

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO DE DESEMPENHO - MAIO 2023

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou maio com valor de mercado de R\$ 106,98 e **relação P/VP de 103,85%** (98,95% em 28/4/2023), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 3,97 / cota (R\$ 3,71 em 28/4/2023). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 108,01% (102,53% em 28/4/2023).**

Conforme aprovação em assembléia de cotistas, em 18/5/2023 o Banco Daycoval assumiu a administração do CACR11. A metodologia de precificação dos ativos utilizada pelo atual administrador inclui, além da variação da NTN-B, as negociações dos ativos no mercado secundário, resultando no VP de R\$ 103,02 em 31/5/2023 (R\$ 106,31 em 28/4/2023).

A base de cotistas manteve trajetória de expansão para 9.752 investidores (+3,5% m/m; +124% nos últimos 12 meses) suportando a **liquidez das cotas do CACR11**. O volume negociado no mês somou R\$ 10,1 milhões, com média mensal de R\$ 11,3 milhões desde o ingresso do CACR11 no IFIX em setembro de 2022.

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 436.915 de principal e R\$ 248.799 de IPCA do CRI Colmeia, (ii) amortização de R\$ 512.432 de principal e R\$ 80.441 de IPCA do CRI Fama, (iii) amortização de R\$ 118.627 de IPCA do CRI Helvetia, (iv) amortização de R\$ 93.101 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (v) amortização de R\$ 82.234 de IPCA do CRI Fazenda Boa Vista.

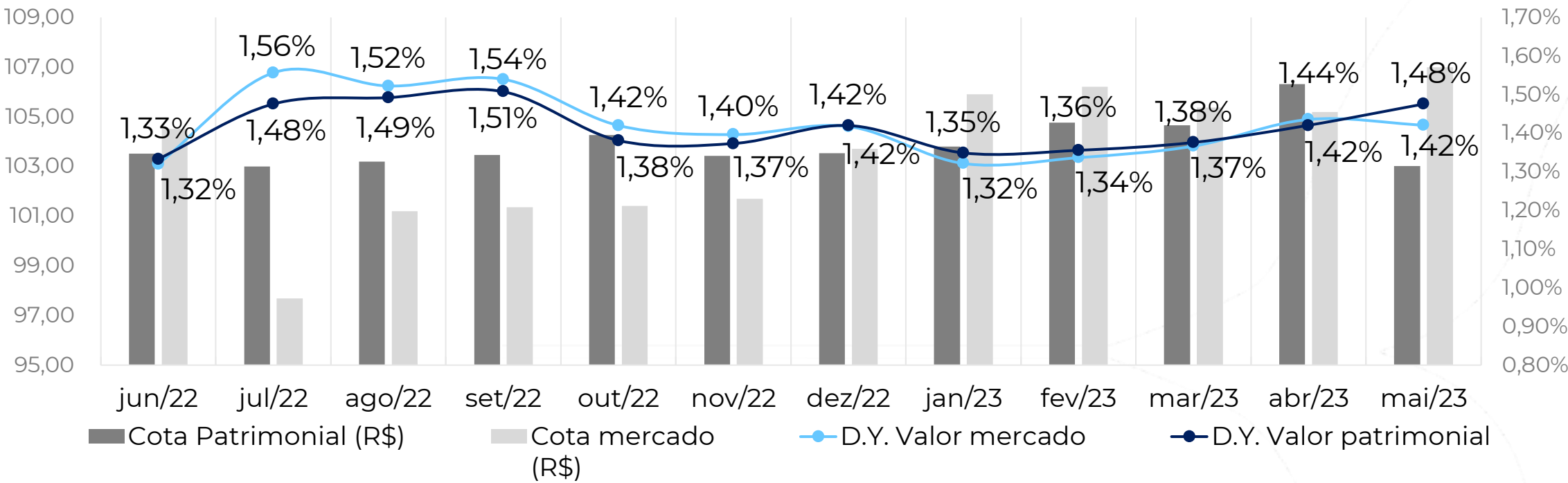
Em 09/6/2023 o CACR11 distribuirá R\$ 1,52 / cota, que corresponde a 121,0% do CDI mensal, ou 142,3% do CDI após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 18,45% nos últimos 12 meses** (considerando reinvestimento dos dividendos).

