

# CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - SETEMBRO 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\$ 184.164.803,08

### Quantidade de Cotas

1.807.434

### Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,89 (29/9/2023)

### Valor de Mercado da Cota

R\$ 106,21 (29/9/2023)

## CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

No mês de setembro, o mercado observou a manutenção do movimento global de abertura de juros, com quedas nos ativos de risco e alta no dólar americano. Nesse contexto, o Ibovespa fechou o mês com alta de 0,71% e os juros futuros mantiveram-se acima de 10,0% a.a. em todo o horizonte da curva. Projeções do mercado para 2023 convergem para IPCA de 4,86% (ante 4,93% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 2,92% (2,64% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 06/10/2023. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou alta de 0,20% no mês e 7,64% em 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 acumulou rentabilidade de 23,63% nos últimos 12 meses. Em setembro, o CACRI1 reportou dividend yield de 1,34% (equivalente a 137,42% do CDI), acumulando 17,97% (21,14% com gross up IR) nos últimos 12 meses, se considerado o valor de mercado da cota e reinvestimento dos dividendos.**

No quadro internacional, destacam-se a atenção à política monetária americana, aperto monetário europeu e início do conflito Israel-Hamas. Nos Estados Unidos, o FOMC optou pela manutenção da taxa básica de juros no intervalo de 5,25% a 5,50%, visando manter a inflação abaixo de 2% no longo prazo. O mercado de trabalho americano permaneceu forte e estável, com baixo nível de desemprego. Na Europa, o BCE elevou a taxa de juros em 25 bps para 4,0%, com discurso de manutenção dos níveis atuais dos juros para convergência da inflação à meta. No Oriente Médio, em resposta à ofensiva do Hamas iniciou-se conflito militar, trazendo insegurança aos bancos centrais, tendo em vista o possível surgimento de novas pressões inflacionárias, em particular com relação aos preços futuros do petróleo dada a proximidade regional.

No cenário doméstico, o destaque ficou com o novo corte da taxa Selic em 50 bps, levando a taxa básica de juros para 12,75% ao ano, e sinalização de ajustes de mesma magnitude nas próximas reuniões do Copom. Na segunda metade de setembro, houve a desvalorização do real frente ao dólar, suportada pela manutenção das taxas de juros dos Estados Unidos. Por fim, o IPCA de setembro apresentou alta de 0,26%, ficando 0,03 p.p. acima de agosto (0,23%). Os destaques ficaram com o grupo de transportes (+1,40%) e alimentação e bebidas (-0,71%).

Em setembro, o Governo Federal anunciou isenção do pagamento de parcelas do MCMV para beneficiários do Bolsa Família e do Benefício de Prestação Continuada (BPC). A nova regra é válida para novos contratos e garante isenção de parcelas futuras para contratos antigos. Entretanto, a medida não contempla todos os imóveis do programa, sendo aplicável apenas às modalidades subsidiadas com recursos do FAR, FDS e PNHR. Em agosto, a ABECIP reportou volume de concessão de financiamento imobiliário com recursos do SBPE de R\$ 13 bilhões, um aumento de 18,3% m/m e -22,9% a/a. O INCC-M variou 0,24% em setembro (+0,0 p.p. m/m; +0,14 p.p. a/a) com destaque, uma vez mais, do grupo de Mão de Obra, que variou 0,48% ante 0,71% no mês anterior.

**5ª Oferta CACRI1:** O montante total captado no exercício do direito de preferência e nas quatro primeiras janelas de liquidação, considerando os custos da oferta, somou R\$ 170.262.881,28 (R\$ 164.315.773,44 líquido dos custos de emissão) representando 1.656.576 novas cotas. A janela de liquidação em curso encerrará no dia 24/10, sendo necessária manifestação até o dia 19/10. Considerando a liquidação da oferta em várias janelas, a conversão dos recibos em cotas do CACRI1 apenas no encerramento da oferta, não há incidência de 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 29/9/2023, 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 setembro com valor de mercado de R\$ 106,21 e relação P/VP de 104,24% (103,05% em 31/8/2023), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 2,78 / cota (R\$ 3,18 em 31/8/2023). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 107,16% (106,33% em 31/8/2023).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão para 12.874 investidores (+5,5% m/m; +95,7% nos últimos 12 meses) suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 16,1 milhões em setembro, com média mensal de R\$ 12,3 milhões desde o ingresso do CACR11 no IFIX em setembro de 2022 (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 575.266 de principal e R\$ 121.266 de IPCA do CRI Palatium, (ii) amortização de R\$ 2.291.102 de principal e R\$ 23.464 de IPCA do CRI Like, (iii) amortização de R\$ 77.949 de principal e R\$ 19.951 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iv) amortização de R\$ 301.399 de principal e R\$ 7.624 de IPCA do CRI Fama, (v) amortização de R\$ 85.238 de principal e R\$ 32.153 de IPCA do CRI Helvetia, (vi) amortização de R\$ 34.085 de principal e 10.743 de IPCA do CRI Sophia, (vii) amortização de R\$ 24.007 de principal e R\$ 7.535 do CRI Mansion Madrid, (viii) amortização de R\$ 158.256 de principal do CRI Life Park, (ix) venda de 4.289 papéis do CRI Town gerando ganho de R\$ 710.950 (IPCA + juros). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para o Mansion Madrid (+2,11 p.p. m/m) e Fazenda Boa Vista (+6,04 p.p. m/m).

