

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - JANEIRO 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

CM Capital Markets DTVM Ltda

Taxa de Administração

1% ao ano

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

Patrimônio Líquido

R\$ 187.611.516,79

Quantidade de Cotas

1.807.434

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 103,80 (31/01/2023)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 105,90 (31/01/2023)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

O mês de janeiro foi marcado pelo fortalecimento do real frente ao dólar e pela elavada volatilidade nos ativos de renda fixa e variável, frente ao risco fiscal e questionamentos do poder executivo à independência do Banco Central. Nesse sentido, o Ibovespa fechou o mês com alta de 3,37% 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 5,79%, frente à expectativa de 5,39% há quatro semanas atrás (relatório FOCUS 10/02/2023). Na mesma linha, a expectativa de crescimento do PIB passou de 0,77% para 0,76%. O IFIX apresentou perda de 1,60% no mês, acumulando alta de 1,59% em 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 reportou rentabilidade de 3,47% (equivalente a 309% do CDI) em janeiro, acumulando 16,50% nos últimos doze meses. O dividend yield nos últimos 12 meses alcançou 18,26% (21,48% com gross up IR), se considerado o valor de mercado da cota e reinvestimento dos dividendos.**

No cenário internacional, os agentes seguem atentos ao processo de desinflação mundial, índices de atividade econômica e à reabertura da economia chinesa. Nos Estados Unidos, os indicadores mostram que a economia do país está em processo de desinflação, com altas salariais mais baixas e indicadores de desaceleração na atividade do setor de serviços, indústria e construção residencial. No entanto, o mercado de trabalho segue aquecido com forte geração de empregos. Tendo isso em vista, o Federal Reserve elevou a taxa de juros em 0,25%, adotando um ritmo mais lento, com a expectativa de poucas altas adicionais. Na Europa, apesar da interrupção do fluxo de gás russo, a redução da demanda devido a um inverno mais ameno e elevadas importações de gás natural liquefeito permitiram que os estoques de gás no continente permanecessem em níveis confortáveis, resultando em uma redução significativa do impacto da cotação do insumo na inflação. Além disso, o Banco Central Europeu subiu a taxa básica de juros em 50 pontos base e sinalizou com mais um potencial aumento de igual magnitude em sua próxima reunião, enfatizando a avaliação contínua dos dados de inflação e atividade para definir o ritmo de altas futuras. Na China, os dados econômicos divulgados recentemente acima da expectativa refletem o fim das políticas de restrições à mobilidade e reativação da economia.

No cenário doméstico, os principais destaques foram em relação às implicações da aprovação da PEC da Transição e a definição de um novo arcabouço fiscal para comportar o aumento do teto de gastos. Nesse sentido, o governo divulgou um conjunto de medidas que visa arrecadar cerca de R\$ 240 bilhões para reduzir o déficit primário nos próximos anos. Apesar disso, o pacote de medidas mostrou-se pouco crível, uma vez que se baseia em medidas extraordinárias e receitas não recorrentes. Outro destaque do mês foram os dados do Caged, que indicaram o arrefecimento do mercado de trabalho com fechamento de mais de 430 mil vagas de empregos em dezembro. Por fim, foram divulgados os indicadores de inflação, com o IPCA de janeiro apresentando alta de 0,53%, abaixo da expectativa do mercado (0,57%) e 0,09 p.p abaixo do da inflação em dezembro (0,62%).

Em relação ao mercado imobiliário, as prévias operacionais divulgadas pelas principais incorporadoras de capital aberto referente ao 4º trimestre de 2022 evidenciaram sinais de desaceleração nos lançamentos e vendas de unidades. Entretanto, a expectativa geral é de recuperação ao longo de 2023, revertendo o fraco desempenho do último trimestre de 2022, fortemente prejudicado pelas eleições e Copa do Mundo. Em relação à oferta de crédito, a Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip) reportou volume de concessão de financiamento imobiliário com recursos da poupança de R\$ 14 bilhões em dezembro (+0,2% m/m), totalizando R\$ 179,2 bilhões em 2022 (-12,8% a/a). No tocante aos custos de construção, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,27% em janeiro (+0,05 p.p m/m; -0,32 p.p a/a), reflexo sobretudo do grupo de Mão de Obra que teve aumento de 0,77% (+0,61 p.p m/m), compensado em parte com a deflação de 0,12% registrada no grupo de Materiais, Equipamentos e Serviços, em particular no subgrupo Materiais para Estrutura, deflação de 0,55% após registrar inflação de 0,62% em dezembro. A variação relativa a Serviços passou de 0,43% para 0,53% em janeiro.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou janeiro com valor de mercado de R\$ 105,90 e relação P/VP de 102,02% (100,17% em 29/12/2022), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 3,71 / cota. **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 105,80%**. A base de cotistas manteve forte expansão para 8.830 investidores (+7,7% m/m; +135,1% em 2022) suportando o **aumento de liquidez das cotas do CACR11**. O volume negociado somou R\$ 10,25 milhões em janeiro, com média mensal de R\$ 14,2 milhões desde o ingresso do CACR11 no IFIX em setembro de 2022 (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 319.774 de principal do CRI Life Park, (ii) amortização de R\$ 14.665 de principal e R\$ 90.305 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iii) amortização de R\$ 18.849 de principal e R\$ 83.912 de IPCA do CRI Helvetia, (iv) amortização de R\$ 14.981 de principal e R\$ 66.692 de IPCA do CRI Fazenda Boa Vista, (v) amortização de R\$ 34.005 de principal do CRI Town.co, (vi) venda de 1.700 papéis do CRI Like gerando ganho de R\$ 234.837 (juros + IPCA). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para o Town.Co (iniciada a entrega das chaves), Life.Co (+4,71 p.p m/m) e Fama (+2,55 p.p. m/m).