O saldo acumulado de correção monetária acruada (não caixa) em 31/5/2023 somava R\$ 7.167.901 ou R\$ 3,97 / cota. A gestão do fundo opera ativamente no mercado secundário para destravar a correção monetária acruada (não caixa), visando dar ao cotista relativa **previsibilidade de rendimentos**.

Ticker	Resultado mensal (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Cota mercado (R\$)	Cota patrimonial (R\$)	DY mensal Cota mercado	DY 12 meses Cota mercado com reinvestimento dos dividendos	Dividend Yield gross Up (*) Cota mercado	Dividend Yield Cota mercado gross Up %CDI
CACR11	1,17	1,52	106,98	103,02	1,42%	18,45%	1,67%	142,30%

Histórico de Rendimentos

Mês de referência	Data base	Resultado mensal (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Data de pagamento	Cota patrimonial (R\$)	Cota mercado (R\$)	Dividend yield mensal Cota mercado
Maio-23	31/05/2023	1,17	1,52	09/06/2023	103,02	106,98	1,42%
Abril-23	28/04/2023	1,71	1,51	09/05/2023	106,31	105,19	1,44%
Março-23	31/03/2023	1,29	1,44	11/04/2023	104,66	105,37	1,37%
Fevereiro-23	28/02/2023	1,74	1,42	08/03/2023	104,75	106,21	1,34%
Janeiro-23	31/01/2023	1,41	1,40	08/02/2023	103,80	105,90	1,32%
Dezembro-22	29/12/2022	1,41	1,47	09/01/2023	103,53	103,70	1,42%
Novembro - 22	30/11/2022	1,25	1,42	08/12/2022	103,41	101,69	1,40%
Outubro - 22	31/10/2022	1,47	1,44	09/11/2022	104,26	101,40	1,42%
Setembro - 22	30/09/2022	1,60	1,56	10/10/2022	103,47	101,35	1,54%
Agosto-22	31/08/2022	1,46	1,54	09/09/2022	103,19	101,19	1,52%
Julho-22	29/07/2022	1,80	1,52	08/08/2022	103,00	97,69	1,56%
Junho-22	30/06/2022	1,34	1,38	08/07/2022	103,52	104,50	1,32%

