

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - OUTUBRO 2022

CACR11 - Visão geral

OBJETIVO DO FUNDO

Objetivo

O CACR11 tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com foco na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Gestora

Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

CM Capital Markets DTVM Ltda

Taxa de Administração

1% ao ano

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

Patrimônio Líquido

R\$ 188.450.718,64

Quantidade de Cotas

1.807.434

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 104,26 (31/10/2022)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 101,40 (31/10/2022)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

O mês de outubro foi caracterizado por elevada volatilidade nos mercados, alívio das condições financeiras com correção do dólar e boa performance dos ativos de risco. Nesse sentido, o IBOV fechou o mês com alta de 5,45% beneficiado pela resolução da corrida eleitoral, aparente confirmação do encerramento do ciclo de alta da Selic mantida em 13,75% pelo COPOM, e forte entrada de capital estrangeiro no país. O consenso do mercado para a taxa SELIC ao final de 2022 é que se mantenha em 13,75% e que o IPCA feche o ano em 5,63%, frente à expectativa de 5,71% há quatro semanas (fonte: relatório FOCUS 04/11/2022). Na mesma linha positiva, a expectativa de crescimento do PIB em 2022 passou de 2,70% para 2,76%. O IFIX apresentou ganho de 0,02% no mês, acumulando alta de 11,80% em 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACR11 acumula rentabilidade de 15,25% nos últimos 12 meses. O dividend yield nos últimos 12 meses alcançou 18,43% (21,69% com gross up IR) se considerado o valor de mercado da cota e reinvestimento dos dividendos.**

No cenário internacional, os principais pontos de observação seguem sendo a atividade econômica chinesa e o endurecimento da política de aperto monetário dos bancos centrais no controle à inflação, especialmente no Reino Unido. Nos Estados Unidos, a inflação continuou contrariando as previsões, subindo 0,4% no mês, impulsionada principalmente pelo setor de serviços. No continente europeu, apesar de ter elevado as taxas de juros em 0,75%, o BCE adotou uma postura mais cautelosa em relação à economia. Nesse sentido, diante de um cenário inflacionário ainda complexo, o BCE sublinhou os progressos realizados no processo de eliminação das adaptações orçamentárias, mas sem prometer aumentos adicionais. O mês também foi de resolução política no Reino Unido com Liz Truss, a recém empossada primeira-ministra do Reino Unido, renunciando sob crescente pressão da ala conservadora do parlamento. Com expectativas de maior responsabilização, o novo primeiro-ministro, Rishi Sunak, deverá propor um novo pacote fiscal em novembro. Além disso, ameaças adicionais ao ciclo econômico, particularmente para a Europa, vêm da escalada do conflito entre a Rússia e a Ucrânia, novas altas nos preços do gás e a imprevisibilidade contínua em torno da economia chinesa.

No cenário doméstico, os dados acerca da economia brasileira refletem um mercado de trabalho formal com forte geração de emprego e um setor de serviços em constante recuperação. Também, a desaceleração recente dos núcleos de inflação disseminada tanto nos bens comercializáveis quanto em serviços refletem uma melhora na composição do quadro inflacionário brasileiro. Outro fato importante foi a definição da eleição com margem apertada, o que normalmente ocasiona movimentos políticos mais suavizados em razão da disputa acirrada nas urnas. Além disso, o congresso que o presidente eleito trabalhará no próximo ano é bastante diferente daquele do primeiro mandato de Lula, com um forte peso de membros conservadores e um presidente da câmara com muito mais poderes discricionários do que anteriormente. Apesar disso o mercado acompanha com bastante atenção a nomeação do futuro ministro da economia e a definição da PEC da transição que poderá custar R\$ 175 bilhões anualmente aos cofres públicos, mudando a trajetória da dívida pública ao patamar de 88% do PIB até 2030, frente aos 76% atualmente.

Em relação ao mercado imobiliário, o 3T2022 evidenciou claramente tendências distintas entre os segmentos popular e média / alta renda, conforme resultados de diversas incorporadoras listadas na B3 até o momento. As incorporadoras com foco no médio / alto padrão mantiveram o foco na redução de estoque pronto e maior seletividade de lançamentos, com as vendas não acompanhando o mesmo ritmo de queda dos lançamentos. Segundo levantamento do Itaú BBA, pela primeira vez desde o primeiro trimestre de 2021, o total de meses necessários para escoar o estoque dessas companhias foi reduzido, de 23 para 22 meses. Por outro lado, as incorporadoras focadas no segmento popular (Casa Verde Amarela – CVA), reportaram novos lançamentos e aumento de vendas, com significativo reajuste de preço de venda visando recuperação das margens deterioradas nos últimos trimestres. Em geral, as condições econômicas ainda são melhores para o segmento de baixa renda, com a esperada manutenção dos programas de subsídios. Não obstante o desempenho positivo de vendas, segundo a ABECIP foi observada redução do volume de concessão de financiamento imobiliário com recursos da poupança para R\$ 16,1 bilhões em setembro (-4,3% m/m; -9,6% a/a). O Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,04% em outubro (-0,82 p.p a/a), reflexo sobretudo do grupo de Materiais e Equipamentos em sua composição (-0,32 p.p m/m), dando alívio aos incorporadores e suportando a estratégia de recuperação de margens.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou outubro com valor de mercado de R\$ 101,40 e relação P/VP de 97,25% (97,9% em 30/9/2022). A base de cotistas teve forte expansão para 6.577 investidores (+21,7% m/m; +88,7% acumulado no ano) suportando o **aumento de liquidez das cotas do CACR11**. O volume negociado somou R\$ 17,2 milhões em outubro (+53,3% m/m), com média mensal de R\$ 9 milhões nos últimos 6 meses encerrados em 31/10/2022 (vide página 6).

Eventos ocorridos no mês: (i) amortização de R\$ 585.013 de principal e R\$ 100.702 de correção monetária do CRI Palatium, (ii) amortização de R\$ 426.366 de principal do CRI Life Park, (iii) amortização de R\$ 103.278 de principal do CRI Helvetia, (iv) amortização de R\$ 47.842 de principal do CRI Parque, (v) amortização de R\$ 82.088 de principal do CRI Fazenda Boa Vista, (vi) venda de 15.000 papéis do CRI Fama gerando ganho de R\$ 722.565 (juros + IPCA), (vii) venda de 10.712 papéis do CRI Life Park @ 11,81% (compressão de taxa de 0,87%) gerando ganho de R\$ 59.036 (juros + IPCA + spread), (viii) venda de 65 papéis do CRI Like @ 11,81% (compressão de taxa de 0,87%) gerando ganho de R\$ 8.981 (juros + IPCA + spread). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, apresentaram boa evolução, com destaque para o Town.Co (+7,35 p.p. m/m), Life.co (+4,34 p.p m/m) e Fama (+5,16 p.p. m/m). Em 26/10 foi emitido o Habite-se parcial do Fama (torres E e F somando 132 unidades habitacionais), dando início ao processo de individualização das matrículas para posterior repasse junto a instituições financeiras.

