

# CARTESIA

CAPITAL

Relatório Gerencial CACR11 – Janeiro 2022

# CACR11 - Visão geral

Janeiro 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\$ 153.997.983,73

## Quantidade de Cotas

1.514.227

## Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,70 (31/01/2022)

## Valor de Mercado da Cota

R\$ 107,50 (31/01/2022)

## Comentários do Gestor

**MERCADO:** Em janeiro o IBOV voltou a subir e apresentou o melhor mês desde 2020, com alta de 6,98% atingindo 112.000 pontos, impulsionado principalmente pelo cenário positivo da atividade econômica mundial e expectativa de controle da inflação no cenário doméstico. Ainda segundo analistas, existem diversas empresas com múltiplos bastante descontados frente a outros pares, o que levou a grande entrada de capital estrangeiro na bolsa durante o mês.

O mercado internacional foi marcado pelo aumento da taxa real de juros frente à sinalização do Banco Central Americano de elevação iminente das taxas de juros e a confirmação do encerramento da política de compra de ativos. O presidente do FED, Jerome Powell, afirmou que a partir de março reduzirá o balanço do banco e deixou em aberto um aumento na taxa de juros acima de 0,25%. Na geopolítica, o aumento das tensões entre Rússia e Ucrânia contribuiu também para a performance negativa dos ativos de risco global. Especialistas vêm como improvável um conflito bélico entre as nações, no entanto, há preocupações em relação ao impacto do conflito na oferta de gás para Europa e, conseqüentemente, aumento na inflação que já está em alta no continente. A China, em contrapartida, anunciou a redução da taxa de juros e a adoção de políticas de estabilização da economia. Além disso, o governo chinês sinalizou a implementação de medidas de maior controle sobre setor imobiliário.

No Brasil, o relatório FOCUS do Banco Central de 31/1/2022 ajustou uma vez mais a expectativa de crescimento do PIB em 2022 para 0,30% ante 0,36% há quatro semanas, reflexo da menor atividade econômica em janeiro. Para 2022, as incertezas no campo fiscal e eleitoral, além do aumento das taxas de juros, refletem na expectativa de estagnação da economia, com crescimento do PIB estimado em 1,55% (1,8% há 4 semanas). Em 2021 o IPCA atingiu 10,06%, com expectativa de redução para 5,38% (5,03% há 4 semanas). Com relação à taxa Selic, o consenso de mercado converge para 11,75% ao final de 2022, ante 10,75% atualmente, como instrumento de controle da elevada inflação.

Na política nacional, a principal variável de incerteza está no campo eleitoral e no compromisso do Governo Federal com a LRF e o teto de gastos. Na intenção de melhorar a sua popularidade para as eleições do final do ano, a proposta do governo de eliminar os impostos sobre combustíveis e energia elétrica pode custar R\$ 250+ bilhões aos cofres públicos, um aumento de aproximadamente 3 pontos percentuais no déficit fiscal nominal de 2022.

Os fundos imobiliários em geral foram impactados pela recente decisão da CVM sobre distribuição de dividendos (suspensa temporariamente) com relação a distribuição de dividendos mediante prejuízo contábil, refletindo no IFIX do mês (-0,99%).

O setor de incorporação imobiliária encerrou 2021 com crescimento de 32% (maior desde 2014), reflexo da oferta abundante de crédito, taxa de juros ainda baixa, demanda crescente por imóveis maiores e de melhor localização, e capacidade de entrega das incorporadoras, mais capitalizadas para acelerar lançamentos e obras. Sustentado pela manutenção da oferta de crédito imobiliário (R\$ 260 bilhões, +2% sobre 2021) o setor deve reportar desempenho próximo de 2021. As vendas de imóveis de médio e alto padrão (foco do CACR11) devem continuar performando bem uma vez que as maiores taxas de juros tem peso relativo menor no orçamento das famílias, porém se mostram mais perversas para os imóveis de cunho popular.

# CACR11 - Visão geral

Janeiro 2022

## Comentários do Gestor

A cota do CACR11 fechou janeiro com valor de mercado de R\$ 107,50, com relação VM/VP de 105,7%. O valor de mercado da cota do CACR11 consistentemente superior ao seu valor patrimonial corrobora a confiança dos investidores na gestão do fundo. A base de cotistas superou 3.600 investidores, suportando um gradual aumento de liquidez das cotas do CACR11 que registrou volume negociado de R\$ 6 milhões em janeiro e R\$ 8 milhões na média dos últimos três meses (vide página 4).

