

# CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - FEVEREIRO 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\$ 189.333.649,61

### Quantidade de Cotas

1.807.434

### Valor Patrimonial da Cota

R\$ 104,75 (28/02/2023)

### Valor de Mercado da Cota

R\$ 106,21 (28/02/2023)

## CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

O mês de fevereiro foi marcado pelo aumento da aversão aos ativos de maior risco, fortalecimento do dólar frente ao real e baixa performance dos ativos de renda fixa. O movimento refletiu, principalmente, a divulgação dos indicadores econômicos referentes a janeiro, confirmando a resiliência da atividade econômica às elevações das taxas de juros. Nesse sentido, o Ibovespa fechou o mês com baixa de 7,49% e os juros futuros mantiveram-se acima de 12,5% a.a em todo o horizonte da curva. O consenso do mercado para 2023 aponta para IPCA de 5,96% (ante 5,79% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 0,89% (0,76% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 13/3/2023. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou queda de 0,45% no mês, acumulando alta de 2,45% em 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 reportou rentabilidade de 1,63% (equivalente a 169% do CDI) em fevereiro, acumulando 15,14% nos últimos doze meses. O dividend yield nos últimos 12 meses alcançou 18,21% (21,43% 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 persistência da inflação acima do esperado, fomentando a necessidade de níveis de juros ainda mais restritivos. No entanto, os dados mais recentes de atividade econômica no país apontam crescimento de vendas do varejo acima do esperado em janeiro. Ademais, o mercado de trabalho segue aquecido com forte geração de empregos. Na Europa, apesar da interrupção do fluxo de gás russo, a redução da demanda devido a um inverno mais moderado e as 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 potenciais aumentos em sua próxima reunião, seguindo o ritmo de subidas sucessivas desde julho de 2022. Na China, os dados econômicos acima da expectativa divulgados em janeiro refletem o fim das políticas de restrições à mobilidade e reativação da economia, principalmente devido à força do crédito empresarial.

No Brasil, apesar da melhora na composição do IPCA nos últimos meses, o cenário de inflação continua desafiador devido às alterações na meta de inflação, às possíveis mudanças no arcabouço fiscal e ao aumento dos gastos públicos previstos para os próximos meses. Além disso, os dados mais fracos para a atividade econômica nos últimos meses de 2022 indicam um crescimento mais tímido da economia em 2023, especialmente devido ao patamar contracionista da taxa Selic. Nesse sentido, os índices de confiança de Serviços e Indústria cederam, respectivamente, 0,4 p.p. e 1,1 p.p., indicando a baixa demanda no início do ano. Em contrapartida, o setor de Construção subiu 0,8 p.p. no mesmo período (FGV IBRE), reação positiva liderada pelo segmento de Edificações que está atrelada ao anúncio de retomada do Programa Minha Casa Minha Vida. Por fim, foram divulgados os indicadores de inflação, com o IPCA de fevereiro apresentando alta de 0,84%, superando em 0,31 p.p. o de janeiro (0,53%). Como esperado, o destaque ficou com o grupo Educação, com variação de 6,28%.

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 ao mercado de fundos imobiliários, o setor de galpões logísticos foi fortemente impactado pelos eventos de inadimplência de varejistas como Lojas Americanas, Marisa e Tok&Stok. No movimento oposto, os FII's de recebíveis reportaram alta de 0,40% no mês, apesar de ainda estarem com preço descontado em relação à cota patrimonial. No que se refere 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\$ 11,9 bilhões em janeiro (-15,2% m/m; -18,4% a/a), refletindo as incertezas para decisão do consumidor ante as taxas de juros mais elevadas e maiores restrições de crédito das instituições. No tocante aos custos de construção, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,21% em fevereiro (-0,11 p.p. m/m; -0,27 p.p. a/a), reflexo do grupo de Materiais, Equipamentos e Serviços, que teve aumento de 0,32% (+0,44 p.p. m/m), e Mão de Obra, com aumento de 0,10% (-0,67 p.p. m/m). A variação relativa a Serviços passou de 0,53% para 1,10% em fevereiro.

# CACR11 - Visão geral

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou fevereiro com valor de mercado de R\$ 106,21 e relação P/VP de 101,39% (102,02% em 31/1/2023), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 3,63 / cota. **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 105,03% (105,80% em 31/1/2023).** A base de cotistas manteve forte expansão para 9.049 investidores (+2,5% m/m; +119,2% nos últimos 12 meses) suportando o **aumento de liquidez das cotas do CACR11.** O volume negociado somou R\$ 8,1 milhões em fevereiro, com média mensal de R\$ 13 milhões desde o ingresso do CACR11 no IFIX em setembro de 2022 (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 369.683 de principal e R\$ 414.965 de IPCA do CRI Like, (ii) amortização de R\$ 123.646 de principal do CRI Life Park, (iii) amortização de R\$ 89.066 de principal e R\$ 288.794 de IPCA do CRI Fama, (iv) amortização de R\$ 106.694 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (v) amortização de R\$ 81.768 de IPCA do CRI Fazenda Boa Vista e (vi) amortização de R\$ 102.876 de IPCA do CRI Helvetia. Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para o Town.Co (8 pavimentos entregues), Life.Co (+3,12 p.p m/m) e o início da obra na Fazenda Boa Vista.