Em 09/11/2022 o CACR11 distribuiu R\$ 1,44 / cota, que corresponde a 139,1% do CDI mensal, ou 163,7% do CDI após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 17,64% nos últimos 12 meses** (14,59% acumulado em 2022). O resultado distribuído reflete, principalmente, o recebimento mensal de juros das operações de CRI, mas também correção monetária amortizada extraordinariamente e, ocasionalmente, taxa de distribuição em operações estruturadas pela CARTESIA. Como regra, a atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda que acumulada (sem efeito caixa), será recebida (i) na amortização das operações, ou (ii) em eventos de negociação no mercado secundário dos CRI investidos. **O saldo acumulado de correção monetária acruada (não caixa) em 31/10/2022 somava R\$ 8.584.161 ou R\$ 4,75 / cota.** A gestão do fundo opera ativamente no mercado secundário para destravar a correção monetária acruada, visando dar ao cotista relativa previsibilidade de rendimentos. Ainda, como importante diferencial na estruturação das operações investidas do CACR11, a atualização monetária de todos os CRI investidos considera somente **variações mensais positivas do indexador (IPCA/IBGE)**, protegendo os CRI contra possíveis deflações. Exemplificando, a variação negativa de -1,33% do IPCA nos meses de julho a setembro na prática resultou na manutenção do saldo devedor dos CRI, portanto, um ganho adicional aos cotistas.

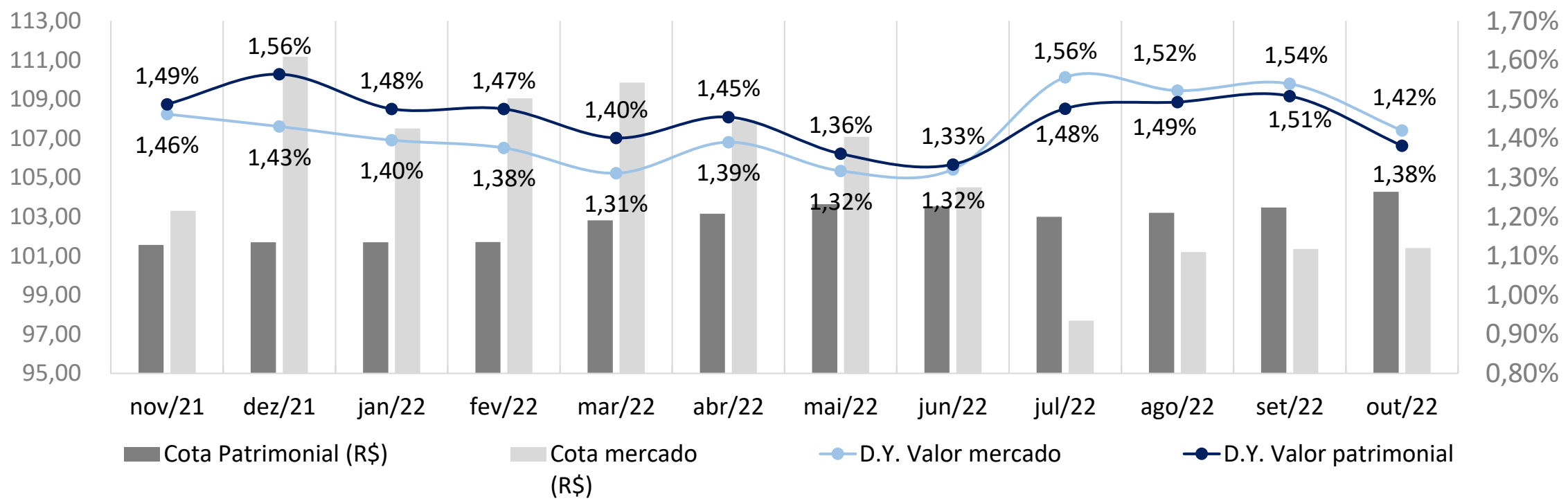
ATIVOS DO CACR11: No dia 14/10 foi assinada a documentação para alocação, mediante o cumprimento de condições precedentes, de R\$ 8,5 mm (CDI + 8,5 a.a.) para financiamento de construção residencial, em Itaparica, BA. Em paralelo, corroborando a capacidade de originação de novos CRI da CARTESIA, estão em fase de modelagem R\$ 195 milhões em CRIs que ajudarão a sustentar a estratégia de gestão ativa da carteira do CACR11 através do mercado secundário para renovação e diversificação dos ativos. O pipeline citado tem como indexadores IPCA e CDI e foco, principalmente, em projetos imobiliários de médio / alto padrão no estado de São Paulo. Na AGT realizada em 27/10 foi alterada a remuneração do CRI Life Park de IPCA + 12,68% a.a. para CDI + 7% a.a., buscando diversificação de índices.

Ticker	Resultado mensal (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Cota mercado (R\$)	Cota patrimonial (R\$)	Dividend Yield mensal Cota mercado	Dividend Yield últimos 12 meses Cota mercado	Dividend Yield gross Up (*) Cota mercado	Dividend Yield Cota mercado gross Up %CDI
CACR11	1,47	1,44	101,40	104,26	1,42%	17,64%	1,67%	163,69%

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
Outubro - 22	31/10/2022	1,47	1,44	09/11/2022	104,26	101,40	1,42%
Setembro - 22	30/09/2022	1,60	1,56	10/10/2022	103,47	101,35	1,54%
Agosto-22	31/08/2022	1,46	1,54	09/09/2022	103,19	101,19	1,52%
Julho-22	29/07/2022	1,80	1,52	08/08/2022	103,00	97,69	1,56%
Junho-22	30/06/2022	1,34	1,38	08/07/2022	103,52	104,50	1,32%
Mai-22	31/05/2022	0,97	1,41	08/06/2022	103,64	107,07	1,32%
Abril-22	29/04/2022	1,96	1,50	09/05/2022	103,15	107,90	1,39%
Março-22	31/03/2022	1,37	1,44	08/04/2022	102,81	109,85	1,31%
Fevereiro-22	25/02/2022	0,52*	1,50	09/03/2022	101,71	109,04	1,38%
Janeiro-22	31/01/2022	2,61	1,50	08/02/2022	101,69	107,50	1,40%

