

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL - ABRIL 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\$ 192.141.276,32

Quantidade de Cotas

1.807.434

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 106,31 (28/4/2023)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 105,19 (28/4/2023)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

No mês de abril, o mercado financeiro local permaneceu atento às políticas governamentais relacionadas à melhora do perfil das contas fiscais e sustentabilidade da dívida pública. Nesse cenário, o Ibovespa fechou o mês com alta de 2,12% e os juros futuros mantiveram-se acima de 11,8% a.a em todo o horizonte da curva. O consenso do mercado para 2023 aponta para IPCA de 6,02% (ante 5,98% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 1,00% (0,91% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 08/5/2023. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou alta de 3,52% no mês, acumulando alta de 1,61% em 12 meses. Em base comparativa, **a cota do CACRI1 reportou rentabilidade de 1,26% (equivalente a 137% do CDI) em abril, acumulando alta de 15,36% nos últimos 12 meses. O dividend yield nos últimos 12 meses alcançou 18,33% (21,56% com gross up IR), se considerado o valor de mercado da cota e reinvestimento dos dividendos.**

No cenário internacional, permanece o foco no processo de desinflação mundial, índices de atividade econômica e à reabertura da economia chinesa. Nos Estados Unidos, a nova elevação de 25bps na taxa de juros para a faixa de 5,00% a 5,25% marcou a décima vez consecutiva de alta. O novo patamar é o maior desde setembro de 2007, visando equilibrar a persistência da inflação com a recente instabilidade financeira do país. A criação de 253 mil vagas, bastante acima das expectativas de 185 mil vagas, evidencia que o mercado de trabalho americano segue aquecido. Na mesma linha, o BCE também elevou a taxa de juros em 25 bps, inferior aos 50 bps da última decisão. Em abril a inflação dos últimos 12 meses na zona da União Européia atingiu 7,0% (6,9% a.a. no mês anterior), reforçando a perspectiva de manutenção de alta de juros pelo BCE. Na China, os dados econômicos divulgados refletem o fim das políticas de restrições à mobilidade e reativação da economia, com destaque ao superávit comercial de US\$ 88 bilhões em março, muito acima da previsão do mercado de US\$ 41 bilhões.

No Brasil, o Ministério da Fazenda finalmente submeteu ao Congresso Nacional o projeto de lei do novo arcabouço fiscal, o qual está fortemente ancorado em uma ambiciosa agenda de aumento de receitas visando um superávit primário modesto que possibilite a queda dos juros. O BACEN segue afirmando a necessidade da manutenção dos juros restritivos frente à projeção de inflação acima da meta de 3,25%. Por fim, o IPCA de abril apresentou alta de 0,61%, ficando 0,10 p.p. abaixo de março (0,71%). O destaque ficou com o grupo saúde e cuidados pessoais, com variação positiva de 1,49%.

Em relação ao mercado imobiliário, incorporadoras que atuam no segmento de baixa renda seguem atentas aos programas habitacionais que têm surgido decorrentes da retomada do MCMV. Em geral, as empresas focadas no MCMV reportaram aumento das margens operacionais e resultados, com expectativa de contínua recuperação de margens ao longo de 2023. No segmento médio / alto padrão vemos resiliência no desempenho, ainda que os lançamentos continuem em ritmo de cautela. 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\$ 17,4 bilhões em março (+66,4% m/m; +17,6% a/a), sinalizando um retorno a patamares observados em julho de 2022. No tocante aos custos de construção, o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) variou 0,23% em abril (+0,05 p.p. m/m; -0,64 p.p. a/a). No grupo de Materiais, Equipamentos e Serviços, a taxa correspondente a Materiais e Equipamentos variou 0,14% em abril, após cair 0,07% no mês anterior. A variação relativa a Serviços passou de 0,88% em março para 0,65% em abril.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou abril com valor de mercado de R\$ 105,19 e relação P/VP de 98,95% (100,68% em 31/3/2023), 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 102,53% (104,28% em 31/3/2023).** A base de cotistas manteve trajetória de expansão para 9.423 investidores (+1,5% m/m; +117% nos últimos 12 meses) suportando a **liquidez das cotas do CACR11**. O volume negociado no mês somou R\$ 7,7 milhões em abril, com média mensal de R\$ 11,5 milhões desde o ingresso do CACR11 no IFIX em setembro de 2022 (vide página 6).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 1.462.761 de principal e R\$ 692.645 de IPCA do CRI Like, (ii) amortização de R\$ 614.640 de principal e R\$ 100.328 de IPCA do CRI Fama, (iii) amortização de R\$ 38.992 de principal e R\$ 106.706 de IPCA do CRI Helvetia, (iv) amortização de R\$ 91.501 de IPCA do CRI Shopping Alegria, (v) amortização de R\$ 82.065 de IPCA do CRI Fazenda Boa Vista. Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para o Fama (+3,05% p.p. m/m), a Fazenda Boa Vista (+5,54 p.p. m/m) e para as conclusões do Town.Co e do Parque.

