

CARTESIA

CAPITAL

Relatório Gerencial CACR11 – Abril 2022

CACR11 - Visão geral

Abril 2022

Objetivo

O CACR11 tem como objetivo a aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com foco na aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

Gestora

Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

CM Capital Markets DTVM Ltda

Taxa de Administração

1% ao ano

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

Patrimônio Líquido

R\$ 156.186.299,45

Quantidade de Cotas

1.514.227

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 103,15 (29/04/2022)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 107,90 (29/04/2022)

Comentários do Gestor

Em abril o IBOV registrou queda de 10,10%, revertendo grande parte dos ganhos do primeiro trimestre e fechando próximo de 108.000 pontos, porém ainda reportando ganho acumulado de 2,91% em 2022. Além do novo aumento da taxa básica de juros Selic para 12,75% a.a., a performance negativa do IBOV reflete também a aceleração da política de aperto monetário dos principais bancos centrais ao redor do mundo e o impacto da nova onda de COVID na China nas cadeias de produção globais. O IFIX, por sua vez, apresentou alta de 1,19% no mês, revertendo perdas anteriores e acumulando alta de 0,29% no ano. A cota do CACR11 acumula dividend yield de 5,51% e retorno total de 2,40% em 2022.

No cenário internacional, o conflito entre Rússia e Ucrânia e seus efeitos na economia global, a pressão inflacionária global causada pelo descompasso entre oferta e demanda, a retirada de estímulos às economias pelos bancos centrais, e a propagação do Ômicron na China seguem sendo os principais pontos de atenção dos investidores. Nos Estados Unidos, os núcleos de inflação continuam girando em níveis incompatíveis com a meta de inflação, registrando acumulado de 8,5% em 12 meses. Tendo isso em vista, em maio o FED anunciou o aumento da taxa de juros em 0,5p.p. e manteve indicação de novos aumentos. Em consequência, impactando fortemente o mercado de ações americano. Na China, as medidas de combate ao COVID foram intensificadas, com a imposição de restrição à mobilidade em Xangai, inclusive com o fechamento de portos, impossibilitando o escoamento de cargas.

No Brasil, o COPOM elevou a Selic para 12,75% a.a. e ajustou o discurso incorporando a possibilidade de novos aumentos dada a persistência de elevada inflação. Alinhado a isso, o relatório FOCUS antevê a taxa básica de juros em 13,25% a.a. ao final de 2022. O consenso do mercado para o IPCA em 2022, por sua vez, passou de 7% há 4 semanas para 7,9% atualmente, reflexo sobretudo do aumento dos preços da commodities refletidos fortemente no IPCA de março e abril (1,62% e 1,06%, respectivamente). Não obstante, a expectativa de crescimento do PIB em 2022 foi ajustada de 0,52% para 0,70% favorecida pelo setor de serviços e um impacto menor da pandemia.

Pesquisa realizada pela Confederação Nacional da Indústria (CNI) indicou que o custo alto dos insumos para construção (46,7%), a taxa de juros alta (26,7%) e o alto custo do trabalhador qualificado (18,2%) são os principais problemas apontados por empresários do ramo da construção. Tais fatores sustentam a expectativa do mercado de redução das margens operacionais das incorporadoras no 1º trimestre de 2022. Enquanto as incorporadoras focadas em imóveis de padrão econômico tem dificuldade de repassar os maiores custos para os compradores finais, aquelas focadas no médio padrão tem experimentado maior restrição de crédito no repasse dada a corrosão do poder de compra pela inflação. Incorporadoras operando no segmento de alto padrão tem obtido sucesso na repacificação de seus produtos e no processo de repasse junto aos bancos dada a maior elasticidade no orçamento do público alvo. Visando estimular o setor, recentemente o governo isentou o pagamento do Imposto de Renda sobre lucro imobiliário sobre a parcela dos recursos da venda de imóvel que seja destinada à quitação de financiamento imobiliário existente.

Em 27/4/2022 foi divulgado ato do administrador informando a 4ª emissão de cotas do CACR11, no montante de R\$150.000.090,27 representando 1.465.861 novas cotas ao custo de R\$ 105,67 por cota. A oferta tem o intuito de trazer maior diversificação do portfólio do fundo através da alocação em projetos imobiliários pré-aprovados e em fase de estruturação, ampliação das possibilidades de gestão ativa da carteira com ganhos extraordinários adicionais para os cotistas, maior liquidez e valorização da cota em bolsa, e absorção de novos projetos pré-aprovados e em fase de estruturação. Para mais detalhes acesse os documentos em nosso site: www.cartesia.com.br bem como o cronograma da oferta, vide slides 21 e 22.