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

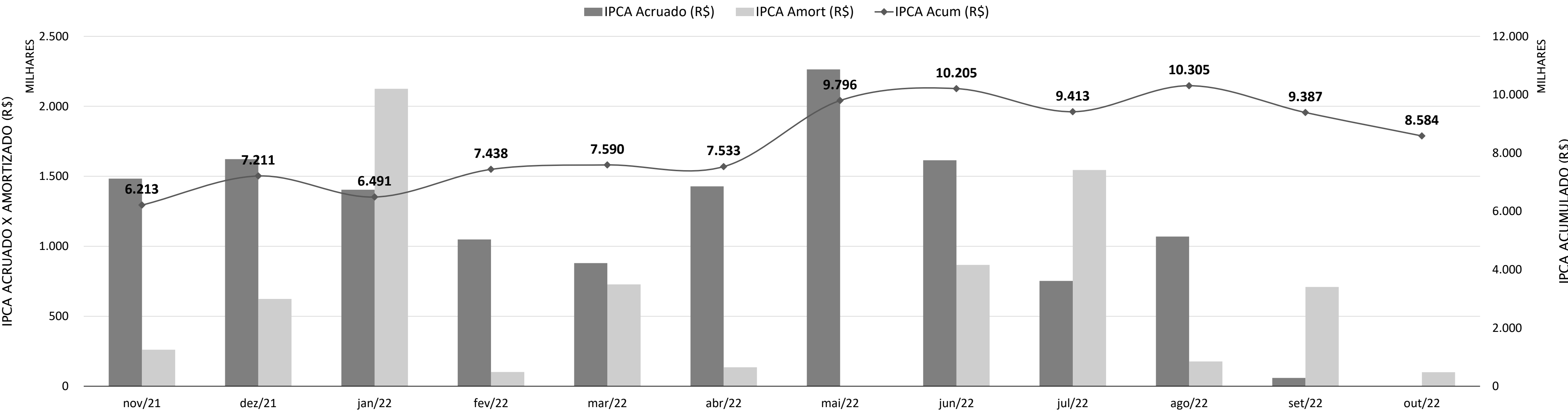
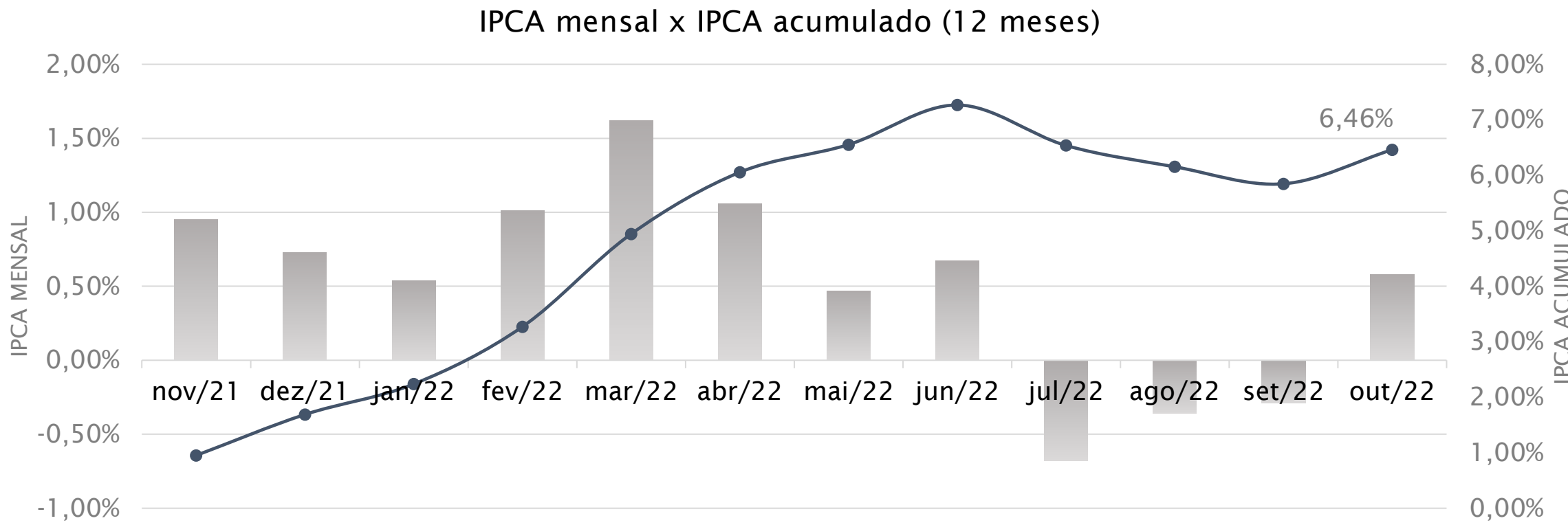


CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em outubro os CRIs da carteira não foram atualizados pelo IPCA, considerando o IPCA negativo de -0,36% registrado em agosto ("n-2"). Importante ressaltar que os CRI indexados ao IPCA somente consideram variações positivas do índice, protegendo os investidores de deflação. Além disso, houve amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 100.702 e venda de papéis destravando R\$ 701.768 de IPCA acruado. Com isso, o saldo acumulado do IPCA em 31/10 era de R\$ 8.584.161 (equivalente a R\$ 4,75 / cota).



CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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 CACR11 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 CACR11 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 CACR11 em análise e mitigação de riscos em operações estruturadas de crédito pode ser incorporada aos instrumentos do CRI. Algumas premissas para investimento pelo CACR11 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 CACR11 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.