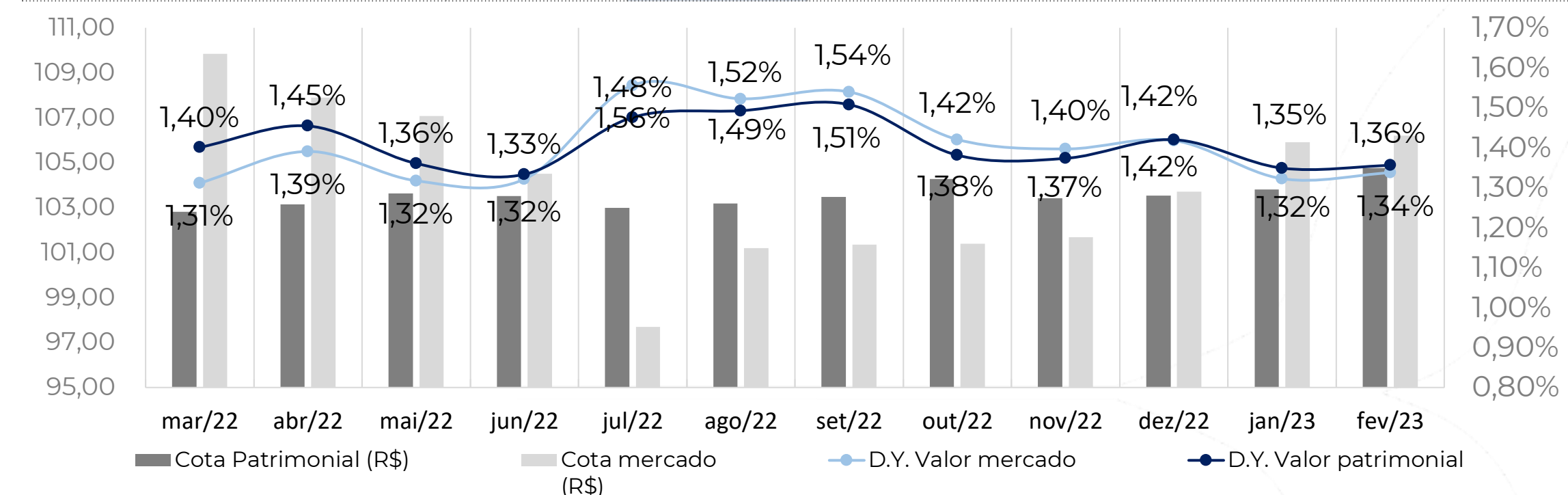
Em 8/3/2023 o CACR11 distribuiu R\$ 1,42 / cota, que corresponde a 137,9% do CDI mensal, ou 162,3% do CDI após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,48% nos últimos 12 meses.** O resultado distribuído reflete, principalmente, o recebimento mensal de 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 28/2/2023 somava R\$ 6.558.319 ou R\$ 3,63 / cota.** A gestão do fundo opera ativamente no mercado secundário para destravar a correção monetária acruada (não caixa), visando dar ao cotista relativa **previsibilidade de rendimentos.** Como importante diferencial na estruturação das operações investidas do CACR11, a atualização monetária de todos os CRI investidos considera somente **variações mensais positivas do indexador (IPCA/IBGE)**, protegendo os CRI contra eventuais deflações.

**ATIVOS DO CACR11:** No dia 17/2 foi integralizada uma nova tranche do CRI Life.co de R\$ 2 mm (CDI + 7% a.a.). Em paralelo, corroborando a capacidade de originação de novos CRI da CARTESIA, estão em fase de modelagem R\$ 331 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	1,74	1,42	106,21	104,75	1,34%	16,48%	1,57%	162,26%

### 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
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%
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%



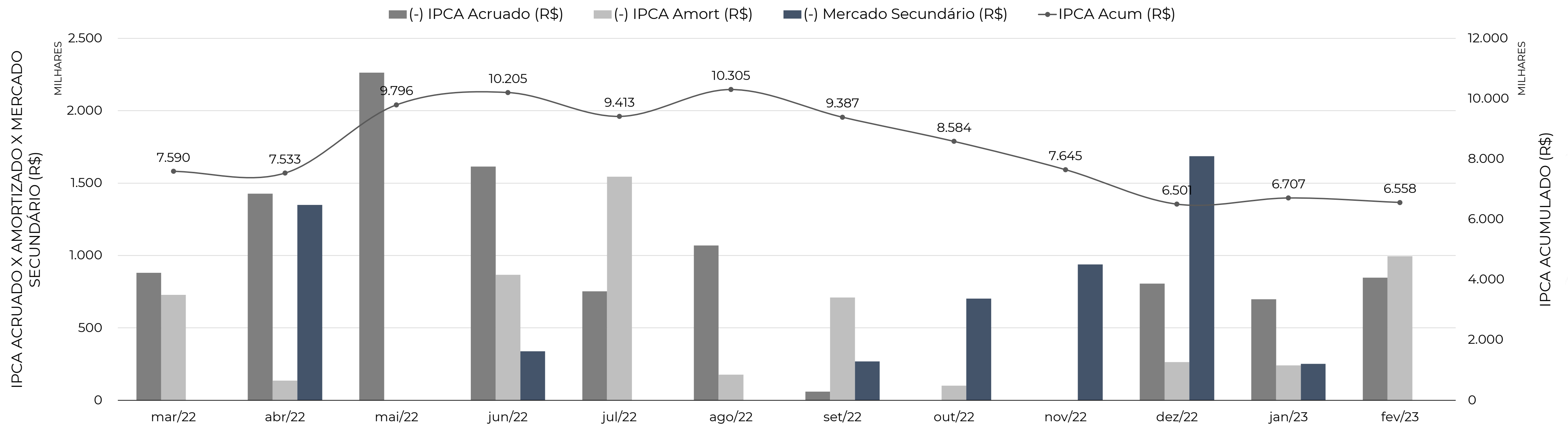
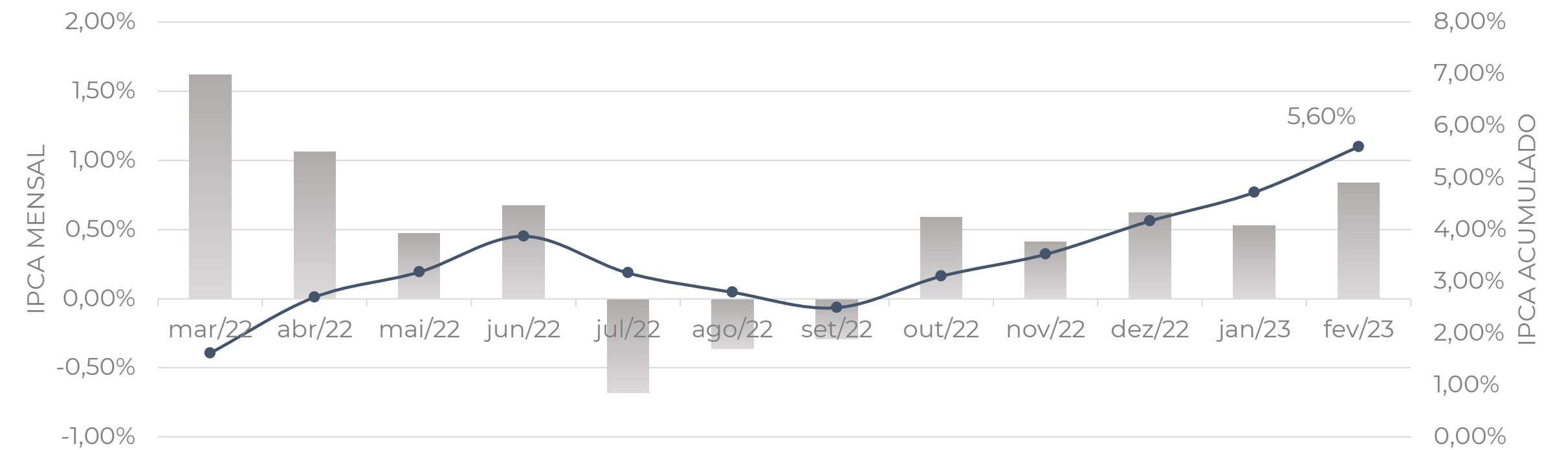
# CACR11 - Visão geral