CACR11 - Visão geral

Abril 2022

Comentários do Gestor

A cota do CACR11 fechou abril com valor de mercado de R\$ 107,90 com relação P/VP de 104,6% (106,9% em 31/3/2022), mantendo o histórico consistentemente positivo corroborando a confiança dos investidores na gestão do fundo. A contínua expansão da base de cotistas para 4.318 investidores (+4,6% m/m; +23,8% acumulado no ano) tem suportado o gradual aumento de liquidez das cotas do CACR11, registrando volume mensal médio negociado de R\$ 6,6 milhões nos últimos 6 meses encerrados em 29/4/2022 (vide página 4).

ATIVOS DO CACR11: Buscando otimizar a remuneração de nossos cotistas sem abdicar de forte estrutura de garantias e atentos à expectativa de novos aumentos da taxa Selic, temos revisado sistematicamente os parâmetros de TIR mínima exigida dos projetos em análise para alocação no CACR11. Encontra-se em processo avançado de estruturação uma operação cuja diligência jurídica já foi superada e a documentação está bastante adiantada, para alocação de R\$ 19,5 mm (IPCA + 12,68% a.a.), bem como duas operações em fase inicial de elaboração da documentação para futura alocação de R\$ 12 milhões (IPCA + 13,5% a.a.) e R\$ 5 milhões (IPCA + 16% a.a.), respectivamente. Em paralelo, corroborando a forte capacidade de originação da CARTESIA, estão em fase de pré-análise / modelagem R\$ 255 milhões em CRIs que ajudarão a sustentar a estratégia de gestão ativa da carteira do CACR11 e crescimento do PL do fundo. O pipeline citado tem foco, principalmente, em projetos imobiliários no estado de São Paulo.

Em abril tivemos os seguintes eventos: (i) amortização de R\$ 937.889 do CRI Life Park (R\$ 135.480 de correção monetária e R\$ 802.408 de principal), e (ii) liberação de IPCA acruado R\$ 1.381.225 via mercado secundário. Todas as obras dos empreendimentos financiados pelo CACR11, sem exceção, apresentaram boa evolução, com destaque para o CRI Town (+5,04 p.p. m/m) e CRI Viver Fama (+7,56 p.p. m/m), conforme demonstrado.

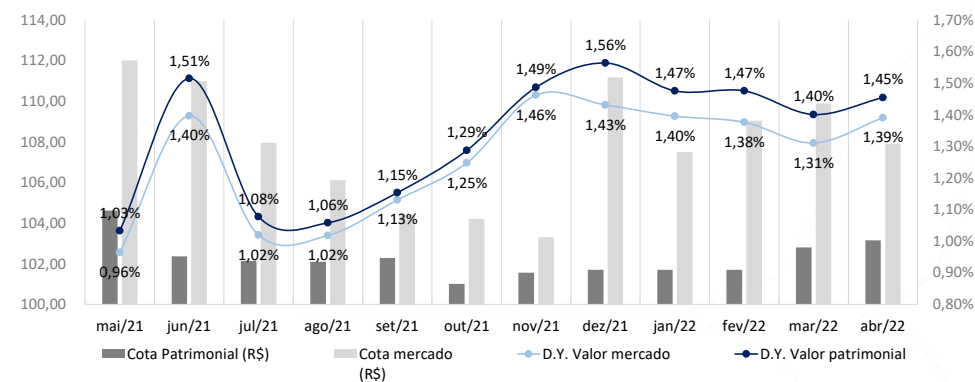
Em 09/5/2022 o CACR11 distribuiu R\$ 1,50 / cota, que corresponde a 174% do CDI mensal, ou 204% do CDI após o efeito tributário (gross-up), com base no valor patrimonial da cota. O dividend yield atingiu 15,83% nos últimos 12 meses (5,76% acumulado em 2022) com base no valor patrimonial da cota. O resultado 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 29/04/2022 somava R\$ 7.532.569 ou R\$ 4,97 por cota. Dentro do permitido pelo arcabouço regulatório, a gestão tem atuado ativamente para realização da correção monetária para distribuição aos cotistas. Ainda, como importante diferencial na estruturação das operações investidas do CACR11, a atualização monetária de todos os CRI investidos considera somente variações mensais positivas do IPCA/IBGE.