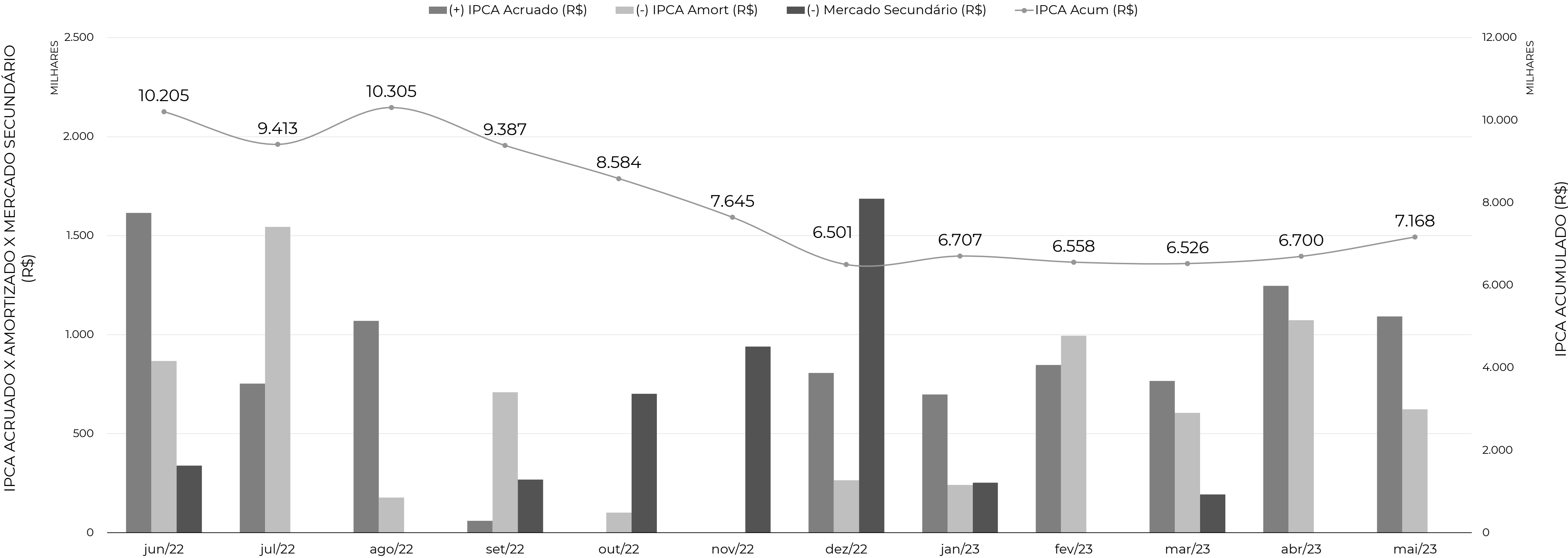


CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

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



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 31/5 o CACR11 acumulava R\$ 0,02 / 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 2º semestre de 2022 o fundo apurou taxa de performance de R\$ 634.257. Observando o acima exposto, e conforme refletido na DRE ao lado, no acumulado 1S2023 foi efetuado o pagamento parcial da taxa de performance (R\$ 450.000) devendo o saldo ser pago até o último dia útil do corrente semestre. A taxa de performance acumulada no 1º semestre de 2023 soma R\$ 1.338.697 reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)

Maio 2023

Acumulado 1S2023

RECEITAS

2.610.143

14.674.275

Juros

1.906.570

10.236.269

Amortização Correção Monetária

623.204

3.537.613

Taxa de Distribuição

0

0

Renda Fixa - Recursos em Caixa

80.370

263.692

Mercado Secundário

0

636.701

DESPESAS

(497.422)

(1.463.086)

Administrativas

(188.551)

(857.648)

Operacionais

(58.871)

(155.438)

Taxa de Performance 2S2022

(250.000)

(450.000)

RESULTADO REGIME DE CAIXA

2.112.722

13.211.189

RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA

4.206.920

19.720.001

VALOR DISTRIBUÍDO

2.747.300

13.176.194

RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)

(0,35)

0,02

Taxa de Performance 1S2023

359.253

(1.338.697)