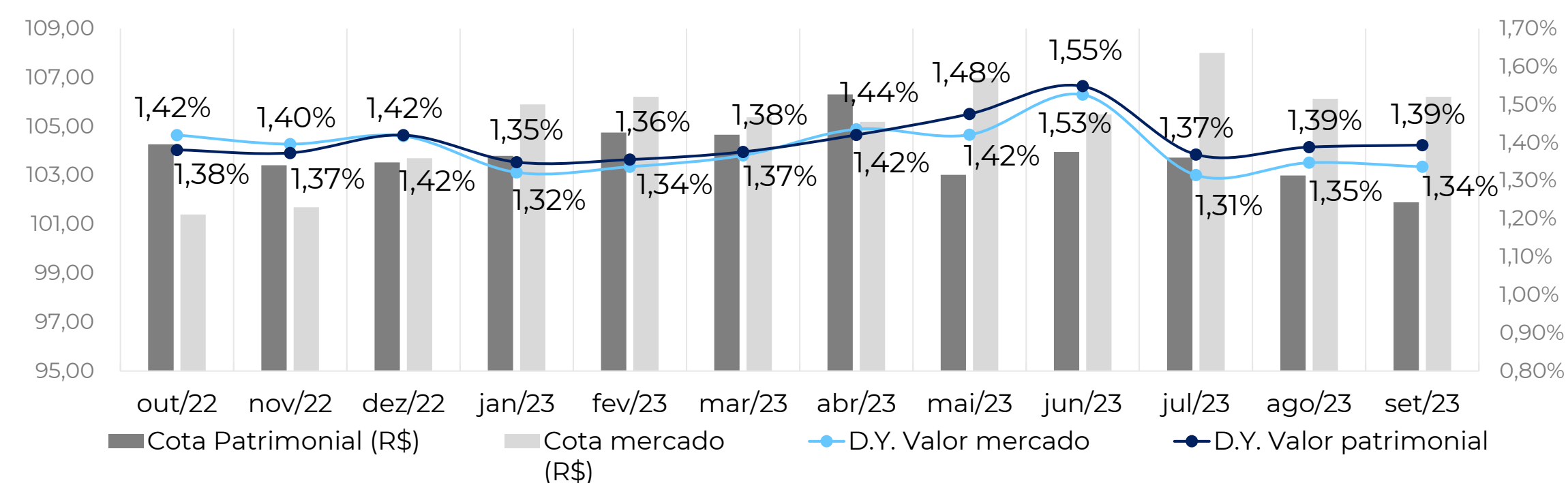
Em 09/10/2023 o CACR11 distribuiu R\$ 1,42 / cota, que corresponde a 137,4% do CDI mensal, ou 161,7% do CDI após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,48% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). Vale ressaltar que aos subscritores 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, 2ª e 3ª janela de liquidação receberam o valor integral do dividendo e os subscritores da 4ª janela de liquidação receberam R\$ 0,42 / 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\$ 5.026.982 ou R\$ 2,78 / 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\$ 408 mil (CDI + 7% a.a.) CRI Life.Co, (ii) R\$ 430 mil (CDI + 8,5% a.a.) CRI Viver Bem, (iii) R\$ 2,5 mm (IPCA + 13,00%) CRI Mansion Madrid e (iv) R\$ 3,0 mm (IPCA + 13,0042%) CRI Sophia. Ainda, no dia 06/10 foi integralizado R\$ 13,7 mm (IPCA + 13% a.a.) no CRI La Maison, com taxa de distribuição de R\$ 217 mil para o CACR11, R\$ 10,1 mm (IPCA + 12,68% a.a.) CRI Fama em 02/10, R\$ 1,3 mm (CDI + 7,00% a.a.) CRI Life.Co no dia 04/10 e R\$ 836 mil (CDI + 8,5% a.a.) CRI Viver Bem em 05/10. Por fim, estão em análise na B3 o CRI Station e CRI Monte Cristo, com desembolsos em outubro de R\$ 8,0 mm (IPCA + 12,6825%) e R\$ 20,5 mm (IPCA + 14%), respectivamente. Estão em fase avançada de elaboração da documentação para alocação 2 operações somando R\$ 55,9 mm (taxa média IPCA + 13,3% a.a.), além de 2 operações totalizando R\$ 44,5 mm (taxa média IPCA + 14,0% a.a.) 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	1,38	1,42	106,21	101,89	1,34%	16,48%	1,57%	161,67%

### 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
Setembro -23	29/09/2023	1,38	1,42	09/10/2023	101,89	106,21	1,34%
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%