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em fevereiro houve (i) adição de R\$ 846.764 referente ao IPCA de 0,62% de dezembro 2022 ("n-2") e (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 995.104, ocasionando em redução do saldo acumulado para R\$ 6.558.319 equivalente a R\$ 3,63 / cota.

IPCA mensal x IPCA acumulado (12 meses)



### 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.

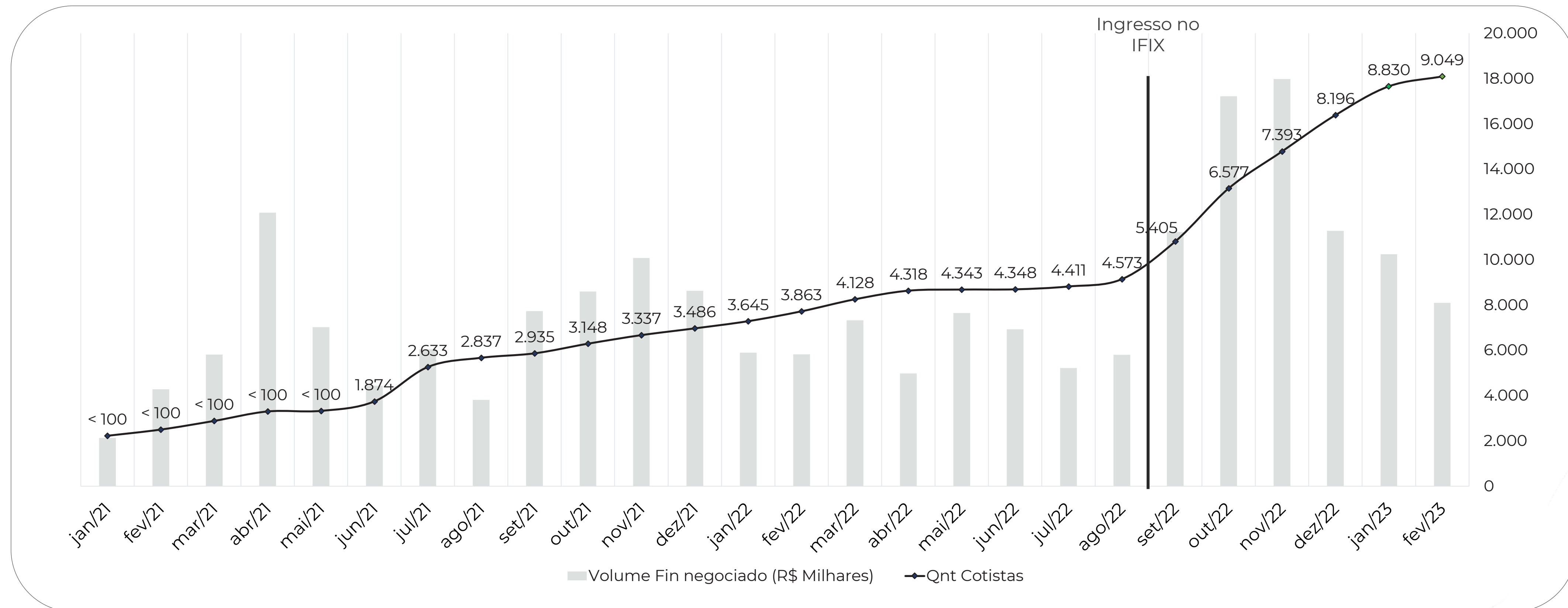
**Desde a captação do CACRI1 foram analisadas 346 operações totalizando aproximadamente R\$ 11,27 bilhões**, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 321 CRI analisados, enquanto 14 estão em fase de análise/estruturação.