Em 08/02/2023 o CACR11 distribuiu R\$ 1,40 / cota, que corresponde a 117,7% do CDI mensal, ou 138,4% do CDI após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,60% 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 31/01/2023 somava R\$ 6.706.659 ou R\$ 3,71 / 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.

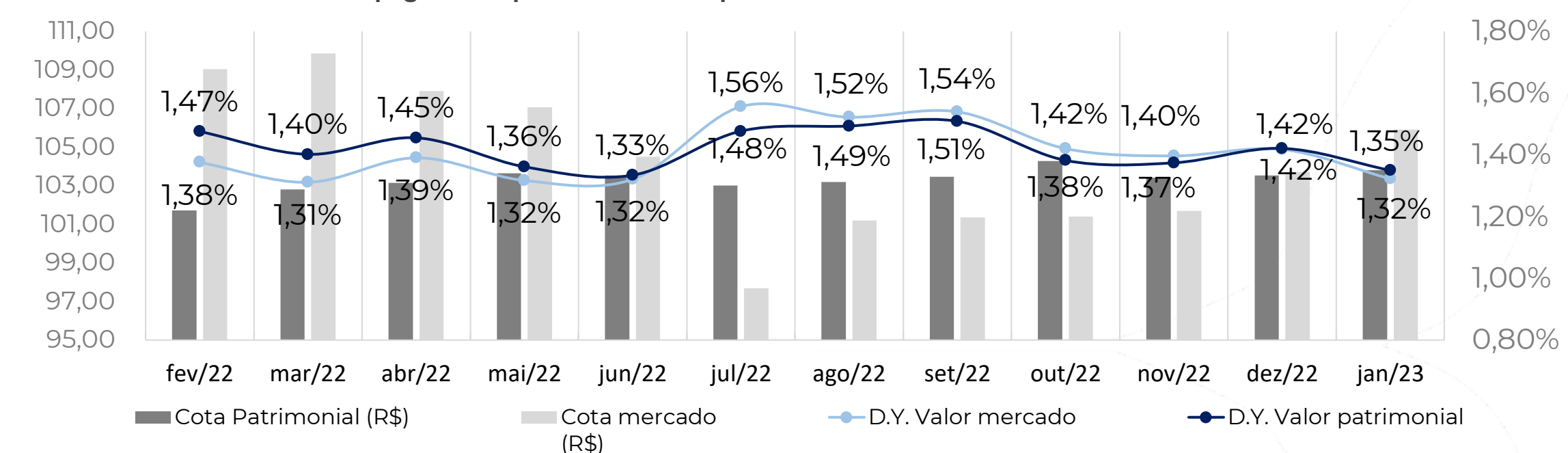
ATIVOS DO CACR11: No dia 10/01 foi integralizada uma nova tranche do CRI Town de R\$ 2,5 mm (CDI + 7,5% a.a.). Em paralelo, corroborando a capacidade de originação de novos CRI da CARTESIA, estão em fase de modelagem R\$ 316 milhões em CRIs que ajudarão a sustentar a estratégia de gestão ativa da carteira 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	1,40	105,90	103,80	1,32%	16,60%	1,56%	138,46%

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
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%
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%