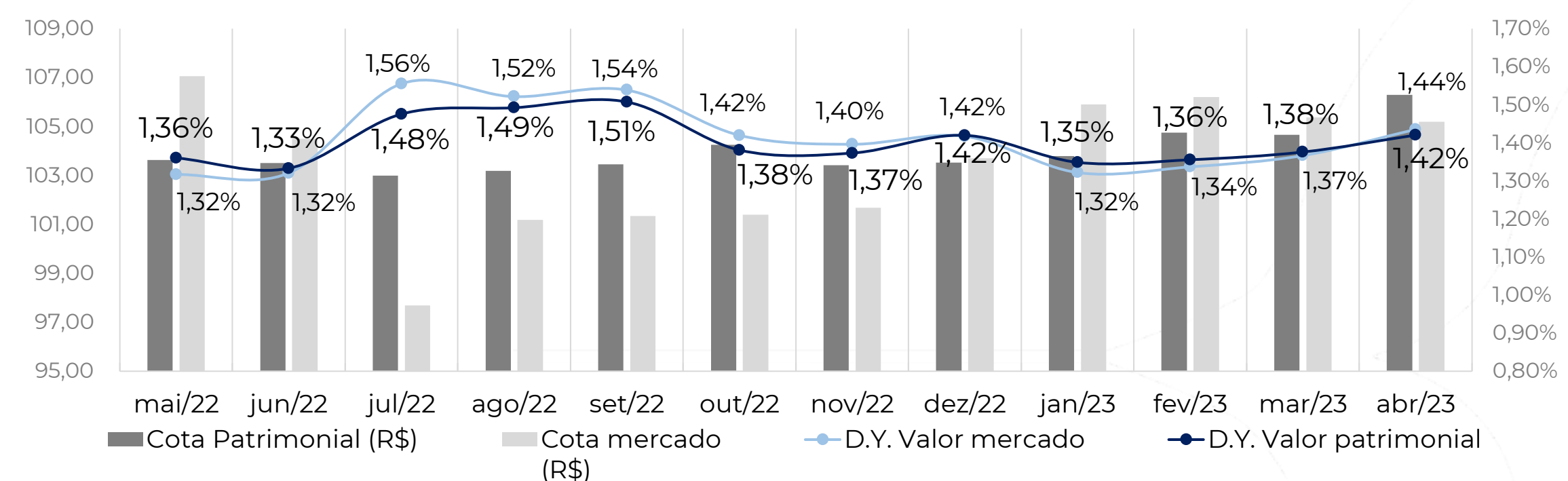
Em 09/5/2023 o CACR11 distribuiu R\$ 1,51 / cota, que corresponde a 156,3% do CDI mensal, ou 183,9% do CDI após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,65% nos últimos 12 meses** (sem reinvestimento dos dividendos). O resultado distribuído reflete, principalmente, 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 28/4/2023 somava R\$ 6.699.532 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 eventuais deflações.

ATIVOS DO CACR11: Em abril foi integralizada uma nova tranche do CRI Life.Co de R\$ 1,2 mm (CDI + 7% a.a.) e do CRI Helvetia R\$ 3 mm (IPCA + 12,6825% 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\$)	DY mensal Cota mercado	DY 12 meses Cota mercado sem reinvestimento dos dividendos	Dividend Yield gross Up (*) Cota mercado	Dividend Yield Cota mercado gross Up %CDI
CACR11	1,71	1,51	105,19	106,31	1,44%	16,65%	1,69%	183,94%

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
Abril-23	28/04/2023	1,71	1,51	09/05/2023	106,31	105,19	1,44%
Março-23	31/03/2023	1,29	1,44	11/04/2023	104,66	105,37	1,37%
Fevereiro-23	28/02/2023	1,74	1,42	08/03/2023	104,75	106,21	1,34%
Janeiro-23	31/01/2023	1,41	1,40	08/02/2023	103,80	105,90	1,32%
Dezembro-22	29/12/2022	1,41	1,47	09/01/2023	103,53	103,70	1,42%
Novembro - 22	30/11/2022	1,25	1,42	08/12/2022	103,41	101,69	1,40%
Outubro - 22	31/10/2022	1,47	1,44	09/11/2022	104,26	101,40	1,42%
Setembro - 22	30/09/2022	1,60	1,56	10/10/2022	103,47	101,35	1,54%
Agosto-22	31/08/2022	1,46	1,54	09/09/2022	103,19	101,19	1,52%
Julho-22	29/07/2022	1,80	1,52	08/08/2022	103,00	97,69	1,56%
Junho-22	30/06/2022	1,34	1,38	08/07/2022	103,52	104,50	1,32%
Mai-22	31/05/2022	0,97	1,41	08/06/2022	103,64	107,07	1,32%