Ticker	Resultado mensal (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Cota mercado (R\$)	Cota patrimonial (R\$)	Dividend Yield mensal Cota patrimonial	Dividend Yield últimos 12 meses Cota patrimonial	Dividend Yield gross Up (%) Cota patrimonial	Dividend Yield Cota patrimonial gross Up %CDI
CACR11	1,96	1,50	107,90	103,15	1,45%	15,83%	1,71%	205,06%

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 patrimonial
abril-22	29/04/2022	1,96	1,50	09/05/2022	103,15	107,90	1,45%
março-22	31/03/2022	1,37	1,44	08/04/2022	102,81	109,90	1,40%
fevereiro-22	25/02/2022	0,52*	1,50	09/03/2022	101,71	109,04	1,47%
janeiro-22	31/01/2022	2,61	1,50	08/02/2022	101,70	107,50	1,47%
dezembro-21	31/12/2021	1,63	1,59	10/01/2022	101,69	111,17	1,56%
novembro-21	30/11/2021	1,04	1,51	08/12/2021	101,56	103,30	1,49%

*Em fevereiro/22 foi pago parte da taxa de performance do 2º semestre de 2021

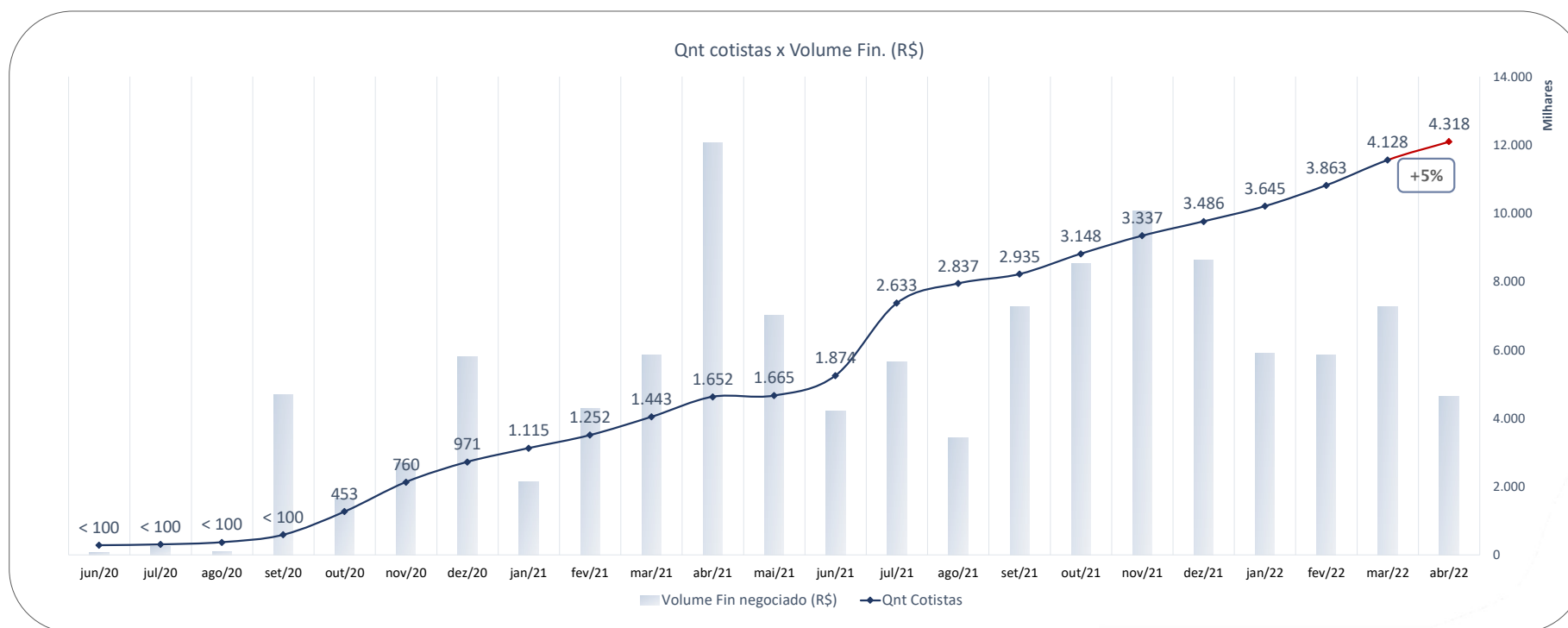


CACR11 – Visão geral

Abril 2022

Liquidez

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



CACR11 - Visão geral

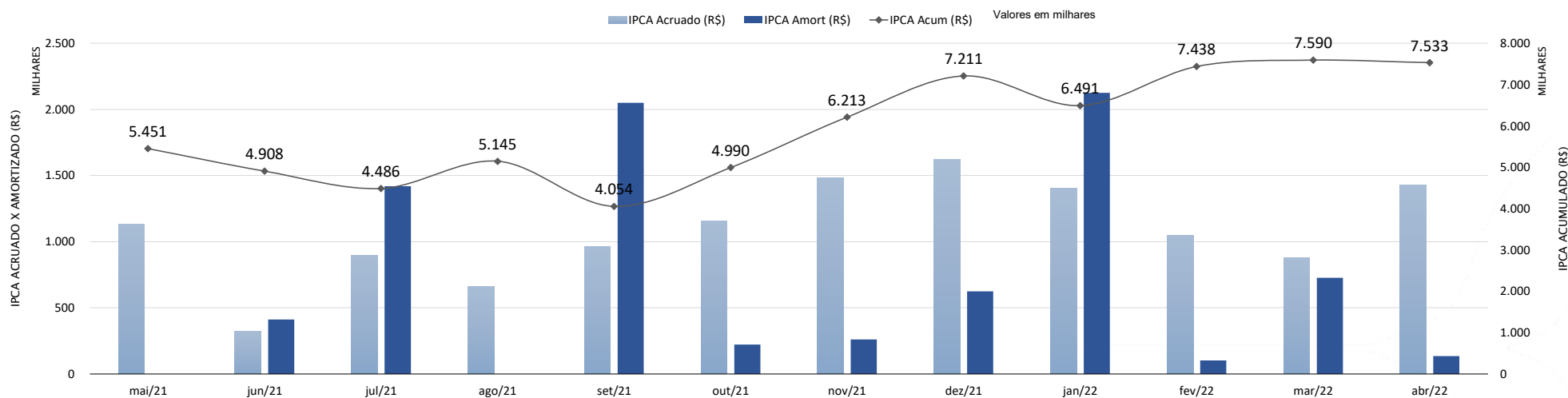
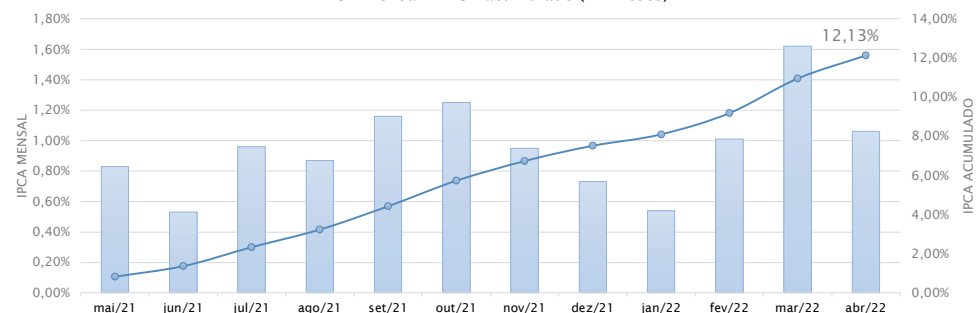
Abril 2022

Comentários do Gestor

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada do CACR11 dos últimos 12 meses. Em abril houve acréscimo de R\$ 1.427.853 e amortização de R\$ 135.481, ocasionando diminuição do saldo acumulado para R\$ 7.532.569.

Em abril/22 houve transação de venda e compra de CRIs no mercado secundário o que impactou na correção monetária acumulada em R\$ 1.350.059.

IPCA mensal x IPCA acumulado (12 meses)



CACR11 - Visão geral

Abril 2022

Comentários do Gestor

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 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 CACR11 se destaca por buscar oportunidades diferenciadas de **crédito imobiliário customizadas com fortes mecanismos de proteção para eliminação ou 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.

Crítérios de Alocação

