

CARTESIA

CAPITAL

CACRI1 | RELATÓRIO GERENCIAL - DEZEMBRO 2022

CACRI1 - Visão geral

OBJETIVO DO FUNDO

Objetivo

O CACRI1 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\$ 187.118.812,00

Quantidade de Cotas

1.807.434

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 103,53 (30/12/2022)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 103,70 (30/12/2022)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Dezembro foi marcado por alta volatilidade e perdas nos ativos de renda fixa e variável, com enfraquecimento do Real frente ao Dólar e performance negativa dos ativos de risco diante do cenário de instabilidade fiscal e desdobramentos políticos locais. Nesse sentido, frente ao risco fiscal e ao temor que o Banco Central possa prolongar o ciclo de aperto monetário, o Ibovespa fechou o mês com queda de 2,45% e os juros futuros mantiveram-se acima de 12% a.a em todo o horizonte da curva. O consenso do mercado é que o IPCA feche o ano de 2023 em 5,36%, frente à expectativa de 5,08% há quatro semanas (relatório FOCUS 06/01/2023). Na mesma linha, a expectativa de crescimento do PIB passou de 0,75% para 0,78%. O IFIX não apresentou ganhos no mês de dezembro, fechando o ano de 2022 com alta acumulada de 2,22%. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 fechou o ano de 2022 com rentabilidade 368% superior ao IFIX no mesmo período (10,39%). O dividend yield nos últimos 12 meses alcançou 17,05% (20,06% com gross up de IR), se considerado o valor de mercado da cota e reinvestimento dos dividendos.**

No cenário internacional, as condições econômicas mantiveram-se estáveis até a primeira quinzena do mês, com dados de inflação nos Estados Unidos abaixo do esperado pelo segundo mês consecutivo e continuidade do processo de flexibilização da política Covid Zero na China. No entanto, novo aperto monetário foi observado devido a uma série de decisões dos principais bancos centrais do mundo que contribuíram para os movimentos do mercado na segunda quinzena do mês. Nesse sentido, o Banco Central Europeu (BCE) optou por elevar a taxa básica de juros em 50 bps e sinalizou novas altas de igual magnitude à frente, uma vez que a inflação segue acima da meta ao longo de todo o horizonte de projeção. Quanto ao conflito na Ucrânia, permanecem as incertezas e pouca visibilidade de resolução. Apesar da continuação da guerra e da interrupção do fluxo de gás russo, os preços do gás natural caíram significativamente na Europa, em face do acordo entre os ministros europeus de energia para impor um teto ao preço do gás natural e redução do consumo da matéria-prima no continente. Nos Estados Unidos, o FED decidiu reduzir o ritmo de alta dos juros, elevando a taxa básica em 50 bps. Além disso, o presidente do Banco Central americano sinalizou uma nova redução do ritmo é possível em breve.

No cenário doméstico, o PIB do 3T22 apresentou alta de 0,4% t/t, ficando abaixo das estimativas principalmente pela redução na oferta de produtos agrícolas. Outro destaque de dezembro foram os dados do Caged, que indicaram a criação de 135 mil novos empregos, reduzindo a taxa de desemprego no país para 8,3%. No cenário fiscal, foi aprovada a PEC de Transição, resultando em um potencial aumento dos gastos públicos na ordem de R\$ 175 bilhões em 2023. Mesmo com a manutenção do Auxílio Brasil dentro do teto de gastos, a redução da vigência da renúncia para um ano e a utilização de valores não reclamados do PIS/PASEP como custeio de outras despesas foram mudanças positivas. Apesar disso, o aumento dos gastos públicos eleva o nível de incertezas sobre o impacto inflacionário na economia, a probabilidade de aumento da carga tributária e a retomada dos impostos federais sobre os combustíveis posteriormente. Por fim, foram divulgados os indicadores de inflação, com o IPCA de dezembro apresentando alta de 0,62%, acima da expectativa do mercado de 0,46%, e 0,21 p.p acima do registrado em novembro (0,41%).

Em relação ao mercado imobiliário, observamos a continuidade do movimento de redução do crédito imobiliário que, apesar disso, ainda se encontra em patamares acima da média histórica. Segundo a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), foi observada redução do volume de concessão de financiamento imobiliário com recursos da poupança para R\$ 13,9 bilhões em novembro (-5,02% m/m; -16,9% a/a). Ainda assim, o volume representa o segundo maior da série histórica para o mês de novembro e o financiamento de mais de 45 mil imóveis. No tocante ao preço dos insumos, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,27% em dezembro (+0,13 p.p m/m; -0,03 p.p a/a), reflexo sobretudo do grupo de Materiais e Equipamentos em sua composição, que reportou aumento de 0,37% (+0,87 p.p m/m), com destaque para os Materiais para Estrutura, cuja inflação passou de -0,98% em novembro para 0,62%.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou dezembro com valor de mercado de R\$ 103,70 e relação P/VP de 100,17% (98,33% em 30/11/2022), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 3,60 / cota. A base de cotistas teve forte expansão para 8.196 investidores (+10,8% m/m; +135,1% acumulado no ano) suportando o **aumento de liquidez das cotas do CACR11**. O volume negociado somou R\$ 11,27 milhões em dezembro, com média mensal de R\$ 15,5 milhões no último trimestre de 2022 (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 122.438 de principal do CRI Like, (ii) amortização de R\$ 255.819 de principal do CRI Life Park, (iii) amortização de R\$ 43.581 de principal e R\$ 79.466 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iv) amortização de R\$ 102.845 de IPCA do CRI Helvetia, (v) amortização de R\$ 81.740 de IPCA do CRI Fazenda Boa Vista, (vi) venda de 13.385 papéis do CRI Like gerando ganho de R\$ 1.867.953 (juros + IPCA). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para o Town.Co (+4,51 p.p. m/m), Life.Co (+4,21 p.p. m/m) e Parque (+5,76 p.p. m/m).