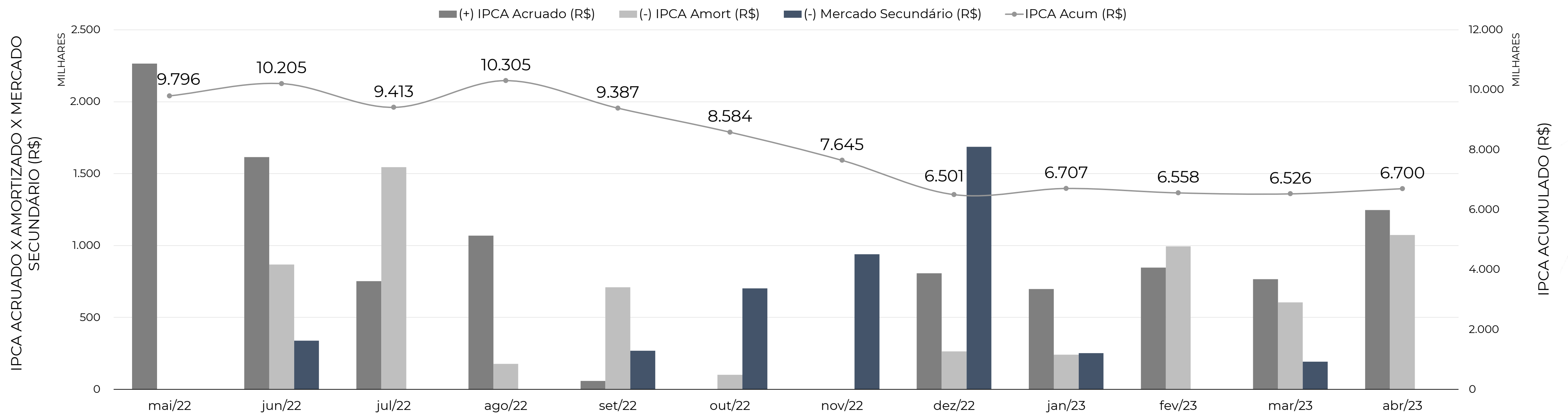
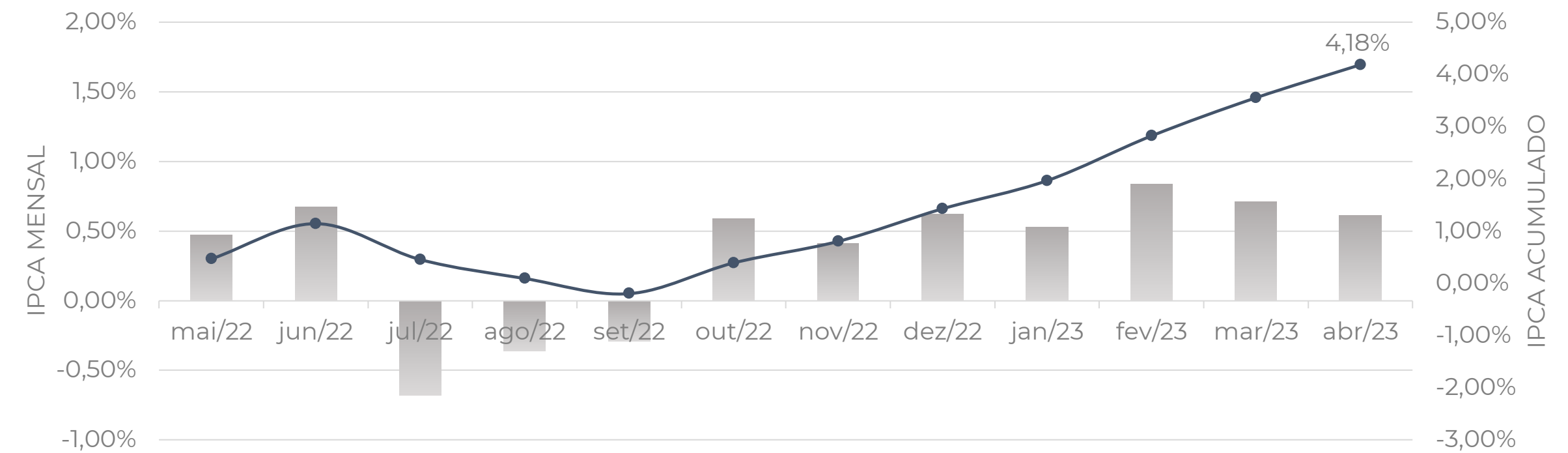
CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em abril houve (i) adição de R\$ 1.246.690 referente ao IPCA de 0,84% de fevereiro 2023 ("n-2") e (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 1.073.242, ocasionando em aumento do saldo acumulado para R\$ 6.699.532, equivalente a R\$ 3,71 / 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 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.

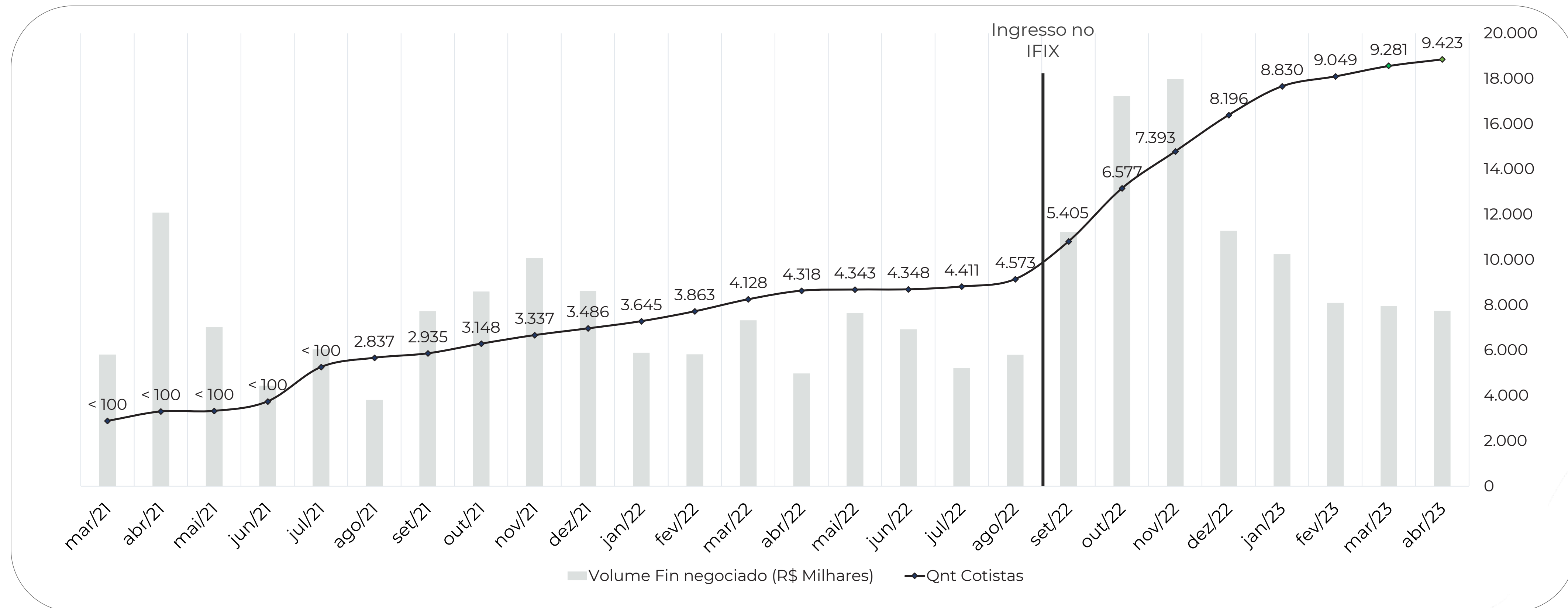
Desde a captação do CACRII foram analisadas 380 operações totalizando aproximadamente R\$ 12,38 bilhões, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 359 CRI analisados, enquanto 10 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

Expansão de 117% da base de cotistas nos últimos 12 meses.