A equipe de gestão do CACR11 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 CACR11 em análise e mitigação de riscos em operações estruturadas de crédito pode ser incorporada aos instrumentos do CRI. Algumas premissas para investimento pelo CACR11 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 CACR11 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 CACR11 foram analisadas 216 operações totalizando aproximadamente R\$ 6,75 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 198 CRI analisados, enquanto 9 estão em fase de análise/estruturação.

CACR11 - Resultados

Abril 2022

DRE Gerencial

A DRE gerencial ao lado apresenta o resultado do CACR11 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. Os eventos de amortização de correção monetária acruada favoreceram o resultado pelo regime de caixa no 1º semestre de 2022.

Segundo o regulamento do CACR11, 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 2021 o fundo apurou taxa de performance no valor de R\$ 1.251.203. Observando o acima exposto, e conforme refletido na DRE ao lado, em fevereiro foi efetuado o pagamento parcial da taxa de performance (R\$ 800.000), devendo o saldo ser pago até o último dia útil do corrente semestre. A taxa de performance acumulada no 1º semestre de 2022 soma R\$ 1.408.087 reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Abril 2022	Acumulado 1S2022
RECEITAS	3.141.974	11.274.440
Juros	1.523.290	6.123.206
Amortização Correção Monetária	135.481	3.090.321
Taxa de Distribuição	0	230.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	101.979	449.687
Mercado Secundário	1.381.225	1.381.225
DESPESAS	(171.955)	(1.488.862)
Administrativas	(142.734)	(549.954)
Operacionais	(29.671)	(138.907)
Taxa de Performance 2S2021	0	(800.000)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.970.019	9.785.578
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.567.070	10.981.043
VALOR DISTRIBUÍDO	2.271.341	8.994.508
Taxa de Performance 1S2022	(332.499)	(1.408.087)
Saldo Correção Monetária Acruada	7.532.569	