ATIVOS DO CACR11: Como relatado nos últimos relatórios, a elevação da taxa Selic levou ao reajuste dos parâmetros de TIR mínima exigida dos projetos em análise para alocação no CACR11. Em 27/01/2022 foram investidos R\$ 12 mm na 2ª tranche do CRI Viver com remuneração de IPCA + 12,6825% a.a.. Ademais, em 06/01/2021, parte dos recursos da nova operação do Shopping Alegria foram utilizados para liquidação antecipada do primeiro CRI do shopping (R\$ 8,9 mm), com liberação de IPCA acruado de R\$ 592.082,60. Estamos em fase adiantada de diligência jurídica e documentação de duas operações somando R\$ 37 mm a uma taxa média de IPCA + 13,1% a.a., com previsão de liquidação em março. Adicionalmente, estão em análise / estruturação R\$ 225 milhões de CRIs que ajudarão a reforçar a estratégia de gestão ativa da carteira do CACR11 e, eventualmente, expansão do fundo.

Em janeiro tivemos quatro eventos de amortização extraordinária totalizando R\$ 13.241.579, sendo (i) R\$ 9.492.082 do CRI Shopping Alegria (R\$ 592.082 correção monetária + R\$ 8.900.000 principal), (ii) R\$ 1.102.867 do CRI Life Park (R\$ 147.391 correção monetária + R\$ 955.476 principal), (iii) R\$ 1.988.436 do CRI Palatium (R\$ 723.171 correção monetária + R\$ 1.265.264 principal) e (iv) R\$ 658.193 de correção monetária do CRI Viver.

As obras dos empreendimentos financiados permaneceram dentro das previsões, com destaque para a evolução do CRI Like, que atingiu 90% do cronograma de obras, e CRI Fama (+6,80% m/m). As obras dos CRI Town, Parque e Life.Co, tiveram seus ritmos reduzidos em função da substituição da construtora por solicitação da Gestora à incorporadora. Passado o período de transição, as obras já foram reativadas, e a crescente evolução será refletida nos próximos relatórios de medição.

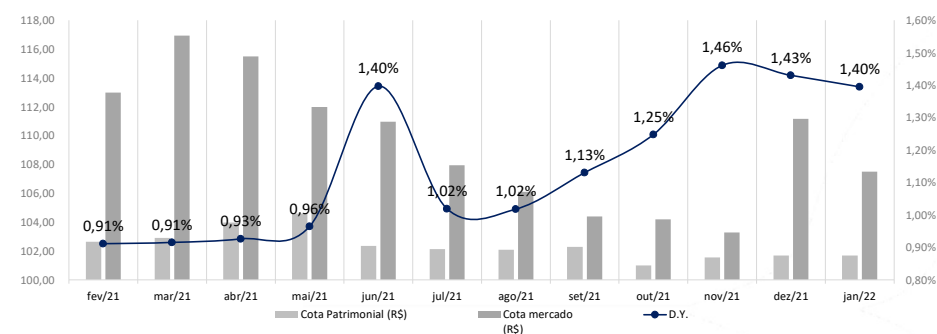
Em 08/02/2022 o CACR11 distribuiu R\$ 1,50 / cota, que corresponde a 191% do CDI mensal, ou 224% do CDI após o efeito tributário (gross-up). Com isso, o dividend yield anualizado CACR11 ficou em 18,09%. O resultado distribuído reflete, principalmente, o recebimento mensal de juros das operações de CRI, mas também correção monetária amortizada extraordinariamente e 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 em 31/01/2022 somava R\$ 6.490.796 ou R\$ 4,29 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	Distribuição por cota (R\$)	Cota mercado (R\$)	Dividend yield mensal	Dividend yield anualizado	Dividend yield gross up (*)	Dividend yield gross up %CDI
CACR11	1,50	107,50	1,40%	18,09%	1,64%	224%

\*Para cálculo de Gross up foi considerado 15% de IR

### Histórico de Rendimentos

Mês de referência	Data base	Distribuição por cota (R\$)	Data de pagamento	Cota patrimonial (R\$)	Cota mercado (R\$)	Dividend yield mensal
janeiro-22	31/01/2022	1,50	08/02/2022	101,70	107,50	1,40%
dezembro-21	31/12/2021	1,59	10/01/2022	101,69	111,17	1,43%
novembro-21	30/11/2021	1,51	08/12/2021	101,56	103,30	1,46%
outubro-21	29/10/2021	1,30	09/11/2021	101,01	104,20	1,25%
setembro-21	30/09/2021	1,18	08/10/2021	102,29	104,40	1,13%
agosto-21	31/08/2021	1,08	09/09/2021	102,10	106,11	1,02%

