

CARTESIA

CAPITAL

CACRT1 | RELATÓRIO GERENCIAL - MARÇO 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\$ 189.159.520,37

Quantidade de Cotas

1.807.434

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 104,66 (31/3/2023)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 105,37 (31/3/2023)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

O mês de março foi marcado pelo aumento da aversão aos ativos globais de maior risco devido ao temor de uma crise bancária na Europa e Estados Unidos, após o colapso do Credit Suisse e de bancos regionais americanos. Nesse sentido, o Ibovespa fechou o mês com baixa de 2,54% e os juros futuros mantiveram-se acima de 11,9% a.a em todo o horizonte da curva. O consenso do mercado para 2023 aponta para IPCA de 5,98% (ante 5,96% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 0,91% (0,89% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 06/04/2023. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou queda de 1,69% no mês, acumulando baixa de 0,68% em 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 apresentou a melhor rentabilidade do mercado no primeiro trimestre de 2023, acumulando rentabilidade de 13,45% (15,83% com gross up IR) nos últimos doze meses. O dividend yield nos últimos 12 meses alcançou 16,68% (19,63% 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, o principal destaque foi a alta de 25bps na taxa de juros para a faixa de 4,75% a 5%, patamar moderado que almeja equilibrar a persistência da inflação com a recente instabilidade financeira do país. Ademais, o mercado de trabalho norte-americano segue aquecido com forte geração de empregos, mostrando resiliência frente à elevação dos juros. Na Europa, uma onda de saques no Credit Suisse levaram à quebra do banco e subsequente aquisição pelo concorrente UBS. Por conseguinte, o BCE decidiu pelo aumento das taxas de juros em 50bps, assegurando a resiliência do sistema bancário europeu. As novas projeções mostram a inflação no fim do horizonte de projeção ainda superior à meta. Na China, os dados econômicos acima da expectativa divulgados refletem o fim das políticas de restrições à mobilidade e reativação da economia, com destaque à concessão de crédito e ao setor de moradias com vendas já superando os patamares de 2019.

No Brasil, o destaque foi a divulgação da proposta do novo arcabouço fiscal, que correlaciona o aumento dos gastos públicos com a meta de superávit primário. O BACEN manteve a taxa Selic em 13,75% a.a.m, mesmo sob forte pressão do governo, reforçando a necessidade da manutenção dos juros restritivos frente à projeção de inflação acima da meta de 3,25%. Os dados mais fracos para a atividade econômica nos últimos meses de 2022 indicam um crescimento tímido da economia em 2023, especialmente devido ao patamar contracionista da taxa Selic. Por fim, o IPCA de março apresentou alta de 0,71%, ficando 0,13 p.p. abaixo de fevereiro (0,84%). O destaque ficou com o grupo Transportes, com variação positiva de 2,11%.

Em relação ao mercado imobiliário, os resultados operacionais divulgados pelas principais incorporadoras de capital aberto referente ao 4º trimestre de 2022 evidenciaram manutenção ou leve melhora de margem bruta. Com isso, nota-se que o recente aumento do INCC foi parcialmente repassado, assim como compensado pelo reajuste da inflação sobre os recebíveis. Já as prévias operacionais do 1T2023 reportadas por algumas incorporadoras listadas indicam tendência de aumento de vendas. 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\$ 10,5 bilhões em fevereiro (-11,8% m/m; -11,4% 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 0,18% em março (-0,03 p.p. m/m; -0,55 p.p. a/a), No grupo de Materiais, Equipamentos e Serviços, a taxa correspondente a Materiais e Equipamentos caiu 0,07% em março, após variar 0,16% no mês anterior. A variação relativa a Serviços passou de 1,10% em fevereiro para 0,88% em março.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou março com valor de mercado de R\$ 105,37 e relação P/VP de 100,68% (101,39% em 28/2/2023), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 3,61 / cota. **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 104,28% (105,03% em 28/2/2023).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão para 9.281 investidores (+2,6% m/m; +114,9% nos últimos 12 meses) suportando a **liquidez das cotas do CACR11**. O volume negociado no mês somou R\$ 7,9 milhões em março, com média mensal de R\$ 12 milhões desde o ingresso do CACR11 no IFIX em setembro de 2022 (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 440.675 de principal e R\$ 311.333 de IPCA do CRI Like, (ii) amortização de R\$ 218.949 de principal e R\$ 19.301 de IPCA do CRI Fama, (iii) amortização de R\$ 89.816 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (iv) amortização de R\$ 81.790 de IPCA do CRI Fazenda Boa Vista, (v) amortização de R\$ 102.909 de IPCA do CRI Helvetia, (vi) venda de 3.285 papéis do CRI Shopping Alegria, 9.913 papéis do CRI Life Park (zerando a posição) e 13.993 papéis do CRI Fama gerando ganho de R\$ 401.864,29 (IPCA + juros). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para o Palatium (+2,1 p.p m/m), Life.Co (+3,2 p.p m/m) e a Fazenda Boa Vista, que atingiu 13,9%.