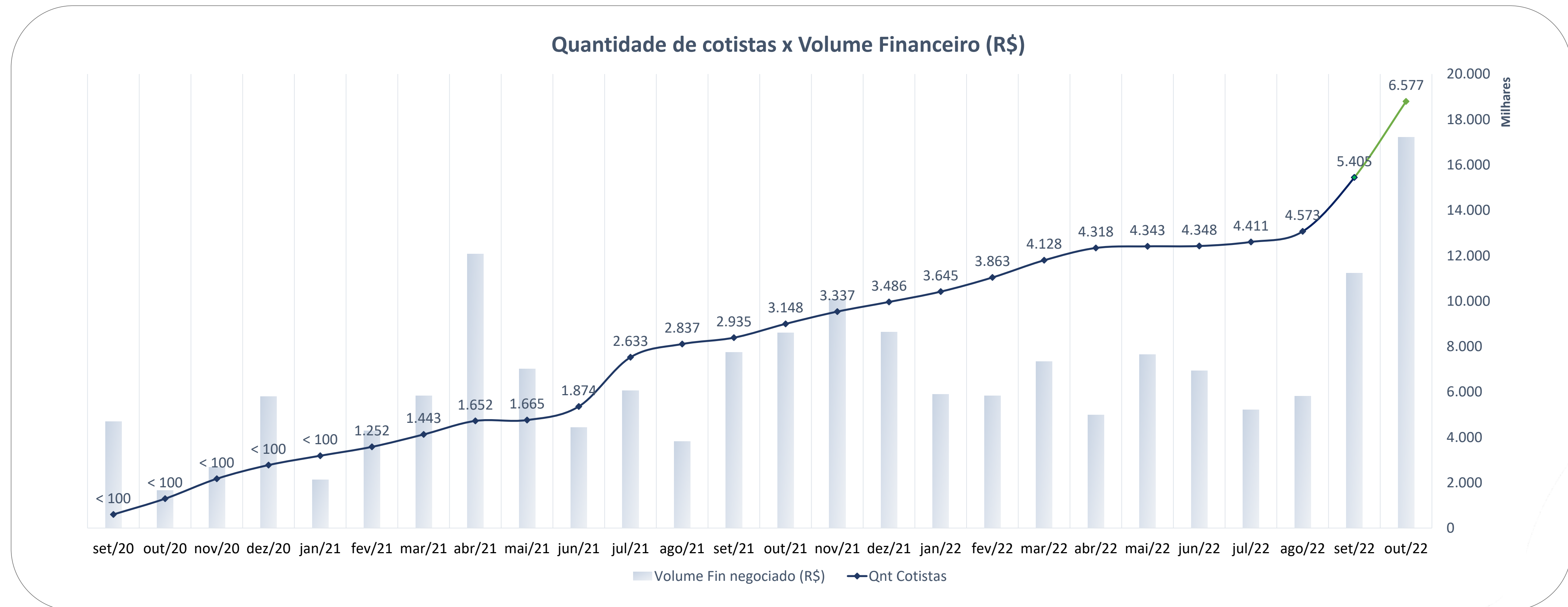
Histórico de vendas – análise da estratégia comercial praticada e resultados alcançados, eventualmente utilizando consultor sênior independente com 30+ anos de experiência nas principais incorporadoras e construtoras do país para buscar maior eficiência dos esforços comerciais com reflexo na velocidade 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 CACR11 foram analisadas 306 operações totalizando aproximadamente R\$ 9,93 bilhões, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 295 CRI analisados, enquanto 7 estão em fase de análise/estruturação.

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

Expansão de 89% da base de cotistas em 2022 (+22% em outubro)



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. Os eventos de amortização de correção monetária acruada favoreceram o resultado pelo regime de caixa no 2º semestre de 2022. **Em 31/10 o CACR11 acumulava R\$ 0,27 / cota de resultado caixa não distribuído.**

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

No 1º semestre de 2022 o fundo apurou taxa de performance no valor de R\$ 1.902.850. Observando o acima exposto, e conforme refletido na DRE ao lado, em julho foi efetuado o pagamento parcial da taxa de performance (R\$ 100.000), devendo o saldo ser pago até o último dia útil do corrente semestre. A taxa de performance acumulada no 2º semestre de 2022 soma R\$ 824.983, reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)

Outubro 2022

Acumulado 2S2022

RECEITAS

2.874.766

12.478.490

Juros
Amortização Correção Monetária
Taxa de Distribuição
Renda Fixa - Recursos em Caixa
Mercado Secundário

1.740.823
100.702
0
242.659
790.582

6.949.119
2.532.307
767.500
1.162.073
1.067.491

DESPESAS

(225.763)

(1.040.001)

Administrativas
Operacionais
Taxa de Performance 1S2022

(164.124)
(61.639)
0

(653.290)
(286.712)
(100.000)

RESULTADO REGIME DE CAIXA

2.649.003

11.438.488

RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA

4.396.998

12.147.201

VALOR DISTRIBUÍDO

2.602.705

10.953.050

Taxa de Performance 2S2022
Saldo Correção Monetária Acruada

(466.850)
8.584.161

INDICADORES COMPARATIVOS

Rentabilidade

CACR11

CACR11 Gross Up 15%

CDI

IFIX

IBOV

Mensal*

1,47%

1,72%

1,02%

0,02%

5,45%

12 meses*

14,48%

17,51%

11,47%

11,80%

12,11%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

1ª emissão*

2ª emissão*

3ª emissão*

4ª emissão*

TIR a.m.

0,95%

1,08%

1,10%

0,61%

TIR a.a.

11,96%

13,82%

14,07%

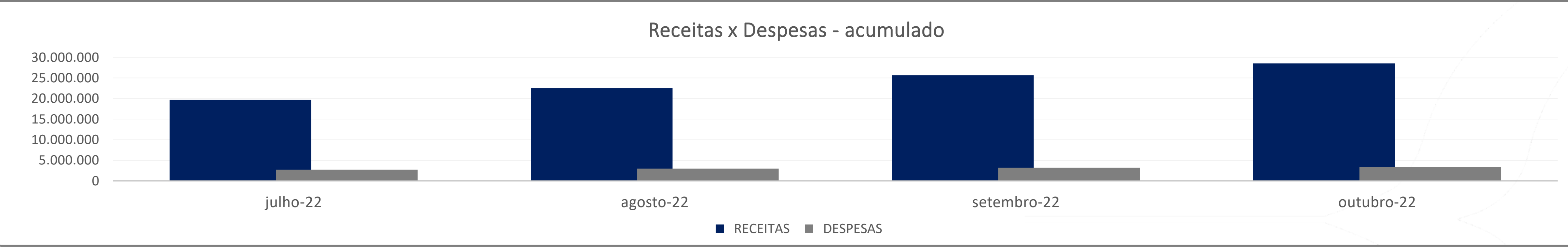
7,57%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