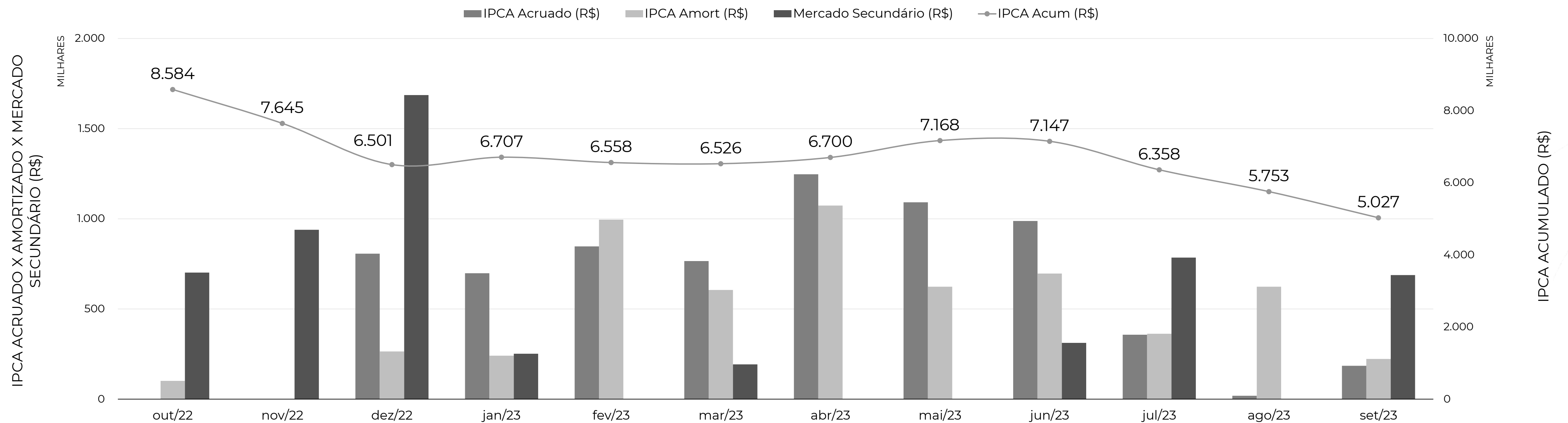
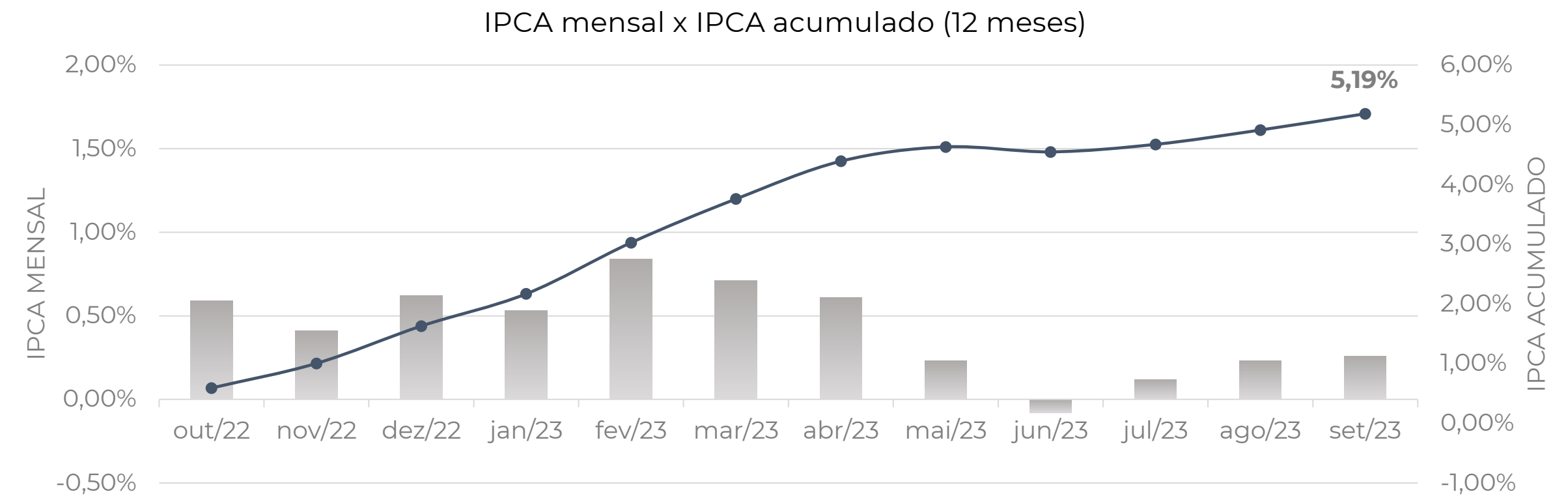


# CACR11 - Visão geral

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em setembro houve (i) adição de R\$ 184.605 referente ao IPCA de 0,12% de julho 2023 (“n-2”), (ii) amortização de IPCA acuado no valor de R\$ 222.738 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 687.600 de IPCA acuado, ocasionando em diminuição do saldo acumulado para R\$ 5.026.982, equivalente a R\$ 2,78 / 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 480 operações totalizando aproximadamente R\$ 16,41 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 453 CRI analisados, enquanto 11 estão em fase de análise/estruturação.

