

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - AGOSTO 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\$ 186.153.567,53

Quantidade de Cotas

1.807.434

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 102,99 (31/8/2023)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 106,13 (31/8/2023)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em agosto o mercado seguiu atento à abertura da curva de juros global, contribuindo com quedas nos ativos de risco e movimentação na renda fixa. Com incertezas fiscais no Brasil e agravamento econômico de China e EUA, o Ibovespa fechou o mês com baixa de 5,09% e os juros futuros mantiveram-se acima de 10,08% a.a. em todo o horizonte da curva. Projeções do mercado para 2023 convergem para IPCA de 4,93% (ante 4,84% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 2,64% (2,29% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 08/9/2023. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou alta de 0,49% no mês, acumulando alta de 7,95% em 12 meses. **Em base comparativa, a cota do CACRI1 reportou rentabilidade acumulada de 23,98% nos últimos 12 meses, com dividend yield de 18,21% (21,42% com gross up IR) se considerado o valor de mercado da cota e reinvestimento dos dividendos.**

No quadro internacional, destaca-se a atenção às intensificações do conflito Rússia – Ucrânia e a melhora de economia dos Estados Unidos em oposição ao cenário econômico agitado enfrentado por Europa e China. Nos Estados Unidos, o PCE (índice que mede gastos com consumo) ficou dentro do esperado e a inflação manteve-se na trajetória de desaceleração. O mercado de trabalho segue ancorando o consumo no país, apesar do ligeiro aumento de 0,3% na taxa de desemprego em agosto. Na China, os indicadores de atividade mostram desaceleração econômica, com produção industrial mais fraca e deterioração dos dados de crédito e do mercado imobiliário. Na Europa, a economia segue perdendo força e a inflação se mantém distante da meta. Nesse contexto, o Banco Central da Inglaterra subiu os juros em 25 bps.

No cenário doméstico, os destaques ficaram com a divulgação do PIB 2T2023 e com a queda histórica do Ibovespa, que acumulou 13 baixas consecutivas, sequência mais longa de perdas do índice que se tem registro desde 1968. Em relação ao PIB, o resultado do segundo trimestre surpreendeu positivamente com crescimento de 0,9%, acima da expectativa do mercado, sinalizando margem para eventual desaceleração do ritmo de cortes dos juros pelo Bacen. Por fim, o IPCA de agosto apresentou alta de 0,23%, ficando 0,11 p.p. acima de julho (0,12%). Os destaques ficaram com o grupo de habitação (+1,11%) e alimentação e bebidas (-0,85%).

Conforme o Valor Data, no 2T2023 as 26 principais incorporadoras listadas reportaram aumento de vendas (+15% a/a) e receita líquida (+17,5% a/a), porém com compressão de lucro (-13,9% a/a) ainda refletindo o ciclo de recomposição de margens. Os novos termos do programa MCMV (ampliação do teto para R\$ 350 mil e prazo para 35 anos) já repercutiram no maior volume de lançamentos focados na baixa renda. Em julho, a ABECIP reportou volume de concessão de financiamento imobiliário com recursos do SBPE de R\$ 11 bilhões, uma retração de -16,8% m/m e -38,6% a/a. (-17,9% m/m e -53,1% a/a em termos de unidades financiadas). O saldo do SBPE caiu 0,13% m/m (4,3% a/a) em julho para R\$ 739,5 bi. O INCC-M variou 0,24% em agosto (+0,18 p.p. m/m; -0,09 p.p. a/a) com destaque, uma vez mais, do grupo de Mão de Obra, que subiu 0,71% ante 0,38% no mês anterior.

5ª Oferta CACRI1: O montante total captado no exercício do direito de preferência e nas três primeiras janelas de liquidação somou R\$ 142.683.821 representando 1.388.245 novas cotas. A janela de liquidação em curso encerrará no dia 22/9, sendo necessária manifestação até o dia 19/9. Considerando a liquidação da oferta em várias janelas, a conversão dos recibos em cotas do CACRI1 apenas no encerramento da oferta, não incidirá taxa de administração sobre o valor já captado, mesmo tendo sido iniciado o processo de alocação, até o efetivo encerramento da oferta. O Patrimônio Líquido informado no quadro ao lado não considera o montante captado até 31/8/2023, o qual será efetivamente incorporado no encerramento da oferta.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou agosto com valor de mercado de R\$ 106,13 e relação P/VP de 103,05% (104,12% em 31/7/2023), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 3,18 / cota (R\$ 3,52 em 31/7/2023). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 106,33% (107,78% em 31/7/2023).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão para 12.209 investidores (+8% m/m; +126% nos últimos 12 meses) suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 15 milhões em agosto, com média mensal de R\$ 12 milhões desde o ingresso do CACR11 no IFIX em setembro de 2022 (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 352.987 de principal e R\$ 398.462 de IPCA do CRI Town, (ii) amortização de R\$ 57.969 de principal e R\$ 38.827 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iii) amortização de R\$ 2.970 de principal e R\$ 81.689 de IPCA do CRI Fazenda Boa Vista, (iv) amortização de R\$ 13.806 de principal e R\$ 104.033 de IPCA do CRI Helvetia, (v) amortização de R\$ 492.828 de principal do CRI Like, (vi) amortização de R\$ 913.608 de principal do CRI Fama, (vii) amortização de R\$ 45.000 de principal do CRI Sophia, (viii) amortização de R\$ 19.000 de principal do CRI Mansion Madrid, (ix) taxa de distribuição de R\$ 180.000 do CRI Sophia e (x) taxa de distribuição de R\$ 63.000 do CRI Mansion Madrid. Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para o Life.Co (+ 6,52 p.p. m/m) e Fazenda Boa Vista (+ 2,75 p.p. m/m).