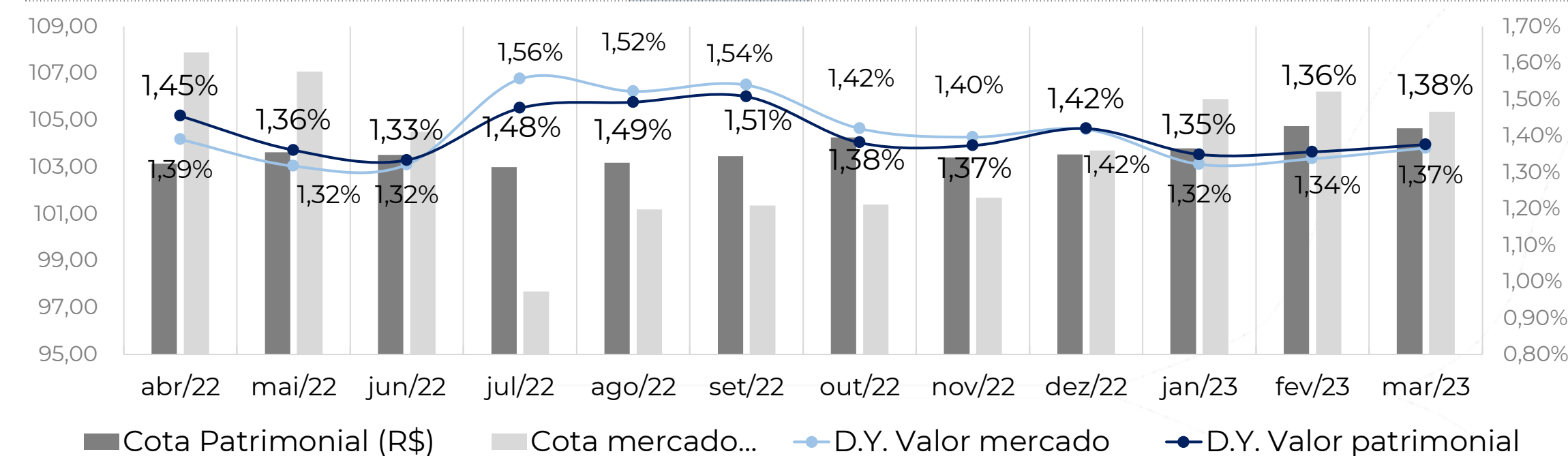
Em 11/4/2023 o CACR11 distribuiu R\$ 1,44 / cota, que corresponde a 116,3% do CDI mensal, ou 136,9% do CDI após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,61% nos últimos 12 meses**. O resultado distribuído reflete, principalmente, o recebimento mensal 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 31/3/2023 somava R\$ 6.526.084 ou R\$ 3,61 / 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: Em março 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\$ 213 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	1,29	1,44	105,37	104,66	1,37%	16,61%	1,61%	136,87%

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
Março-23	31/03/2023	1,29	1,44	11/04/2023	104,66	105,37	1,37%
Fevereiro-23	28/02/2023	1,74	1,42	08/03/2023	104,75	106,21	1,34%
Janeiro-23	31/01/2023	1,41	1,40	08/02/2023	103,80	105,90	1,32%
Dezembro-22	29/12/2022	1,41	1,47	09/01/2023	103,53	103,70	1,42%
Novembro - 22	30/11/2022	1,25	1,42	08/12/2022	103,41	101,69	1,40%
Outubro - 22	31/10/2022	1,47	1,44	09/11/2022	104,26	101,40	1,42%
Setembro - 22	30/09/2022	1,60	1,56	10/10/2022	103,47	101,35	1,54%
Agosto-22	31/08/2022	1,46	1,54	09/09/2022	103,19	101,19	1,52%
Julho-22	29/07/2022	1,80	1,52	08/08/2022	103,00	97,69	1,56%
Junho-22	30/06/2022	1,34	1,38	08/07/2022	103,52	104,50	1,32%
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%