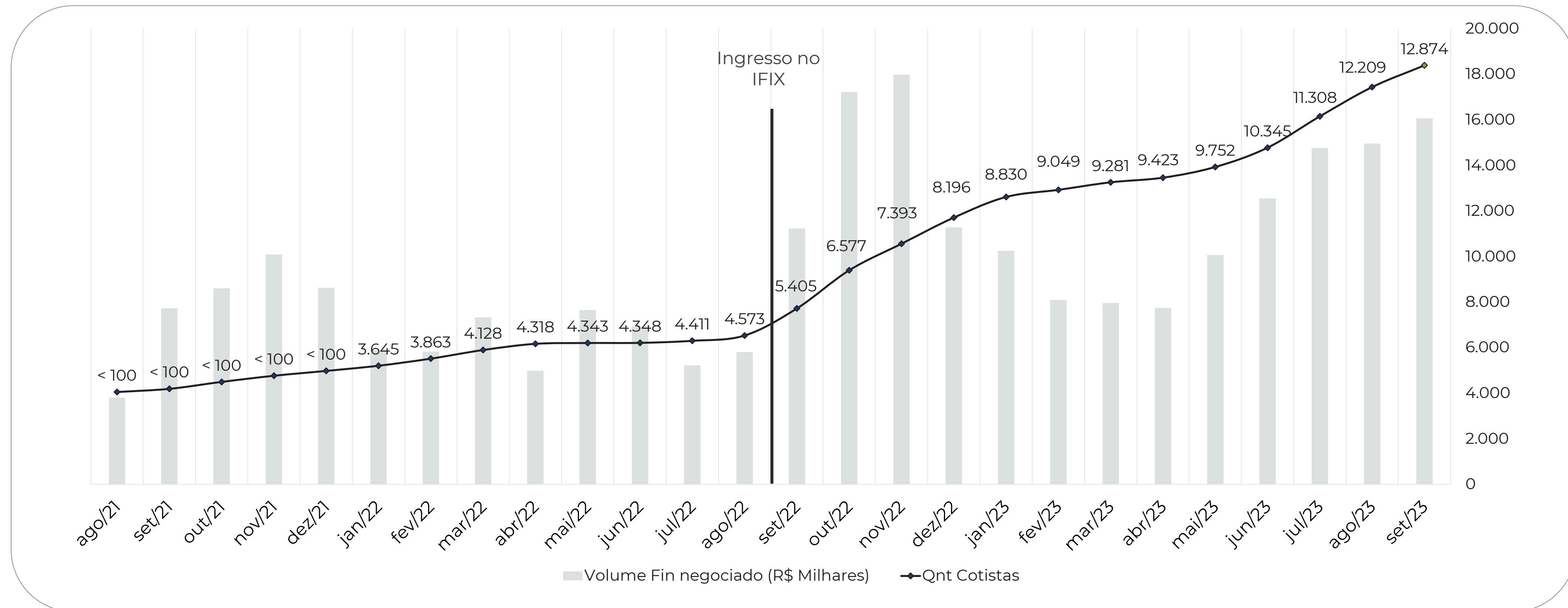


# CACR11 - Visão geral

LIQUIDEZ

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal da quantidade de cotistas e do volume financeiro negociado na B3 do CACR11

## Expansão de 182% da base de cotistas desde a entrada do CACR11 no IFIX.



# CACR11 - Resultados

DRE GERENCIAL

## RESULTADO DO MÊS

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

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

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

A diferença entre o lucro pelo regime de competência e pelo regime de caixa se justifica, sobretudo, (i) pela variação monetária incidente sobre o saldo devedor dos CRI's investidos ser 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 29/9 o CACR11 acumulava R\$ 0,057 / cota de resultado caixa retido para distribuição no atual semestre.**

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

No 1º semestre de 2023 o fundo apurou taxa de performance de R\$ 861.509 dos quais R\$ 220.000 já foram pagos ao gestor até 29/9/2023. O saldo deverá ser pago até o último dia útil do corrente semestre. No corrente semestre o fundo apurou taxa de performance de R\$ 339.575 até 29/9/2023.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Setembro 2023	Acumulado 2S2023
<b>RECEITAS</b>	<b>5.094.682</b>	<b>13.132.925</b>
Juros	2.482.696	7.116.162
Amortização Correção Monetária	222.737	1.207.987
Taxa de Distribuição	0	243.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	1.678.299	3.010.318
Mercado Secundário	710.950	1.555.457
<b>DESPESAS</b>	<b>(576.065)</b>	<b>(1.405.793)</b>
Administrativas	(172.313)	(486.430)
Operacionais	(403.752)	(699.363)
Taxa de Performance 1S2023	0	(220.000)
<b>RESULTADO REGIME DE CAIXA</b>	<b>4.518.616</b>	<b>11.727.132</b>
<b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b>	<b>4.703.222</b>	<b>11.633.332</b>
<b>VALOR DISTRIBUÍDO</b>	<b>4.655.377</b>	<b>11.535.113</b>
Taxa de Performance 2S2023	(205.710)	(339.575)
Saldo Correção Monetária Acruada	5.026.982	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	1,41%	1,65%	0,97%	0,20%	0,71%
12 meses*	23,63%	27,80%	13,55%	7,64%	5,93%

\*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*
TIR a.m.	1,11%	1,31%	1,39%	1,42%
TIR a.a.	14,12%	16,84%	18,05%	18,42%