Em 09/01/2023 o CACR11 distribuiu R\$ 1,47 / cota, que corresponde a 126,2% do CDI mensal, ou 148,4% do CDI após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 17,05% nos últimos 12 meses**. O resultado distribuído reflete, principalmente, o recebimento mensal de juros das operações de CRI, mas também correção monetária amortizada extraordinariamente e, ocasionalmente, taxa de distribuição em operações estruturadas pela CARTESIA. Como regra, a atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda que acumulada (sem efeito caixa), será recebida (i) na amortização das operações, ou (ii) em eventos de negociação no mercado secundário dos CRI investidos. **O saldo acumulado de correção monetária acruada (não caixa) em 30/12/2022 somava R\$ 6.501.361 ou R\$ 3,60 / 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 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. Em dezembro o saldo devedor dos CRI voltou a ser corrigido pelo IPCA (n-2) positivo registrado em outubro (0,59%).

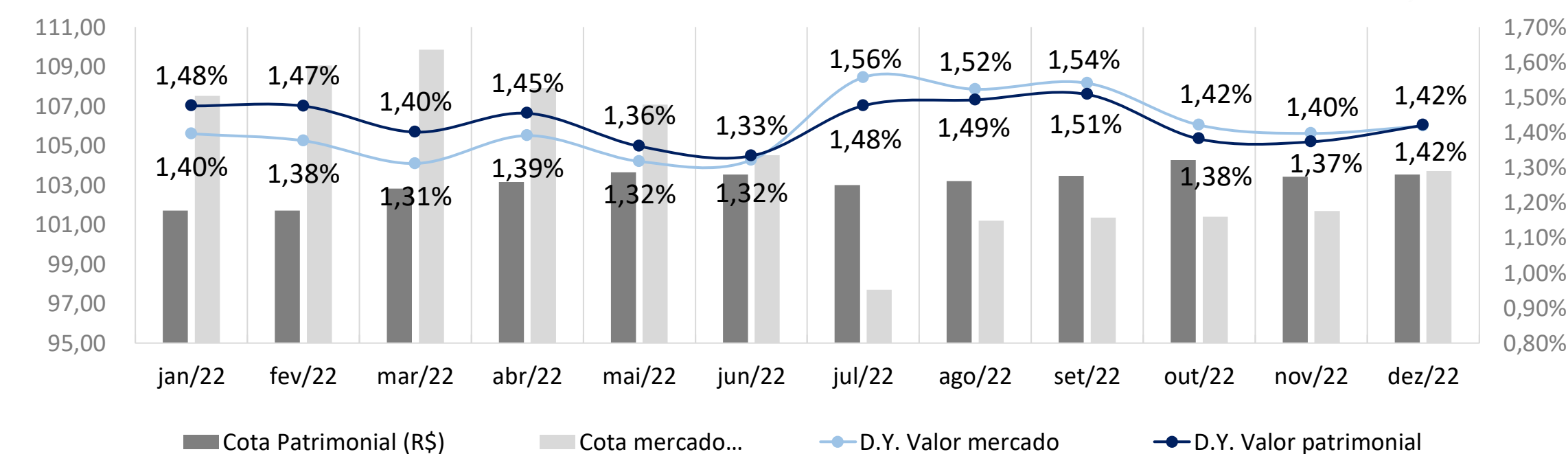
ATIVOS DO CACR11: No dia 01/12 foi integralizada uma nova tranche do CRI Fama de R\$ 5,5 mm (IPCA + 12,6825% a.a.) e em 16/12 foi integralizada uma nova tranche do CRI Town.Co de R\$ 3 mm (CDI + 7,5% a.a.). Em paralelo, corroborando a capacidade de originação de novos CRI da CARTESIA, estão em fase de modelagem R\$ 273 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.

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	1,41	1,47	103,70	103,53	1,42%	17,05%	1,67%	148,46%

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
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%
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

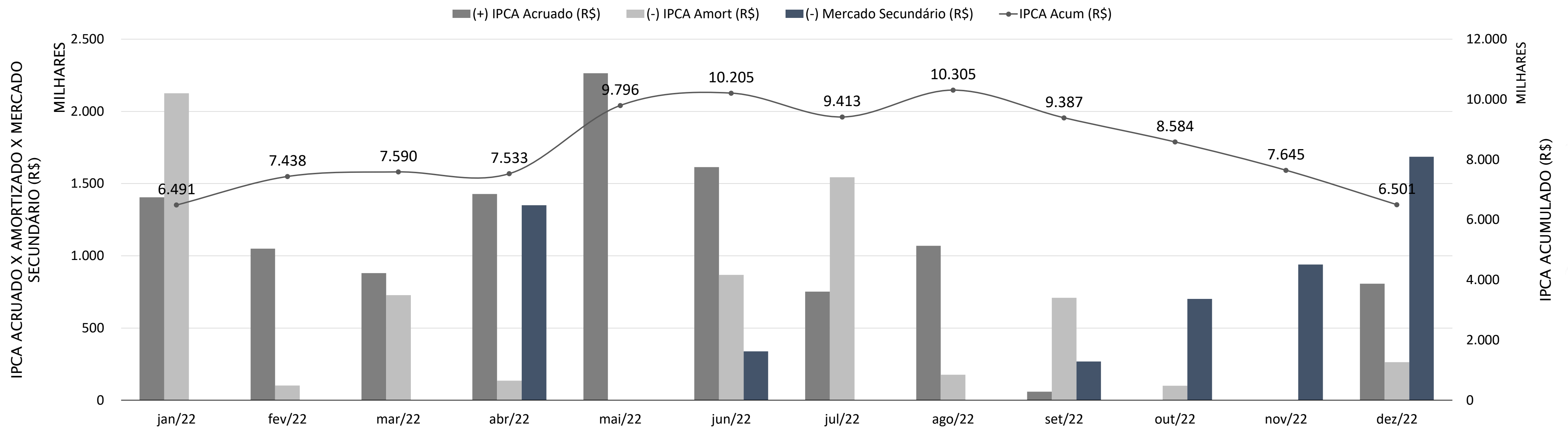
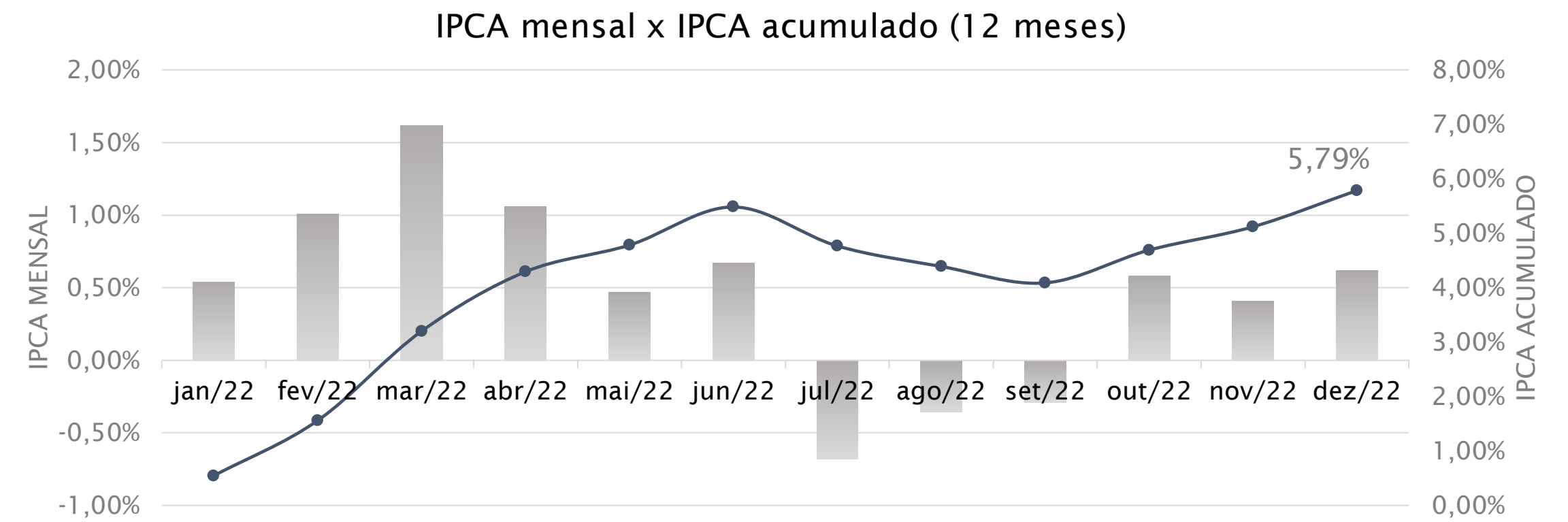


CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em dezembro houve adição de R\$ 806.648 referente ao IPCA de 0,59% registrado em outubro 2022 ("n-2"), venda de papéis destravando R\$ 1.686.218 de IPCA acruado e amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 264.051, ocasionando diminuição do saldo acumulado para R\$ 6.501.361 (equivalente a R\$ 3,60 / cota).



COMO TRABALHAMOS

Importante ressaltar que a Gestora monitora sistematicamente os ativos da carteira, por meio de permanente contato com os servicers das operações e com os incorporadores / construtores dos empreendimentos financiados. Mesmo no cenário da pandemia, todas as operações investidas mantiveram desempenho e indicadores de garantia robustos, sem inadimplência, **evidenciando o caráter resiliente da estrutura dos ativos em carteira.**

Nesse contexto, o CACRII se destaca por buscar oportunidades diferenciadas de **crédito imobiliário customizadas com fortes mecanismos de proteção para mitigação dos riscos identificados**, sempre levando em consideração eventuais cenários de estresse. O elevado grau de customização de nossas operações se reflete na robustez da documentação e das estruturas de garantia, incluindo, mas não se limitando a instrumentos tradicionais como Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis atuais e futuros, além de reforços de garantias através de Fundo de Reserva e Fundo para Estouro de Obras.

CRITÉRIOS DE ANÁLISE

A equipe de gestão do CACRII aplica critérios rígidos na análise de operações-alvo do fundo. Em geral, são operações em fase inicial de estruturação, visto que é nesse estágio que a expertise do time do CACRII em análise e mitigação de riscos em operações estruturadas de crédito pode ser incorporada aos instrumentos do CRI. Algumas premissas para investimento pelo CACRII incluem, não se limitando a:

Saúde financeira: é fundamental que os projetos tenham níveis robustos de resultado (TIR mínima) e geração de caixa a apurar pro-forma após os custos do CRI, de forma a trazer incentivo ao incorporador para venda do estoque e conclusão da obra. O resultado a apurar é ainda base para as condições de venda forçada de estoque impostas em caso de quebra de covenants, reforçando o alinhamento com o incorporador.

Financiamento integral – no caso de financiamento de obras, o CACRII somente investe em CRIs que assegurem a totalidade dos recursos necessários para a conclusão do projeto, sem depender do fluxo financeiro das vendas ou de recursos externos ao projeto para complementação de financiamento. Com isso, evitamos o risco de paralisação da obra por falta de recursos, além de contribuir com a estratégia comercial dando conforto aos adquirentes das unidades do empreendimento.

Expertise/histórico do incorporador – verificação de projetos executados, incluindo histórico de vendas e entrega de obras dos empreendimentos,

Liquidez do imóvel – analisamos cada CRI como operação de Project Finance, cuja liquidação deve ocorrer com recursos internos do empreendimento financiado. Portanto, a análise do perfil comercial do empreendimento, em particular aspectos como público alvo, demanda, concorrência, localização e precificação permitem avaliar a liquidez dos imóveis, matéria prima para a amortização do CRI.

Histórico de vendas – análise da estratégia comercial praticada e resultados alcançados, eventualmente utilizando consultor sênior independente com 30+ anos de experiência nas principais incorporadoras e construtoras do país para buscar maior eficiência dos esforços comerciais com reflexo na velocidade de vendas do estoque.

Carteira de Recebíveis – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização monetária e amortização, juros da carteira, base para modelagem de diferentes cenários de estresse.