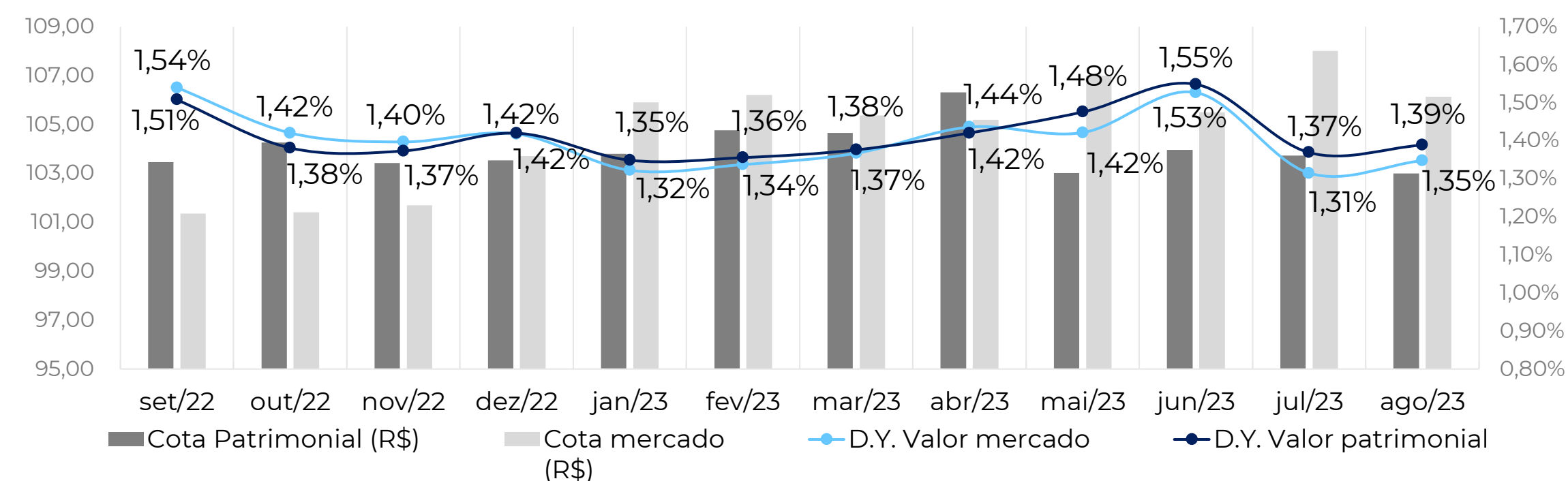
Em 11/9/2023 o CACR11 distribuiu R\$ 1,43 / cota, que corresponde a 118,8% do CDI mensal, ou 139,8% do CDI após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,62% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). Vale ressaltar que aos subscritores da 5ª oferta, os recibos de rendimento foram pagos de forma equivalente, porém proporcional, ajustados pro rata die. Os cotistas que exerceram o Direito de Preferência e os subscritores da 1ª e 2ª janela de liquidação receberam o valor integral do dividendo e os subscritores da 3ª janela de liquidação receberam R\$ 0,37 / cota. O resultado distribuído reflete o recebimento mensal de juros e da correção monetária das operações de CRI e, ocasionalmente, taxa de distribuição em operações estruturadas pela CARTESIA. Como regra, a atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda que em alguns CRIs acumulada (sem efeito caixa), é recebida (i) na amortização das operações, ou (ii) em eventos de negociação no mercado secundário dos CRI investidos. **O saldo acumulado de correção monetária acruada (não caixa) em 31/8/2023 somava R\$ 5.752.714 ou R\$ 3,18 / 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.

ATIVOS DO CACR11: Integralizações ocorridas em agosto (i) R\$ 3,2 mm (CDI + 7% a.a.) CRI Life.Co, (ii) R\$ 600 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Fazenda Boa Vista, (iii) R\$ 300 mil CRI Viver Bem (CDI + 8,5% a.a.), e (iv) R\$ 3,8 mm (IPCA + 13,00%) CRI Mansion Madrid, que gerou uma taxa de distribuição de R\$ 63 mil recebida pelo CACR11 em agosto. Estão em fase avançada de elaboração da documentação para alocação 4 operações somando R\$ 99,1 mm (taxa média IPCA + 13,2% a.a.), além de 2 operações totalizando R\$ 43,3 mm em fase de diligência jurídica para posterior elaboração da documentação.

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	1,40	1,43	106,13	102,99	1,35%	16,62%	1,59%	139,79%

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
Agosto-23	31/08/2023	1,40	1,43	11/09/2023	102,99	106,13	1,35%
Julho-23	31/07/2023	1,59	1,42	08/08/2023	103,72	108,00	1,31%
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%