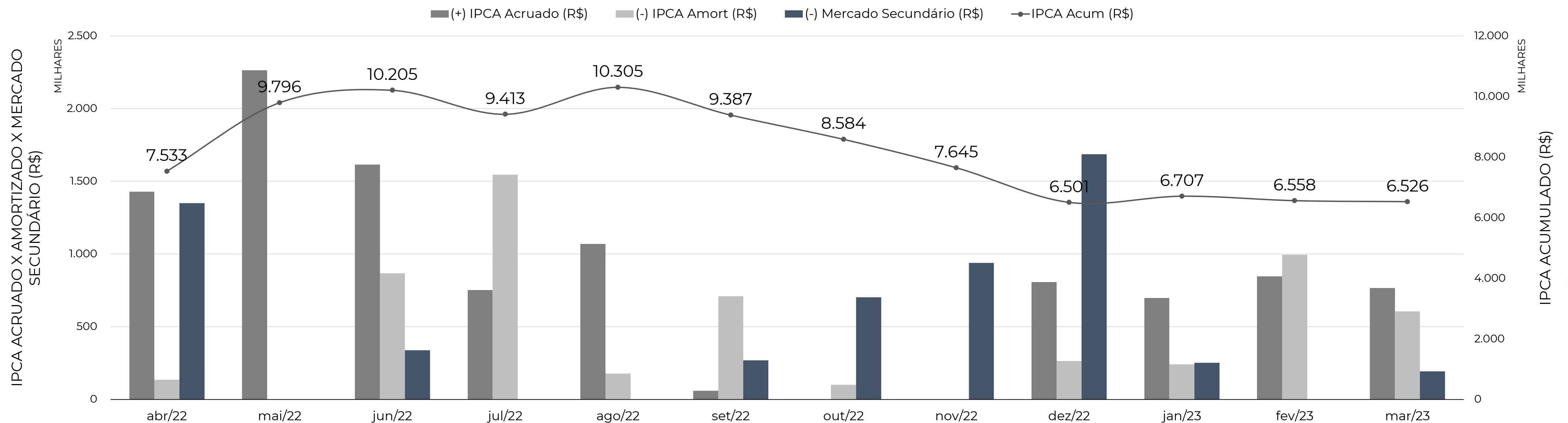
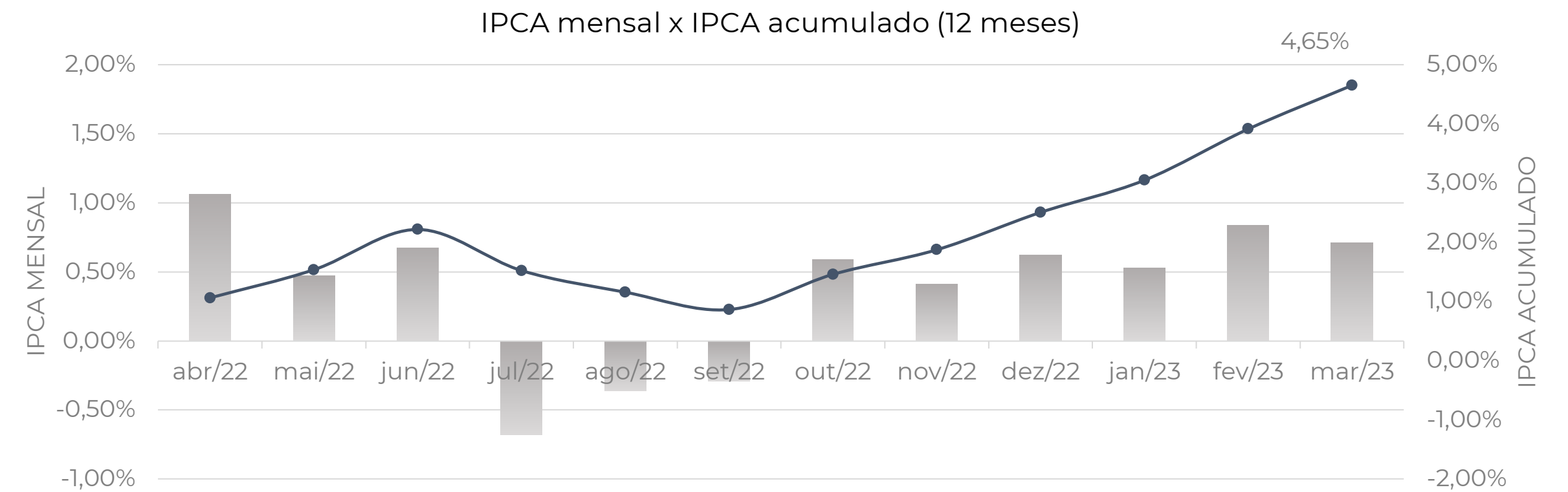


CACRI1 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em março houve (i) adição de R\$ 765.686 referente ao IPCA de 0,53% de janeiro 2023 ("n-2"), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 605.152 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 192.769 de IPCA acruado, ocasionando em redução do saldo acumulado para R\$ 6.526.084, equivalente a R\$ 3,61 / 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.