# CACR11 - Visão geral

LIQUIDEZ

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

## Após expansão de 135% em 2022, base de cotistas acumula alta de 10% em 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. **Em 28/2 o CACRI1 acumulava R\$ 0,33 / cota de resultado caixa retido para distribuição no atual semestre.**

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\$ 771.108 reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Fevereiro 2023	Acumulado 1S2023
<b>RECEITAS</b>	<b>3.328.961</b>	<b>6.065.703</b>
Juros	2.304.517	4.540.666
Amortização Correção Monetária	995.103	1.236.012
Taxa de Distribuição	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	29.340	54.188
Mercado Secundário	0	234.837
<b>DESPESAS</b>	<b>(186.233)</b>	<b>(377.361)</b>
Administrativas	(172.669)	(344.636)
Operacionais	(13.564)	(32.725)
Taxa de Performance 2S2022	(0)	(0)
<b>RESULTADO REGIME DE CAIXA</b>	<b>3.142.727</b>	<b>5.688.342</b>
<b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b>	<b>4.327.750</b>	<b>7.229.059</b>
<b>VALOR DISTRIBUÍDO</b>	<b>2.566.556</b>	<b>5.096.964</b>
<b>RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)</b>	<b>0,32</b>	<b>0,33</b>
Taxa de Performance 1S2023	(593.670)	(771.108)
Saldo Correção Monetária Acruada	6.558.319	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	<b>1,63%</b>	<b>1,87%</b>	0,97%	-0,45%	-7,49%
12 meses*	<b>15,14%</b>	<b>17,82%</b>	13,03%	2,45%	-7,26%

\*Rentabilidade com base na cota de mercado

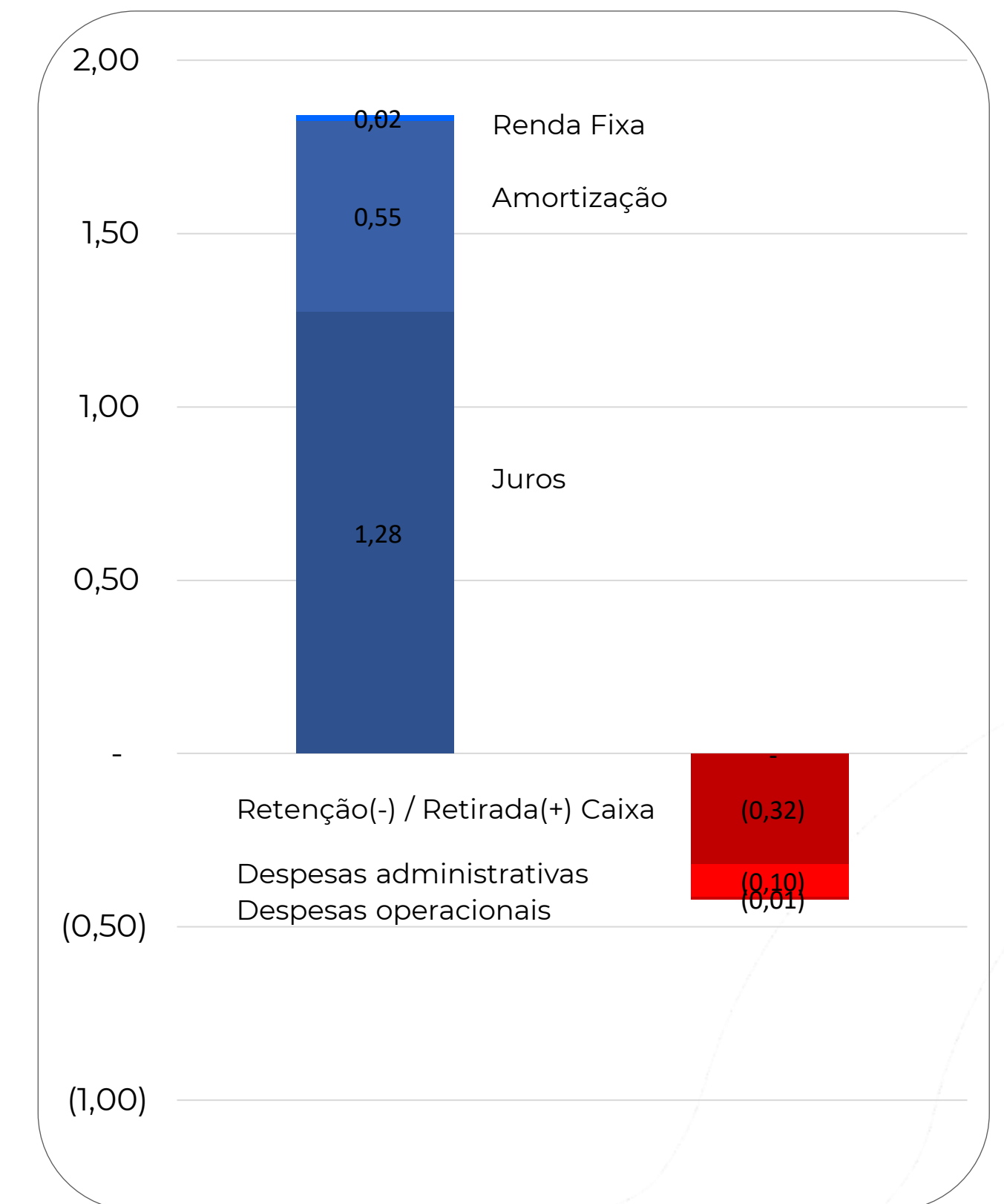
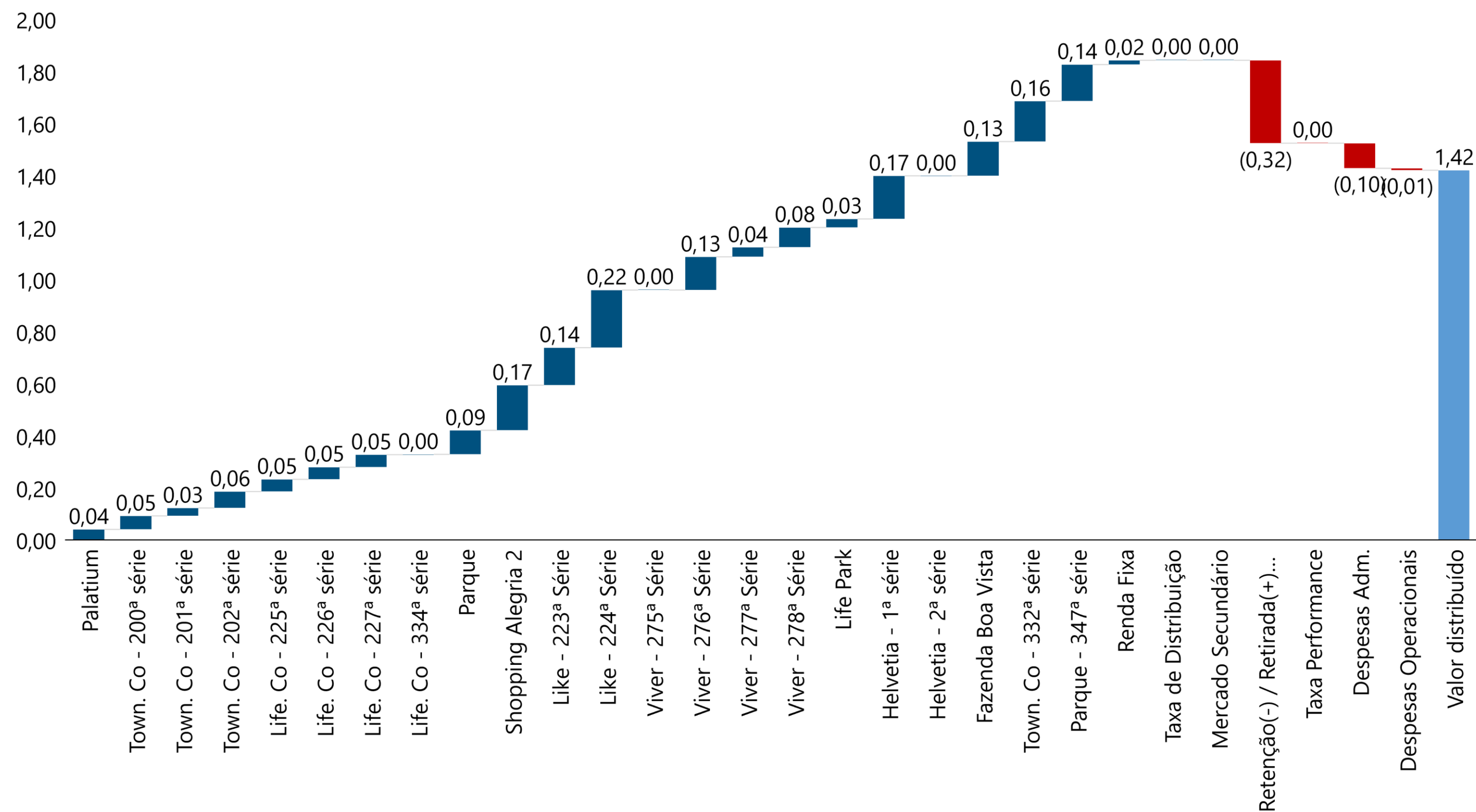
	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*
TIR a.m.	1,07%	1,29%	1,39%	1,44%
TIR a.a.	13,62%	16,57%	18,04%	18,67%

