	55.900.000	01/09/2025	11.702	0	8.381.534	4,70%		
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	61%	-	27/12/2031	6.315	38.115	6.621.604	3,71%		
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	61%	-	27/12/2031	9.600	57.942	10.066.097	5,64%		
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	21%	88.500.000	24/03/2027	20.750	162.700	20.448.503	11,46%		
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	21%	88.500.000	24/03/2027	3.001	9.448	3.010.434	1,70%		
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	21%	88.500.000	24/03/2027	1	2	1.000	0,001%		
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	58%	25.000.000	26/04/2027	16.500	129.318	16.252.916	9,11%		
22J1411300	Habitasec	CDI	7,50%	59%	111.000.000	17/07/2024	13.500	0	13.500.000	7,57%		
23B0432351	Habitasec	CDI	7,00%	83%	46.000.000	01/02/2025	8.664	0	8.664.000	4,86%		
22F0781905	Barisec	CDI	8,50%	47%	17.000.000	23/09/2025	1.700	0	1.700.000	0,95%		
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	83%	23.000.000	01/11/2024	13.000	0	13.000.000	7,29%		
		IPCA	13,1217%									
		CDI	7,25%									
								7.147.487	178.411.370	100%		

*Valor do principal alocado após amortizações

CACRI1 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Piscina



Projeto CRI Palatium 19L0810517



Obra 100% concluída

Visita de inspeção do corpo de bombeiros realizada no dia 19/6, ficando pendente a instalação do sistema de pressurização da caixa da escada, já concluído. Dessa forma, o AVCB deverá ser concedido em julho, para posterior solicitação do Habite-se.

92% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 7.841.997,28

 **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: 33%
- **Obra: 100% concluída, aguardando AVCB e Habite-se**
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín. R\$ 2 milhões)

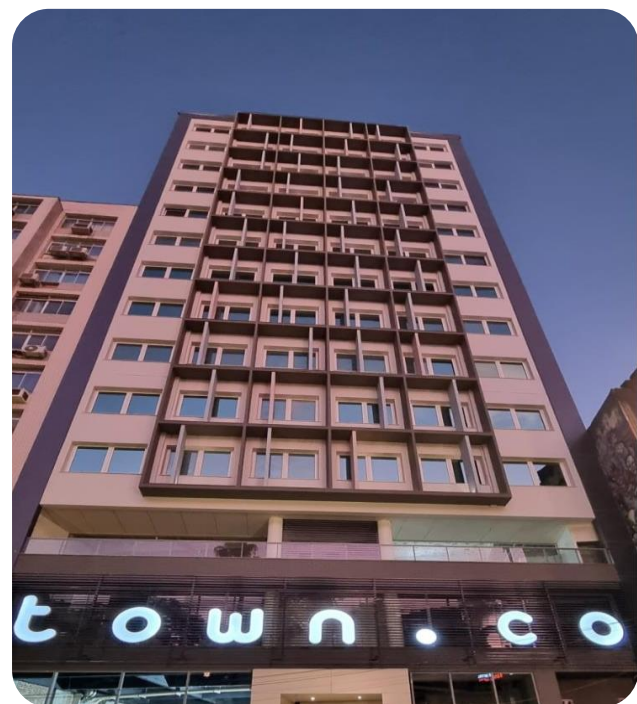
 **Garantias:**

- 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 4/5/2023 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\$ 32.910.000,85



Vencimento: Jul/2024



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: 80,3% / 64,1%
20F0718010: 79,4% / 61,8%
20F0718024: 71,5% / 51,9%
22J1411300: 77,1% / 59,3%
- **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: 28,7% / 19,4% / 51,9%
20F0718010: 28,6% / 13,0% / 58,4%
20F0718024: 17,7% / 4,4% / 77,9%
22J1411300: 25,0% / 12,3% / 62,7%

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

** LTV atualizado pelo valor de venda média da área comercial, vendida em cotas a valor / m2 superior ao valor conservadoramente considerado na estruturação do CRI.