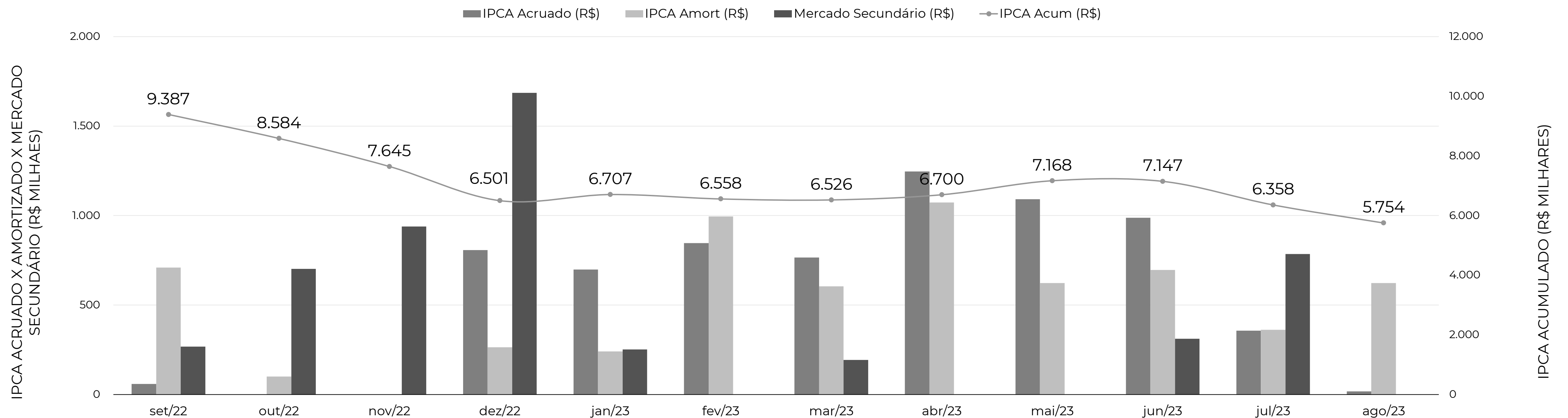
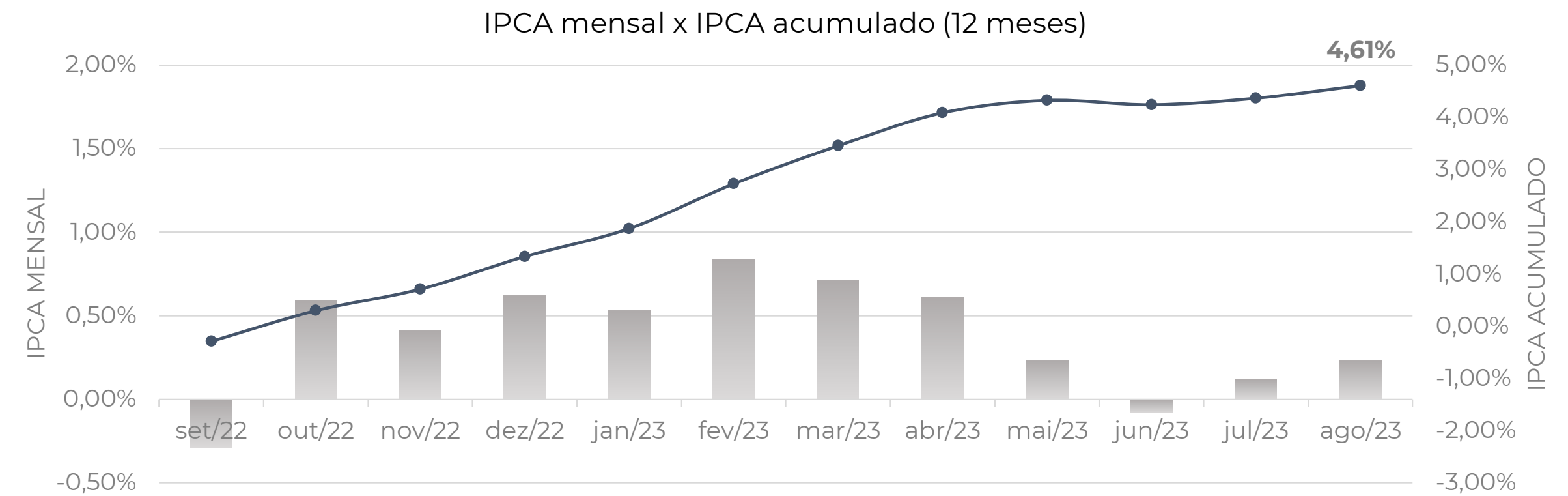


CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em agosto houve (i) adição de R\$ 18.141 referente ao IPCA de -0,08% de junho 2023 ("n-2") e (ii) amortização de IPCA acuado no valor de R\$ 623.012, ocasionando em diminuição do saldo acumulado para R\$ 5.752.714, equivalente a R\$ 3,18/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.

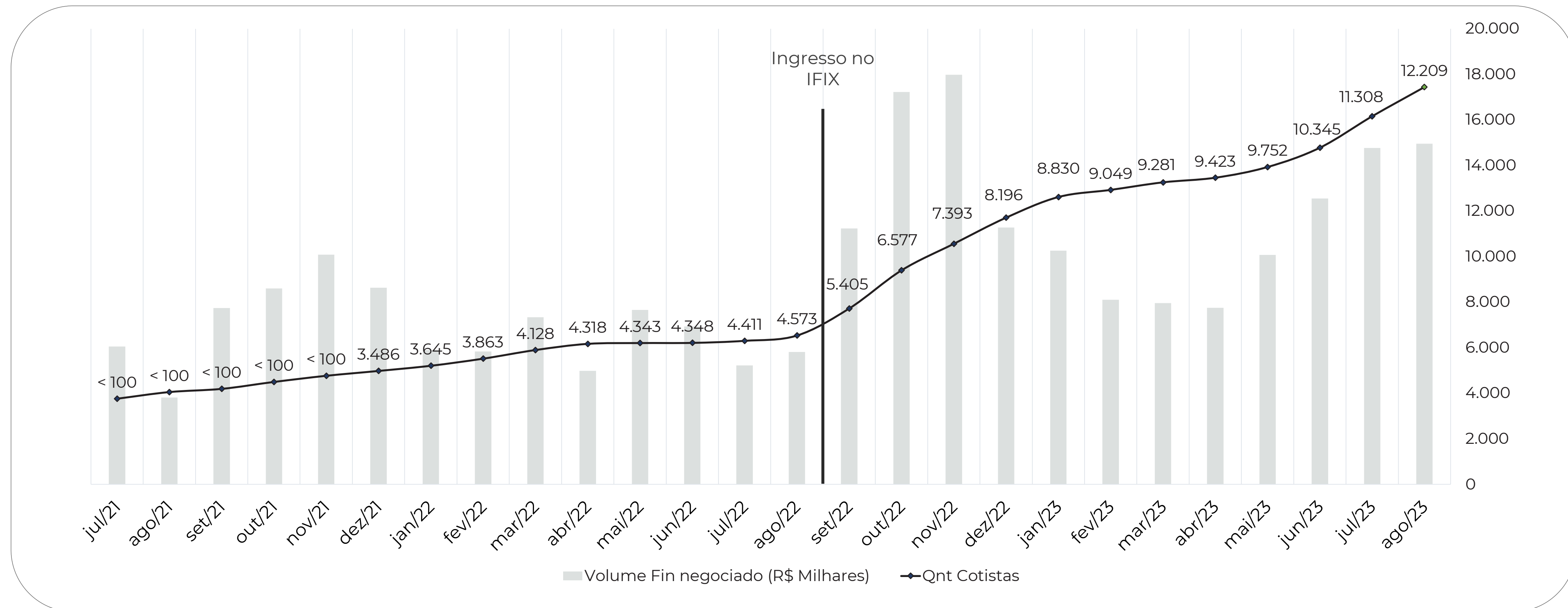
Desde a captação do CACRII foram analisadas 458 operações totalizando aproximadamente R\$ 15,71 bilhões, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 433 CRI analisados, enquanto 11 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 126% 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.