\*Não considera rendimentos dos recibos

# 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.

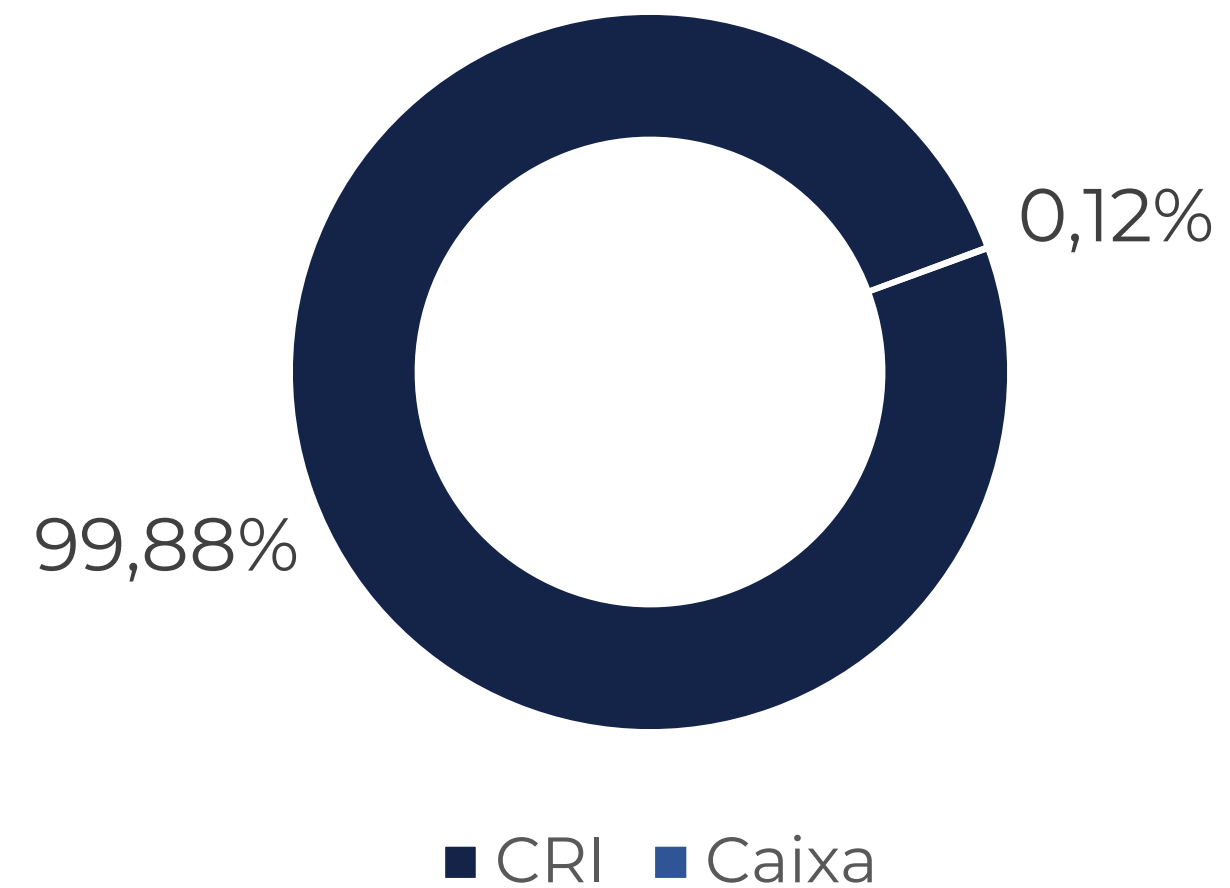




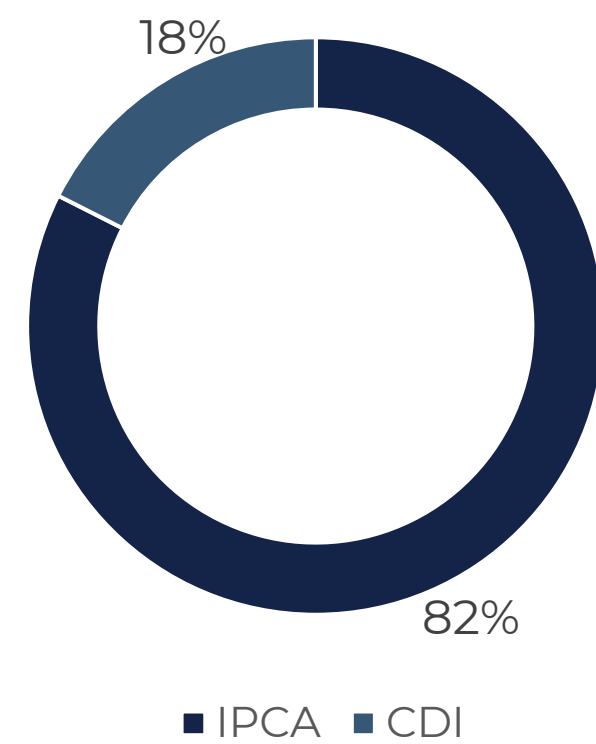
# CACRI1 – Ativos em carteira

## SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

### CLASSE DE ATIVO



### INDEXADOR



Taxa média de juros (IPCA)\*

**13,0953% a.a.**

Taxa média de juros (CDI)\*

**7,21% 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	Securizadora	Indexador	Taxa emissão a.a.	LTV	VGV dos empreendimentos (R\$)	Vencimento	Correção monetária acruada (R\$)	Valor alocado (R\$)*	% Alocado*
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	39%	133.000.000	20/06/2024	82.438	8.223.624	4,51%
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	46%	167.000.000	01/05/2023	0	3.509.120	1,92%
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	50%	111.000.000	01/07/2023	517.117	3.400.000	1,86%
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	60%	111.000.000	01/07/2023	990.795	6.500.000	3,56%
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	45%	111.000.000	01/07/2023	984.500	6.500.000	3,56%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	63%	43.000.000	01/01/2024	0	11.835.885	6,49%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	63%	43.000.000	01/01/2024	683.961	11.249.755	6,17%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	23.000.000	01/11/2024	1.390.312	10.372.535	5,69%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	76%	46.000.000	01/02/2025	548.181	7.205.320	3,95%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	76%	46.000.000	01/02/2025	548.181	7.205.320	3,95%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	76%	46.000.000	01/02/2025	548.181	7.205.320	3,95%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	68%	55.900.000	01/09/2025	203.640	5.993.000	3,28%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	58%	-	27/12/2031	9.060	10.066.097	5,51%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	58%	-	27/12/2031	9.060	10.066.097	5,51%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	23%	88.500.000	24/03/2027	23.898	20.448.503	11,21%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	23%	88.500.000	24/03/2027	1	998	0,00%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	54%	25.000.000	26/04/2027	18.994	16.252.916	8,91%
21I0940473	Habitasec	IPCA	12,68%	68%	55.900.000	01/09/2025	0	2.474.440	1,36%
21I0940474	Habitasec	IPCA	12,68%	68%	55.900.000	01/09/2025	0	5.436.494	2,98%
22J1411300	Habitasec	CDI	7,50%	51%	111.000.000	01/07/2023	0	13.500.000	7,40%
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	72%	23.000.000	01/11/2024	0	13.000.000	7,13%
23B0432351	Habitasec	CDI	7,00%	76%	46.000.000	01/02/2025	0	2.000.000	1,10%
		<b>IPCA</b>	<b>13,0953%</b>				<b>6.558.319</b>	<b>182.445.424</b>	<b>100%</b>
		<b>CDI</b>	<b>7,21%</b>						

\*Valor do principal alocado após amortizações

# CACR11 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

## Avanço de Obra Fachada



## Avanço de Obra Instalações hidráulicas



## Projeto CRI Palatium 19L0810517



## Obra 93,22% concluída\*

A obra registrou evolução de 1,28% m/m, contando atualmente com mais de 115 funcionários no canteiro.