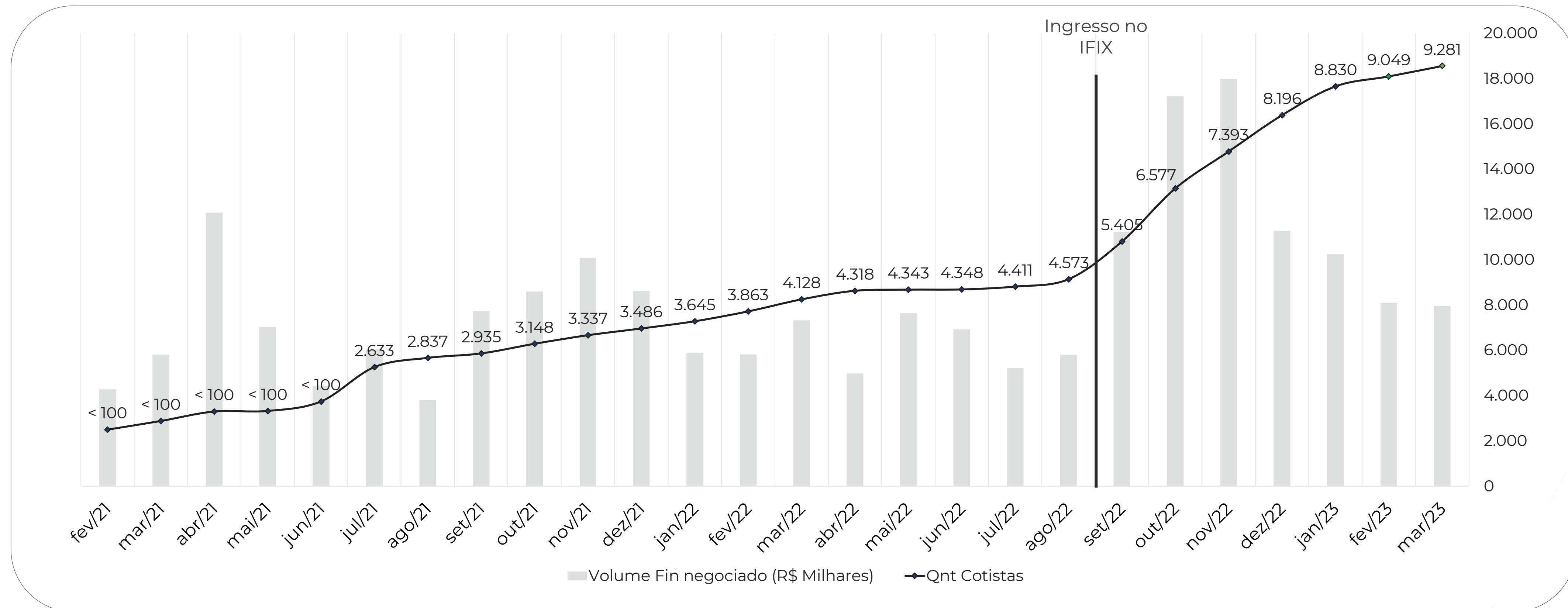
Desde a captação do CACRII foram analisadas 364 operações totalizando aproximadamente R\$ 11,64 bilhões, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 343 CRI analisados, enquanto 10 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 acumula alta de 13% 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 31/3 o CACRI1 acumulava R\$ 0,17 / 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. Observando o acima exposto, e conforme refletido na DRE ao lado, em março foi efetuado o pagamento parcial da taxa de performance (R\$ 200.000) devendo o saldo ser pago até o último dia útil do corrente semestre. A taxa de performance acumulada no 1º semestre de 2023 soma R\$ 759.791 reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Março 2023	Acumulado 1S2023
RECEITAS	2.712.636	8.778.339
Juros	1.627.544	6.168.210
Amortização Correção Monetária	605.152	1.841.164
Taxa de Distribuição	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	78.076	132.264
Mercado Secundário	401.864	636.701
DESPESAS	(386.892)	(764.253)
Administrativas	(141.970)	(486.606)
Operacionais	(44.922)	(77.647)
Taxa de Performance 2S2022	(200.000)	(200.000)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.325.745	8.014.087
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.499.743	9.728.802
VALOR DISTRIBUÍDO	2.602.705	7.699.669
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,15)	0,17
Taxa de Performance 1S2023	11.317	(759.791)
Saldo Correção Monetária Acruada	6.526.084	

Rentabilidade	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	INDICADORES COMPARATIVOS		
			CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	0,56%	0,80%	1,17%	-1,69%	-2,54%
12 meses*	13,45%	15,83%	13,31%	-0,68%	-14,78%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*
TIR a.m.	1,06%	1,26%	1,35%	1,35%
TIR a.a.	13,50%	16,24%	17,51%	17,52%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