INDICADORES COMPARATIVOS					
Rentabilidade	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	1,79%	2,04%	0,83%	1,19%	-10,10%
12 meses*	14,91%	17,68%	7,08%	-1,68%	-9,27%

*Rentabilidade com base na cota patrimonial

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*
TIR a.m.	1,04%	1,33%	1,60%
TIR a.a.	13,17%	17,23%	21,03%

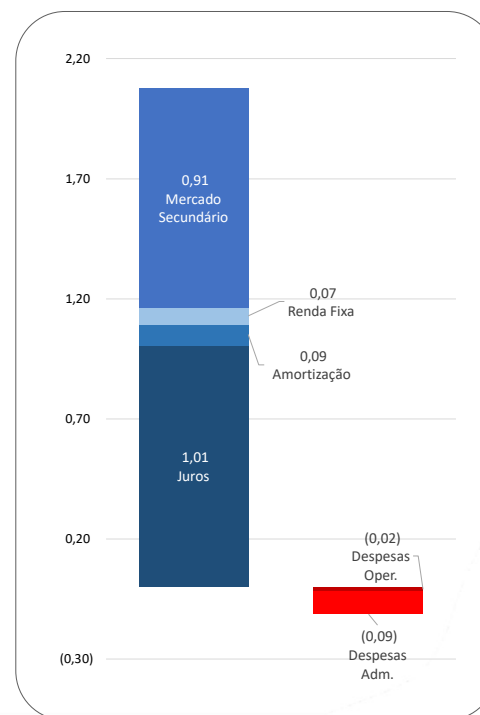
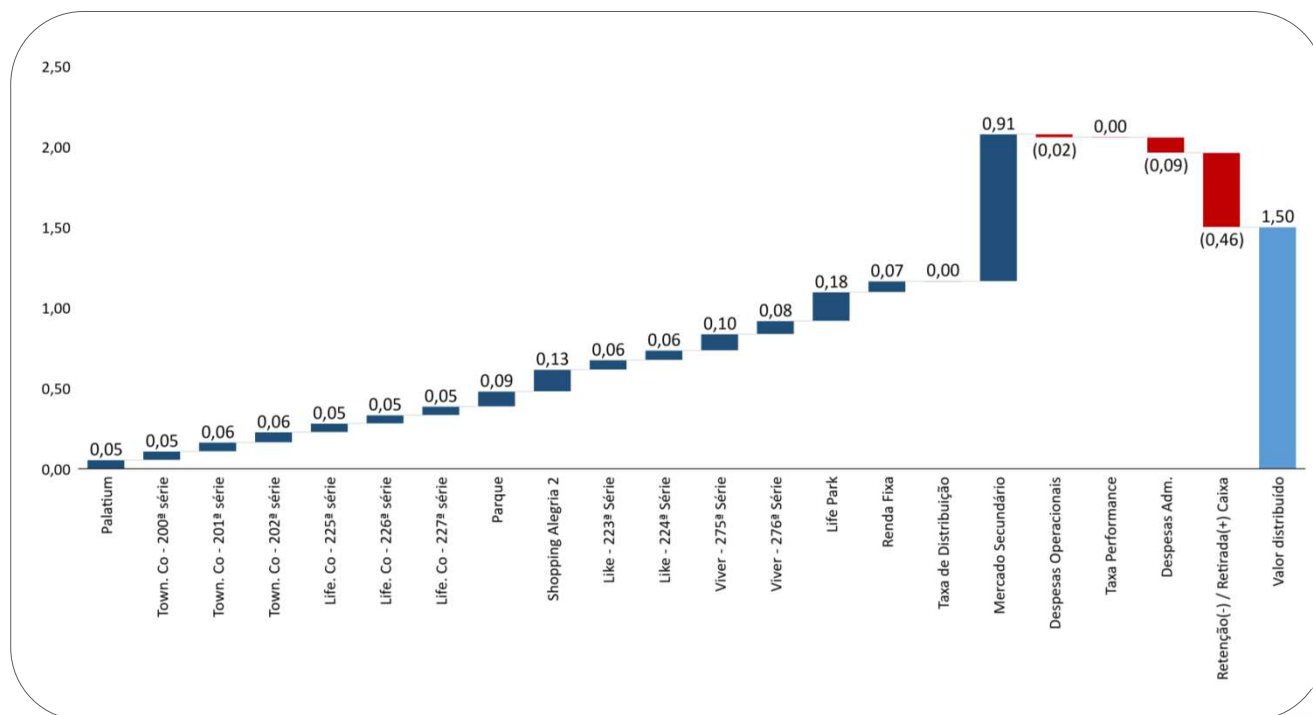
*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