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 28/4 o CACRI1 acumulava R\$ 0,37 / 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, no acumulado 1S2023 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\$ 1.697.951 reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Abril 2023	Acumulado 1S2023
RECEITAS	3.285.792	12.064.132
Juros	2.161.489	8.329.699
Amortização Correção Monetária	1.073.245	2.914.409
Taxa de Distribuição	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	51.058	183.322
Mercado Secundário	0	636.701
DESPESAS	(201.412)	(965.664)
Administrativas	(182.491)	(669.097)
Operacionais	(18.920)	(96.568)
Taxa de Performance 2S2022	0	(200.000)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	3.084.381	11.098.467
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	5.784.278	15.513.080
VALOR DISTRIBUÍDO	2.729.225	10.428.894
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,20)	0,37
Taxa de Performance 1S2023	(938.160)	(1.697.951)
Saldo Correção Monetária Acruada	6.699.532	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	1,26%	1,52%	0,92%	3,52%	2,12%
12 meses*	15,36%	18,07%	13,40%	1,61%	-3,19%

*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.	13,55%	16,24%	17,45%	17,42%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

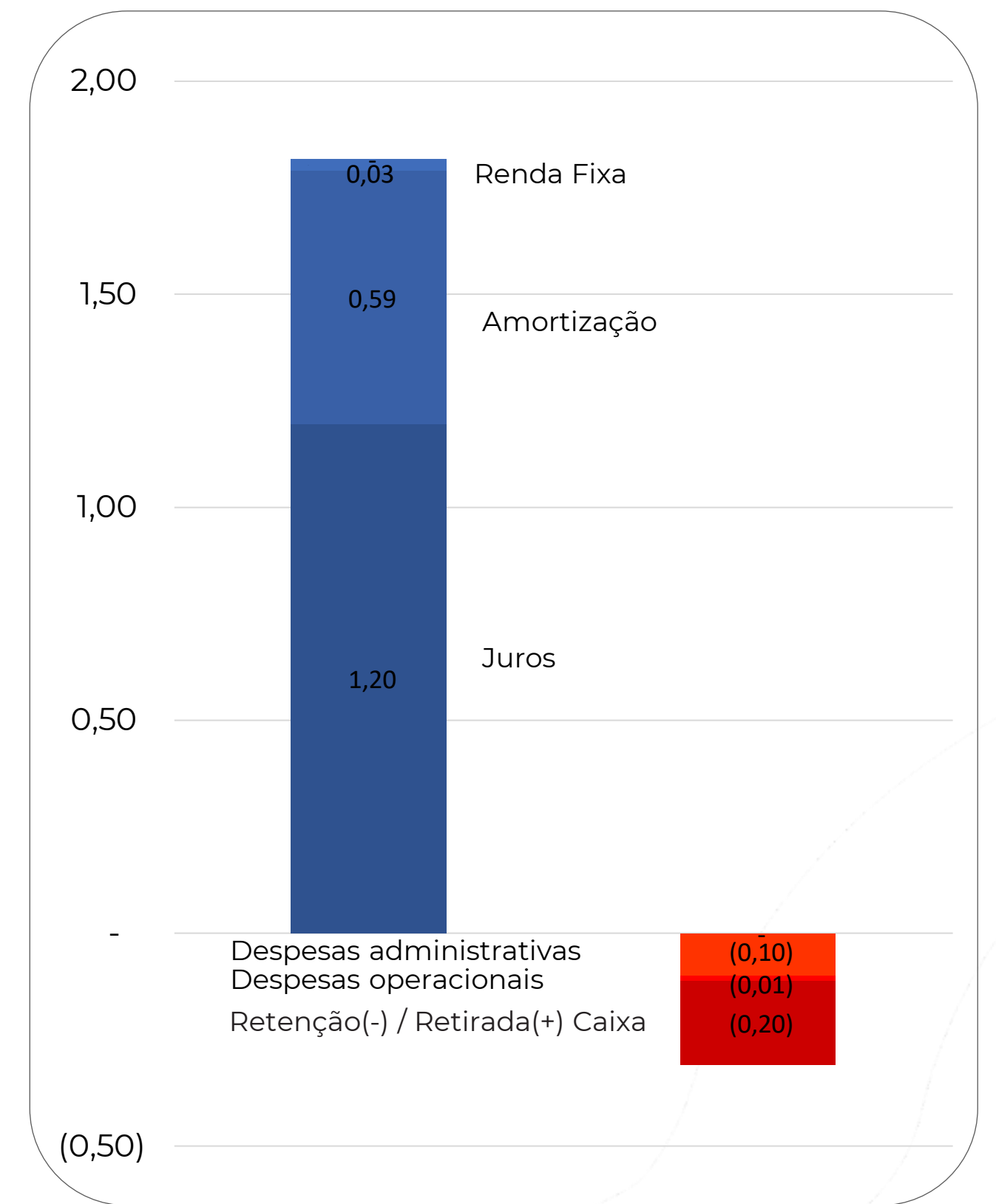
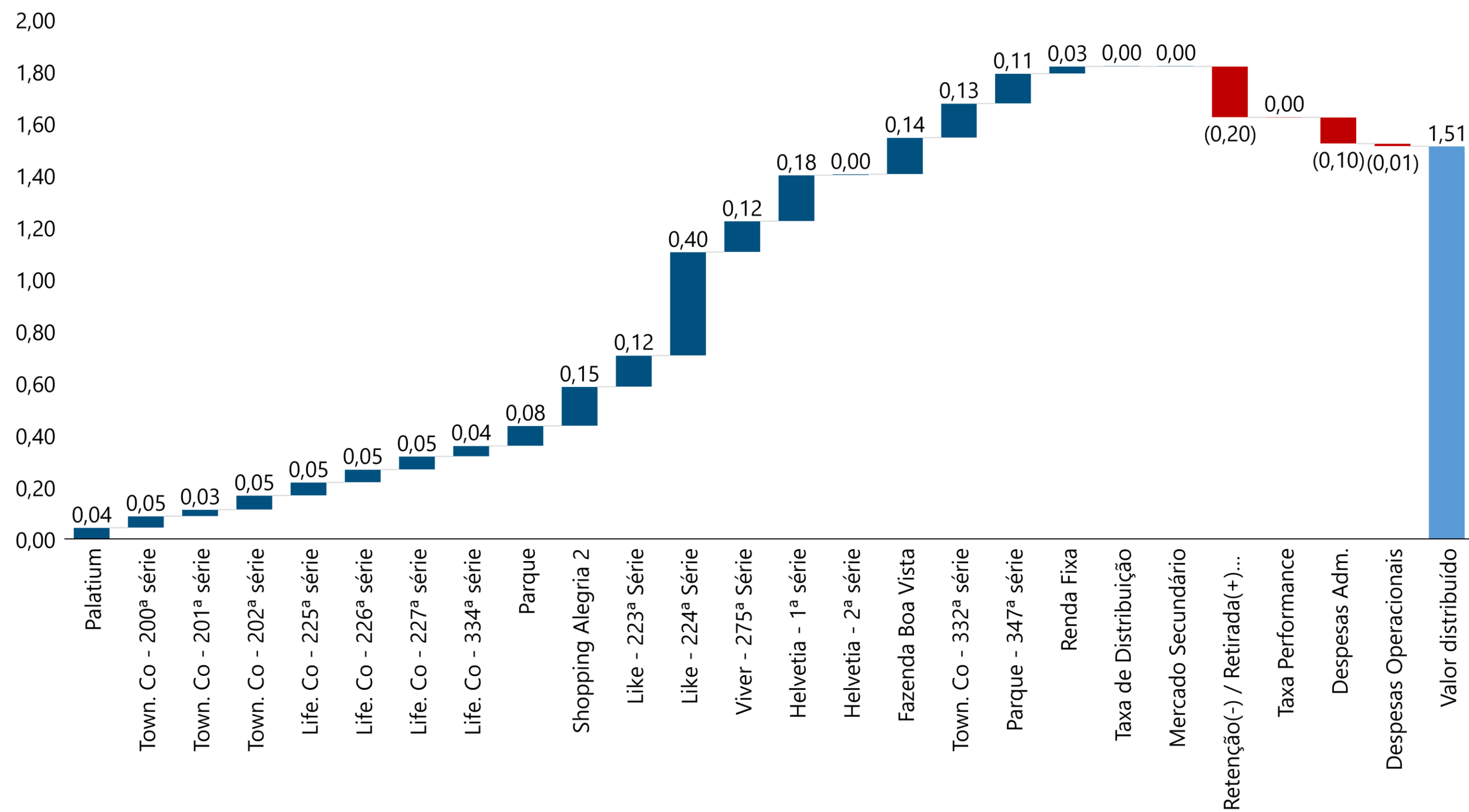
DRE GERENCIAL – 1S2023