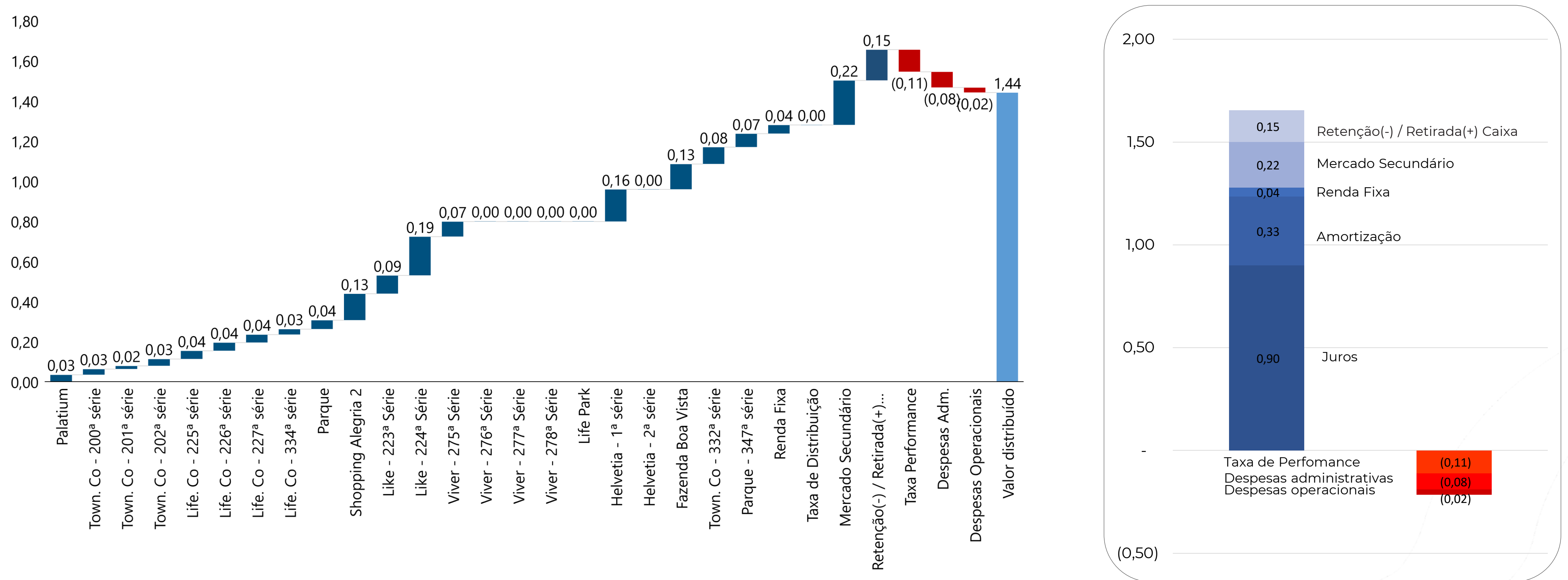
DRE GERENCIAL – 1S2023

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2023	Fevereiro 2023	Março 2023	Acumulado 1S2023
RECEITAS	2.736.742	3.328.961	2.712.636	8.778.339
Juros	2.236.149	2.304.517	1.627.544	6.168.210
Amortização Correção Monetária	240.909	995.103	605.152	1.841.164
Taxa de Distribuição	0	0	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	24.848	29.340	78.076	132.264
Mercado Secundário	234.837	0	401.864	636.701
DESPESAS	(191.128)	(186.233)	(386.892)	(764.253)
Administrativas	(171.966)	(172.669)	(141.970)	(486.606)
Operacionais	(19.162)	(13.564)	(44.922)	(77.647)
Taxa de Performance 2S2022	(0)	(0)	(200.000)	(200.000)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.545.614	3.142.727	2.325.745	8.014.087
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.901.309	4.327.750	2.499.743	9.728.802
VALOR DISTRIBUÍDO	2.530.408	2.566.556	2.602.705	7.699.669
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	0,008	0,319	(0,153)	0,174

CACRI1 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

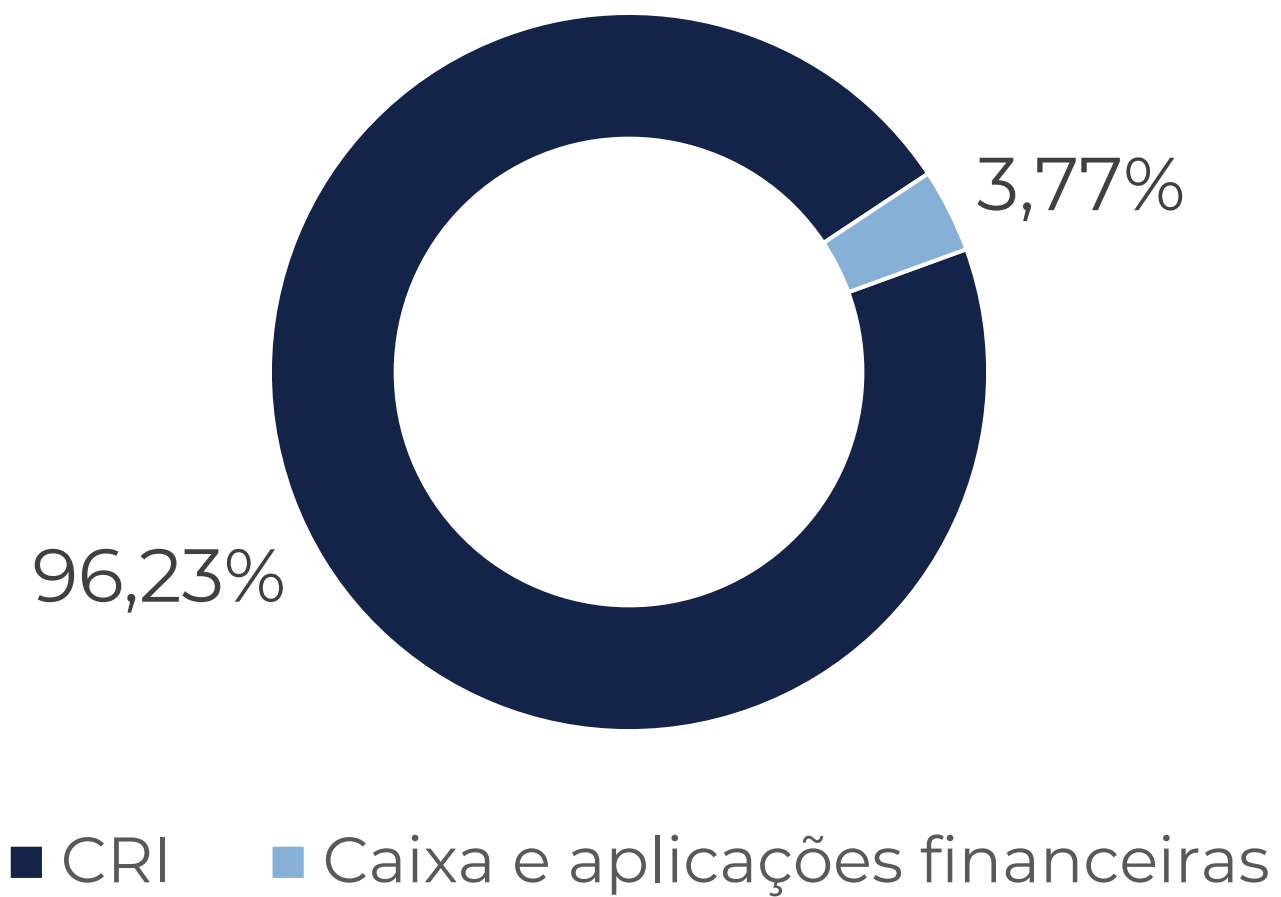
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACRI1 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