Saldo Correção Monetária Acruada

7.167.901

INDICADORES COMPARATIVOS

Rentabilidade

CACR11

CACR11
Gross Up 15%

CDI

IFIX

IBOV

Mensal*

3,15%

3,40%

1,17%

5,43%

3,74%

12 meses*

18,35%

21,59%

13,56%

6,84%

-2,71%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

CACR11 - Resultados

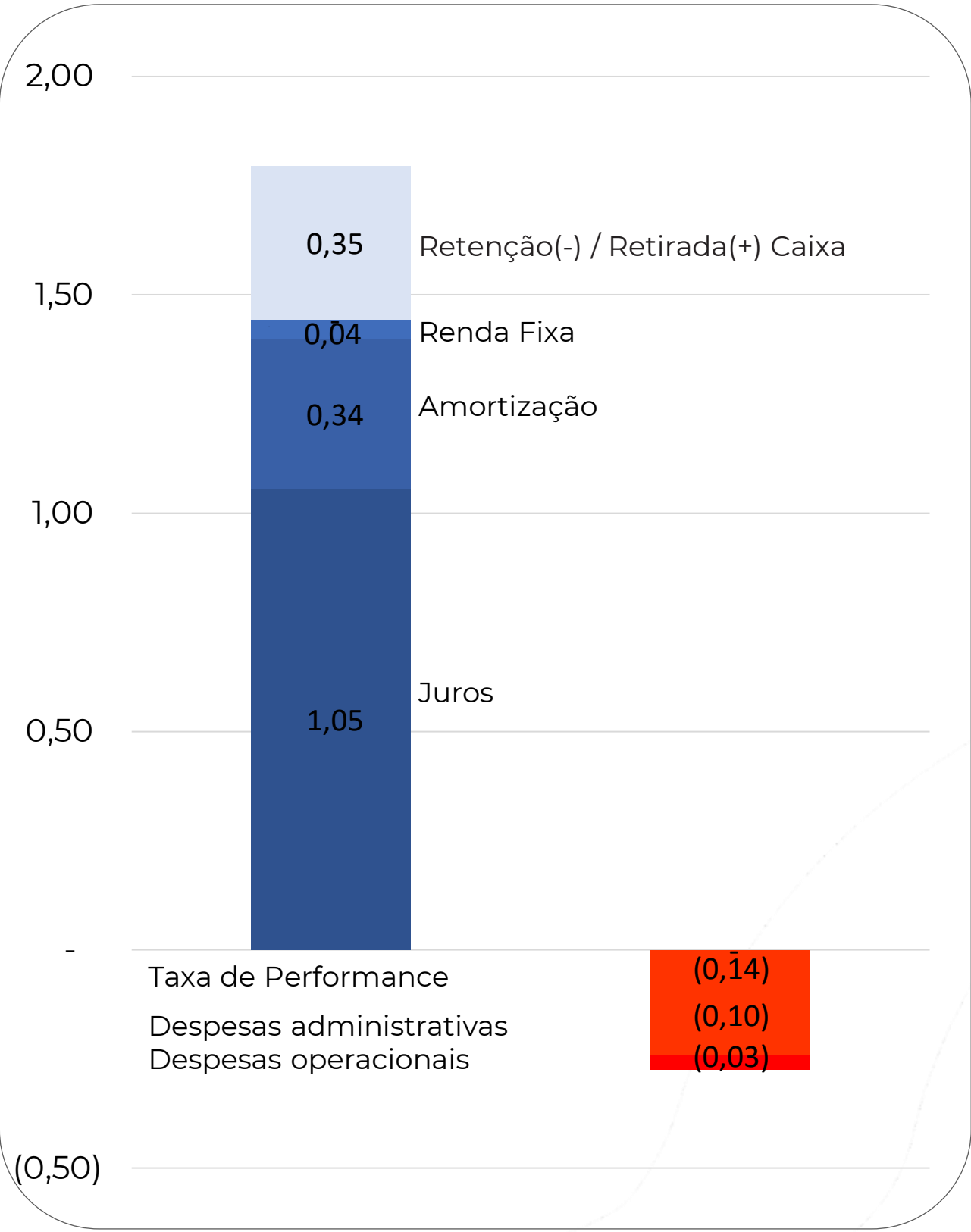
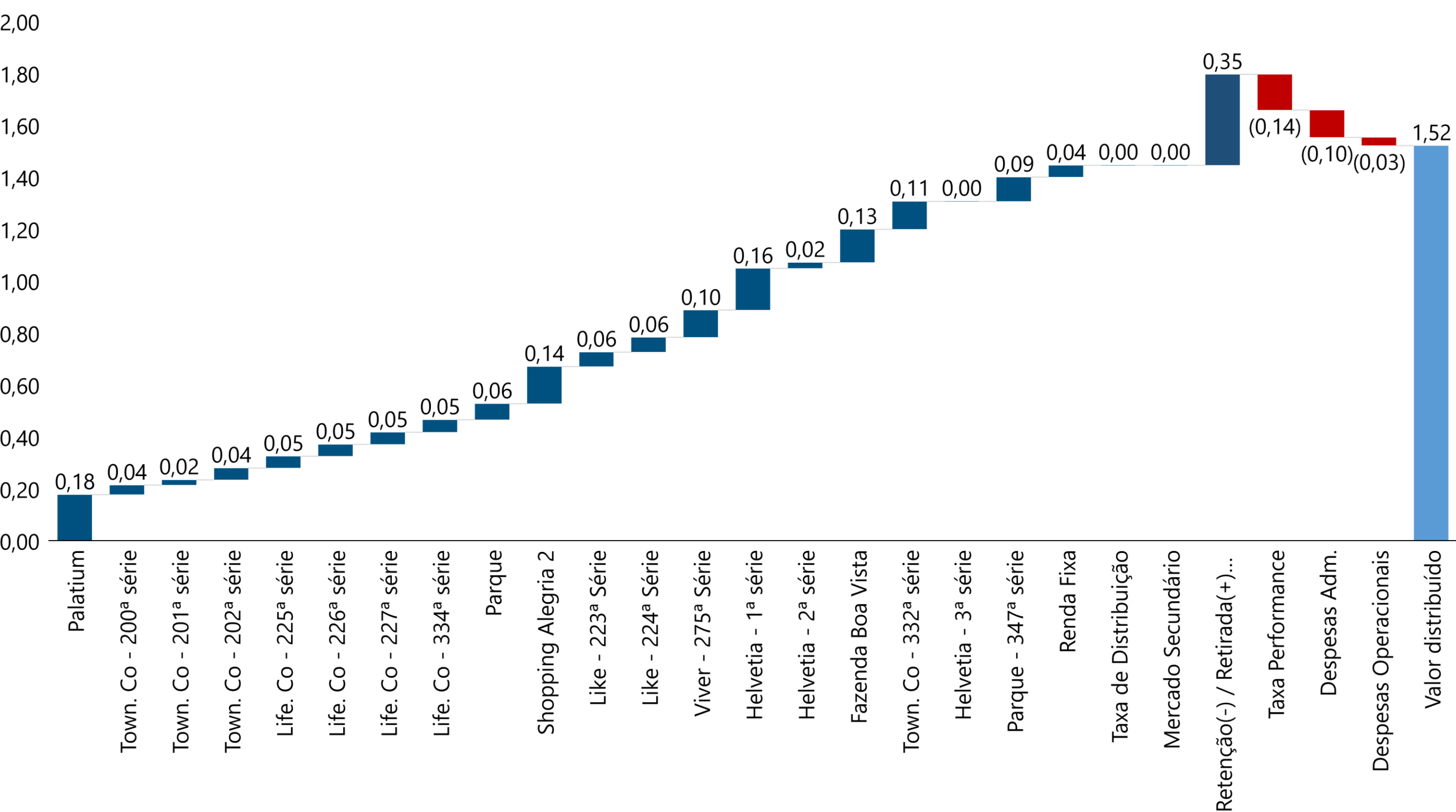
DRE GERENCIAL – 1S2023