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

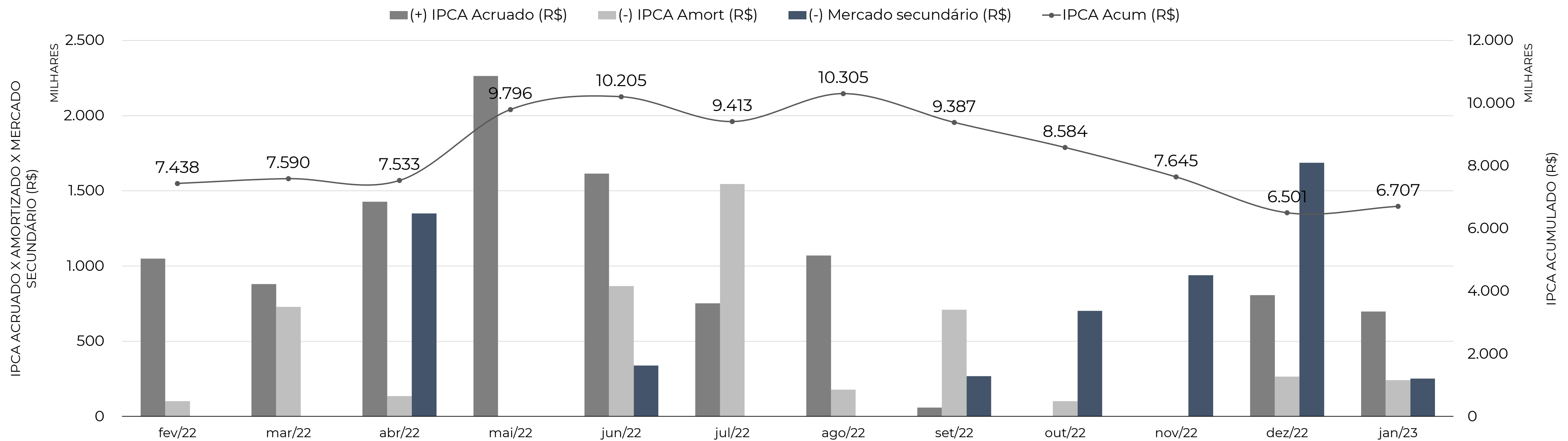
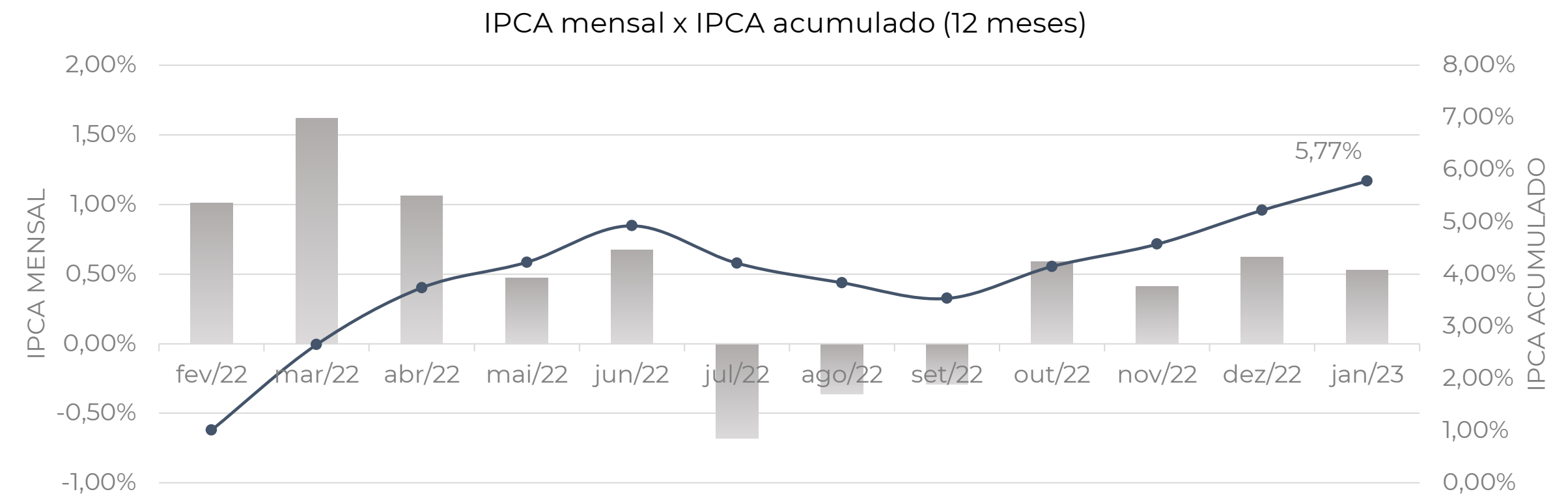


CACRI1 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada da carteira do CACRI1 nos últimos 12 meses.

Em janeiro houve (i) adição de R\$ 681.045 referente ao IPCA de 0,41% de novembro 2022 ("n-2"), (ii) venda de papéis destravando R\$ 234.837 de IPCA acruado, e (iii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 240.909, ocasionando aumento do saldo acumulado para R\$ 6.706.659 (equivalente a R\$ 3,71 / 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.

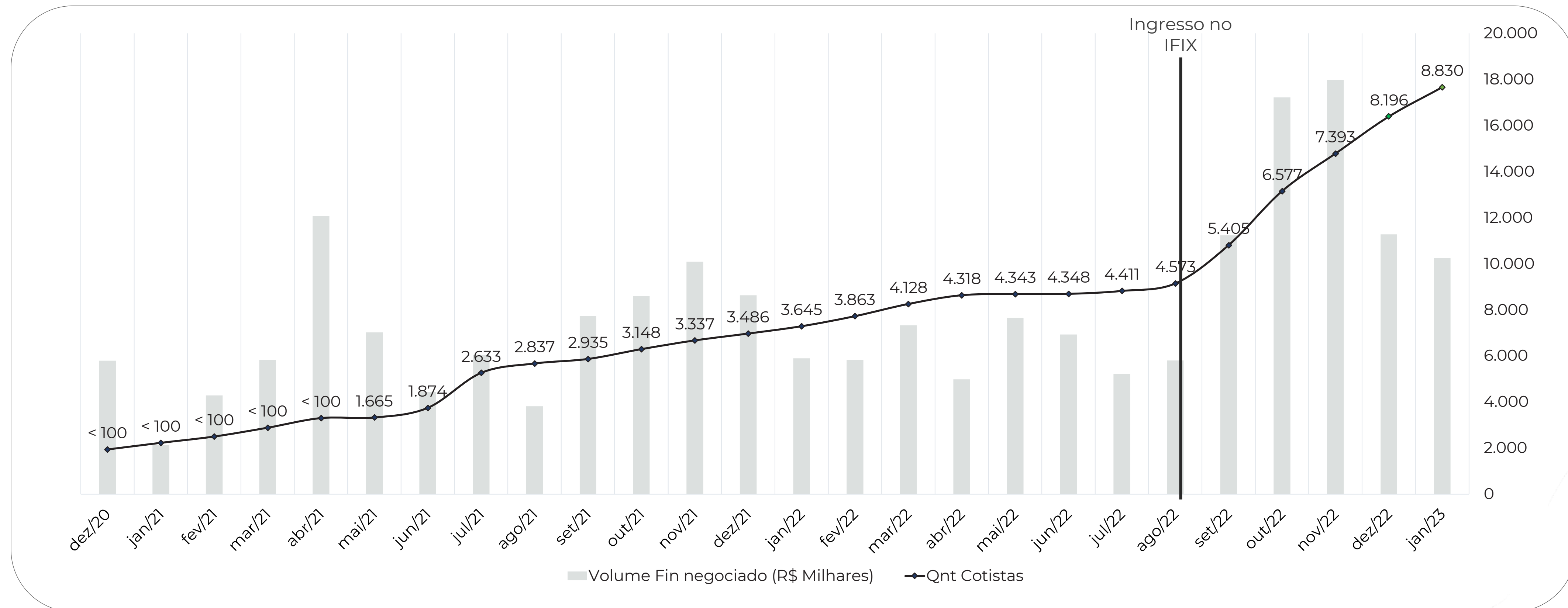
Desde a captação do CACRI1 foram analisadas 336 operações totalizando aproximadamente R\$ 10,93 bilhões, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 314 CRI analisados, enquanto 11 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