\*Não considera rendimentos dos recibos



# CACR11 - Resultados

DRE GERENCIAL – 2S2023

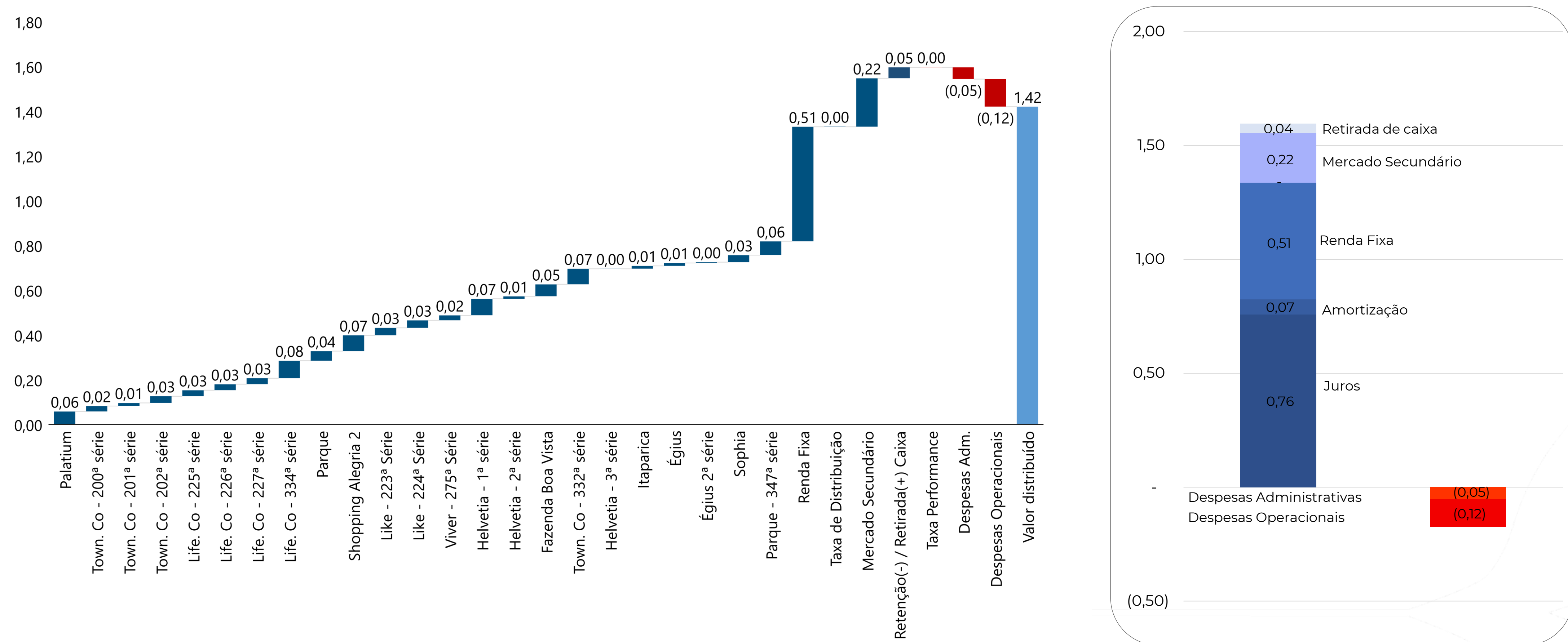
DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Julho 2023	Agosto 2023	Setembro 2023	Acumulado 2S2023
<b>RECEITAS</b>	<b>3.952.569</b>	<b>4.085.674</b>	<b>5.094.682</b>	<b>13.132.925</b>
Juros	2.238.325	2.395.141	2.482.696	7.116.162
Amortização Correção Monetária	362.238	623.012	222.737	1.207.987
Taxa de Distribuição	0	243.000	0	243.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	507.498	824.521	1.678.299	3.010.318
Mercado Secundário	844.508	0	710.950	1.555.457
<b>DESPESAS</b>	<b>(390.549)</b>	<b>(439.179)</b>	<b>(576.065)</b>	<b>(1.405.793)</b>
Administrativas	(157.024)	(157.093)	(172.313)	(486.430)
Operacionais	(113.525)	(182.086)	(403.752)	(699.363)
Taxa de Performance 1S2023	(120.000)	(100.000)	0	(220.000)
<b>RESULTADO REGIME DE CAIXA</b>	<b>3.562.020</b>	<b>3.646.495</b>	<b>4.518.616</b>	<b>11.727.132</b>
<b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b>	<b>3.006.893</b>	<b>3.664.636</b>	<b>4.703.222</b>	<b>11.633.332</b>
<b>VALOR DISTRIBUÍDO</b>	<b>3.171.383</b>	<b>3.708.354</b>	<b>4.655.377</b>	<b>11.535.113</b>
<b>RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)</b>	<b>(0,150)</b>	<b>0,049</b>	<b>0,042</b>	<b>(0,057)</b>