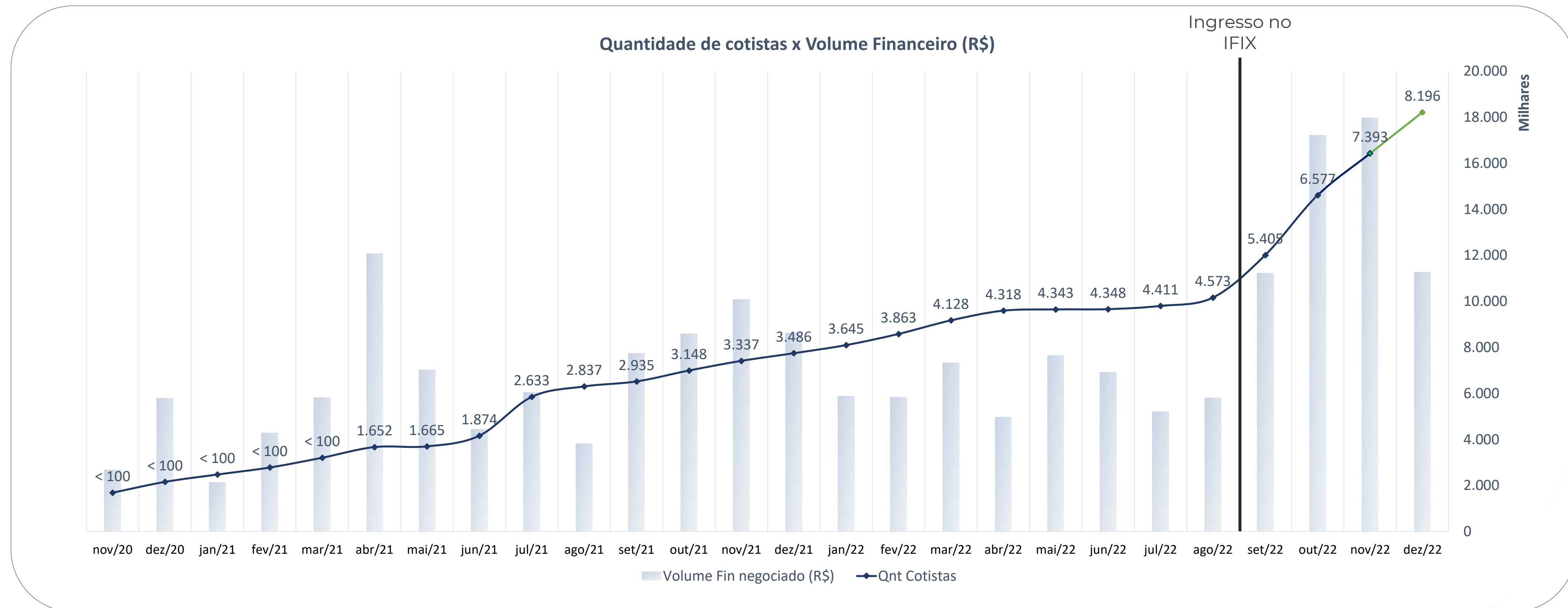
Desde a captação do CACRII foram analisadas 320 operações totalizando aproximadamente R\$ 10,42 bilhões, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 300 CRI analisados, enquanto 9 estão em fase de análise/estruturação.

CACRI1 - Visão geral

LIQUIDEZ

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal da quantidade de cotistas e do volume financeiro negociado na B3 do CACRI1

Expansão de 135% da base de cotistas em 2022 (+11% em dezembro)



CACRI1 - Resultados

DRE GERENCIAL

RESULTADO DO MÊS

A DRE gerencial ao lado apresenta o resultado do CACRI1 do mês, demonstrando de forma resumida o resultado no regime de caixa e informando o resultado pelo regime de competência.

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

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

A diferença entre o lucro pelo regime de competência e pelo regime de caixa se justifica, sobretudo, (i) pela variação monetária incidente sobre o saldo devedor dos CRI's investidos ser acuada 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 acuada favoreceram o resultado pelo regime de caixa no 2º semestre de 2022.

Segundo o regulamento do CACRI1, a taxa de performance deve ser calculada e provisionada diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro e será paga durante o semestre subsequente ao período de provisionamento.

No 1º semestre de 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 dezembro foi efetuado o pagamento do saldo restante da taxa de performance (R\$ 1.352.851). A taxa de performance acumulada no 2º semestre de 2022 fechou em R\$ 634.257, reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas, e deverá ser paga até o ao longo do 1º semestre de 2023.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Dezembro 2022	Acumulado 2S2022
RECEITAS	4.096.838	19.506.059
Juros	1.856.922	10.441.405
Amortização Correção Monetária	264.051	2.796.358
Taxa de Distribuição	0	767.500
Renda Fixa - Recursos em Caixa	107.912	1.524.734
Mercado Secundário	1.867.953	3.976.063
DESPESAS	(1.541.156)	(3.251.993)
Administrativas	(156.927)	(967.763)
Operacionais	(31.378)	(381.379)
Taxa de Performance 1S2022	(1.352.851)	(1.902.851)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.555.683	16.254.066
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.948.848	16.262.939
VALOR DISTRIBUÍDO	2.656.928	16.176.534
Taxa de Performance 2S2022	(102.914)	(634.257)
Saldo Correção Monetária Acuada	6.501.361	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	3,42%	3,68%	1,12%	0%	-2,45%
12 meses*	10,39%	12,22%	12,35%	2,22%	4,69%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

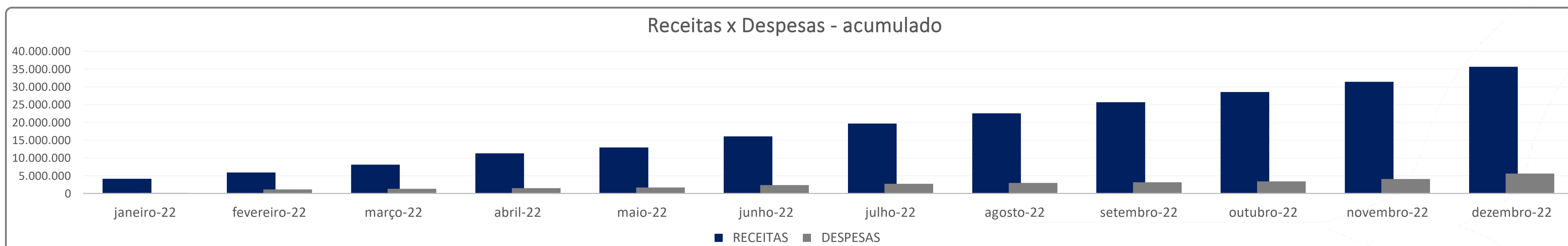
	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*
TIR a.m.	1,01%	1,19%	1,26%	1,14%
TIR a.a.	12,83%	15,30%	16,28%	14,56%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACRI1 - Resultados