Após expansão de 135% em 2022, base de cotistas cresce 8% em janeiro 2023



CACRI1 - Resultados

DRE GERENCIAL

RESULTADO DO MÊS

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

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

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

A diferença entre o lucro pelo regime de competência e pelo regime de caixa se justifica, sobretudo, (i) pela variação monetária incidente sobre o saldo devedor dos CRI's investidos ser acruada ao longo do tempo de vida das operações para pagamento pelos devedores dos CRI's somente na liquidação dos mesmos, e (ii) pela provisão mensal para taxa de performance.

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

No 2º semestre de 2022 o fundo apurou taxa de performance de R\$ 634.257, que deverá ser paga até o último dia útil do corrente semestre. A taxa de performance acumulada no 1º semestre de 2023 soma R\$ 177.438, reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2023	Acumulado 1S2023
RECEITAS	2.736.742	2.736.742
Juros	2.236.149	2.236.149
Amortização Correção Monetária	240.909	240.909
Taxa de Distribuição	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	24.848	24.848
Mercado Secundário	234.837	234.837
DESPESAS	(191.128)	(191.128)
Administrativas	(171.966)	(171.966)
Operacionais	(19.162)	(19.162)
Taxa de Performance 2S2022	(0)	(0)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.545.614	2.545.614
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.901.309	2.901.309
VALOR DISTRIBUÍDO	2.530.408	2.530.408
Taxa de Performance 1S2023	(177.438)	(177.438)
Saldo Correção Monetária Acruada	6.706.659	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	3,47%	3,71%	1,12%	-1,60%	3,37%
12 meses*	16,50%	19,41%	12,78%	1,59%	1,15%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