Abril 2022

Resultados

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

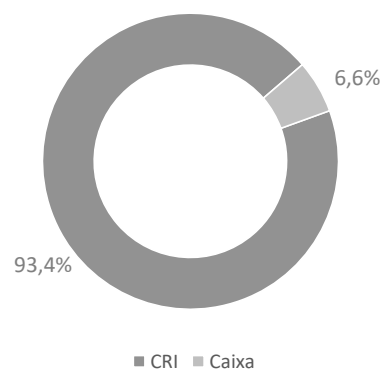


CACR11 - Ativos em carteira

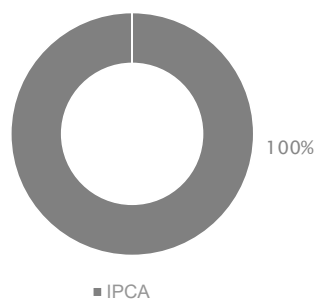
Abril 2022

Segmentação dos ativos

Classe de ativo



Indexador



Taxa média de juros*

13,1257% a.a.

*Taxa média anual ponderada dos juros remuneratórios dos CRI alocados no CACR11, sem considerar indexador ou taxas de distribuição revertidas para o fundo.

Distribuição geográfica



CACRI1 - Ativos em carteira

Abril 2022

Segmentação dos ativos

CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa emissão a.a.	LTV	VGv dos empreendimentos	Vencimento	Valor alocado (R\$)*
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	44,0%	133.000.000	01/01/2023	9.200.593
20D0809562	Virgo	IPCA	12,68%	52,0%	167.000.000	01/05/2023	12.610.699
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	45,1%	111.000.000	01/07/2023	6.500.000
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	52,6%	111.000.000	01/07/2023	6.500.000
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	41,8%	111.000.000	01/07/2023	6.500.000
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	60,9%	21.500.000	01/01/2024	10.750.000
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	60,9%	21.500.000	01/01/2024	10.750.000
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	64,2%	16.700.000	01/11/2024	10.372.535
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	68,8%	46.000.000	01/02/2025	7.205.320
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	68,8%	46.000.000	01/02/2025	7.205.320
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	68,8%	46.000.000	01/02/2025	7.205.320
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	56,2%	55.900.000	01/09/2025	15.000.000
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	56,2%	55.900.000	01/09/2025	12.000.000
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	58,2%	-	27/12/2031	9.600.000
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	58,2%	-	27/12/2031	9.600.000
		IPCA	13,1379%				140.999.788

*Valor do principal alocado após amortizações

CACR11 - Ativos investidos

Abril 2022

CRI Palatium
19L0810517



Fortaleza / CE
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 11% a.a.



Volume: R\$12 milhões



Vencimento: Jan/2023



Servicers:

- Securitizadora: Virgo
- Agente Fiduciário: Pentágono
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui



Empreendimento:

- Torre única, 60 unidades com 272m2 cada
- VGV: R\$ 133 milhões
- Vendas: 88% unidades vendidas
- LTV: 44%
- Obras: 60,07% (+2,55 p.p m/m)
- Entrega: Dezembro/2022
- 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

CRI Life Park
20D0809562



Canoas / RS
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,68% a.a.



Volume: R\$20,6 milhões



Vencimento: Mai/2023



Servicers:

- Securitizadora: Virgo
- Agente Fiduciário: Vortex
- Medição de obras: Dexter
- Rating: brBB+ (sf) - Austin



Empreendimento:

- 3 torres residenciais, 432 unidades com aprox. 68m2 cada
- VGV: R\$ 167 milhões
- Vendas: 89% unidades vendidas
- LTV: 52%
- Obras: Habite-se concedido em 4/8/2021
- Obra concluída, em processo de repasse
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín R\$ 2 milhões)



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e do sócio controlador pessoa física

CACRI1 - Ativos investidos

Abril 2022

CRI Town.CO
20F0717398
20F0718010
20F0718024



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)



Volume: R\$6,5 milhões
para cada série (R\$19,5
milhões ao total)



Vencimento: Jul/2023



Servicers:

• Securitizadora: Habitasec

• Agente Fiduciário: Vortex

• Medição de obras: Dexter

• Rating***:

BrBBB- (sf) (20F0717398)

brBBB- (sf) (20F0718010)

brBB+ (sf) (20F0718024)



Empreendimento:

• 183 unidades de 20-30m2 cada e
1.770 m2 de área comercial

• VGV: R\$ 67 milhões (residencial)
• VGV: R\$ 44 milhões (comercial)

• Vendas: 87% unidades vendidas

• **LTV anterior:**

20F0717398: 64,2%
20F0718010: 62,8%
20F0718024: 68,3%

• **LTV Atualizado*:**

20F0717398: 52,6%
20F0718010: 45,1%
20F0718024: 41,8%

• Obras**: 42,12% (+5,04 p.p. m/m)

• Entrega: Setembro/2022

• 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:**

20F0717398: 39,5%
20F0718010: 36,0%
20F0718024: 12,8%

• **Garantia AF residencial:**

20F0717398: 10,9%
20F0718010: 9,1%
20F0718024: 5,7%

• **Garantia AF comercial:**

20F0717398: 49,6%
20F0718010: 54,9%
20F0718024: 81,5%

* 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.