DRE GERENCIAL - 2S2022

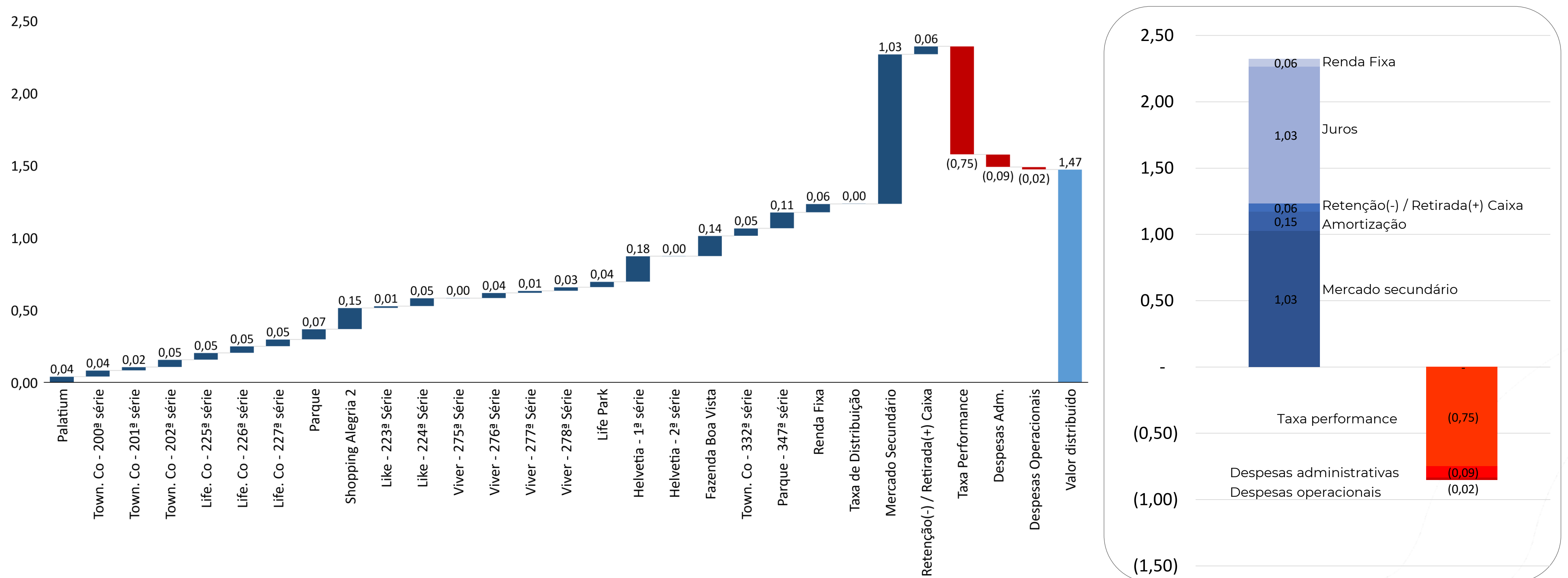
DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Julho/2022	Agosto/22	Setembro/22	Outubro/22	Novembro 2022	Dezembro 2022	Acumulado 2S2022
RECEITAS	3.612.767	2.885.809	3.105.148	2.874.766	2.930.731	4.096.838	19.506.059
Juros	1.595.333	1.778.342	1.834.620	1.740.823	1.635.363	1.856.922	10.441.405
Amortização Correção Monetária	1.544.610	177.625	709.370	100.702	0	264.051	2.796.358
Taxa de Distribuição	0	602.500	165.000	0	0	0	767.500
Renda Fixa - Recursos em Caixa	472.823	327.342	119.249	242.659	254.749	107.912	1.524.734
Mercado Secundário	0	0	276.909	790.582	1.040.618	1.867.953	3.976.063
DESPESAS	(356.968)	(243.808)	(213.463)	(225.763)	(670.835)	(1.541.156)	(3.251.993)
Administrativas	(144.815)	(163.632)	(180.718)	(164.124)	(157.546)	(156.927)	(967.763)
Operacionais	(112.153)	(80.175)	(32.745)	(61.639)	(63.289)	(31.378)	(381.379)
Taxa de Performance 2S2021	(100.000)	0	0	0	(450.000)	(1.352.851)	(1.902.851)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	3.255.799	2.642.002	2.891.685	2.649.003	2.259.895	2.555.683	16.254.066
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	1.621.394	3.459.847	2.668.962	4.396.998	1.166.890	2.948.848	16.262.939
VALOR DISTRIBUÍDO PARA COTISTAS	2.747.300	2.783.448	2.819.597	2.602.705	2.566.556	2.656.928	16.176.534
Saldo Correção Monetária Acruada	9.411.710	10.303.404	9.386.631	8.584.161	7.644.982	6.501.361	