No 1º semestre de 2023 o fundo apurou taxa de performance de R\$ 861.509 dos quais R\$ 220.000 já foram pagos ao gestor até 31/8/2023. O saldo deverá ser pago até o último dia útil do corrente semestre. No corrente semestre o fundo apurou taxa de performance de R\$ 133.865.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Agosto 2023	Acumulado 2S2023
RECEITAS	4.085.674	8.038.243
Juros	2.395.141	4.633.466
Amortização Correção Monetária	623.012	985.250
Taxa de Distribuição	243.000	243.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	824.521	1.332.019
Mercado Secundário	0	844.508
DESPESAS	(439.179)	(829.728)
Administrativas	(157.093)	(314.117)
Operacionais	(182.086)	(295.611)
Taxa de Performance 1S2023	(100.000)	(220.000)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	3.646.495	7.208.515
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	3.664.636	7.413.038
VALOR DISTRIBUÍDO	3.708.354	6.879.737
Taxa de Performance 2S2023	(133.865)	(133.865)
Saldo Correção Monetária Acruada	5.752.714	

Rentabilidade	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	INDICADORES COMPARATIVOS		
			CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	-0,41%	-0,41%	1,13%	0,49%	-5,09%
12 meses*	23,98%	28,21%	13,66%	7,95%	5,68%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*
TIR a.m.	1,10%	1,30%	1,39%	1,42%
TIR a.a.	14,05%	16,80%	18,04%	18,42%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

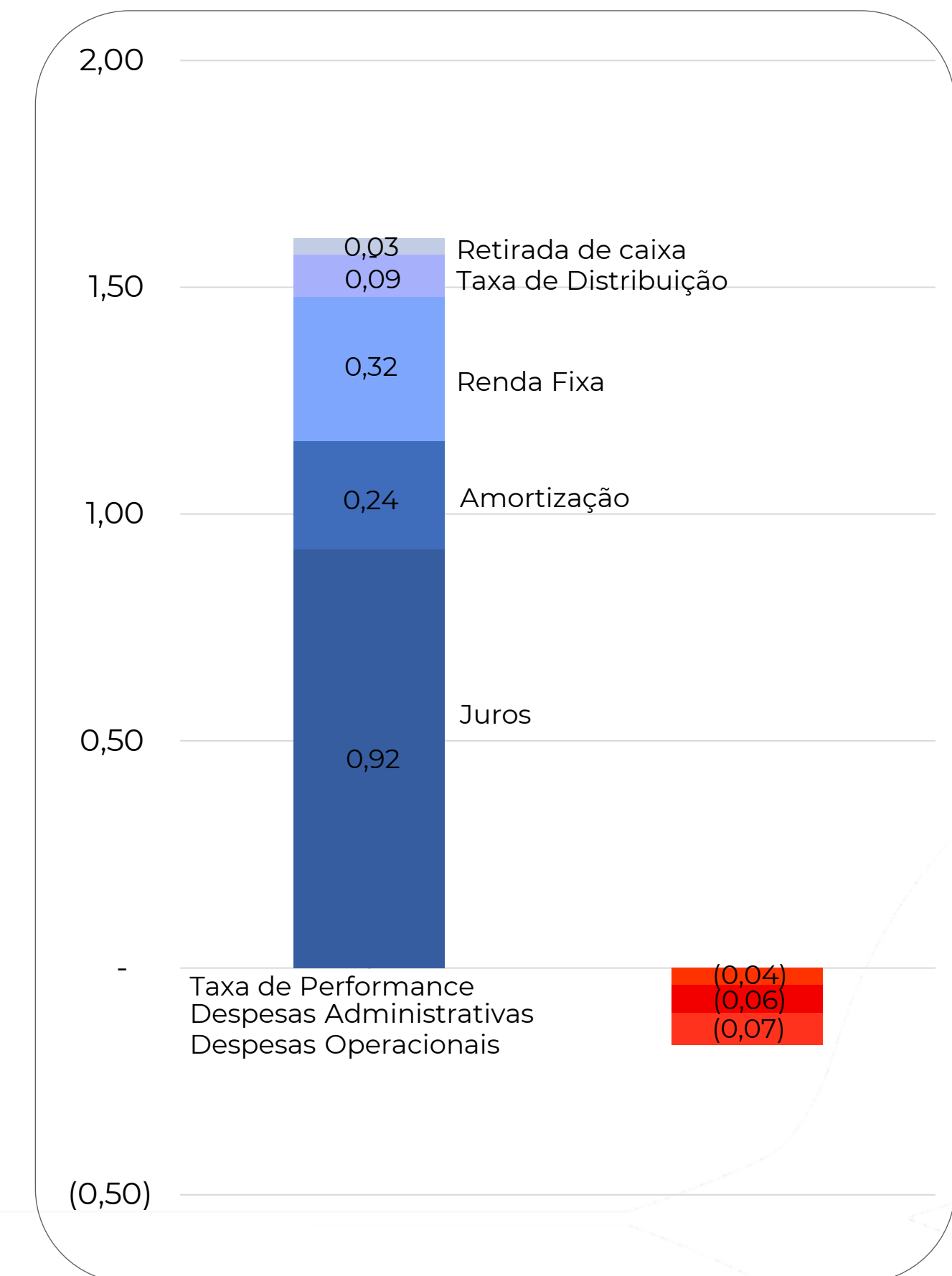
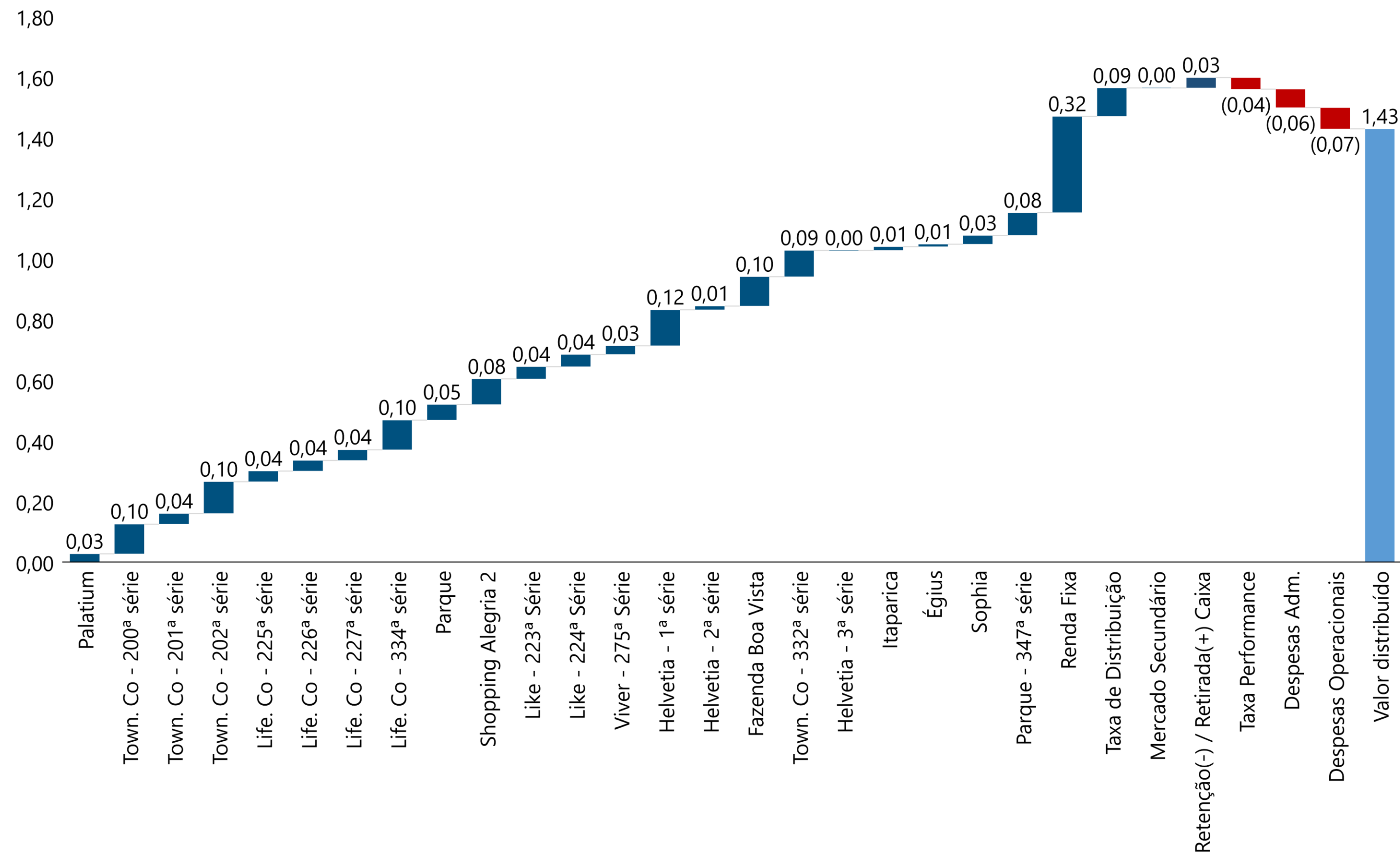
DRE GERENCIAL – 2S2023