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

CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

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



CACR11 – 5ª emissão de cotas

RACIONAL DA OFERTA

RACIONAL 5ª EMISSÃO DE COTAS

Objetivo

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

Gestora

Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

Banco Daycoval S.A.

Taxa de Administração

1% ao ano

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

Patrimônio Líquido

R\$ 186.195.662,16

Quantidade de Cotas

1.807.434

Valor Patrimonial da Cota

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

Valor de Mercado da Cota

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

- **Valor da emissão:** Em maio, após aprovação em assembléia de cotistas, o Daycoval assumiu a administração do CACR11. A metodologia de marcação a mercado dos ativos do novo administrador leva em consideração, além da variação da NTN-B, negociações dos ativos no mercado secundário. Dessa forma, a cota patrimonial de fechamento do dia 26/05, calculada no dia 29/05 (data-base da documentação da 5ª. Oferta do CACR11) era de R\$104,28 (R\$ 106,31 em 28/4). Com a divulgação da oferta agendada para ocorrer no dia 1/6 (data ex), o valor de emissão considerou o valor patrimonial do dia 26/5 descontado dos dividendos projetados para o mês de maio, portanto resultando no valor de R\$ 102,78.
- **IPCA Acruado:** Conforme a legislação vigente, a distribuição de dividendos tem como base o resultado caixa. Assim, a correção monetária acruada que for destravada antes da liquidação da oferta será distribuída para os cotistas atuais. Observamos que nos últimos meses o saldo de CM acruada foi fortemente reduzido de R\$ 6,47 / cota para atuais R\$ 3,97 /cota por conta de amortizações dos CRI, transações no mercado secundário, alocação em CRI precificados a CDI+, e aperfeiçoamento do fluxo financeiro das novas operações (permitindo o pagamento de parte significativa do IPCA mensalmente).
- **Coordenador líder e custo de emissão:** O coordenador líder da oferta é um prestador de serviço terceiro, sem qualquer vínculo societário e/ou conflito de interesse com a gestora. A escolha se baseou na sua capacidade em agrupar diversos bancos e corretoras de 1ª linha na base de distribuição da oferta bem como na sua agilidade de estruturação, visando o aproveitamento da melhor janela de mercado para a oferta. Buscamos reduzir os custos das ofertas por absoluto alinhamento com os cotistas para fomentar o exercício do direito de preferência. Temos obtido relativo sucesso na redução dos custos das últimas ofertas por conta do interesse crescente de diversas casas renomadas que identificaram a boa qualidade do produto CACR11, que tem se situado consistentemente entre os melhores FII do mercado por conta do elevado DY bem como da previsibilidade de seus dividendos.