CACRI1 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

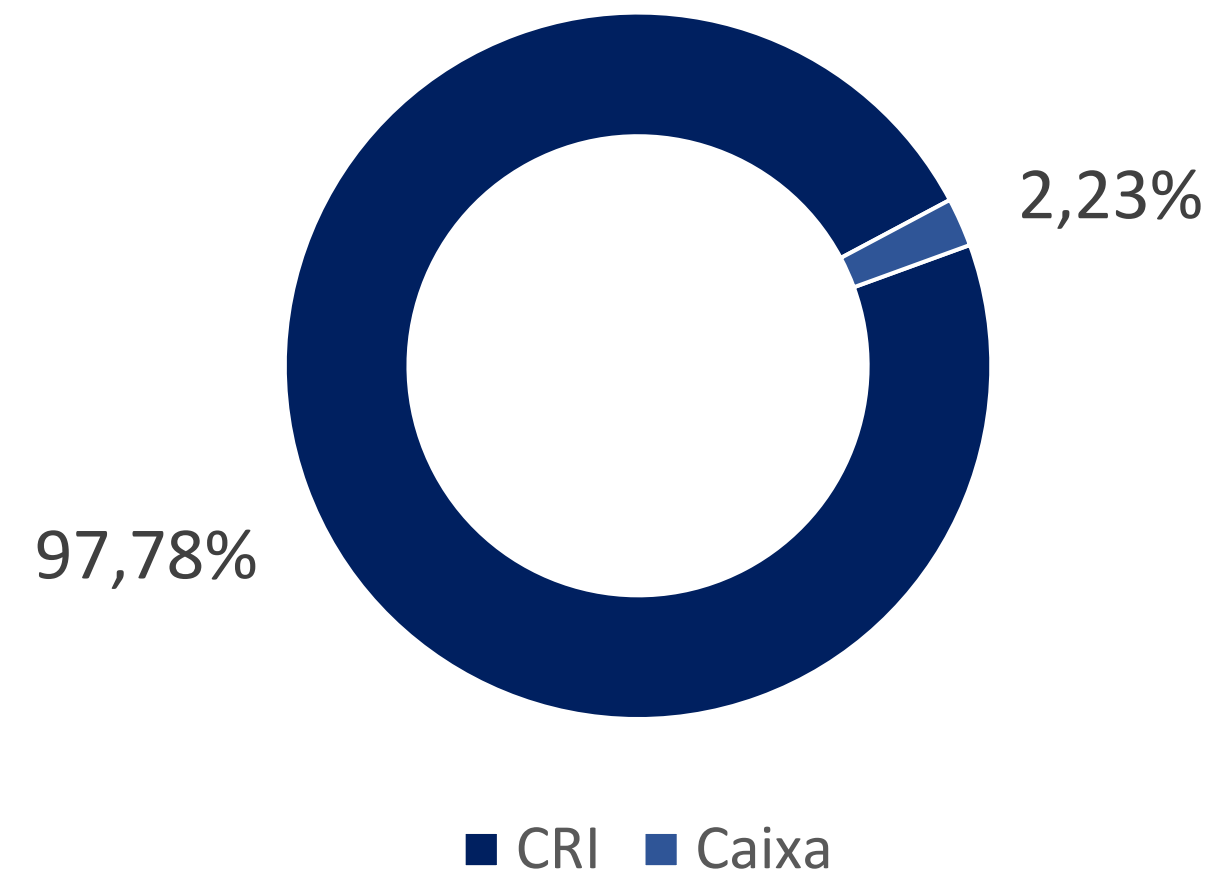
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACRI1 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



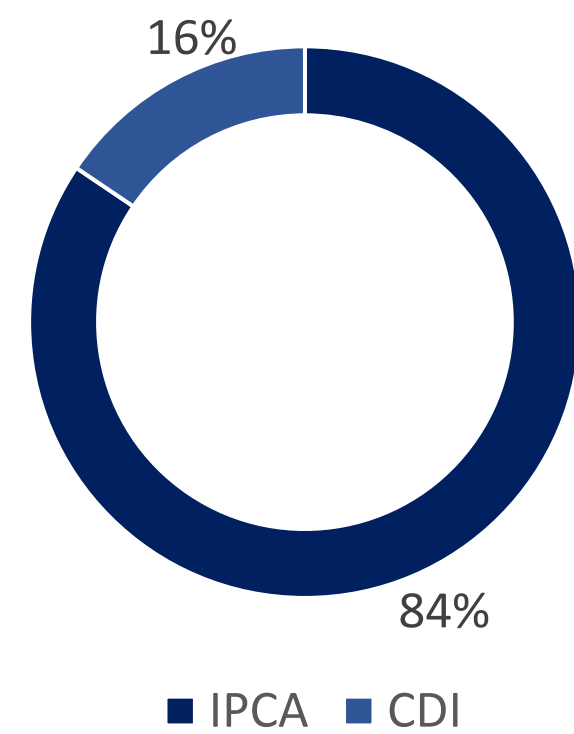
CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



INDEXADOR



Taxa média de juros (IPCA)*

13,0917% a.a.

Taxa média de juros (CDI)*

7,20% a.a.

*Taxa média anual ponderada dos juros remuneratórios dos CRI alocados no CACRI1, sem considerar indexador ou taxas de distribuição revertidas para o fundo.

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securitizedora	Indexador	Taxa emissão a.a.	LTV	VG dos empreendimentos (R\$)	Vencimento	Correção monetária acruada (R\$)	Valor alocado (R\$)*	% Alocado*		
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	39%	133.000.000	20/06/2024	0	8.223.624	4,58%		
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	47%	167.000.000	01/05/2023	0	3.952.533	2,20%		
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	44%	111.000.000	01/07/2023	476.803	3.400.000	1,89%		
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	54%	111.000.000	01/07/2023	913.701	6.500.000	3,62%		
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	40%	111.000.000	01/07/2023	907.470	6.500.000	3,62%		
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	62%	43.000.000	01/01/2024	13.323	12.100.861	6,76%		
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	62%	43.000.000	01/01/2024	1.070.066	12.174.475	6,77%		
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	23.000.000	01/11/2024	1.282.274	10.372.535	5,77%		
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	73%	46.000.000	01/02/2025	468.180	7.205.320	4,01%		
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	73%	46.000.000	01/02/2025	468.180	7.205.320	4,01%		
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	73%	46.000.000	01/02/2025	468.180	7.205.320	4,01%		
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	69%	55.900.000	01/09/2025	303.962	5.993.000	3,33%		
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	63%	-	27/12/2031	0	10.076.262	5,60%		
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	63%	-	27/12/2031	6.673	10.076.262	5,60%		
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	21%	88.500.000	24/03/2027	15.773	20.465.307	11,38%		
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	21%	88.500.000	24/03/2027	0	999	0,00%		
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	53%	25.000.000	26/04/2027	12.537	16.226.272	9,05%		
21I0940473	Habitasec	IPCA	12,68%	69%	55.900.000	01/09/2025	69.604	2.500.000	1,39%		
21I0940474	Habitasec	IPCA	12,68%	69%	55.900.000	01/09/2025	24.635	5.500.000	3,06%		
22J1411300	Habitasec	CDI	7,5%	46%	111.000.000	01/07/2023	0	11.000.000	6,12%		
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	72%	23.000.000	01/11/2024	0	13.000.000	7,23%		
		IPCA	13,0917%								
		CDI	7,20%								
							6.501.361	179.718.090	100%		

*Valor do principal alocado após amortizações

CACRI1 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Revestimento das paredes (apto 1802)



Projeto CRI Palatium 19L0810517



A obra registrou evolução de 1,72% m/m, contando atualmente com 90 funcionários no canteiro.