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2023	Fevereiro 2023	Março 2023	Abril 2023	Acumulado 1S2023
RECEITAS	2.736.742	3.328.961	2.712.636	3.285.792	12.064.132
Juros	2.236.149	2.304.517	1.627.544	2.161.489	8.329.699
Amortização Correção Monetária	240.909	995.103	605.152	1.073.245	2.914.409
Taxa de Distribuição	0	0	0	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	24.848	29.340	78.076	51.058	183.322
Mercado Secundário	234.837	0	401.864	0	636.701
DESPESAS	(191.128)	(186.233)	(386.892)	(201.412)	(965.664)
Administrativas	(171.966)	(172.669)	(141.970)	(182.491)	(669.097)
Operacionais	(19.162)	(13.564)	(44.922)	(18.920)	(96.568)
Taxa de Performance 2S2022	(0)	(0)	(200.000)	(0)	(200.000)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.545.614	3.142.727	2.325.745	3.084.381	11.098.467
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.901.309	4.327.750	2.499.743	5.784.278	15.513.080
VALOR DISTRIBUÍDO	2.530.408	2.566.556	2.602.705	2.729.225	10.428.894
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	0,008	0,319	(0,153)	0,196	0,370

CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

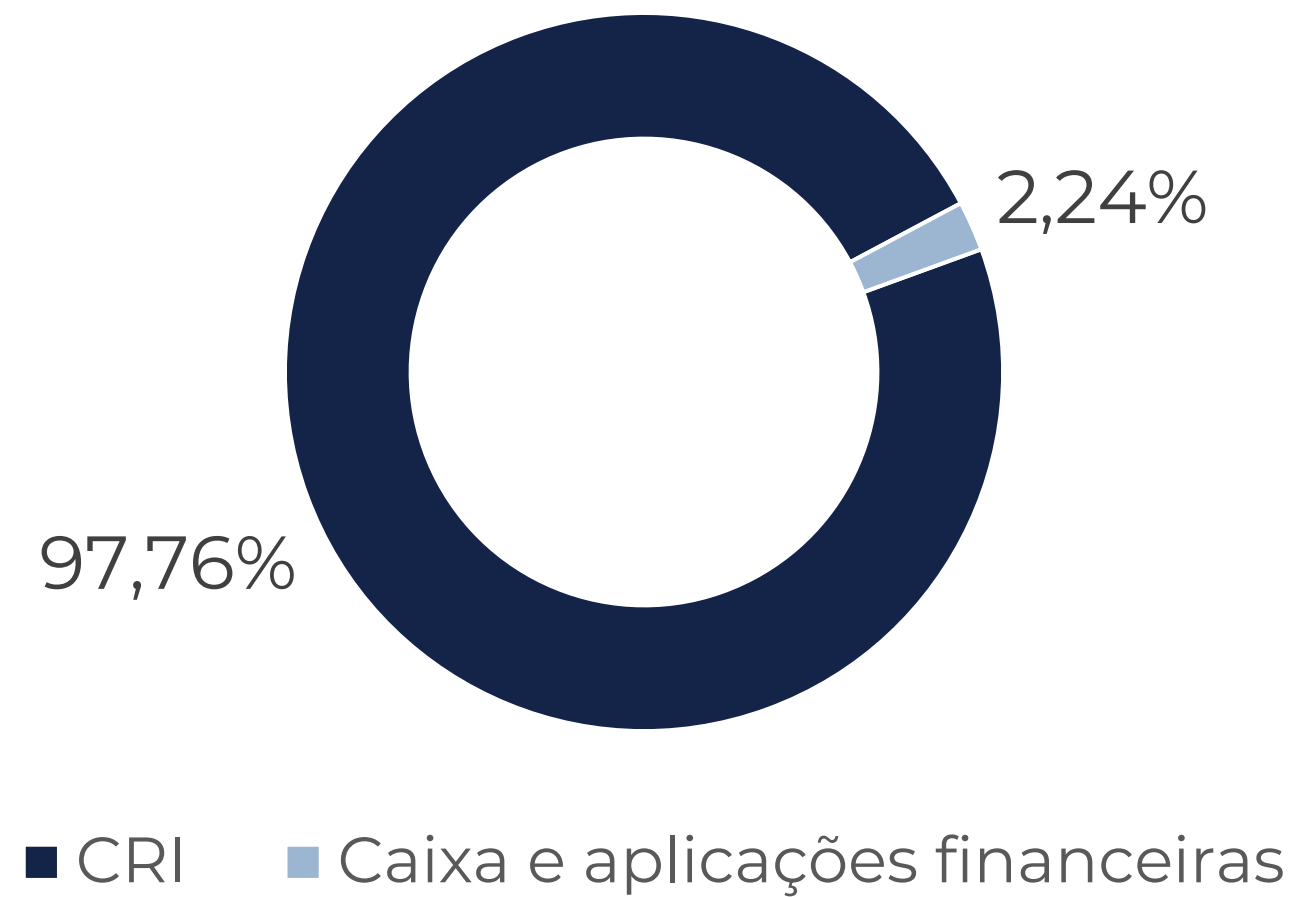
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