** Projeto de *retrofit*, com prazo de obras reduzido.

*** Rating BBB- ou superiores possuem grau de investimento na escala da Austin Rating.

CACRI1 - Ativos investidos

Abril 2022

CRI Like
20L0789248
20L0789249



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



Residencial e comercial



IPCA + 12,68% a.a.
(20L0789248)

IPCA + 12,68% a.a.
(20L0789249)



Volume: R\$10,75 milhões
cada série (R\$21,5milhões
no total)



Vencimento: Jan/2024



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortex
- 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
- Vendas: 66% unidades vendidas
- LTV :
20L0789248: 60,87%
20L0789249: 60,87%
- Obras*: 95,68% (+2,68 p.p. m/m)
- Entrega: Maio/2022, iniciado processo de análise para repasse
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín R\$ 2 milhões)



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:**
20L0789248: 37,49%
20L0789249: 37,49%
- **Garantia AF residencial:**
20L0789248: 41,75%
20L0789249: 41,75%
- **Garantia AF Outros Imóveis:**
20L0789248: 20,76%
20L0789249: 20,76%

* Até o momento de elaboração do relatório, não houve nova medição de evolução das obras

CACR11 - Ativos investidos

Abril 2022

CRI Life.CO
21B0760584
21B0760585
21B0760582



 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)

 Volume: R\$6,7 milhões
cada série (R\$20,1 milhões
no total)

 Vencimento: Fev/2025



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortex
- Medição de obras: EFI SERVI
- Rating:

BrBB (sf) (21B0760584)

brBB (sf) (21B0760585)

brBB (sf) (21B0760582)



Empreendimento:

- 120 unidades de 36-70m2
- VGV: R\$ 46 milhões
- Vendas: 67% unidades vendidas
- **LTV:**
21B0760584: 68,83%
21B0760585: 68,83%
21B0760582: 68,83%
- Obras*: 19,73% (+3,21 p.p. m/m)
- Entrega: Junho/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:**
21B0760584: 47,27%
21B0760585: 47,27%
21B0760582: 47,27%
- **Garantia AF residencial:**
21B0760584: 49,81%
21B0760585: 49,81%
21B0760582: 49,81%
- **Garantia AF Outros imóveis:**
21B0760584: 2,92%
21B0760585: 2,92%
21B0760582: 2,92%

* Até o momento de elaboração do relatório, não houve nova medição de evolução das obras

CACR11 - Ativos investidos

Abril 2022

CRI Parque
20K0797915



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



Residencial



IPCA + 14,00% a.a.



Volume: R\$10,3 milhões



Vencimento: Nov/2024



Servicers:

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



Empreendimento:

- Torre única, 16 unidades com 105m2 cada
- VGV: R\$ 16,7 milhões
- Vendas: 31% unidades vendidas
- LTV: 64,2%
- Obras: 35,97% (+3,90 p.p. m/m)
- Entrega: Dezembro/2022
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín. R\$ 1 milhão)



Garantias:

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

CRI Viver
2110566608
2110940472



Goiânia / GO
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a.
(2110566608)



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



Volume integralizado:
R\$ 15 milhões (2110566608)
R\$ 12 milhões (2110940472)



Volume total: R\$ 35 milhões



Vencimento: Set/2025



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortex
- Medição de obras: Dexter
- Rating: n/a



Empreendimento:

- 4 torres, 264 unidades com 70 m2 cada
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas: 37%
- LTV:
2110566608: 56,2%
2110940472: 56,2%
- Obras: 47,53% (+7,56 p.p. m/m)
=> 73,76% do empreendimento
- Entrega: Maio/2023
- Amortização: Cash sweep após habite-se parcial (mín R\$ 2 milhões)



Garantias:

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

CACR11 - Ativos investidos

Abril 2022

CRI Shopping Alegria II 21L0868593 21L0868658



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



Shopping



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

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



Volume: R\$ 9,6 milhões
para cada série (R\$19,2
milhões ao total)



Vencimento: nov/2031



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortex
- Medição de obras: n/a
- Rating: Não possui



Empreendimento:

- 11.640 m2 de ABL, 110 lojas, 850 vagas
- Vacância: 0%
- LTV:
 - 21L0868593: 58,25%
 - 21L0868658: 58,25%
- Amortização: Tabela Price a partir de junho/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

CACR11 - Ativos investidos

Abril 2022

87% vendido

89% vendido

88% vendido



CACR11 - Ativos investidos

Abril 2022

31% vendido



66% vendido



67% vendido



CACR11 - Ativos investidos

Abril 2022



CACR11 – 4ª emissão de cotas

Abril 2022

Termos e condições da Oferta

- CACR11 – Fundo de Investimento Imobiliário

- Emissão: 4ª Emissão de Cotas

- Volume Total da Oferta:
R\$ 150.000.090,27

- Valor Unitário das Cotas:
R\$ 105,67

- Negociação das Cotas: B3

- Público Alvo: Investidores Profissionais

- Taxa de Administração: 1% a.a.