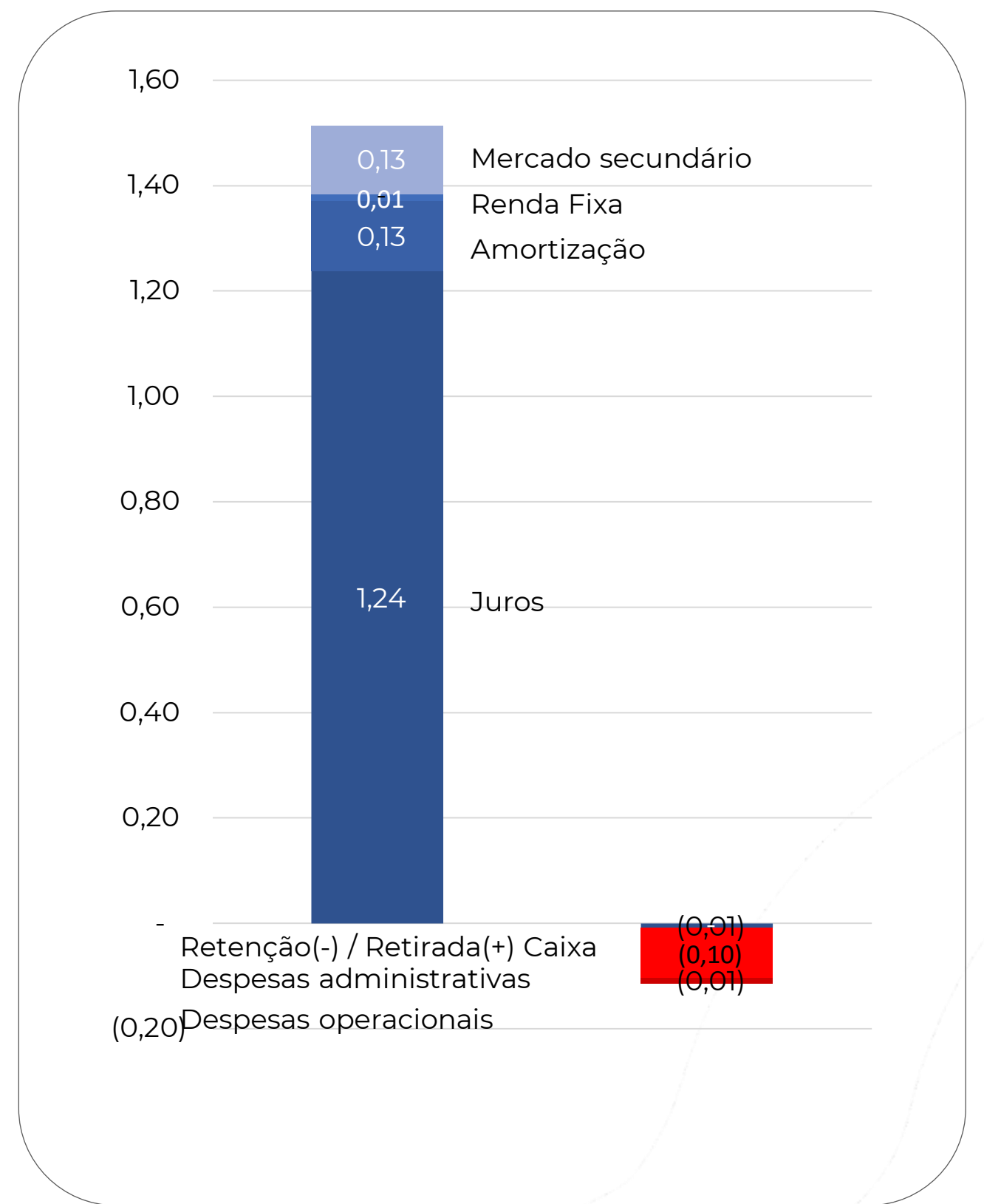
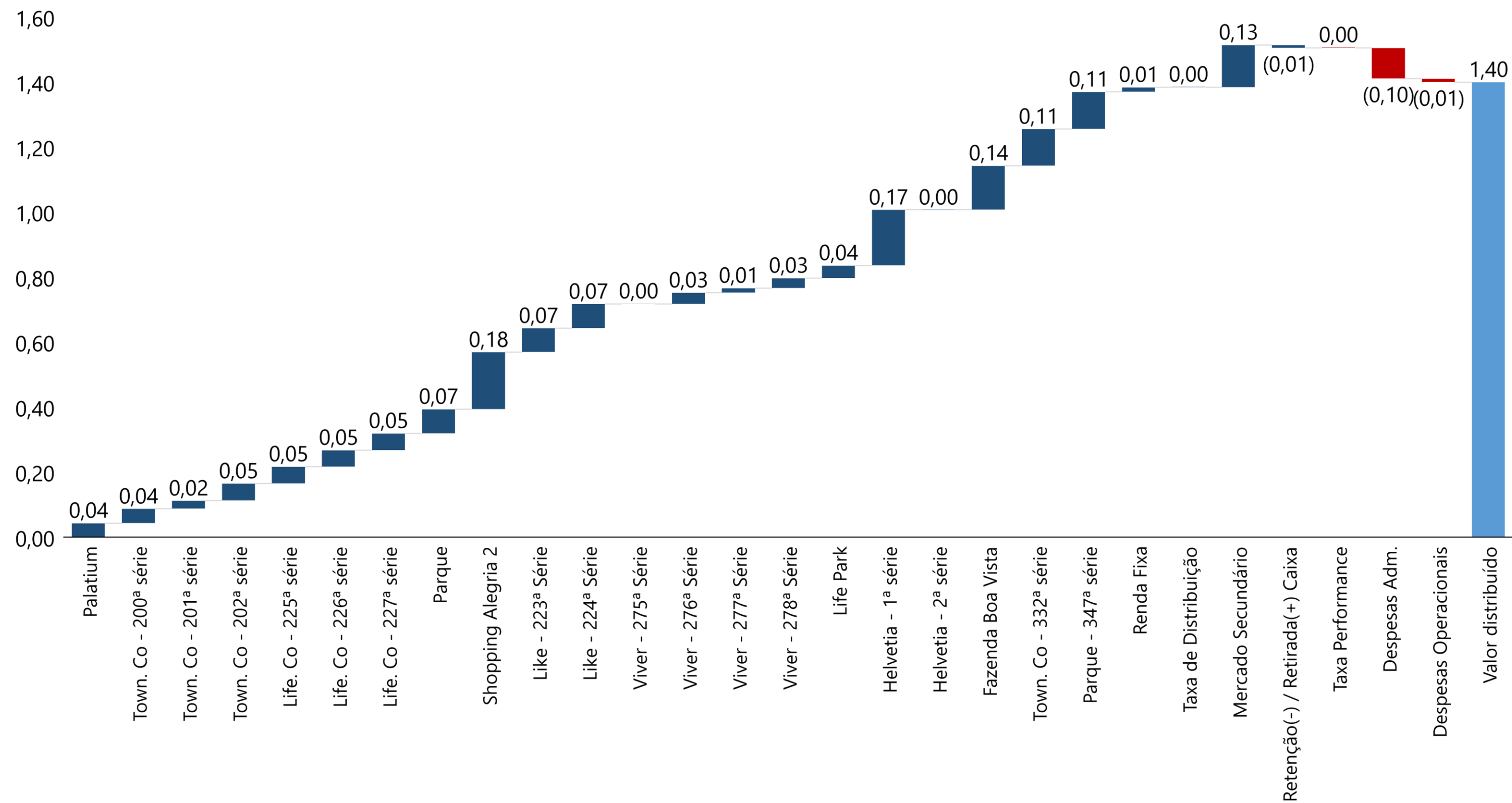
	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*
TIR a.m.	1,06%	1,27%	1,38%	1,41%
TIR a.a.	13,48%	16,40%	17,87%	18,35%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