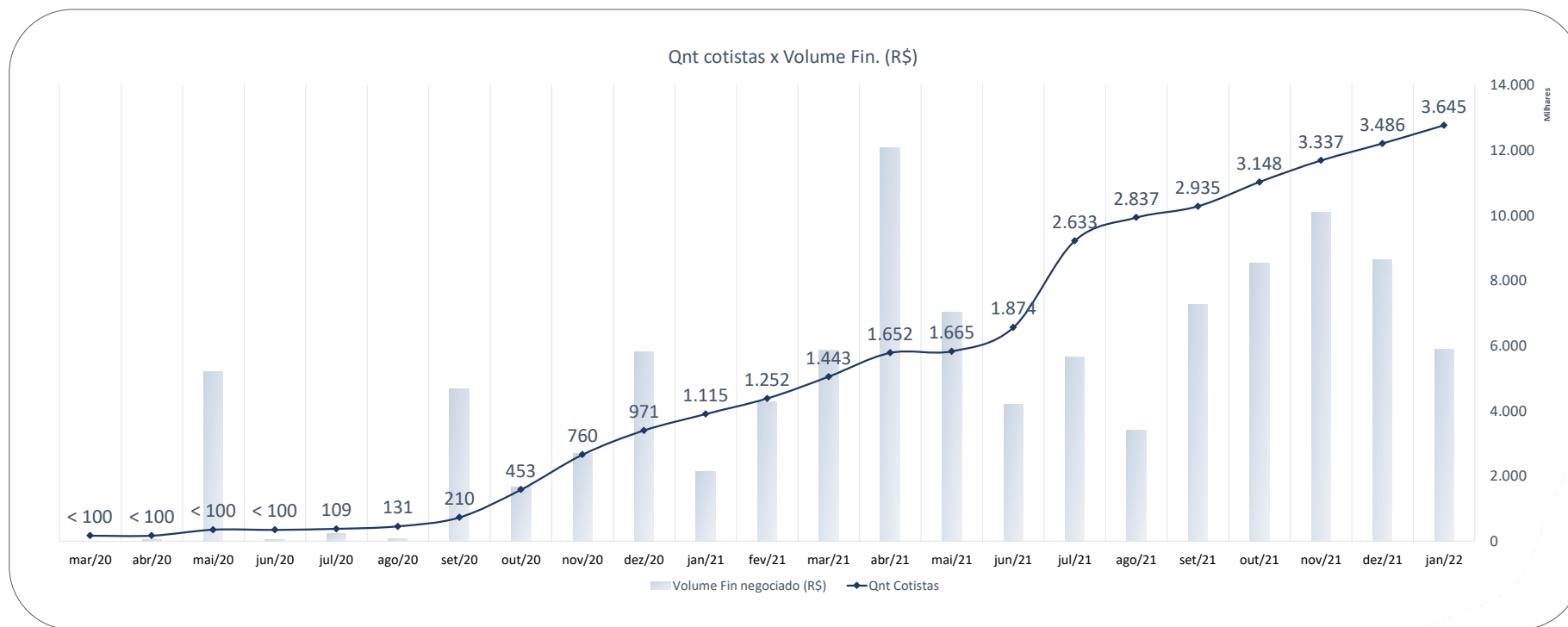


# CACR11 - Resultados

Janeiro 2022

## Liquidez

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



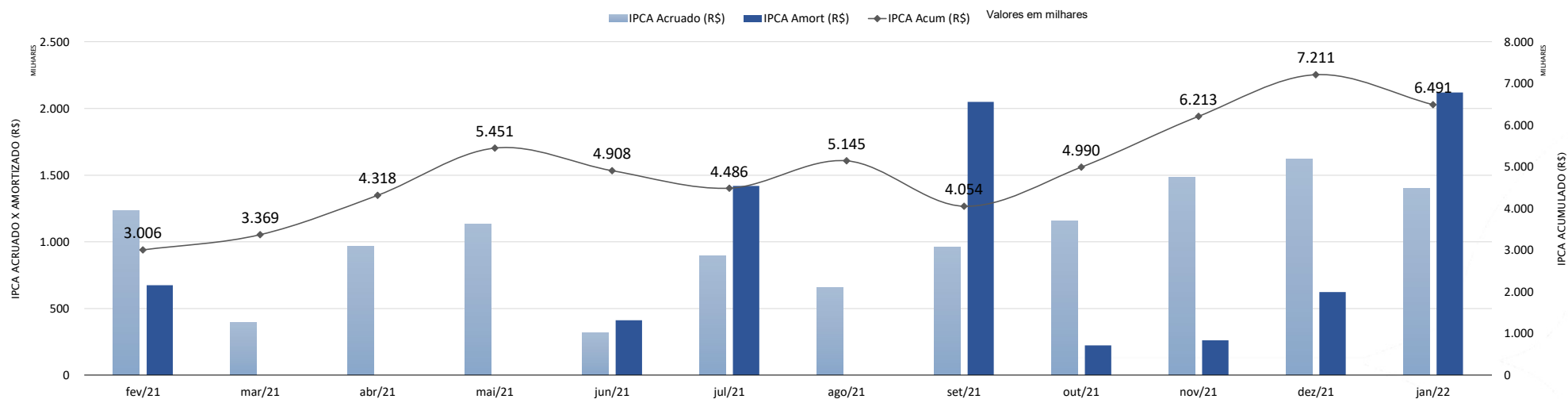
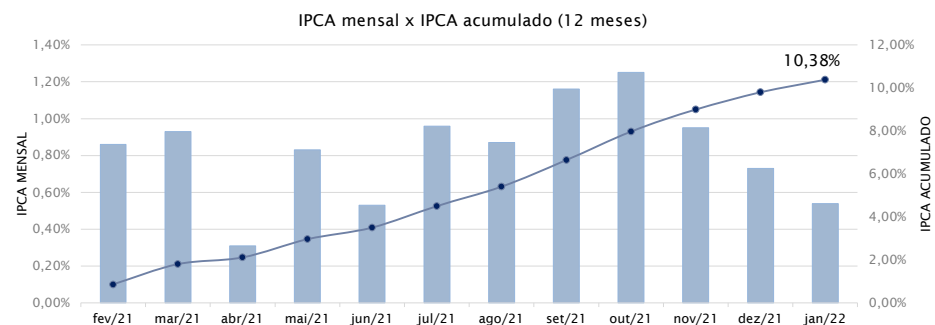
# CACR11 - Visão geral