# 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.

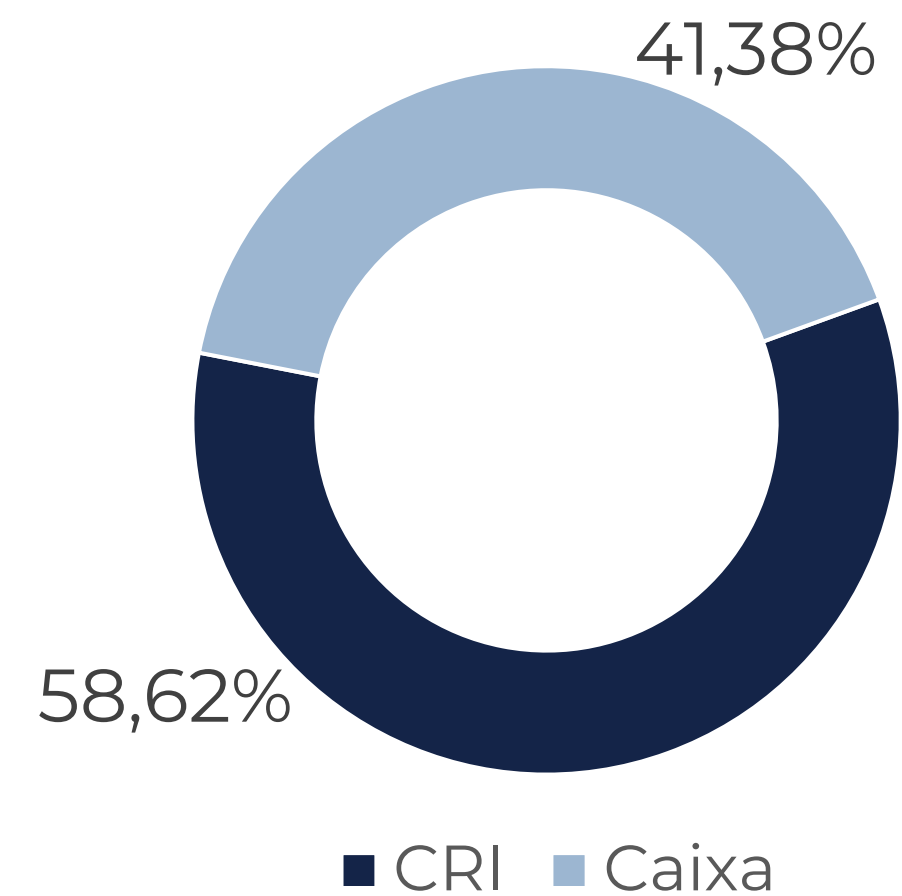




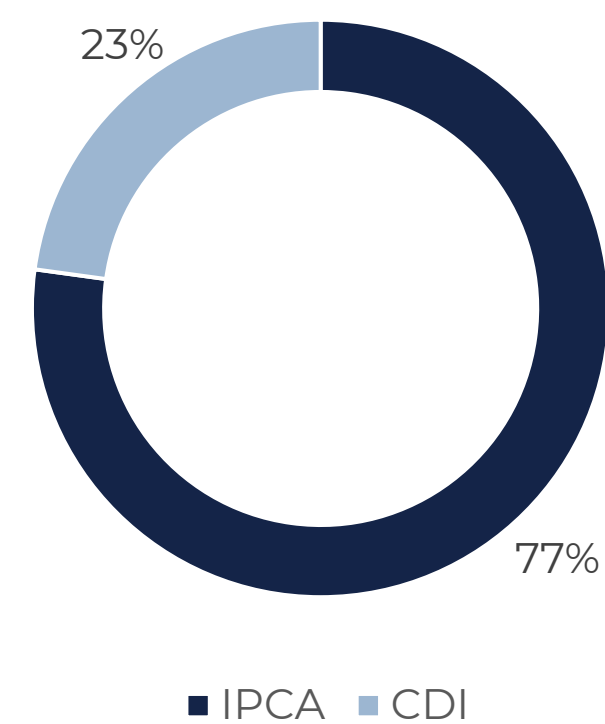
# CACR11 – Ativos em carteira

## SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

### CLASSE DE ATIVO\*



### REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)

**13,1287% a.a.**

Taxa média de juros (CDI)