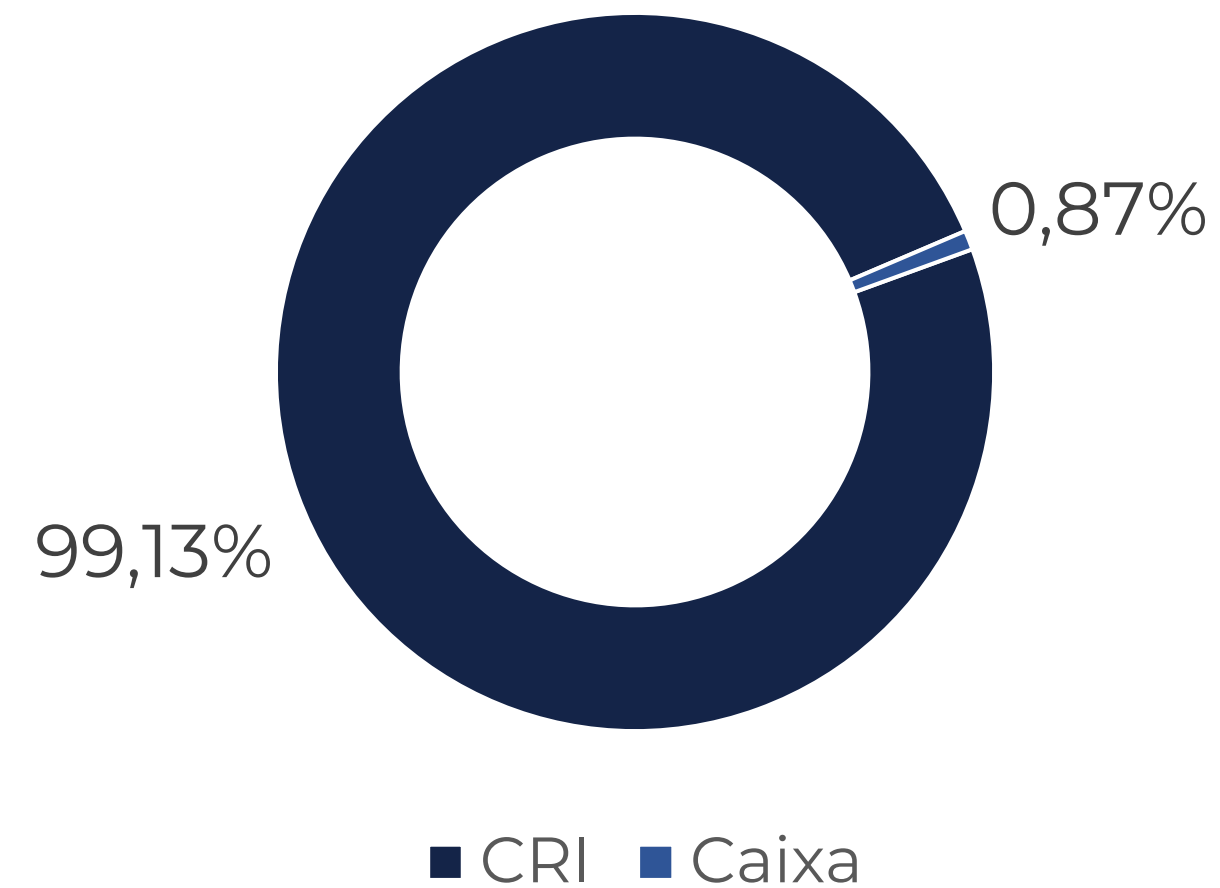
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



CACRI1 – Ativos em carteira

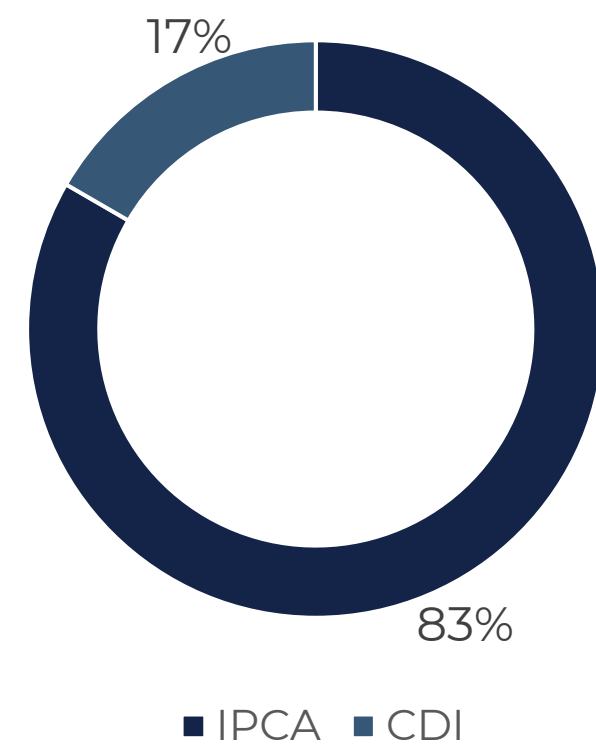
SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



■ CRI ■ Caixa

INDEXADOR



■ IPCA ■ CDI

Taxa média de juros (IPCA)*

13,0941% a.a.