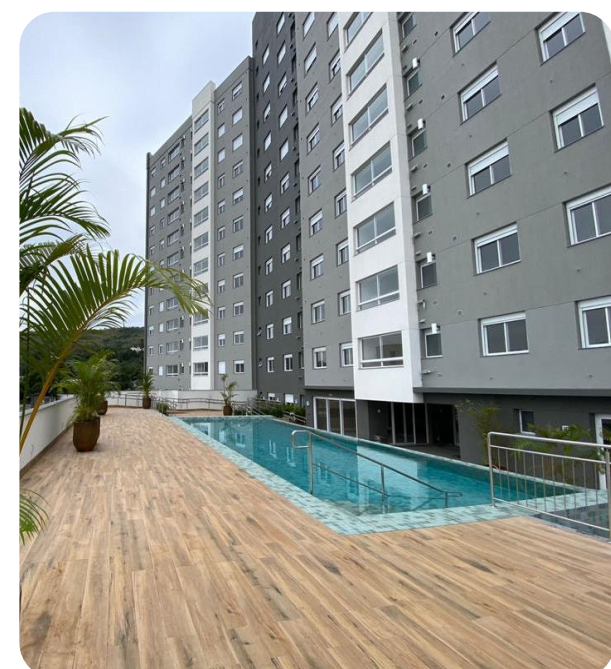
CACRI1 - Ativos investidos

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*.

74% 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\$ 20.274.481,76



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: 59,6%
20L0789249: 59,6%
- **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: 45,7% / 30,1% / 24,2%
20L0789249: 45,7% / 30,1% / 24,2%

CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Apartamento tipo



Projeto CRI Life.co

21B0760584
21B0760585
21B0760582
23B0432351



Obra 65,82% concluída

A obra avançou 1,00 p.p. em junho, contando com cerca de 40 funcionários no canteiro.

Avanços da obra: pinturas (massa corrida e tinta), instalação de pisos cerâmicos e forro de gesso.

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\$ 32.556.486,86



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: 83,4%
21B0760585: 83,4%
21B0760582: 83,4%
23B0432351: 83,4%
- Obra: 65,82% (+1,00 p.p. m/m)
- Entrega: janeiro/2024
- 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%

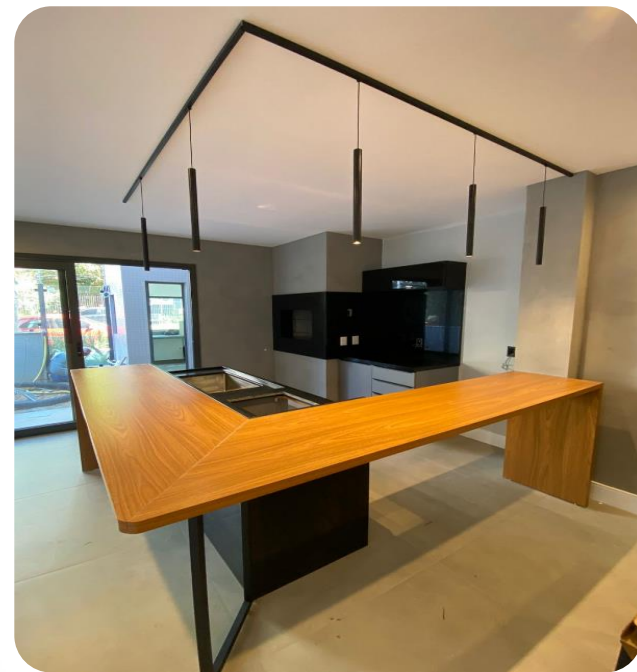
CACRI1 - Ativos investidos

CRI PARQUE

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Área gourmet



Projeto CRI Parque 20K0797915 22G1166026



Obra 100% concluída

Obra finalizada em abril. Habite-se concedido em 06/07/2023. CRI em fase de amortização em regime de cash sweep.


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\$ 25.096.278,73

 **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: 83,3%
22G1166026: 83,3%
- **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



quarta-feira, 21 de junho de 2023 13:05:47

Avanço de Obra Placa de identificação dos apartamentos



Projeto CRI Fama 2110566608



Obra 98,80% concluída

A obra avançou +1,53 p.p., com 49 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: instalação de placas de identificação em todo o empreendimento, instalações elétricas e mecânicas, revestimentos em massa e pinturas.