DRE GERENCIAL - 2S2022

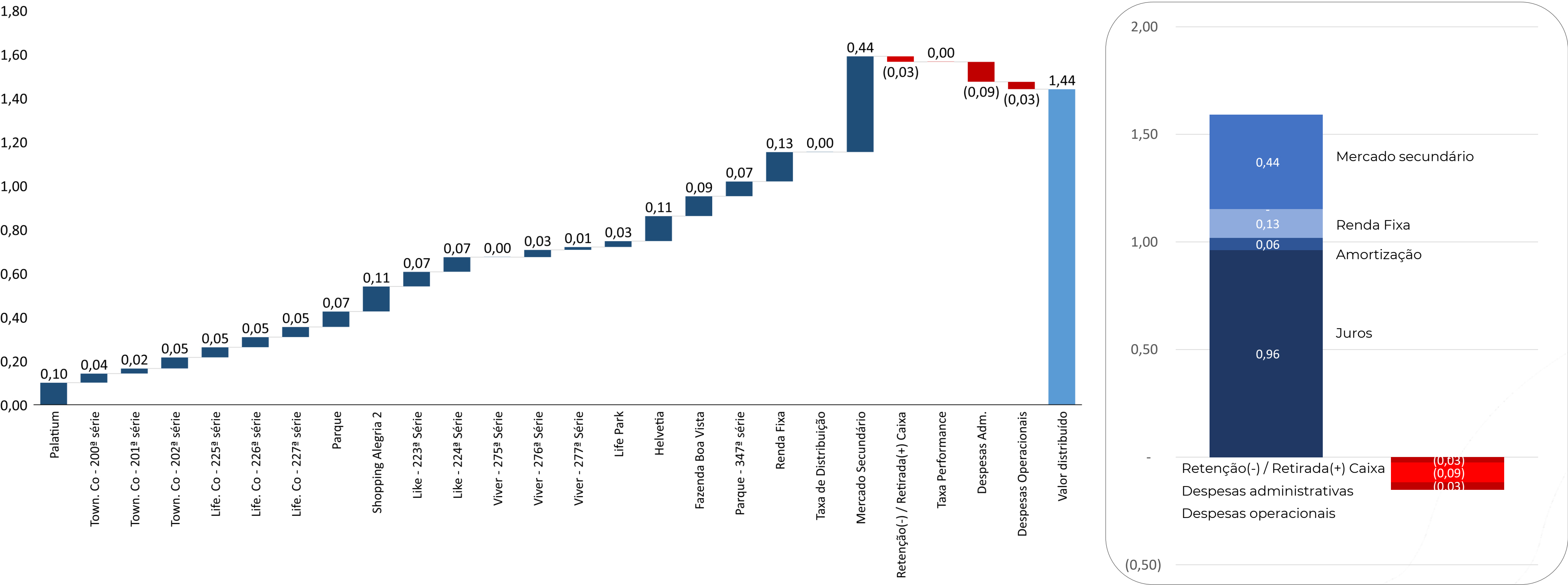
DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Julho/2022	Agosto/22	Setembro/22	Outubro/22	Acumulado 2S2022
RECEITAS	3.612.767	2.885.809	3.105.148	2.874.766	12.478.490
Juros	1.595.333	1.778.342	1.834.620	1.740.823	6.949.119
Amortização Correção Monetária	1.544.610	177.625	709.370	100.702	2.532.307
Taxa de Distribuição	0	602.500	165.000	0	767.500
Renda Fixa - Recursos em Caixa	472.823	327.342	119.249	242.659	1.162.073
Mercado Secundário	0	0	276.909	790.582	1.067.491
DESPESAS	(356.968)	(243.808)	(213.463)	(225.763)	(1.040.001)
Administrativas	(144.815)	(163.632)	(180.718)	(164.124)	(653.290)
Operacionais	(112.153)	(80.175)	(32.745)	(61.639)	(286.712)
Taxa de Performance 2S2021	(100.000)	0	0	0	(100.000)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	3.255.799	2.642.002	2.891.685	2.649.003	11.438.488
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	1.621.394	3.459.847	2.668.962	4.396.998	12.147.201
VALOR DISTRIBUÍDO PARA COTISTAS	2.747.300	2.783.448	2.819.597	2.602.705	10.953.050
Saldo Correção Monetária Acruada	9.411.710	10.303.404	9.386.631	8.584.161	



CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

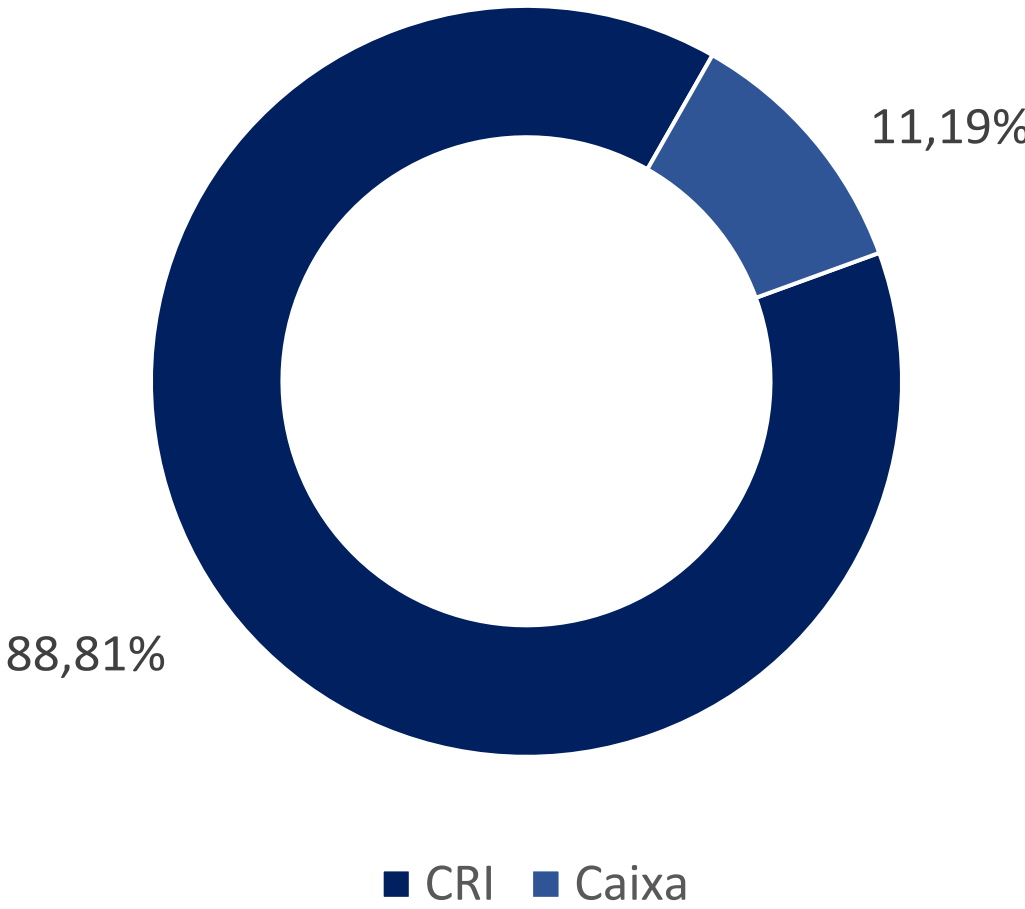
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