Taxa média de juros (CDI)*

7,22% 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%	38%	133.000.000	20/06/2024	48.526	8.223.624	4,54%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	46%	167.000.000	01/05/2023	0	3.632.759	2,01%
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	50%	111.000.000	01/07/2023	493.085	3.400.000	1,88%
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	60%	111.000.000	01/07/2023	944.838	6.500.000	3,59%
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	45%	111.000.000	01/07/2023	938.581	6.500.000	3,59%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	64%	43.000.000	01/01/2024	63.168	12.100.861	6,68%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	64%	43.000.000	01/01/2024	887.599	11.344.099	6,27%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	23.000.000	01/11/2024	1.331.223	10.372.535	5,73%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	73%	46.000.000	01/02/2025	500.408	7.205.320	3,98%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	73%	46.000.000	01/02/2025	500.408	7.205.320	3,98%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	73%	46.000.000	01/02/2025	500.408	7.205.320	3,98%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	68%	55.900.000	01/09/2025	330.408	5.993.000	3,31%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	63%	-	27/12/2031	0	10.066.097	5,56%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	63%	-	27/12/2031	0	10.066.097	5,56%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	22%	88.500.000	24/03/2027	0	20.448.503	11,30%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	22%	88.500.000	24/03/2027	0	997	0,00%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	53%	25.000.000	26/04/2027	0	16.252.916	8,98%
21I0940473	Habitasec	IPCA	12,68%	68%	55.900.000	01/09/2025	120.295	2.500.000	1,38%
21I0940474	Habitasec	IPCA	12,68%	68%	55.900.000	01/09/2025	47.712	5.500.000	3,04%
22J1411300	Habitasec	CDI	7,5%	51%	111.000.000	01/07/2023	0	13.500.000	7,46%
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	72%	23.000.000	01/11/2024	0	13.000.000	7,18%
		IPCA	13,0941%				6.706.659	181.017.448	100%
		CDI	7,22%						

*Valor do principal alocado após amortizações

CACR11 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Infraestrutura ar- condicionado



Projeto CRI Palatium 19L0810517



A obra registrou evolução de 2,04% m/m, contando atualmente com 100 funcionários no canteiro.

No mês foi dada continuidade na instalação da infraestrutura de ar-condicionado, das janelas, do forro de gesso, infraestrutura elétrica, e revestimento das paredes.

92% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 8.272.149,67

 **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: 38,2%
- Obras: 80,81% (+2,04 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

(*) A discrepância do percentual de evolução de obras reflete a personalização de acabamentos pelos adquirentes de 40 unidades, sem no entanto afetar a previsão de obtenção do Habite-se.

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*.

86% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:
R\$ 3.632.758,94**

 **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: 46,5%
- Obras: Habite-se concedido em 4/8/2021
- Entrega: Obra concluída
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 100 mil)

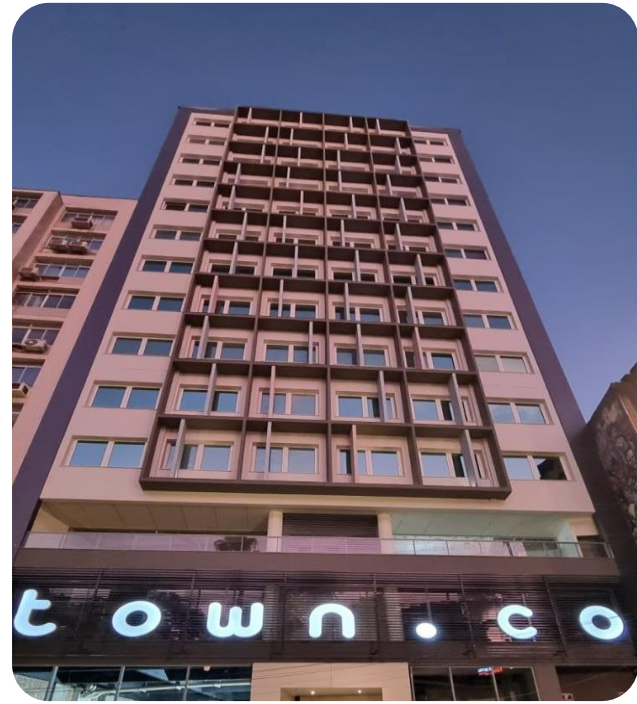
 **Garantias:**

- 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 Apartamento



Projeto CRI Town.co

20F0717398
20F0718010
20F0718024
22J1411300



A obra avançou 1,93% no mês, contando com 40+ funcionários no canteiro.
No mês foi iniciada a entrega dos apartamentos, que será concluída em fevereiro.

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\$ 32.276.503,68



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: 73,9% / 59,6%
20F0718010: 71,2% / 50,1%
20F0718024: 73,1% / 44,6%
22J1411300: 72,7% / 51,4%
- Obras: 98,61% (+1,93 p.p m/m)
- Entrega: Fevereiro/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: 35,8% / 15,1% / 49,1%
20F0718010: 35,7% / 10,8% / 53,5%
20F0718024: 14,5% / 4,7% / 80,8%
22J1411300: 28,7% / 10,2% / 61,1%

* 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.