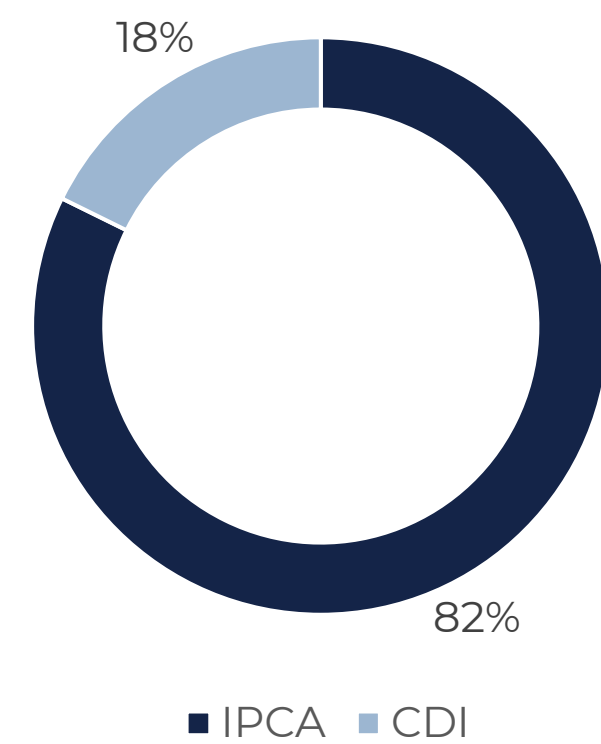
CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



INDEXADOR



Taxa média de juros (IPCA)*

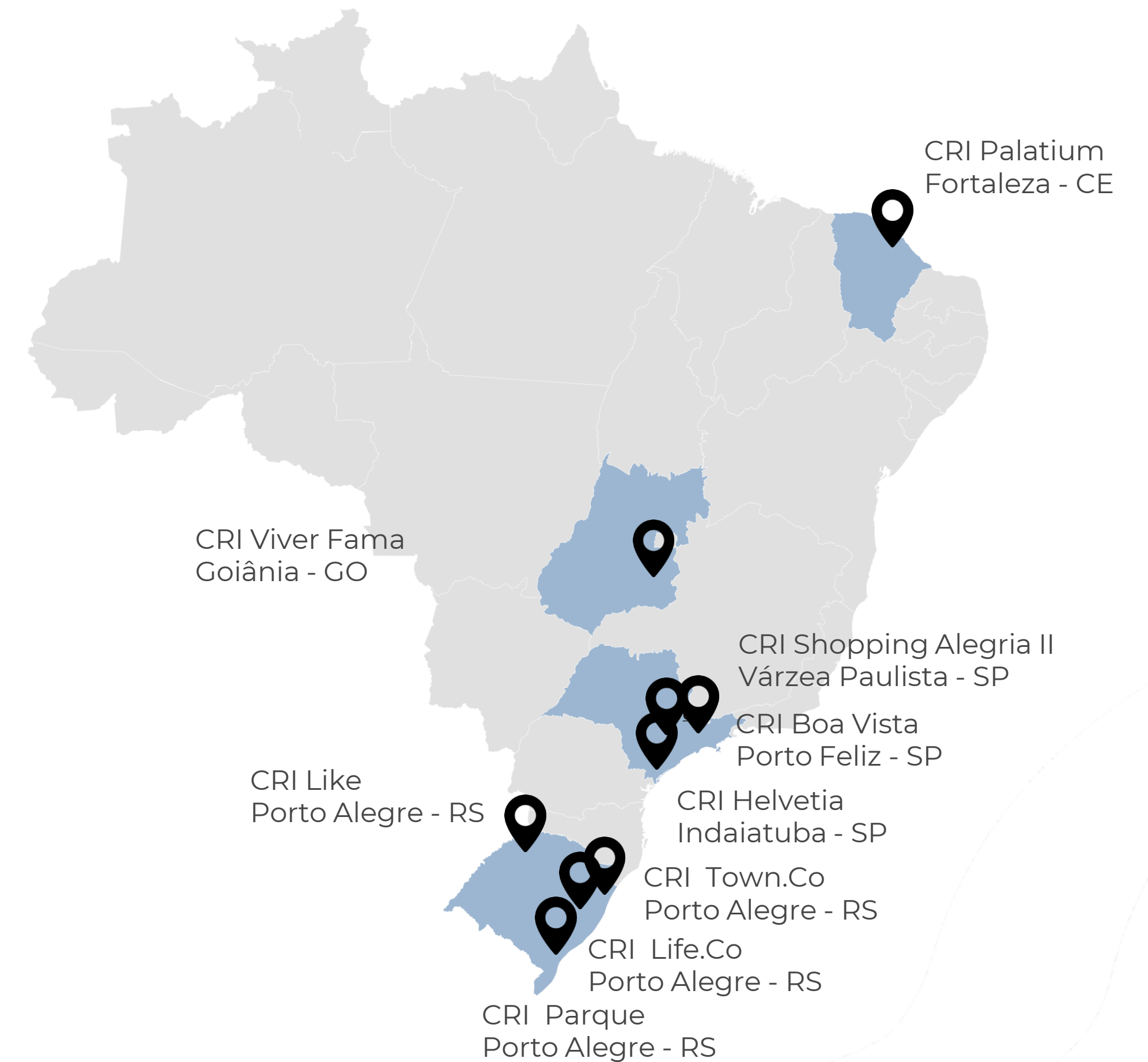
13,1018% a.a.