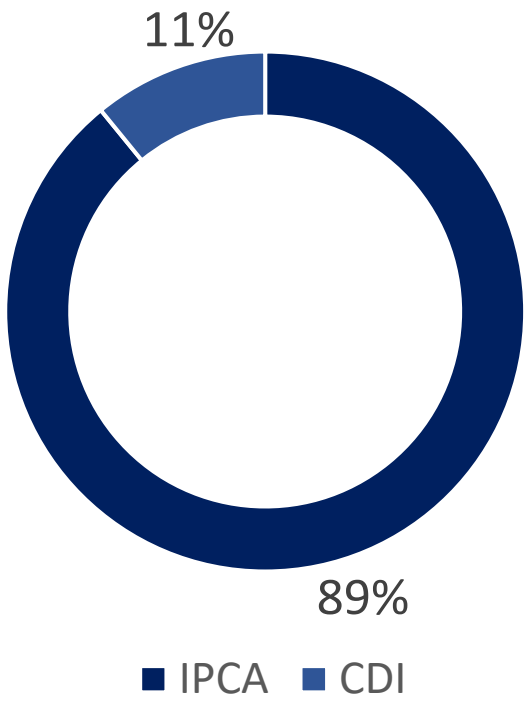
CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



INDEXADOR



Taxa média de
juros (IPCA)*

13,1159% a.a.

Taxa média de
juros (CDI)*

7,0% a.a.

*Taxa média anual ponderada dos juros remuneratórios dos CRI alocados no CACR11, sem considerar indexador ou taxas de distribuição revertidas para o fundo.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa emissão a.a.	LTV	VGV dos empreendimentos (R\$)	Vencimento	Correção monetária acruada (R\$)	Valor alocado (R\$)*	% Alocado*
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	41%	133.000.000	20/06/2024	0	8.223.624	5,14%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	47%	167.000.000	01/05/2023	0	4.440.758	2,77%
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	47%	111.000.000	01/07/2023	454.446	3.400.000	2,12%
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	55%	111.000.000	01/07/2023	870.947	6.500.000	4,06%
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	44%	111.000.000	01/07/2023	864.753	6.500.000	4,06%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	57%	43.000.000	01/01/2024	1.346.077	10.685.000	6,68%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	57%	43.000.000	01/01/2024	1.354.264	10.750.000	6,72%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	70%	23.000.000	01/11/2024	1.215.063	10.372.535	6,48%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	46.000.000	01/02/2025	423.928	7.205.320	4,50%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	46.000.000	01/02/2025	423.928	7.205.320	4,50%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	46.000.000	01/02/2025	423.928	7.205.320	4,50%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	55%	55.900.000	01/09/2025	267.647	5.993.000	3,74%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	63%	-	27/12/2031	469.590	9.600.000	6,00%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	63%	-	27/12/2031	469.590	9.600.000	6,00%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	20%	88.500.000	24/03/2027	0	20.552.295	12,84%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	53%	25.000.000	26/04/2027	0	16.335.413	10,21%
21I0940473	Habitasec	IPCA	12,68%	55%	55.900.000	01/09/2025	0	2.500.000	1,56%
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	70%	23.000.000	01/11/2024	0	13.000.000	8,12%
		IPCA CDI	13,1159% 7,00%				8.584.161	160.068.585	100%

*Valor do principal alocado após amortizações

CACR11 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Elevação de gesso (apto 1201)



Projeto CRI Palatium 19L0810517



A obra registrou evolução de 1,23% m/m, contando atualmente com 85 funcionários no canteiro.

Já esperado em empreendimentos de alto padrão, 40 unidades estão sofrendo personalizações de acabamentos por parte dos adquirentes. A previsão de conclusão das obras foi revisada para março / 2023.

92% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

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

 **Vencimento: Jun/2024**

 **Servicers:**

- Securitizadora: Virgo
- Agente Fiduciário: Pentágono
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- Torre única, 60 unidades com 272m²
- VGV: R\$ 133 milhões
- LTV: 41,5%
- Obras: 74,66% (+1,23 p.p m/m)
- Entrega: Março/2023
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

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

CACR11 - Ativos investidos

CRI LIFE PARK

Obra concluída Fachada Torre C



Obra concluída Piscina



Projeto CRI Life Park 20D0809562



Obra 100% concluída, com habite-se concedido em 4/8/2021. Após individualização das matrículas das unidades, está em andamento o processo de repasse de financiamento imobiliário e entrega de chaves.

86% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 4.440.757,93

 **Vencimento: Mai/2023**

 **Servicers:**

- Securitizadora: Virgo
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Dexter
- Rating: brBB+ (sf) - Austin

 **Empreendimento:**

- 3 torres residenciais, 432 unidades com aprox. 68m2 cada
- VGV: R\$ 167 milhões
- LTV: 47,5%
- Obras: Habite-se concedido em 4/8/2021
- Entrega: Obra concluída
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 100 mil)

 **Garantias:**

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

* No dia 27/10 foi realizada AGT para alterar a remuneração para CDI + 7% a.a., buscando diversificação de índices na carteira do CACR11

CACR11 - Ativos investidos

CRI TOWN.CO

Avanço de Obra

Fachada



Avanço de Obra

Instalação dos móveis



Projeto CRI Town.co

20F0717398
20F0718010
20F0718024



A obra avançou 7,35% no mês, contando com 120+ funcionários no canteiro.

No mês foi dada continuidade aos serviços de paredes, revestimentos internos, esquadrias, pinturas, instalações elétricas e hidráulicas, instalação dos móveis e utensílios, louças e metais, entre outros.

86% 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)



Saldo Devedor:
R\$ 18.590.145,39



Vencimento: Jul/2023



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Dexter
- Rating*:
brBBB- (sf) (20F0717398)
brBBB- (sf) (20F0718010)
brBB+ (sf) (20F0718024)



Empreendimento:

- 183 unidades de 20-30 m² cada e 1.770 m² de área comercial
- VGV residencial: R\$ 67 milhões
- VGV comercial: R\$ 44 milhões
- LTV anterior / atualizado**:
20F0717398: 67,4% / 55,2%
20F0718010: 66,3% / 47,5%
20F0718024: 71,8% / 43,9%
- Obras***: 85,13% (+7,35 p.p m/m)
- Entrega: Dezembro/2022
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 1 milhão)



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas
- Garantia CF recebíveis / AF residencial / AF comercial:
20F0717398: 37,2% / 15,3% / 47,5%
20F0718010: 35,3% / 12,0% / 52,7%
20F0718024: 14,3% / 5,6% / 80,1%

* 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.