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Julho 2023	Agosto 2023	Acumulado 2S2023
RECEITAS	3.952.569	4.085.674	8.038.243
Juros	2.238.325	2.395.141	4.633.466
Amortização Correção Monetária	362.238	623.012	985.250
Taxa de Distribuição	0	243.000	243.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	507.498	824.521	1.332.019
Mercado Secundário	844.508	0	844.508
DESPESAS	(390.549)	(439.179)	(829.728)
Administrativas	(157.024)	(157.093)	(314.117)
Operacionais	(113.525)	(182.086)	(295.611)
Taxa de Performance 1S2023	(120.000)	(100.000)	(220.000)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	3.562.020	3.646.495	7.208.515
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	3.006.893	3.664.636	7.413.038
VALOR DISTRIBUÍDO	3.171.383	3.708.354	6.879.737
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,150)	0,049	(0,101)

CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

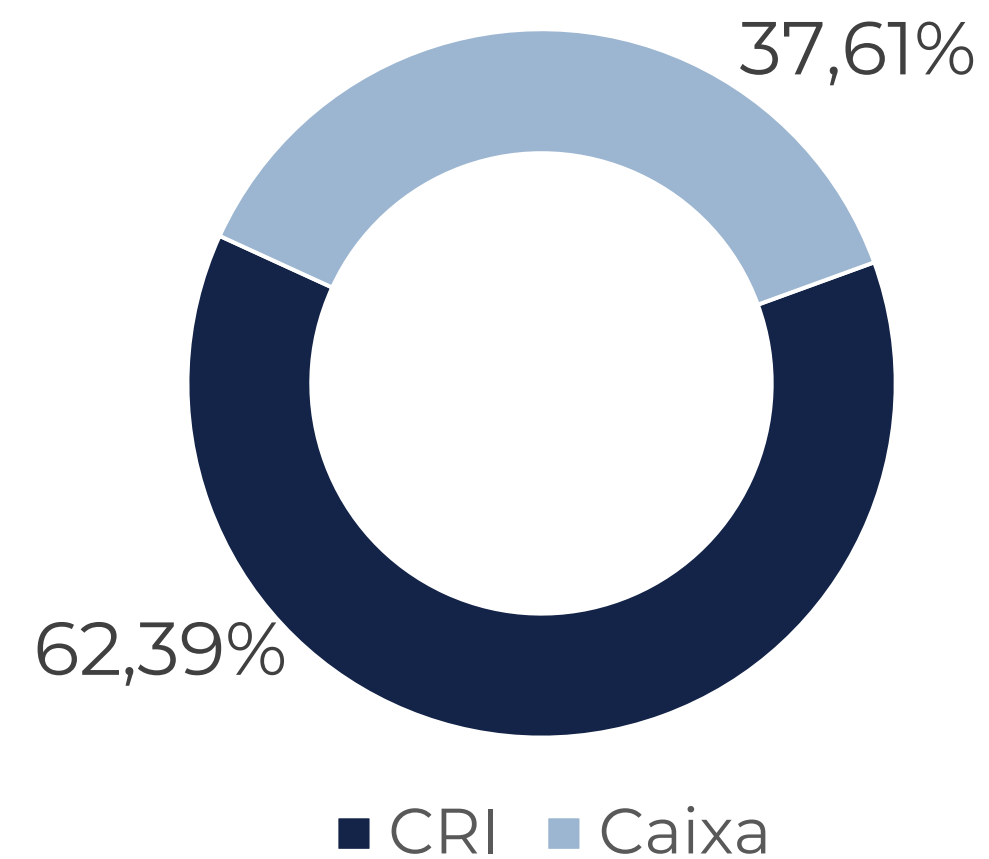
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