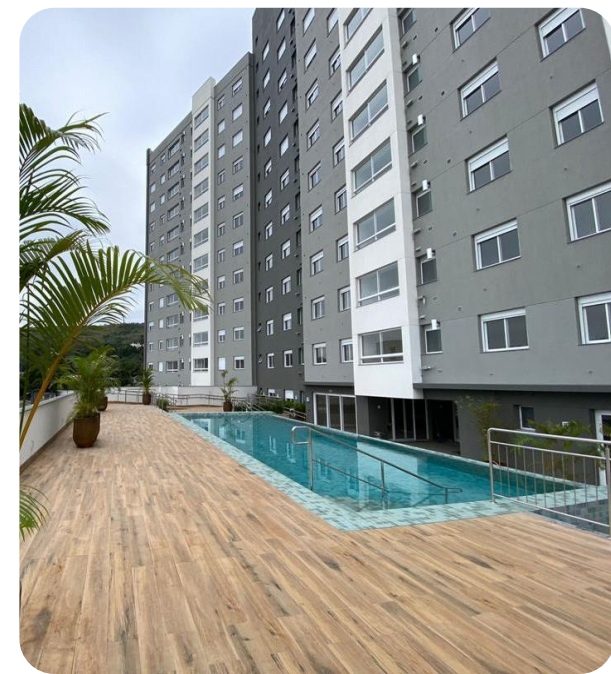
CACRI1 - Ativos investidos

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\$ 24.395.726,61

 **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: 63,5%
20L0789249: 63,5%
- Obras: concluídas, Habite-se concedido em 25/7/2022
- 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: 51,6% / 27,3% / 21,1%
20L0789249: 51,6% / 27,3% / 21,1%

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 4,71% em janeiro, contando com 45 funcionários no canteiro.

Avanços da obra: instalações hidrossanitárias e elétricas, impermeabilizações, divisões *dry-wall*, reboco de tetos e de paredes, revestimento de azulejo e pisos.

56% 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\$ 23.117.184,03



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: 73,3%
21B0760585: 73,3%
21B0760582: 73,3%
- Obras: 56,88% (+4,71% 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: 45,4% / 51,9% / 2,7%
21B0760585: 45,4% / 51,9% / 2,7%
21B0760582: 45,4% / 51,9% / 2,7%

CACR11 - 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 4,31% m/m.
Com 100% da alvenaria e acabamento externos concluídos, em janeiro foi concluída a instalação das churrasqueiras e lareiras e foi dada continuidade na pintura externa, alvenaria interna, divisórias de *dry-wall*, instalações hidráulicas e elétricas, reboco externo e interno.

31% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 24.703.758,70

 **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: 96,61% (+4,31 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

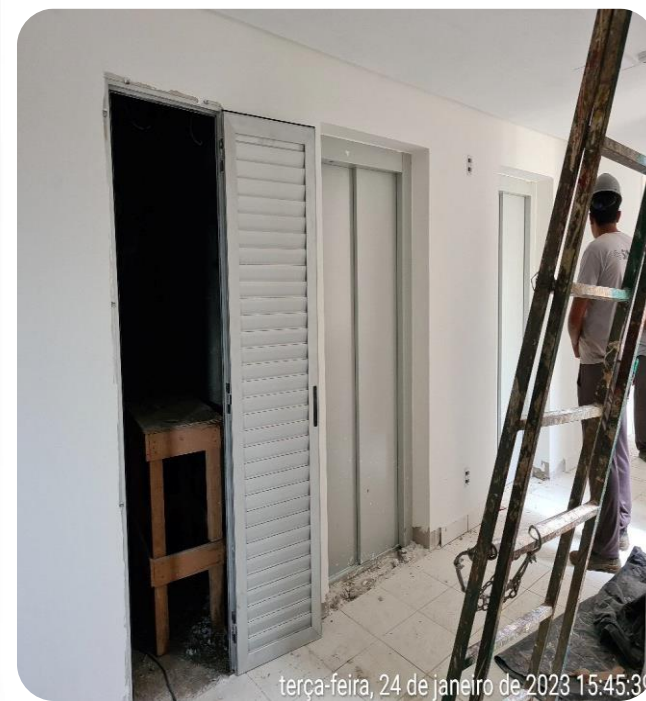
CACRI1 - Ativos investidos

CRI FAMA

Avanço de Obra Torre E concluída



Avanço de Obra Piso de cerâmica



Projeto CRI Fama

2110940472
2110940473
2110940474




A obra avançou +2,55% m/m, com mais de 85 funcionários na frente de trabalho.
Torres E e F concluídas, com habite-se concedido em 26/10/2022, em processo de repasse de financiamento imobiliário.
Torres G e H: continuação da pintura interna e externa, revestimento interno e externo de massa e gesso, piso de cerâmica, impermeabilizações, instalações hidráulicas e elétricas.

69% 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\$ 14.491.415,39

 **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 (69% do total):
Torres E e F: 83%
Torres G e H: 55%
- LTV:
2110940472 : 67,7%
2110940473: 67,7%
2110940474: 67,7%
- Obras: 88,03% (+2,55% p.p. m/m)
=> 94,02% 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

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 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 (212% em janeiro).

100% OCUPADO

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

 **Shopping Center**

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

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 20.132.193,33

 **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: 62,6%
21L0868658: 62,6%
- 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\$ 20.449.500,98



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: 21,72%
22L0001401: 21,72%
- 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



Imóvel localizado na Fazenda Boa Vista, condomínio de alto padrão em Porto Feliz, SP. Projeto arquitetônico realizado pela Triptyque Architectur, com 796 m² de área construída sobre terreno de 3.148 m².

Concluído o registro das garantias, as obras serão iniciadas em fevereiro.

**0% VENDIDO
(não lançado)**

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

 **Residencial**

 **IPCA + 12,6825% a.a.**

 **Saldo Devedor:
R\$ 16.252.915,85**

 **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: 53,14%
- 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 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

305 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