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

**92% VENDIDO**

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**  
**R\$ 8.306.062,17**

 **Vencimento: Jun/2024**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- Torre única, 60 unidades com 272m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 133 milhões
- LTV: 38,8%
- Obras: 82,09% (+1,28 p.p m/m)
- Entrega: Abril/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. A evolução das obras ajustada pelas unidades em fase de personalização atingiu 93,22% ao final de fevereiro.

# 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\$ 3.509.119,77**

 **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
- **Obra 100% 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 Piscina e paisagismo



## Projeto CRI Town.co

20F0717398  
20F0718010  
20F0718024  
22J1411300



## Obra 99,07% concluída

A obra avançou 0,46 p.p. no mês, contando com 40+ funcionários no canteiro.

No mês foram entregues unidades de 8 andares do empreendimento, restando apenas detalhes de mobiliário em 5 pavimentos que serão entregues em março.

**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\$ 32.392.413**



**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 m<sup>2</sup> cada e 1.770 m<sup>2</sup> de área comercial
- VGV residencial: R\$ 67 milhões
- VGV comercial: R\$ 44 milhões
- LTV anterior / atualizado\*\*:  
20F0717398: 73,9% / 59,6%  
20F0718010: 71,2% / 50,1%  
20F0718024: 73,1% / 44,6%  
22J1411300: 72,7% / 51,4%
- Obras: 99,07% (+0,46 p.p. m/m)
- Entrega: Março/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.

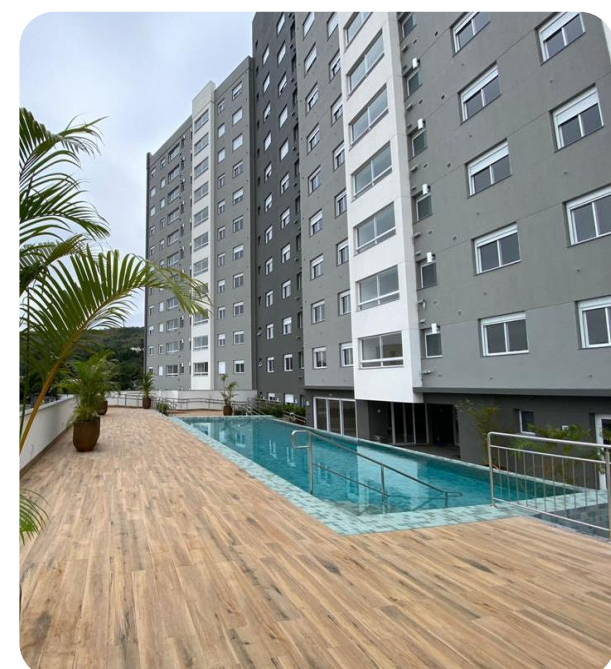
# CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIKE

## Obra concluída Fachada



## Obra concluída Área comum (piscina)



## Projeto CRI Like 20L0789248 20L0789249



## Obra 100% concluída

Habite-se concedido em 25/7/2022. Concluída a individualização das matrículas das unidades, foi iniciado o processo de repasse de financiamento imobiliário. CRI em fase de amortização em regime de *cash sweep*.

**71% 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\$ 23.769.601,13**

 **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 m<sup>2</sup> cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- LTV:  
20L0789248: 62,9%  
20L0789249: 62,9%
- Obras: Habite-se concedido em 25/7/2022
- **Obra 100% concluída**
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín. R\$ 100 mil)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Cessão de direitos de outros imóveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas
- Garantia CF recebíveis / AF residencial / AF outros imóveis:  
20L0789248: 50,2% / 28,0% / 20,8%  
20L0789249: 50,2% / 28,0% / 20,8%

# CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

## Avanço de Obra Fachada



## Avanço de Obra Revestimento das paredes



## Projeto CRI Life.co

21B0760584  
21B0760585  
21B0760582  
23B0432351



## Obra 60% concluída

A obra avançou 3,12 p.p. em fevereiro, contando com mais de 40 funcionários no canteiro.

Avanços da obra: impermeabilizações, reboco e revestimento de tetos e paredes, pintura e instalações hidrossanitárias e elétricas

**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)

**CDI + 7,00% a.a.**  
(23B0432351)



**Saldo Devedor:**  
**R\$ 25.260.503,17**



**Vencimento: Fev/2025**



**Servicers:**

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



**Empreendimento:**

- 120 unidades de 36-70 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 46 milhões
- LTV:  
21B0760584: 76,4%  
21B0760585: 76,4%  
21B0760582: 76,4%  
23B0432351: 76,4%
- Obras: 60,0% (+3,12 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: 44,8% / 52,5% / 2,7%  
21B0760585: 44,8% / 52,5% / 2,7%  
21B0760582: 44,8% / 52,5% / 2,7%  
23B0432351: 44,8% / 52,5% / 2,7%

# CACRI1 - Ativos investidos

## CRI PARQUE

### Avanço de Obra Fachada



### Avanço de Obra Pintura



### Projeto CRI Parque 20K0797915 22G1166026



## Obra 98,51% concluída

Com 35 funcionários no canteiro, a obra teve avanço de 1,90 p.p. m/m.


Com 100% da alvenaria e acabamento externos concluídos, em fevereiro foram executadas as seguintes atividades: revestimentos internos, pinturas internas, serviços de esquadrias, vidros e serralheira e serviços finais.