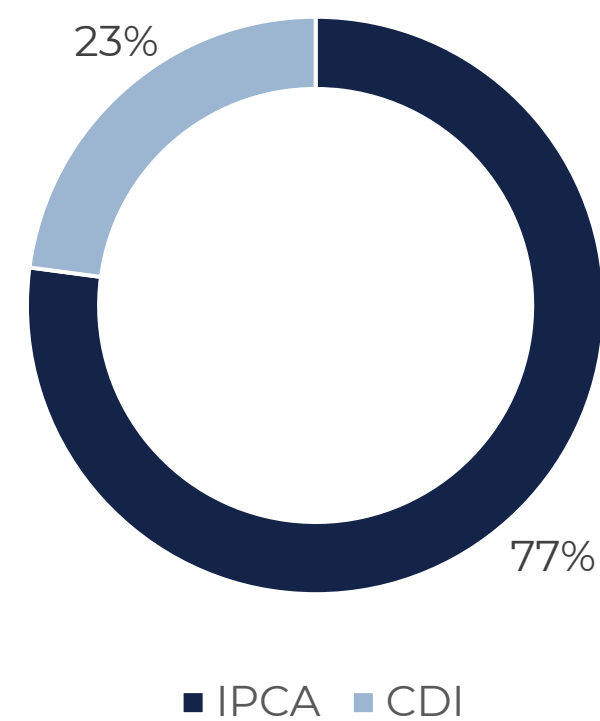
CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO*



REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)

13,1178% a.a.

Taxa média de juros (CDI)

7,21% a.a.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



* Considera R\$ 142,7 mm captados até o momento na 5ª Oferta do CACR11 no Direito de Preferência (recibos CACR13) e nas três primeiras janelas de liquidação (recibos CACR15, CACR16 e CACR17). Apesar de ainda não integrado ao PL do fundo, parte desses recursos já foram alocados em CRIs, e o restante encontra-se na caixa investido no Fundo Itaú Soberano RF Simples para alocação em operações atualmente em fase de estruturação.

CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VGv (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira		
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	37%	133.000.000	20/06/2024	12.000	121.266	7.786.709	3,95%		
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	31%	167.000.000	28/06/2024	4.600	0	1.299.486	0,66%		
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	58%	111.000.000	17/07/2024	3.400	269.598	3.670.453	1,86%		
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	62%	111.000.000	17/07/2024	6.500	1.036.335	6.500.000	3,30%		
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	49%	111.000.000	17/07/2024	6.500	1.030.002	6.500.000	3,30%		
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	59%	43.000.000	22/01/2025	10.685	0	9.749.285	4,94%		
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	59%	43.000.000	22/01/2025	10.750	0	9.808.593	4,98%		
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	23.000.000	01/11/2024	10.300	956.834	10.372.535	5,26%		
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	777.154	7.205.320	3,66%		
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	777.154	7.205.320	3,66%		
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	777.154	7.205.320	3,66%		
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	64%	55.900.000	01/09/2025	11.702	0	6.355.466	3,22%		
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	60%	-	27/12/2031	6.315	0	6.598.602	3,34%		
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	60%	-	27/12/2031	9.600	0	10.031.129	5,09%		
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	23%	88.500.000	24/03/2027	20.750	4.021	20.448.503	10,37%		
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	23%	88.500.000	24/03/2027	3.001	0	2.996.627	1,52%		
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	23%	88.500.000	24/03/2027	1	0	994	0,001%		
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	62%	25.000.000	26/04/2027	16.500	3.196	16.847.243	8,54%		
22J1411300	Habitasec	CDI	7,50%	56%	111.000.000	17/07/2024	13.500	0	13.192.130	6,69%		
23B0432351	Habitasec	CDI	7,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	12.470	0	15.651.000	7,94%		
22F0781905	Barisec	CDI	8,50%	49%	17.000.000	23/09/2025	1.700	0	2.000.000	1,01%		
23G1914605	Canal	IPCA	13,00%	30%	55.000.000	22/07/2027	9.000	0	8.955.000	4,54%		
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	33%	15.200.000	24/08/2026	3.800	0	3.781.000	1,92%		
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	84%	23.000.000	01/11/2024	13.000	0	13.000.000	6,59%		
		IPCA	13,1178%									
		CDI	7,21%									
								5.752.714	197.160.715	100%		

CACRI1 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Piscina



Projeto CRI Palatium 19L0810517



Obra 100% concluída


Habite-se concedido em 31/8/2023. Processo de repasse das unidades vendidas em andamento. CRI em fase de amortização no regime de *cash sweep*.

92% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 11% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 7.907.975,31

 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: 37%
- Obra: 100% concluída, Habite-se concedido em 31/08/2023
- Amortização: Cash sweep (mín. R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas

CACR11 - Ativos investidos

CRI LIFE PARK

Obra concluída Fachada Torre C



Obra concluída Piscina



Projeto CRI Life Park 20D0809562



Obra 100% concluída

Processo de repasse das unidades vendidas em andamento. CRI em fase de amortização no regime de *cash sweep*.