**7,22% a.a.**

### DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



\* Considera R\$ 170,3 mm (R\$ 164,3 mm líquido dos custos de emissão) captados até o momento na 5ª Oferta do CACR11 no Direito de Preferência (recibos CACR13) e nas quatro primeiras janelas de liquidação (recibos CACR15, CACR16, CACR17 e CACR19). Apesar de ainda não integrado ao PL do fundo, parte desses recursos já foram alocados em CRIs, e o restante encontra-se no 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	VG (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	0	7.211.443	3,59%	
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	31%	167.000.000	28/06/2024	4.600	0	1.140.198	0,57%	
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	60%	111.000.000	17/07/2024	3.400	275.182	3.670.453	1,83%	
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	67%	111.000.000	17/07/2024	6.500	357.781	7.214.017	3,60%	
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	52%	111.000.000	17/07/2024	6.500	1.039.040	6.500.000	3,24%	
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	60%	43.000.000	22/01/2025	10.685	0	8.607.207	4,29%	
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	60%	43.000.000	22/01/2025	10.750	0	8.659.568	4,32%	
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	23.000.000	01/11/2024	10.300	971.380	10.372.535	5,17%	
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	786.730	7.205.320	3,59%	
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	786.730	7.205.320	3,59%	
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	6.703	786.730	7.205.320	3,59%	
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	64%	55.900.000	01/09/2025	11.702	0	6.054.067	3,02%	
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	59%	-	27/12/2031	6.315	0	6.567.672	3,27%	
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	59%	-	27/12/2031	9.600	0	9.984.110	4,98%	
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	24%	88.500.000	24/03/2027	20.750	0	20.374.675	10,15%	
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	24%	88.500.000	24/03/2027	3.001	0	2.985.221	1,49%	
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	24%	88.500.000	24/03/2027	1	0	991	0,001%	
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	63%	25.000.000	26/04/2027	16.500	23.408	16.847.243	8,40%	
22J1411300	Habitasec	CDI	7,50%	60%	111.000.000	17/07/2024	13.500	0	13.192.130	6,57%	
23B0432351	Habitasec	CDI	7,00%	84%	46.000.000	01/02/2025	12.470	0	16.056.000	8,00%	
22F0781905	Barisec	CDI	8,50%	50%	17.000.000	23/09/2025	1.700	0	2.426.000	1,21%	
23G1914605	Canal	IPCA	13,00%	37%	55.000.000	22/07/2027	9.000	0	8.920.915	4,45%	
23G1914682	Canal	IPCA	13,00%	37%	55.000.000	22/07/2027	3.000	0	3.000.000	1,50%	
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	49%	15.200.000	24/08/2026	3.800	0	3.766.608	1,88%	
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	49%	15.200.000	24/08/2026	2.500	0	2.490.484	1,24%	
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	84%	23.000.000	01/11/2024	13.000	0	13.000.000	6,48%	
			<b>IPCA</b>	<b>13,1287%</b>							
			<b>CDI</b>	<b>7,22%</b>							
								<b>5.026.982</b>	<b>200.657.498</b>	<b>100%</b>	



# CACR11 - 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*.

**94% VENDIDO**

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

 Residencial

 IPCA + 11% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 7.211.442,89

 Vencimento: Jun/2024

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- Torre única, 60 unidades com 272m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 133 milhões
- LTV: 37,2%
- 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*.

**93% VENDIDO**

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

 Residencial

 CDI + 7% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 1.140.197,98

 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: 30,7%
- 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\$ 32.248.603,42



**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 m<sup>2</sup> cada e 1.770 m<sup>2</sup> de área comercial
- VGV residencial: R\$ 67 milhões
- VGV comercial: R\$ 44 milhões
- LTV anterior / atualizado\*\*:  
20F0717398: 86,2% / 67,5%  
20F0718010: 77,1% / 60,2%  
20F0718024: 72,3% / 52,0%  
22J1411300: 78,6% / 59,9%
- 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: 16,0% / 27,0% / 57,0%  
20F0718010: 24,4% / 17,7% / 57,9%  
20F0718024: 15,1% / 4,9% / 80,0%  
22J1411300: 18,5% / 16,5% / 65,0%

\* 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.



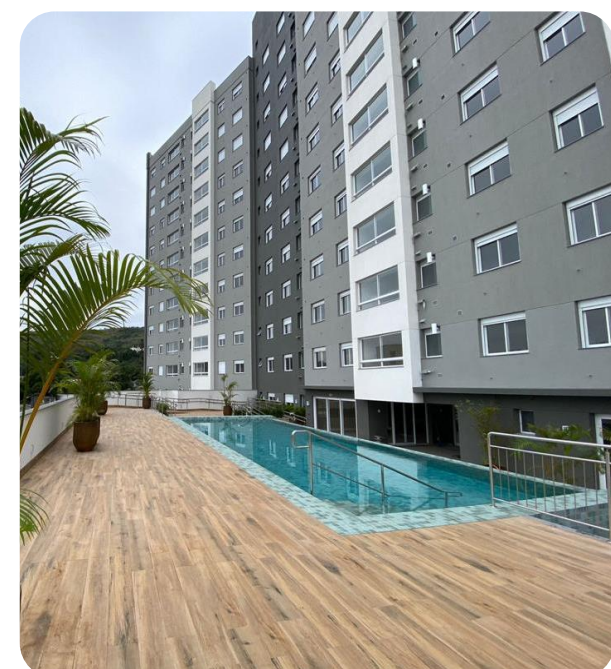
# CACRI1 - Ativos investidos

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*.


**80% 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\$ 17.266.775,03

 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 m<sup>2</sup> cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- LTV:  
20L0789248: 601%  
20L0789249: 60,1%
- 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: 53,7% / 29,0% / 17,3%  
20L0789249: 53,7% / 29,0% / 17,3%



# 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

Até o momento de elaboração do relatório, não houve nova medição de evolução das obras

**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\$ 40.032.151,31



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 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 46 milhões
- LTV:  
21B0760584: 84,1%  
21B0760585: 84,1%  
21B0760582: 84,1%  
23B0432351: 84,1%
- Obra: 79,12%
- 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%