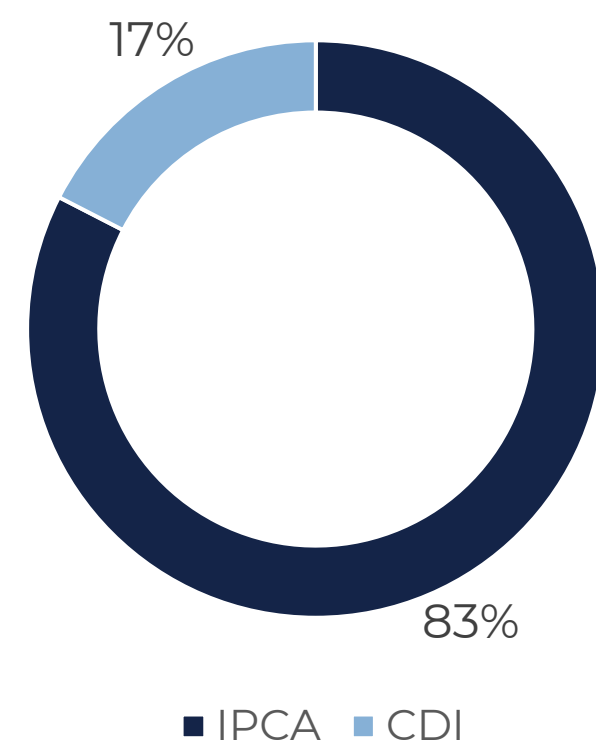
CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



INDEXADOR



Taxa média de juros (IPCA)*

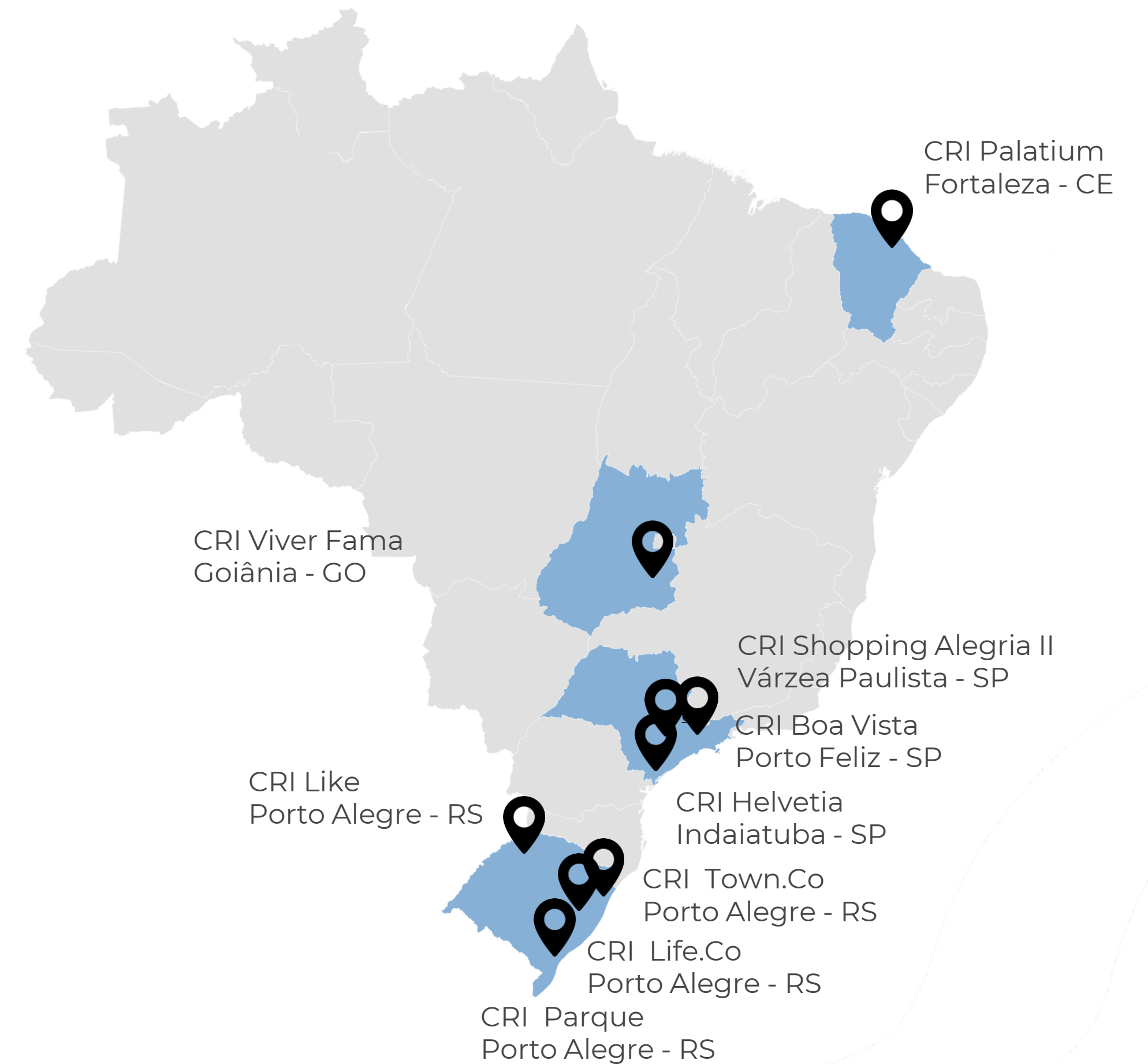
13,1045% a.a.