92% VENDIDO

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

 Residencial

 CDI + 7% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 1.299.485,87

 Vencimento: Jun/2024

 **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: 31,3%
- Obra: 100% concluída, Habite-se concedido em 4/8/2021
- Amortização: Cash sweep (mín R\$ 100 mil)

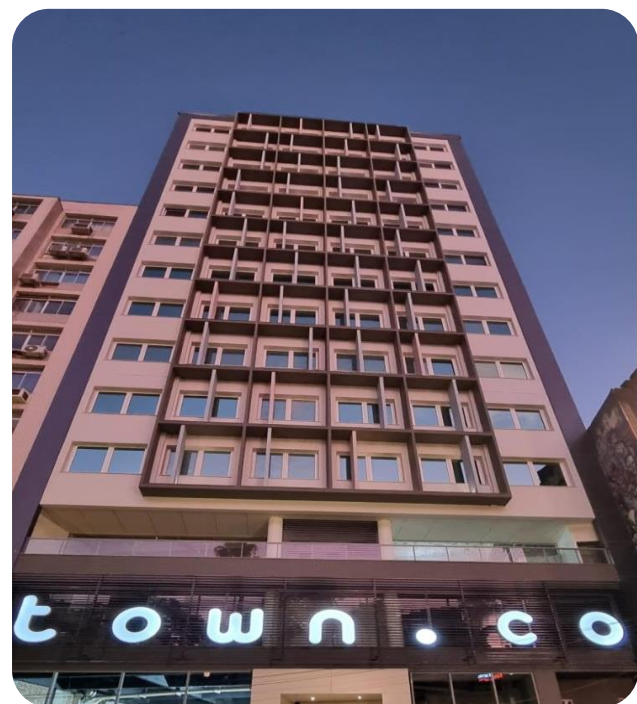
 **Garantias:**

- 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 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*.

85% 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\$ 32.199.327,63



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: 78,8% / 62,1%
20F0718010: 75,2% / 58,2%
20F0718024: 68,7% / 49,1%
22J1411300: 74,2% / 56,5%
- Obra: 100% concluída
- Amortização: *Cash sweep* (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: 23,6% / 21,6% / 54,8%
20F0718010: 27,0% / 13,5% / 59,5%
20F0718024: 15,1% / 4,9% / 80,0%
22J1411300: 21,9% / 13,4% / 64,7%

* 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.

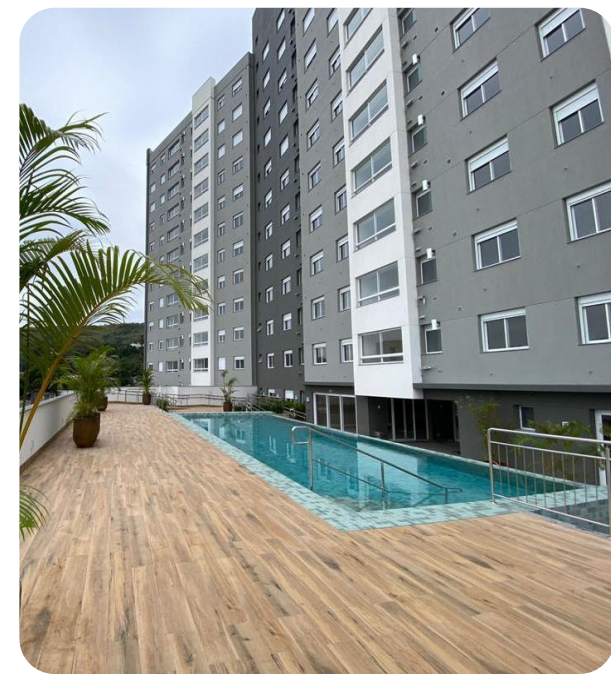
CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIKE

Obra concluída Fachada



Obra concluída Área comum (piscina)



Projeto CRI Like 20L0789248 20L0789249



Obra 100% concluída


Em processo de repasse de financiamento imobiliário. CRI em fase de amortização em regime de *cash sweep*.


78% 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\$ 19.557.877,34

 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: 59,1%
20L0789249: 59,1%
- Obra: 100% concluída, Habite-se concedido em 25/07/2022
- Amortização: *Cash sweep* (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: 46,0% / 28,3% / 25,7%
20L0789249: 46,0% / 28,3% / 25,7%

CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Piscina



Projeto CRI Life.co

21B0760584
21B0760585
21B0760582
23B0432351



Obra 79,12% concluída

A obra avançou 6,52 p.p. em agosto, contando com cerca de 40 funcionários no canteiro.

Avanços da obra: reboco externo, aplicação de selador, massa corrida e tinta, e instalação de esquadrias e vidros.

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)

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



Saldo Devedor:
R\$ 39.598.421,55



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: 84,1%
21B0760585: 84,1%
21B0760582: 84,1%
23B0432351: 84,1%
- Obra: 79,12% (+6,52 p.p. m/m)
- Entrega: fevereiro/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: 44,7% / 52,8% / 2,5%
21B0760585: 44,7% / 52,8% / 2,5%
21B0760582: 44,7% / 52,8% / 2,5%
23B0432351: 44,7% / 52,8% / 2,5%

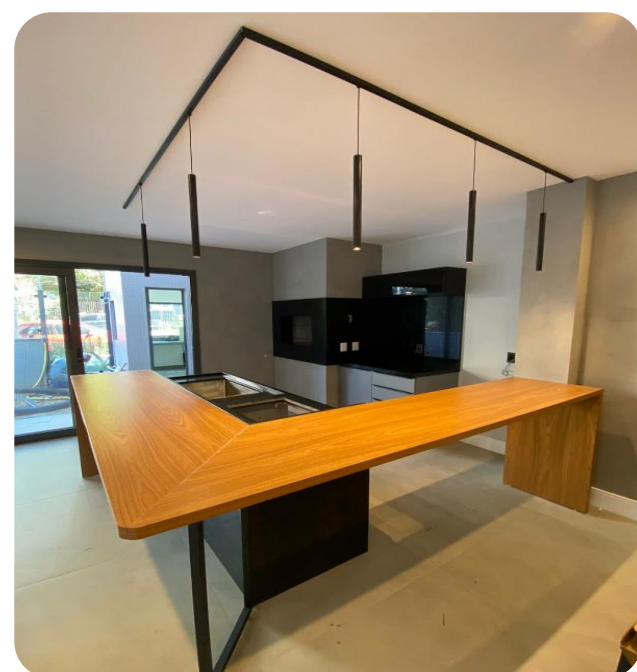
CACRI1 - Ativos investidos

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 06/7/2023. 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\$ 24.329.369,44