79% VENDIDO



Goiânia / GO

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:

R\$ 8.381.533,93



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: 83%
Torres G e H: 75%
- LTV:
2110566608 : 68,0%
- Obra: 98,80% (+1,53 p.p. m/m)
=> 99,40% do empreendimento
- Entrega:
Torres E e F: obra 100% concluída
Torres G e H: Julho/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 680+ empregos diretos.

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

O Shopping Alegria foi premiado em 2022 e 2023 com o 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\$ 16.783.758,15

 **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: 61,0%
21L0868658: 61,0%
- 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

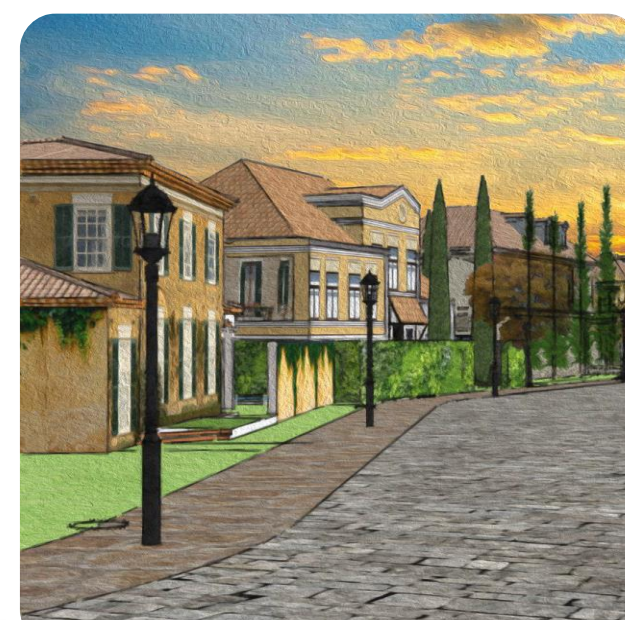


Projeto Casas



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.

Estruturas de steel frame em fase de preparação na construtora Steel Home.

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\$ 23.632.085,56



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: 20,7%
22L0001401: 20,7%
23E0002201: 20,7%
- Obras: 12,76%
- 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 Pilares estruturais



Avanço de obra Paredes de alvenaria



Projeto CRI Boa Vista 22H1704044



Obra 38,89% concluída

Com 17 funcionários no canteiro, a obra atingiu 38,89% em junho (+8,00 p.p. m/m).

No mês, foram concluídos os pilares estruturais e erguidas as paredes de alvenaria.

LANÇAMENTO FUTURO



Porto Feliz / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:

R\$ 16.382.233,69



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: 58,1%
- Obras: 38,89% (+8,00 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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Viver Bem

Avanço de obra Casa



Avanço de obra Condomínio



Projeto CRI Viver Bem 22F0781905



Obra 60% concluída

A operação visa financiar a conclusão da construção de 62 casas de 58,36 m², localizadas na Avenida Beira Mar da Ilha de Itaparica.

A Engebanc atestou que a obra está com 60% de evolução e estimou um prazo de 8 meses para conclusão do empreendimento.

76% VENDIDO

 **Itaparica / BA**
[Acessar Google Maps](#)

 **Residencial**

 **CDI + 8,5% a.a.**

 **Saldo Devedor:**
R\$ 1.700.000,00

 **Vencimento: Set/2025**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 62 casas de 58,36 m²
- VGV: R\$ 17 milhões
- LTV: 47,25%
- Obras: 60,0%
- Entrega: Março/2024
- Amortização: *Cash sweep* após Habite-se (mín R\$ 500 mil)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de terreno adicional (75.332 m²)
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e do sócio pessoa física

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

11 empreendimentos residenciais

1.285 unidades habitacionais

888 unidades concluídas

209 unidades a concluir em 2023

Shopping Alegria

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

Empregos gerados

250 empregos diretos nas obras

680+ empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.300 empregos indiretos

Economia

VGV total das obras financiadas R\$ 709 mm

Impostos sobre VGV: R\$ 28 mm

Corretagem de vendas: R\$ 42 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 305 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, 1.221 – 9º Andar
04531-012 - Itaim Bibi - São Paulo – SP
+55 11 2924-2002
+55 11 3167-0102