No mês foram executadas as seguintes atividades: instalação da estrutura do ar-condicionado, pavimentação dos apartamentos, elevação de gesso, infraestrutura elétrica, revestimento das paredes, entre outras.

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: BB- (SR Rating)

 **Empreendimento:**

- Torre única, 60 unidades com 272m²
- VGV: R\$ 133 milhões
- LTV: 39,0%
- Obras: 78,78% (+1,72 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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE PARK

Obra concluída Fachada Torre C



Obra concluída Piscina



Projeto CRI Life Park 20D0809562



Obra 100% concluída. Após individualização das matrículas, com habite-se concedido em 4/8/2021 das unidades, está em andamento o processo de repasse de financiamento imobiliário e entrega de chaves. CRI em fase de amortização no regime de *cash sweep*.

85% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 3.952.533,13

 **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)

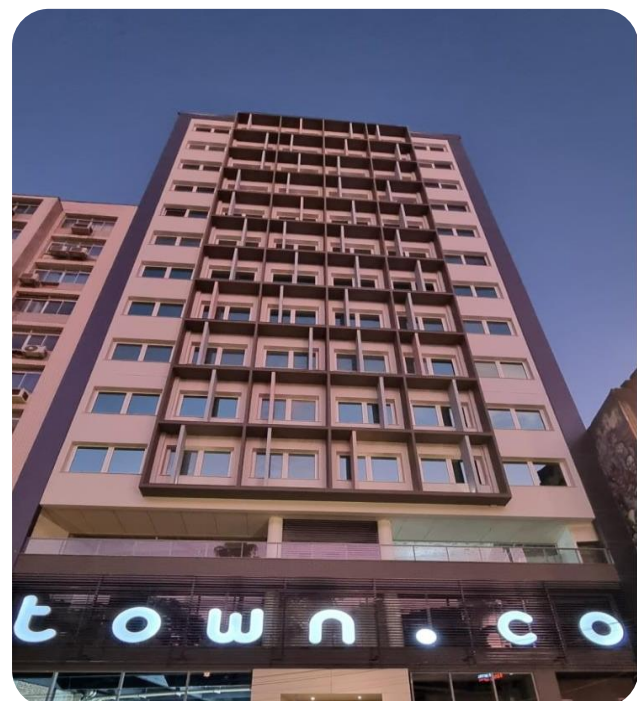
 **Garantias:**

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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI TOWN.CO

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Arquibancada do mall



Projeto CRI Town.co

20F0717398
20F0718010
20F0718024
22J1411300



A obra avançou 4,52% no mês, contando com 40+ funcionários no canteiro.
No mês foi dada continuidade na instalação dos móveis e utensílios para entrega dos apartamentos, que será iniciada em janeiro.

84% VENDIDO



Porto Alegre / RS

[Acessar Google Maps](#)



Residencial e comercial

IPCA + 13,00% a.a.

(20F0717398)

IPCA + 14,00% a.a.

(20F0718010)

IPCA + 15,90% a.a.

(20F0718024)

CDI + 7,5% a.a.

(22J1411300)



Saldo Devedor:

R\$ 29.697.974,08



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: 67,3% / 54,1%
20F0718010: 61,2% / 43,6%
20F0718024: 64,4% / 39,6%
22J1411300: 64,3% / 45,8%
- Obras: 96,67% (+4,52 p.p m/m)
- Entrega: Janeiro/2023
- 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: 31,9% / 16,9% / 51,2%
20F0718010: 36,7% / 10,9% / 52,4%
20F0718024: 13,4% / 7,5% / 79,1%
22J1411300: 27,3% / 11,8% / 60,9%

* 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.

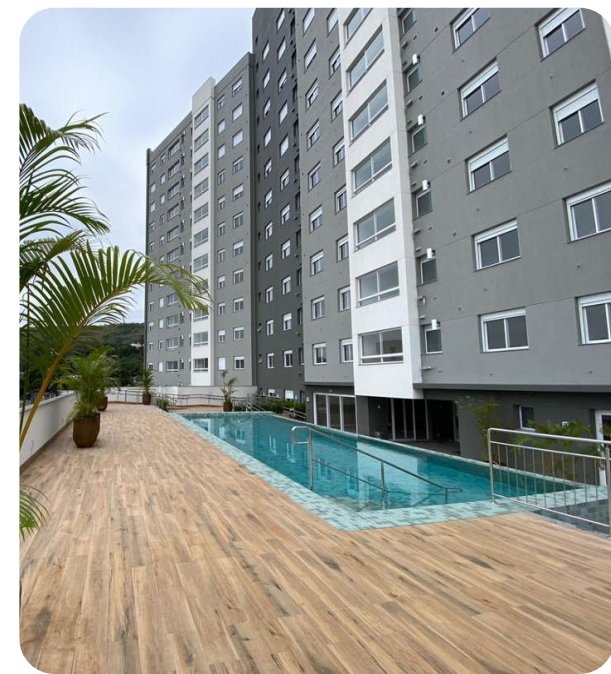
CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIKE

Obra concluída Fachada



Obra concluída Área comum (piscina)



Projeto CRI Like 20L0789248 20L0789249



Obra 100% concluída, 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. CRI em fase de amortização em regime de *cash sweep*.

68% 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\$ 25.358.723,83

 **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: 62,4%
20L0789249: 62,4%
- 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: 49,9% / 29,2% / 20,9%
20L0789249: 49,9% / 29,2% / 20,9%

CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Divisões de drywall



Projeto CRI Life.co

21B0760584
21B0760585
21B0760582



A obra avançou 4,21% em dezembro, contando com 45 funcionários no canteiro.

No mês foi dada a continuidade às seguintes atividades: instalações hidrossanitárias e elétricas, alvenarias, impermeabilizações, divisões *dry-wall*, infraestrutura para ar condicionado e reboco de tetos e de paredes.