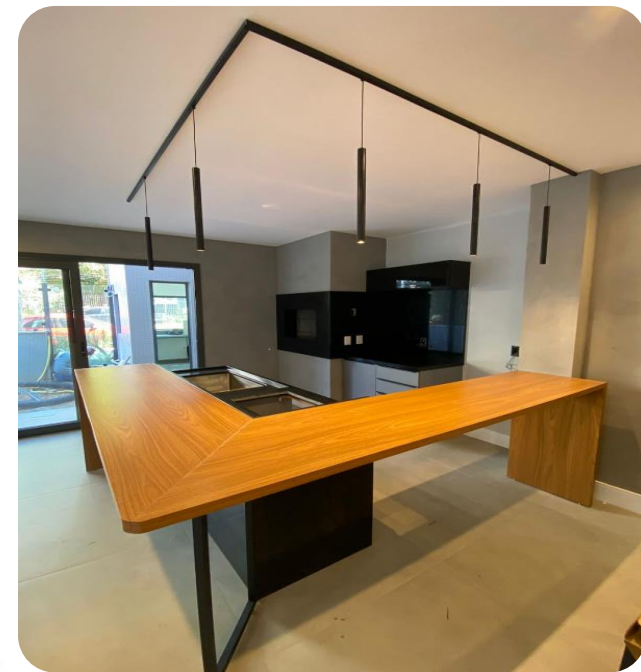
# CACR11 - Ativos investidos

## 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\$ 24.343.914,77

 Vencimento: Nov/2024



### Servicers:

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



### Empreendimento:

- Torre única, 16 unidades com 105m<sup>2</sup>
- 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.

**84% VENDIDO**

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

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 6.054.066,52

 Vencimento: Set/2025

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 4 torres, 264 unidades de 70 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas (84% do total):  
Torres E e F: 86%  
Torres G e H: 82%
- LTV:  
2110566608 : 64,1%
- 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



# 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 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\$ 16.551.782,25

 Vencimento: Nov/2031

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 11.140 m<sup>2</sup> de ABL, 110 lojas, 850 vagas de estacionamento
- Vacância: 0%
- LTV:  
21L0868593: 58,9%  
21L0868658: 58,9%
- 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

## Avanço de obra Entorno do terreno



## Avanço de obra Terreno



## 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 no 4T2023.

**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\$ 23.360.886,57



Vencimento: Mar/2027



### Servicers:

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



### Empreendimento:

- 22 casas com 281 m<sup>2</sup> cada + centro comercial com 561 m<sup>2</sup> de ABL
- VGV: R\$ 88,5 milhões
- LTV:  
22G1000969: 23,8%  
22L0001401: 23,8%  
23E0002201: 23,8%  
23J0000201: 23,8%
- 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



# CACR11 - Ativos investidos

CRI Fazenda Boa Vista

## Avanço de obra Vista Principal



## Avanço de obra Início do Reboco



## Projeto CRI Boa Vista 22HI704044



## Obra 52,80% concluída

Com 17 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 6,04% em setembro e foram realizados serviços como impermeabilização das lajes, instalações elétricas e início do reboco.

## LANÇAMENTO FUTURO



**Porto Feliz / SP**

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:  
R\$ 16.870.651,20



Vencimento: Abr/2027



**Servicers:**

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



**Empreendimento:**

- Casa com 3.148 m<sup>2</sup> (795 m<sup>2</sup> de área construída)
- VGV: R\$ 25 milhões
- LTV: 62,9%
- Obras: 52,80% (+6,04 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. Reiniciado preparativos para reinício de comercialização das unidades em estoque..

**76% VENDIDO**



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



Residencial



CDI + 8,5% a.a.



Saldo Devedor:  
R\$ 2.426.000,00



Vencimento: Set/2025



### Servicers:

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



### Empreendimento:

- 62 casas de 58,36 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 17 milhões
- LTV: 50,25%
- 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 m<sup>2</sup>)
- 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 23G1914682



## Obra 80% concluída

Processo de registro de garantias concluído e recursos liberados para a obra em 22/09. Sendo assim, a primeira medição de obras está prevista para ocorrer no mês de outubro.


**80% VENDIDO**

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

 Residencial

 IPCA + 13,0042% a.a. (23G1914605)

 IPCA + 13,0042% a.a. (23G1914682)

 Saldo Devedor:  
R\$ 11.920.914,60

 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 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 55 milhões
- LTV:  
23G1914605: 37,1%  
23G1914682: 37,1%
- 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



# CACR11 - Ativos investidos

CRI Mansion Madrid

## Avanço de obra Fachada



## Avanço de obra Pintura



## Projeto CRI Mansion Madrid

23H1038202  
23H1038509



## Obra 79,71% concluída

O registro das garantias foi concluído no início do mês de setembro, dessa forma, a primeira medição foi realizada, apresentando evolução de 2,11%, contando com 14 funcionários realizando serviços como pintura dos pavimentos, instalações de esquadrias e revestimentos cerâmicos.

**100% VENDIDO**



**Ilhéus / BA**

[Acessar Google Maps](#)



**Residencial**



IPCA + 13,00% a.a. (23H1038202)

IPCA + 13,00% a.a. (23H1038509)



**Saldo Devedor:**

R\$ 6.257.092,64



**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 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 15,2 milhões
- LTV:  
23H1038202: 48,7%  
23H1038509: 48,7%
- Obras: 79,71% (+2,11 p.p.)
- 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 m<sup>2</sup> e estacionamento para 850 veículos

### Empregos gerados

116 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