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	Securizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VG (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Valor alocado (R\$)*	% Alocado*
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	32%	133.000.000	20/06/2024	12.000	178.225	8.223.624	4,65%
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	57%	111.000.000	01/07/2023	3.400	571.059	3.400.000	1,91%
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	58%	111.000.000	01/07/2023	6.500	1.093.949	6.500.000	3,68%
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	50%	111.000.000	01/07/2023	6.500	1.087.568	6.500.000	3,68%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	60%	43.000.000	22/01/2025	10.685	0	10.546.110	5,96%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	60%	43.000.000	22/01/2025	10.750	0	10.610.265	6,00%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	80%	23.000.000	01/11/2024	10.300	1.565.637	10.372.535	5,87%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	82%	46.000.000	01/02/2025	6.703	654.745	7.205.320	4,08%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	82%	46.000.000	01/02/2025	6.703	654.745	7.205.320	4,08%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	82%	46.000.000	01/02/2025	6.703	654.745	7.205.320	4,08%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	70%	55.900.000	01/09/2025	11.702	0	11.329.241	6,41%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	62%	-	27/12/2031	6.315	24.803	6.621.604	3,74%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	62%	-	27/12/2031	9.600	37.706	10.066.096	5,69%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	25%	88.500.000	24/03/2027	20.750	98.252	20.448.503	11,57%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	25%	88.500.000	24/03/2027	3.001	5	3.010.433	1,70%
22H1704044	Barisec	IPCA	12,68%	56%	25.000.000	26/04/2027	16.500	78.093	16.252.916	9,19%
22J1411300	Habitasec	CDI	7,50%	55%	111.000.000	01/07/2023	13.500	0	13.500.000	7,64%
23B0432351	Habitasec	CDI	7,00%	82%	46.000.000	01/02/2025	4.815	0	4.815.000	2,72%
22G1166026	Habitasec	CDI	7,00%	80%	23.000.000	01/11/2024	13.000	0	13.000.000	7,35%
		IPCA	13,1018%					6.699.532	176.812.287	100%
		CDI	7,22%							

*Valor do principal alocado após amortizações

CACRI1 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Pintura apto 1402



Projeto CRI Palatium 19L0810517



Obra 97,03% concluída*

A obra registrou evolução de 2,01% 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, pintura dos apartamentos e instalações de esquadrias de madeira.

92% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 8.401.848,63

 **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: 31,7%
- Obras: 86,19% (+2,01 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 97,03% ao final de abril.

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 100% concluída

No mês de abril foram realizados os ajustes finais necessários para conclusão das obras das últimas unidades do empreendimento. Em 04/5/2023 foi realizada a Assembleia Geral de Instalação de condomínio. Processo de repasse e entrega de chaves em andamento.

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\$ 32.652.576,31



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: 70,6% / 57,6%
20F0718010: 72,2% / 57,2%
20F0718024: 68,4% / 50,1%
22J1411300: 70,4% / 55,0%
- **Obra 100% concluída**
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 50 mil)



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: 34,5% / 19,3% / 46,2%
20F0718010: 29,7% / 16,1% / 54,2%
20F0718024: 18,6% / 7,0% / 74,4%
22J1411300: 27,7% / 14,1% / 58,2%

* 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.

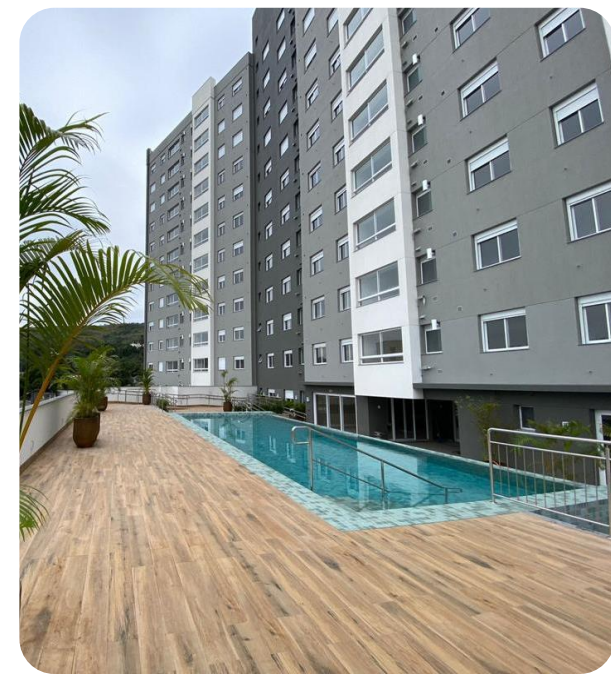
CACRI1 - Ativos investidos

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*.

72% 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\$ 21.156.374,30



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: 60,2%
20L0789249: 60,2%
- 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: 47,9% / 29,7% / 22,4%
20L0789249: 47,9% / 29,7% / 22,4%

CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Apartamento tipo



Projeto CRI Life.co

21B0760584
21B0760585
21B0760582
23B0432351



Obra 64,1% concluída

A obra avançou 0,91 p.p. em abril, contando com cerca de 40 funcionários no canteiro.