*** Projeto de *retrofit*, com prazo de obras reduzido. O percentual de 14,87% a executar se refere, em grande parte, à instalação dos móveis.

CACR11 - Ativos investidos

CRI LIKE

Obra concluída Fachada



Obra concluída Área comum (piscina)



Projeto CRI Like 20L0789248 20L0789249



Obra 100% concluída, com habite-se concedido em 25/7/2022. Concluído processo de individualização das matrículas das unidades, foi iniciado o processo de repasse de financiamento imobiliário.

69% VENDIDO



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



Residencial e comercial



IPCA + 12,68% a.a.
(20L0789248)

IPCA + 12,68% a.a.
(20L0789249)



Saldo Devedor:
R\$ 24.135.342,17



Vencimento: Jan/2024



Servicers:

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



Empreendimento:

- 125 unidades de 43-81 m² cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- LTV:
20L0789248: 57,2%
20L0789249: 57,2%
- Obras: Habite-se concedido em 25/7/2022
- Entrega: Obra concluída
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 500 mil)



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Cessão de direitos de outros imóveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas
- Garantia CF recebíveis / AF residencial / AF outros imóveis:
20L0789248: 41,6% / 39,3% / 19,1%
20L0789249: 41,6% / 39,3% / 19,1%

CACR11 - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra 4º pavimento



Projeto CRI Life.co

21B0760584
21B0760585
21B0760582



A obra avançou 4,34% em outubro, contando com 40 funcionários no canteiro.

No mês foi dada a continuidade às seguintes atividades: instalações hidrossanitárias, tubulações elétricas em lajes, alvenarias, reboco do teto, estruturas para dry-wall e instalação das churrasqueiras nos apartamentos.

61% VENDIDO



Porto Alegre / RS

[Acessar Google Maps](#)



Residencial

IPCA + 14,00% a.a.
(21B0760584)



IPCA + 14,00% a.a.
(21B0760585)

IPCA + 14,00% a.a.
(21B0760582)



Saldo Devedor:
R\$ 22.887.744,30



Vencimento: Fev/2025



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Efi Servi
- Rating:
brBB (sf) (21B0760584)
brBB (sf) (21B0760585)
brBB (sf) (21B0760582)



Empreendimento:

- 120 unidades de 36-70 m²
- VGV: R\$ 46 milhões
- LTV:
21B0760584: 72,5%
21B0760585: 72,5%
21B0760582: 72,5%
- Obras: 44,24% (+4,34% p.p. m/m)
- Entrega: Agosto/2023
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 2 milhões)



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de Outros imóveis
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas
- Garantia CF recebíveis / AF residencial / AF outros imóveis:
21B0760584: 44,7% / 53,3% / 2,0%
21B0760585: 44,7% / 53,3% / 2,0%
21B0760582: 44,7% / 53,3% / 2,0%

CACR11 - Ativos investidos

CRI PARQUE

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Divisórias de Dry wall



Projeto CRI Parque 20K0797915 22G1166026



Com 25+ funcionários no canteiro, a obra teve avanço de 3,81% m/m. O empreendimento está com a alvenaria / acabamento externo 100% concluídos. No mês, foi dada continuidade na alvenaria interna, divisórias de *dry wall*, entre outras e iniciada instalação das churrasqueiras e lareiras nos apartamentos. Com o avanço das obras, foram retomadas as vendas visando maximização de VGV do empreendimento.

31% VENDIDO



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



Residencial

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



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



Saldo Devedor:
R\$ 24.587.598,01



Vencimento: Nov/2024



Servicers:

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



Empreendimento:

- Torre única, 16 unidades com 105m²
- VGV: R\$ 23 milhões
- VGV outros imóveis: R\$ 10 milhões
- LTV:
20K0797915: 70%
22G1166026: 70%
- Obras: 83,93% (+3,81 p.p m/m)
- Entrega: Janeiro/2023
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 1 milhões)



Garantias:

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

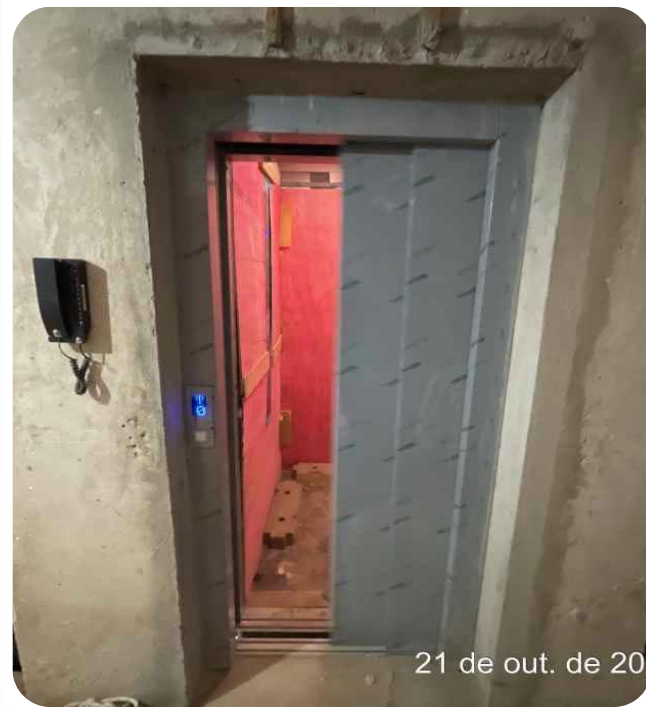
CACR11 - Ativos investidos

CRI FAMA

Avanço de Obra Torre E concluída



Avanço de Obra Elevador torre G



Projeto CRI Fama

2110940472
2110940473



A obra avançou +5,16% em outubro, com mais de 90 funcionários na frente de trabalho. Conclusão das torres E e F, com habite-se concedido em 26/10/2022, e início do processo de individualização de matrículas. Em outubro, foi instalado o elevador na torre G e iniciada a instalação na torre H.