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%	40%	133.000.000	20/06/2024	133.933	8.223.624	4,70%
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	58%	111.000.000	01/07/2023	537.981	3.400.000	1,94%
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	60%	111.000.000	01/07/2023	1.030.692	6.500.000	3,71%
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	52%	111.000.000	01/07/2023	1.024.364	6.500.000	3,71%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	59%	43.000.000	22/01/2025	0	11.523.746	6,58%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	59%	43.000.000	22/01/2025	498.459	11.095.389	6,34%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	23.000.000	01/11/2024	1.466.193	10.372.535	5,92%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	77%	46.000.000	01/02/2025	589.271	7.205.320	4,11%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	77%	46.000.000	01/02/2025	589.271	7.205.320	4,11%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	77%	46.000.000	01/02/2025	589.271	7.205.320	4,11%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	70%	55.900.000	01/09/2025	0	11.943.881	6,82%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	65%	-	27/12/2031	6.861	8.343.850	4,77%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	65%	-	27/12/2031	6.861	8.343.850	4,77%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	24%	88.500.000	24/03/2027	29.488	20.448.503	11,68%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	24%	88.500.000	24/03/2027	1	999	0,00%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	55%	25.000.000	26/04/2027	23.438	16.252.916	9,28%
22J1411300	Habitasec	CDI	7,50%	57%	111.000.000	01/07/2023	0	13.500.000	7,71%
23B0432351	Habitasec	CDI	7,00%	77%	46.000.000	01/02/2025	0	4.060.000	2,32%
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	72%	23.000.000	01/11/2024	0	13.000.000	7,42%
		IPCA	13,1045%				6.526.084	175.125.253	100%
		CDI	7,22%						

*Valor do principal alocado após amortizações

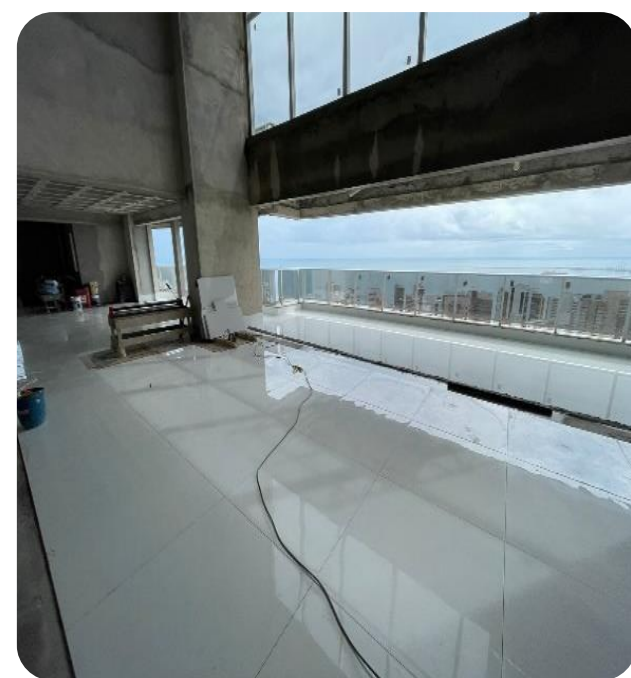
CACRI1 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Pavimentação do apartamento 3102



Projeto CRI Palatium 19L0810517



Obra 95,59% concluída*

A obra registrou evolução de 2,09% m/m, contando atualmente com cerca de 120 funcionários no canteiro.

No mês foi dada continuidade na instalação da infraestrutura de ar-condicionado, revestimento das paredes, forro de gesso, pavimentação dos apartamentos e instalações elétricas.

92% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 8.357.557,10

 **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: 40,3%
- Obras: 84,18% (+2,09 p.p m/m)
- Entrega: Maio/2023 (*)
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín. R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

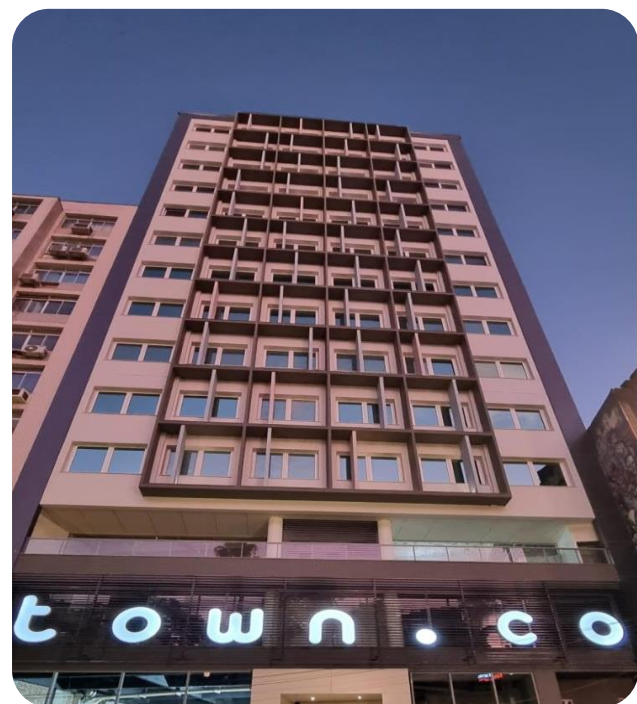
- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas

(*) 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 95,59% ao final de março.