Avanços da obra: execução de revestimentos externos, pinturas e instalação de placas e forro de gesso.

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\$ 28.395.195,64



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: 82,5%
21B0760585: 82,5%
21B0760582: 82,5%
23B0432351: 82,5%
- Obras: 64,1% (+0,91 p.p. m/m)
- Entrega: novembro/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: 43,4% / 53,4% / 3,2%
21B0760585: 43,4% / 53,4% / 3,2%
21B0760582: 43,4% / 53,4% / 3,2%
23B0432351: 43,4% / 53,4% / 3,2%

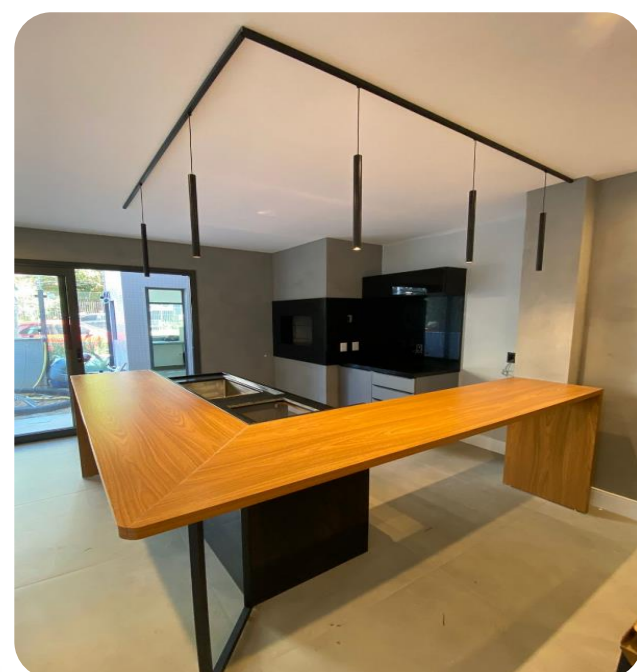
CACRI1 - Ativos investidos

CRI PARQUE

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Área gourmet



Projeto CRI Parque 20K0797915 22G1166026



Obra 100% concluída

No mês de abril, foram realizados os últimos detalhes de revestimentos internos, pinturas e serviços finais para conclusão da obra.


Com as obras concluídas e valorização das unidades, foram reiniciadas as vendas.

44% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 24.938.171,99

 **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: 79,8%
22G1166026: 79,8%
- **Obra 100% concluída**
- 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

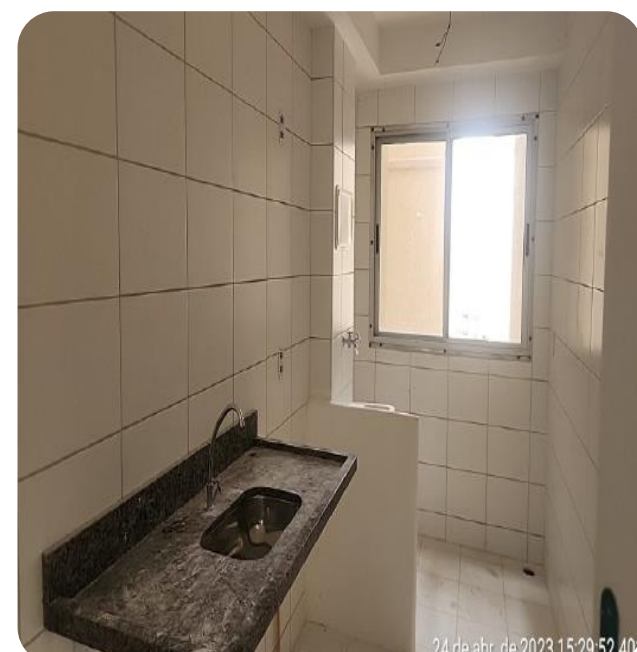
CACRI1 - Ativos investidos

CRI FAMA

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Revestimento de pisos e paredes – Torre G



Projeto CRI Fama 2110566608



Obra 95,17% concluída

A obra avançou +3,05 p.p., com 77 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, pintura externa, instalação de elevadores e revestimentos internos.

78% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 11.329.240,83

 **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 (78% do total):
Torres E e F: 86%
Torres G e H: 71%
- LTV:
2110566608 : 69,9%
- Obras: 95,17% (+3,05 p.p. m/m)
=> 97,59% do empreendimento
- Entrega:
Torres E e F: Obra concluída
Torres G e H: Junho/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.

No final de abril foi iniciada a cobrança de estacionamento, o que deverá favorecer o NOI de maio e, portanto, o índice de cobertura das parcelas mensais (187% em abril).

100% OCUPADO

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

 **Shopping Center**

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

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 16.750.210,74

 **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: 61,8%
21L0868658: 61,8%
- 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.

Em abril houve aquisição pela construtora de R\$ 3 milhões em estoque de materiais para o início da obra.

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\$ 23.557.192,04

 **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 + centro comercial com 561 m² de ABL
- VGV: R\$ 88,5 milhões
- LTV:
22G1000969: 25,1%
22L0001401: 25,1%
- Obras: medição não efetuada
- Entrega: Julho/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 Piscina



Avanço de obra Escavação



Projeto CRI Boa Vista 22H1704044



Obra 19,44% concluída

Com 15 funcionários no canteiro, a obra atingiu 19,44% em abril.

No mês, foram realizadas demarcações da obra, escavações de vigas e blocos e foi dada continuidade na execução da piscina.

LANÇAMENTO FUTURO



Porto Feliz / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:

R\$ 16.331.008,44



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: 56,1%
- Obras: 19,44% (+5,54 p.p. m/m)
- 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

888 unidades concluídas

192 unidades a concluir até Jun/2023

Shopping Alegria

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

Empregos gerados

327 empregos diretos nas obras

650+ empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca de 2.300 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