61% VENDIDO



Goiânia / GO

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



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



Vencimento: Set/2025



Servicers:

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



Empreendimento:

- 4 torres, 264 unidades de 70 m²
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas (61% do total):
Torres E e F: 72%
Torres G e H: 50%
- LTV:
2110940472 : 55,4%
2110940473: 55,4%
- Obras: 76,82% (+5,16% p.p. m/m)
=> 88,41% do empreendimento
- Entrega:
Torres E e F: Obra concluída
Torres G e H: Maio/2023
- Amortização: Cash sweep após
Habite-se parcial (mín R\$ 500 mil)



Garantias:

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

CACR11 - Ativos investidos

CRI SHOPPING ALEGRIA II

Obra concluída Boliche



Obra concluída Entrada



Projeto CRI Shopping Alegria II

21L0868593
21L0868658



O Shopping Alegria opera sem vacância, com fluxo mensal de cerca 250.000 pessoas e gera mais de 650 empregos diretos.

A previsão de início de cobrança de estacionamento (atualmente gratuito) deverá favorecer o NOI e, portanto, o índice de cobertura das parcelas mensais (293% em outubro).

100% OCUPADO



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



Shopping Center



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 20.139.179,04



Vencimento: Nov/2031



Servicers:

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



Empreendimento:

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



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de outros imóveis
- Cessão fiduciária de recebíveis de locação
- Cessão fiduciária de recebíveis futuros do estacionamento
- Contrato de locação tampão
- Penhor de ações e aval dos sócios pessoas físicas

CACR11 - Ativos investidos

CRI Helvetia

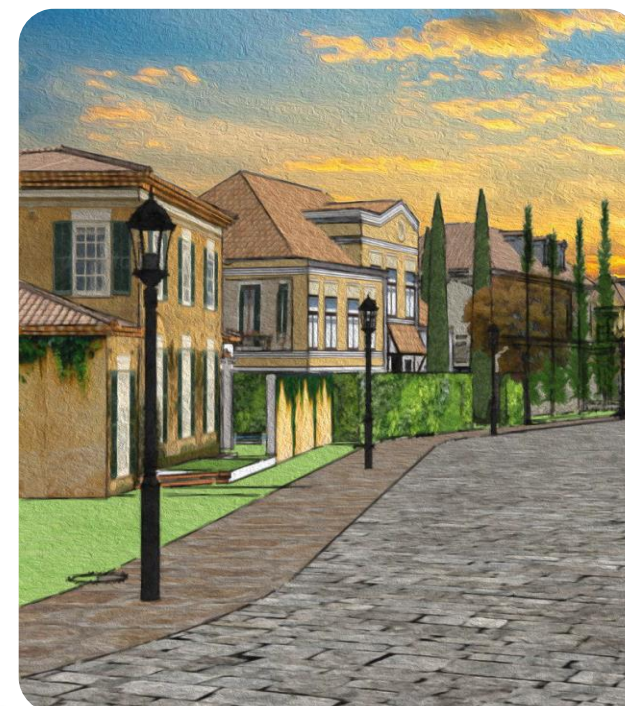
Projeto Implantação



Projeto Casas



Projeto CRI Helvetia 22G1000969



Empreendimento horizontal de alto padrão localizado em Indaiatuba - SP, composto por 22 casas de alto padrão com área privativa média de 281 m² e um mall com ABL de 561 m². Projeto assinado por João Armentano.

Em processo de registro das garantias.

0% VENDIDO
(em fase de lançamento)



Indaiatuba/ SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial e comercial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:

R\$ 20.552.295,26



Vencimento: Mar/2027



Servicers:

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



Empreendimento:

- 22 casas com 281 m² cada e 561 m² de área comercial
- VGV: R\$ 88,5 milhões
- LTV: 20,16%
- Obras: Não iniciadas
- Entrega: Fevereiro/2024
- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ Cash sweep (mín R\$ 500 mil) se Fundo de Obras > 105% do saldo de obras a incorrer



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de outros imóveis (fase 2 do projeto)
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária das quotas da SPE

CACR11 - Ativos investidos

CRI Fazenda Boa Vista

Projeto Área Gourmet



Projeto Lago (área externa)



Projeto CRI Boa Vista 22H1704044



A Casa Lago está localizada na Fazenda Boa Vista, condomínio de alto padrão em Porto Feliz, SP. Trata-se de uma casa com projeto arquitetônico realizado pela Triptyque Architectur, que será desenvolvida sobre um terreno de 3.148,10 m², com 795,64 m² de área construída.

Em processo de registro das garantias.

**0% VENDIDO
(não lançado)**



Porto Feliz / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



**Saldo Devedor:
R\$ 16.335.412,50**



Vencimento: Abr/2027



Servicers:

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



Empreendimento:

- Casa com 3.148 m² (795 m² de área construída)
- VGV: R\$ 25 milhões
- LTV: 52,75%
- Obras: Não iniciadas
- Entrega: Outubro/2023
- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ Cash sweep (mín R\$ 500 mil) se Fundo de Obras > 105% do saldo de obras a incorrer



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de outros imóveis (2 salas comerciais no RJ)
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da subsidiária One Holding

CACR11 – Impacto Social

NÚMEROS RELEVANTES

Além dos retornos financeiros do CACR11 para seus cotistas, um outro grande fator motivacional para nós da Cartesia Capital é o impacto social que as nossas operações tem sobre as comunidades nas quais os empreendimentos financiados estão inseridos. Seja através da geração de oportunidades de trabalho direta e indiretamente, da movimentação da economia local pela aquisição de insumos para realização das obras, da realização do sonho da casa própria para centenas de famílias (prioridade para 87% dos brasileiros) ou mesmo de levar entretenimento para a população. Acreditamos que assim contribuímos com um país melhor para todos, o que nos motiva a expandir continuamente nossos negócios e, assim, impactar positivamente a vida de cada vez mais brasileiros.

Obras financiadas

9 empreendimentos residenciais

1.223 unidades habitacionais

689 unidades já concluídas

243 unidades a concluir até Dez/2022

Shopping Alegria

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

Empregos gerados

360 empregos diretos nas obras

650 empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.320 empregos indiretos

Economia

VGV total das obras financiadas R\$ 692 mm

Impostos sobre VGV: R\$ 28 mm

Corretagem de vendas: R\$ 41 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 300 mm

Vendas/mês Shopping Alegria: R\$ 9,4 mm

Impacto no entorno do Shopping Alegria
(desenvolvimento imobiliário e comercial)



Cartesia

ri@cartesia.com.br

R. Pedroso Alvarenga, 1221 – 9A.
04531-012 - Itaim Bibi - São Paulo – SP
+55 11 2924-2002
+55 11 3167-0102