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 99,80% concluída

A obra avançou 0,73 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 algumas poucas unidades.

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\$ 32.493.036,50



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: 74,6% / 60,2%
20F0718010: 74,2% / 58,4%
20F0718024: 72,2% / 51,9%
22J1411300: 73,7% / 56,8%
- Obras: 99,80% (+0,73 p.p. m/m)
- Entrega: Abril/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: 30,4% / 20,9% / 48,7%
20F0718010: 29,6% / 16,1% / 54,3%
20F0718024: 14,2% / 7,3% / 78,5%
22J1411300: 24,8% / 14,7% / 60,5%

* 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\$ 23.117.594,50



Vencimento: Jan/2025



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: 58,9%
20L0789249: 58,9%
- 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: 51,7% / 27,6% / 20,7%
20L0789249: 51,7% / 27,6% / 20,7%

CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Apartamento tipo



Projeto CRI Life.co

21B0760584
21B0760585
21B0760582
23B0432351



Obra 63,2% concluída

A obra avançou 3,2 p.p. em março, contando com mais de 40 funcionários no canteiro.

Avanços da obra: impermeabilizações, instalações hidrossanitárias e elétricas, revestimentos de pisos e paredes, pintura e esquadrias.

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\$ 27.443.774,04



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: 77,2%
21B0760585: 77,2 %
21B0760582: 77,2 %
23B0432351: 77,2 %
- Obras: 63,2% (+3,20 p.p. m/m)
- Entrega: Outubro/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: 40,6% / 56, 9% / 2,5%
21B0760585: 40,6% / 56, 9% / 2,5%
21B0760582: 40,6% / 56, 9% / 2,5%
23B0432351: 40,6% / 56, 9% / 2,5%

CACRI1 - Ativos investidos

CRI PARQUE

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Pintura



Projeto CRI Parque 20K0797915 22G1166026



Obra 99,45% concluída

Com 35 funcionários no canteiro, a obra teve avanço de 0,94 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.

44% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 24.838.727,80

 **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: 72,4%
22G1166026: 72,4%
- Obras: 99,45% (+0,94 p.p. m/m)
- Entrega: Abril/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 Pintura dos apartamentos (segunda demão)



Projeto CRI Fama 2110566608



Obra 92,12% concluída

A obra avançou +1,86 p.p., com 87 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, pisos externos, fundações profundas e diretas e revestimentos internos.

73% VENDIDO

 **Goiânia / GO**
[Acessar Google Maps](#)

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 11.943.880,76

 **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 (73% do total):
Torres E e F: 84%
Torres G e H: 62%
- LTV:
2110566608 : 70,1%
- Obras: 92,12% (+1,86 p.p. m/m)
=> 96,06% 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

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 (178% em março).

100% OCUPADO

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

 **Shopping Center**

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

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 16.701.421,32

 **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: 64,8%
21L0868658: 64,8%
- 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

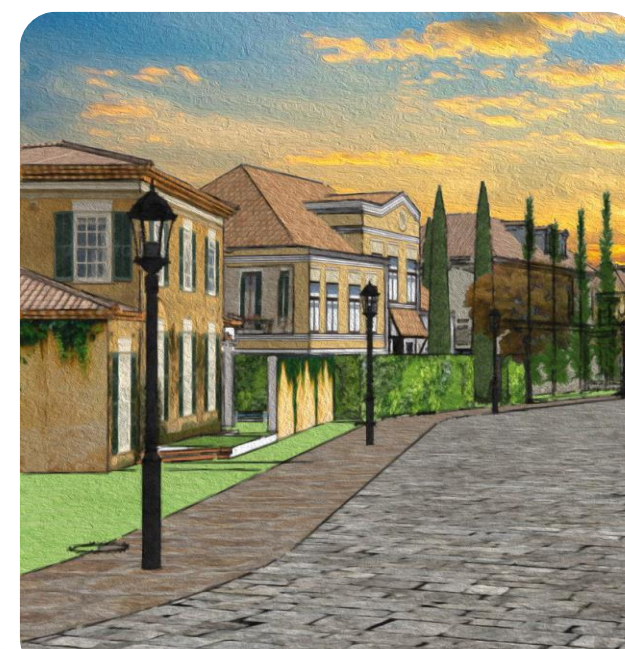
Projeto Implantação



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 m² e um *mall* com ABL de 561 m². Projeto assinado por João Armentano.

Processo de registro das garantias concluído. Obras serão iniciadas em breve.

23% VENDIDO

 **Indaiatuba/ SP**
[Acessar Google Maps](#)

 **Residencial e comercial**
IPCA + 12,6825% a.a.
(22G1000969)

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 20.478.990,85

 **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: 24,1%
22L0001401: 24,1%
- Obras: Não iniciadas
- Entrega: Abril/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

Avanço de obra Terraplanagem



Avanço de obra Piscina



Projeto CRI Boa Vista 22H1704044



Com 15 funcionários no canteiro, a obra atingiu 13,90% em março.

No mês, foram realizados os serviços iniciais, a finalização da terraplanagem e o início da fundação, além da execução da piscina.

LANÇAMENTO FUTURO



Porto Feliz / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



**Saldo Devedor:
R\$ 16.276.353,91**



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: 55,1%
- Obras: 13,90%
- 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

335 empregos diretos nas obras

650+ empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.325 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