- Taxa de Performance 20% do que exceder 110% do CDI

- Forma de Constituição: Condomínio Fechado

- Tipo de Oferta: ICVM 476

- Gestor: Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda

- Coordenador Líder: Banco AndBank

- Administrador: CM Capital Markets

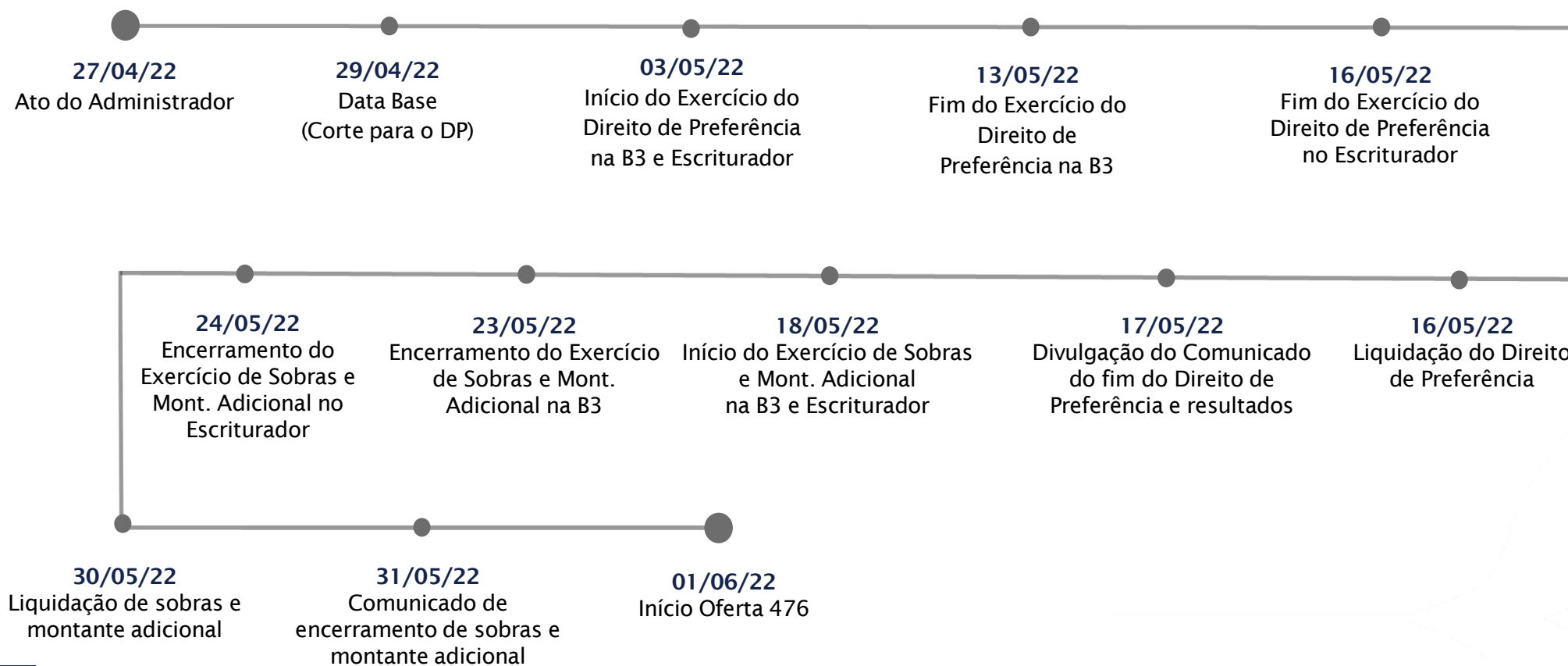
- Escriturador: Vórtx

- Prazo: Indeterminado

CACR11 – 4ª emissão de cotas

Abril 2022

Cronograma da Oferta





Cartesia

ri@cartesia.com.br

R. Pedroso Alvarenga, 1221 – 9A.

04531-012 - Itaim Bibi - São Paulo – SP

+55 11 2924-2002

+55 11 3167-0102



[@cartesia.capital](https://www.instagram.com/cartesia.capital)



+55 11 2924-2002