**38% VENDIDO**

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

 **Residencial**

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

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

 **Saldo Devedor:**  
**R\$ 24.762.847,46**

 **Vencimento: Nov/2024**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- Torre única, 16 unidades com 105m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 23 milhões
- VGV outros imóveis: R\$ 10 milhões
- LTV:  
20K0797915: 72,2%  
22G1166026: 72,2%
- Obras: 98,51% (+1,90 p.p. m/m)
- Entrega: Março/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



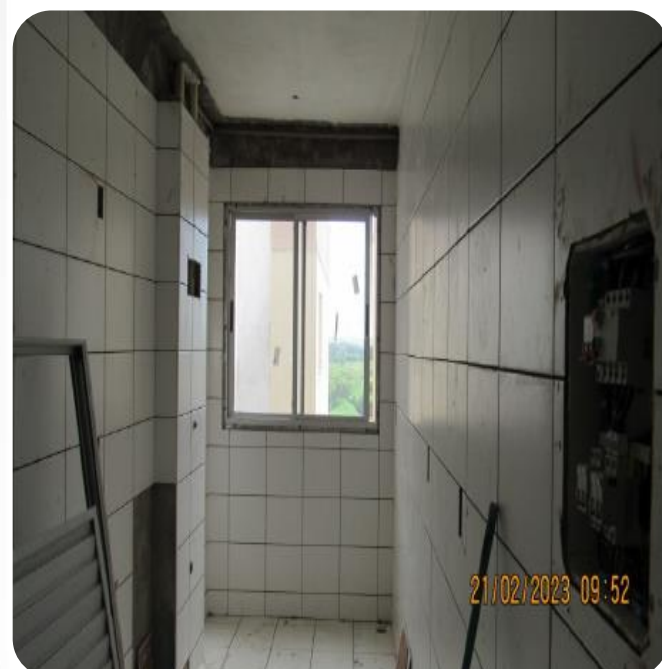
# CACRI1 - Ativos investidos

CRI FAMA

## Avanço de Obra Fachada



## Avanço de Obra Revestimento pisos e paredes – Torre G



## Projeto CRI Fama 2110940472 2110940473 2110940474



## Obra 90,26% concluída

A obra avançou +2,23 p.p., com 80+ 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: Instalações elétricas e hidráulicas e revestimentos de pisos e paredes.

**72% 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\$ 14.107.573,52**

 **Vencimento: Set/2025**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 4 torres, 264 unidades de 70 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas (69% do total):  
Torres E e F: 84%  
Torres G e H: 60%
- LTV:  
2110940472 : 67,7%  
2110940473: 67,7%  
2110940474: 67,7%
- Obras: 90,26% (+2,23 p.p. m/m)  
=> 95,13% do empreendimento
- Entrega:  
Torres E e F: **Obra concluída**  
Torres G e H: Maio/2023
- Amortização: Cash sweep após Habite-se parcial (mín R\$ 100 mil)

 **Garantias:**

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

# CACRI1 - Ativos investidos

## CRI SHOPPING ALEGRIA II

### Obra concluída Boliche



### Obra concluída Entrada



### Projeto CRI Shopping Alegria II 21L0868593 21L0868658



O Shopping Alegria opera sem vacância, com fluxo mensal de cerca 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 (182% em fevereiro).

**100% OCUPADO**

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

 **Shopping Center**

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

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

 **Saldo Devedor:**  
**R\$ 20.150.312,84**

 **Vencimento: Nov/2031**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 11.140 m<sup>2</sup> de ABL, 110 lojas, 850 vagas de estacionamento
- Vacância: 0%
- LTV:  
21L0868593: 57,8%  
21L0868658: 57,8%
- 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 m<sup>2</sup> e um *mall* com ABL de 561 m<sup>2</sup>. Projeto assinado por João Armentano.

Em processo de registro das garantias.

**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\$ 20.473.399,93**

 **Vencimento: Mar/2027**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 22 casas com 281 m<sup>2</sup> cada e 561 m<sup>2</sup> de área comercial
- VGV: R\$ 88,5 milhões
- LTV:  
22G1000969: 22,72%  
22L0001401: 22,72%
- 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

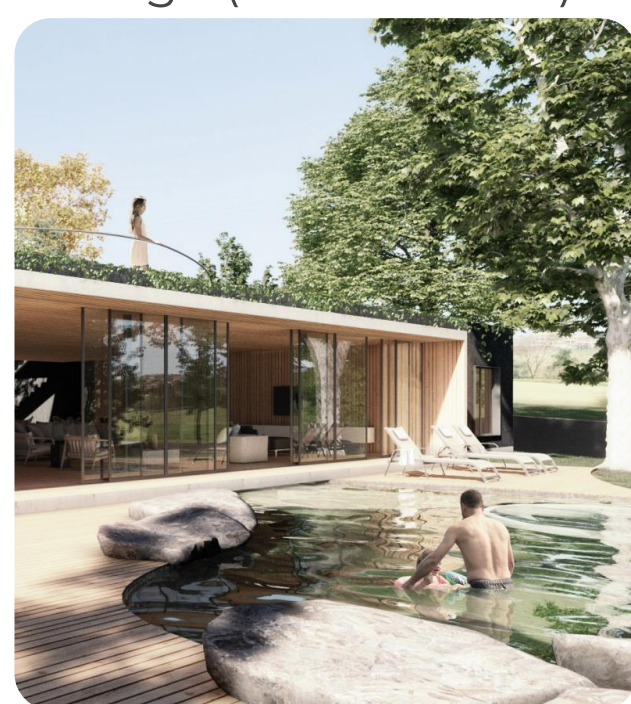
# CACRI1 - Ativos investidos

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 m<sup>2</sup> de área construída sobre terreno de 3.148 m<sup>2</sup>.

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

**LANÇAMENTO FUTURO**

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**  
**R\$ 16.271.910,34**

 **Vencimento: Abr/2027**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- Casa com 3.148 m<sup>2</sup> (795 m<sup>2</sup> de área construída)
- VGV: R\$ 25 milhões
- LTV: 54,14%
- Obras: Medição ainda não iniciada
- 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 m<sup>2</sup> e estacionamento para 850 veículos

### Empregos gerados

315 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