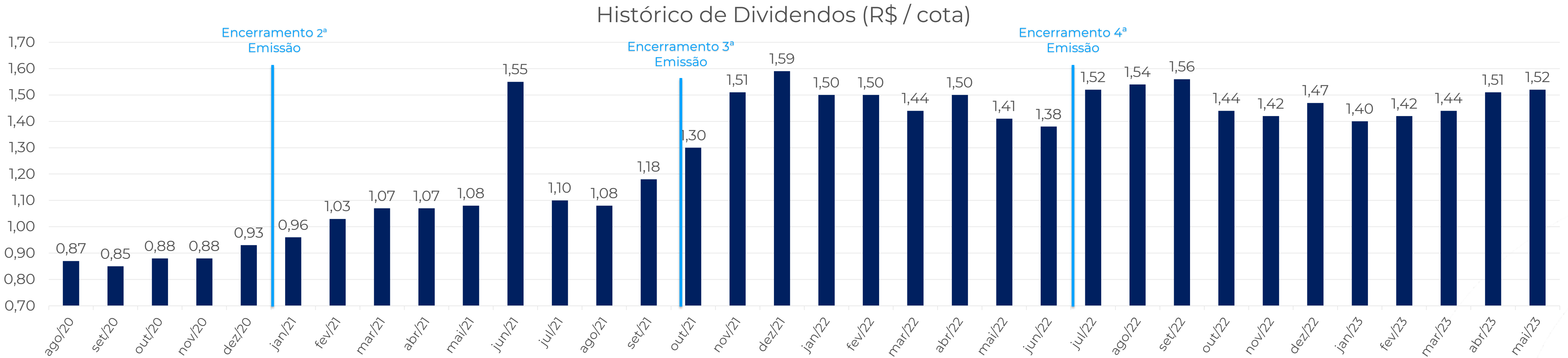
Na definição do custo de distribuição da 5ª oferta do CACR11 foram levadas em consideração as condições dos distribuidores para outras ofertas equivalentes, no atual momento de mercado. Desta forma, conseguimos chegar ao mínimo valor necessário para gerar interesse de distribuição pelas grandes casas que se uniram à oferta.

CACR11 – 5ª emissão de cotas

RACIONAL DA OFERTA

RACIONAL 5ª EMISSÃO DE COTAS

- Pipeline:** Corroborando a capacidade de originação de novos CRI da CARTESIA, estão em fase de modelagem mais de R\$ 250 milhões em CRIs. O pipeline citado mantém o LTV e taxa média de juros das operações atuais e tem como foco, principalmente, projetos imobiliários de médio / alto padrão no estado de São Paulo. As novas operações terão como indexadores IPCA e CDI sendo certo que, para as operações atreladas ao IPCA, assim como nos CRIs Helvetia e Fazenda Boa Vista já alocados, haverá amortização de 0,5% do saldo devedor mensalmente, de forma a distribuir o IPCA (ou parte dele) de forma constante. Por fim, esperamos que a alocação dos recursos da oferta em momento de máxima dos juros venha a gerar valorização no valor de mercado da cota do CACR11 frente à expectativa de queda dos juros.
- Velocidade de alocação:** Historicamente o CACR11 efetuou ofertas de cotas após originação de pipeline robusto de operações, visando alocar rapidamente os novos recursos e assegurar a manutenção dos dividendos, conforme demonstrado no gráfico abaixo.



- Visão de Longo Prazo:** Nas 4 emissões realizadas pelo CACR11 o cotista que ingressou na oferta e manteve suas cotas até 31/05/2023, obteve um retorno consistente.

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

*Não considera rendimentos dos recibos

A rentabilidade histórica do CACR11 não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura..



Cartesia

ri@cartesia.com.br

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