55% 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\$ 23.020.500,44



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: 72,7%
21B0760585: 72,7%
21B0760582: 72,7%
- Obras: 52,17% (+4,21% p.p. m/m)
- Entrega: Setembro/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: 45,0% / 52,3% / 2,7%
21B0760585: 45,0% / 52,3% / 2,7%
21B0760582: 45,0% / 52,3% / 2,7%

CACRI1 - Ativos investidos

CRI PARQUE

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Fachada



Projeto CRI Parque 20K0797915 22G1166026




Com 35+ funcionários no canteiro, a obra teve avanço de 5,76% m/m. O empreendimento está com a alvenaria / acabamento externo 100% concluídos. No mês, foi dada continuidade na pintura externa, alvenaria interna, divisórias de *dry-wall*, instalações hidráulicas e elétricas, reboco externo e interno e instalação das churrasqueiras e lareiras nos apartamentos.

31% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 24.654.809,67

 **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: 72%
22G1166026: 72%
- Obras: 92,30% (+5,76 p.p m/m)
- Entrega: Fevereiro/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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI FAMA

Avanço de Obra

Torre E concluída



Avanço de Obra

Revestimento externo
torre G



Projeto CRI Fama

2110940472
2110940473
2110940474



A obra avançou +3,31% m/m, com mais de 70 funcionários na frente de trabalho.
Torres E e F concluídas, com habite-se concedido em 26/10/2022, e início do processo de individualização de matrículas.
Torres G e H: continuação na pintura interna, revestimento interno e externo de massa e gesso, instalações hidráulicas e elétricas.

65% VENDIDO



Goiânia / GO

[Acessar Google Maps](#)



Residencial

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



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

IPCA + 12,6825% a.a.
(2110940474)



Saldo Devedor:
R\$ 14.391.200,66



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 (65% do total):
Torres E e F: 77%
Torres G e H: 53%
- LTV:
2110940472 : 68,5%
2110940473: 68,5%
2110940474: 68,5%
- Obras: 85,48% (+3,31% p.p. m/m)
=> 92,74% 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

CACRII - Ativos investidos

CRI SHOPPING ALEGRIA II

Obra concluída Boliche



Obra concluída Entrada



Projeto CRI Shopping Alegria II 21L0868593 21L0868658



O Shopping Alegria opera sem vacância, com fluxo mensal de cerca 250.000 pessoas e gera 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 (292% em dezembro).

100% OCUPADO

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

 **Shopping Center**

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

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 20.159.197,85

 **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

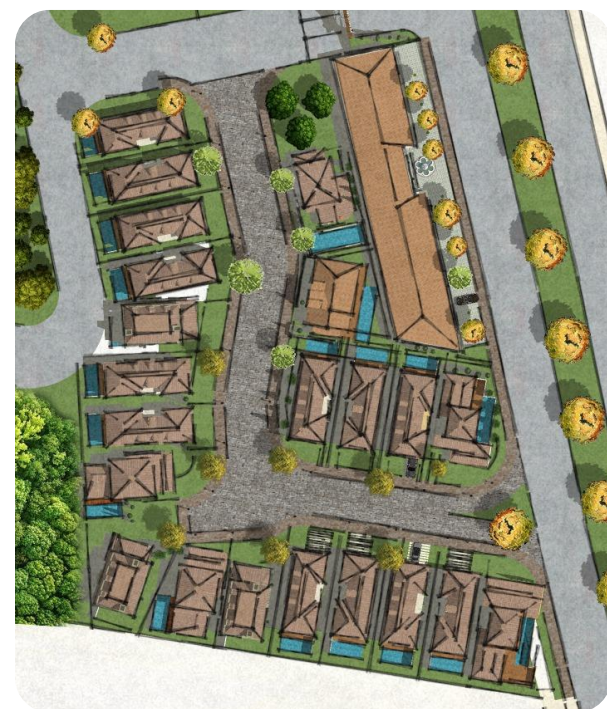
 **Garantias:**

- 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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI Helvetia

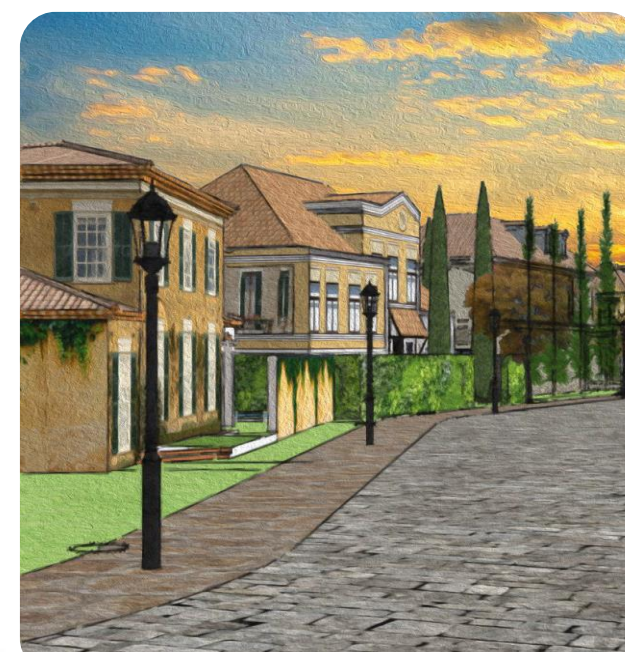
Projeto Implantação



Projeto Casas



Projeto CRI Helvetia 22G1000969 22L0001401





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.
(22G1000969)

 **IPCA + 12,6825% a.a.**
(22L0001401)

 **Saldo Devedor:**
R\$ 20.482.078,78

 **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:
22G1000969: 20,68%
22L0001401: 20,68%
- 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

CACRI1 - 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\$ 16.278.808,72

 **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: 52,72%
- Obras: Não iniciadas
- Entrega: Dezembro/2023
- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ Cash sweep (mín R\$ 500 mil) se Fundo de Obras > 105% do saldo de obras a incorrer

 **Garantias:**

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

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

391 unidades a concluir até Jun/2023

Shopping Alegria

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

Empregos gerados

280 empregos diretos nas obras

650+ empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.315 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, 1.221 – 9º Andar
04531-012 - Itaim Bibi - São Paulo – SP
+55 11 2924-2002
+55 11 3167-0102