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: 84,3%
22G1166026: 84,3%
- Obra: 100% concluída, Habite-se concedido em 06/7/2023
- Amortização: *Cash sweep* (mín R\$ 1 milhão)



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 Limpeza dos apartamentos



Projeto CRI Fama 2110566608



Obra 100% concluída


Torres E e F com Habite-se concedido em 26/10/2022; Torres G e H com Habite-se concedido em 09/8/2023.

Em processo de repasse de financiamento imobiliário.

81% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 6.355.465,60

 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 (81% do total):
Torres E e F: 85%
Torres G e H: 77%
- LTV:
2110566608 : 64,4%
- Obra: 100% concluída, com Habite-se
- Amortização: *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil)

 **Garantias:**

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

CACRII - 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 a partir do mês de maio.

100% OCUPADO

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

 Shopping Center

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

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

 Saldo Devedor:
R\$ 16.629.731,69

 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: 59,9%
21L0868658: 59,9 %
- 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

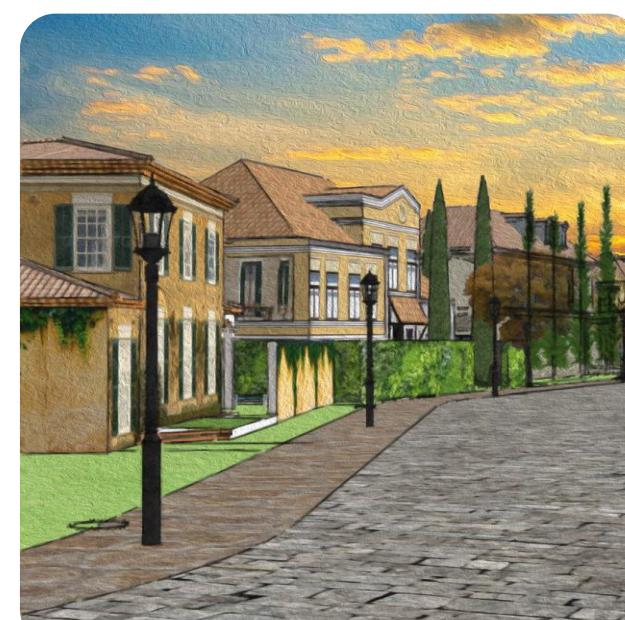


Projeto Casas



Projeto CRI Helvetia

22G1000969
22L0001401
23E0002201



Obra 30,45% concluída

Por se tratar de uma obra de *steel frame*, o processo de construção se inicia fora do empreendimento. Medição financeira indica avanço de 30,45%, com expectativa de instalação e posterior conversão para medição física nos próximos meses.

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\$ 23.450.145,02



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: 22,8%
22L0001401: 22,8%
23E0002201: 22,8%
- Obras: 30,45%
- Entrega: Setembro/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 Lajes e vigas



Avanço de obra Escoramento metálico



Projeto CRI Boa Vista 22H1704044




Obra 46,76% concluída

Com 17 funcionários no canteiro, a obra acumula atraso de 12,07 p.p. em relação ao cronograma inicial devido às chuvas e não permissão de obras no condomínio durante o período de férias escolares. No mês, foram realizados serviços como escoramento metálico, montagem de lajes e vigas internas e externas e infraestrutura elétrica.

LANÇAMENTO FUTURO

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 16.850.439,57

 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: 61,9%
- Obras: 46,76% (+2,75 p.p.)
- 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

Em processo de registro das garantias para início de liberação de recursos para obra.

76% VENDIDO



Itaparica / BA
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



CDI + 8,5% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 2.000.000,00



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: 48,75%
- Obras: 60%
- 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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Sophia

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Apartamento tipo



Projeto CRI Sophia 23G1914605




Obra 80% concluída

Em processo de registro das garantias para início de liberação de recursos para obra.

74% VENDIDO

 **São José / SC**
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 13,0042% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 8.955.000,00

 Vencimento: Jul/2027

 **Servicers:**

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: H.Commcor
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- 80 apartamentos de 88,73 a 371,10 m²
- VGV: R\$ 55 milhões
- LTV: 29,57%
- Obras: 80%
- Entrega: Dezembro/2024
- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoa física

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Mansion Madrid

Avanço de obra
Fachada



Avanço de obra
Apartamento tipo



Projeto CRI Mansion Madrid
23H1038202



Obra 77,60% concluída


Em processo de registro das garantias para início de liberação de recursos para obra.

100% VENDIDO

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

 Residencial

 IPCA + 13,00% a.a.

 Saldo Devedor:
R\$ 3.781.000,00

 Vencimento: Ago/2026

 **Servicers:**

- Securitizadora: Travessia
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Medição de obras: Monitori
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- 40 apartamentos de 63,16 a 136,72 m²
- VGV: R\$ 15,2 milhões
- LTV: 33,34%
- Obras: 77,60%
- Entrega: Dezembro/2024
- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios 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

12 empreendimentos residenciais

1.405 unidades habitacionais

1.080 unidades concluídas

Shopping Alegria

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

Empregos gerados

126 empregos diretos nas obras

650+ empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.400 empregos indiretos

Economia

VGV total das obras financiadas R\$ 779 mm

Impostos sobre VGV: R\$ 31 mm

Corretagem de vendas: R\$ 47 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 382 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 – 11º Andar
04531-012 - Itaim Bibi - São Paulo – SP
+55 11 2924-2002
+55 11 3167-0102