Janeiro 2022

## Comentários do Gestor

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada do CACR11 dos últimos 12 meses. Em janeiro houve acréscimo de R\$ 1.400.216 e amortização de R\$ 2.120.839, ocasionando aumento do saldo acumulado para R\$ 6.490.796.

Em junho e julho/21 houveram transações de venda e compra de CRIs, respectivamente, o que impactou na correção monetária acumulada.



# CACR11 - Visão geral

Janeiro 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 186 operações totalizando aproximadamente R\$ 5,89 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 165 CRI analisados, enquanto 12 estão em fase de análise/estruturação.

# CACR11 - Resultados

Janeiro 2022

## RDE 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 2º semestre de 2021.

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, o pagamento da referida taxa de performance ocorrerá durante o 1º semestre de 2022. A taxa de performance acumulada no 1º semestre de 2022 soma R\$ 260.804 reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

### DRE REGIME DE CAIXA (R\$)

	Janeiro 2022	Acumulado 1S2022
<b>RECEITAS</b>	<b>4.136.227</b>	<b>4.136.227</b>
Juros	1.642.706	1.642.706
Amortização Correção Monetária	2.120.839	2.120.839
Taxa de Distribuição	230.000	230.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	142.683	142.683
Mercado Secundário	0	0
<b>DESPESAS</b>	<b>(186.778)</b>	<b>(186.778)</b>
Administrativas	(148.538)	(148.538)
Operacionais	(38.241)	(38.241)
Taxa de Performance 2S2021	0	0
<b>RESULTADO REGIME DE CAIXA</b>	<b>3.949.449</b>	<b>3.949.449</b>
<b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b>	<b>2.296.265</b>	<b>2.296.265</b>
<b>VALOR DISTRIBUÍDO</b>	<b>2.271.341</b>	<b>2.271.341</b>
Taxa de Performance 1S2022	(260.804)	(260.804)
Saldo Correção Monetária Acruada	6.490.796	

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*
TIR a.m.	0,99%	1,30%	1,66%
TIR a.a.	12,60%	16,71%	21,87%

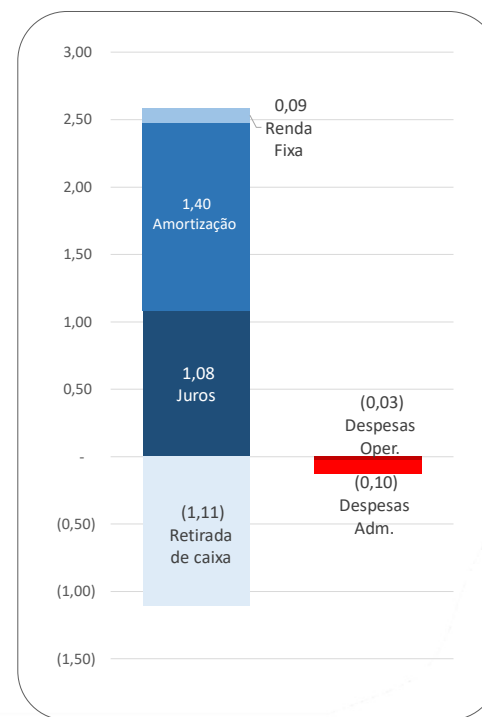
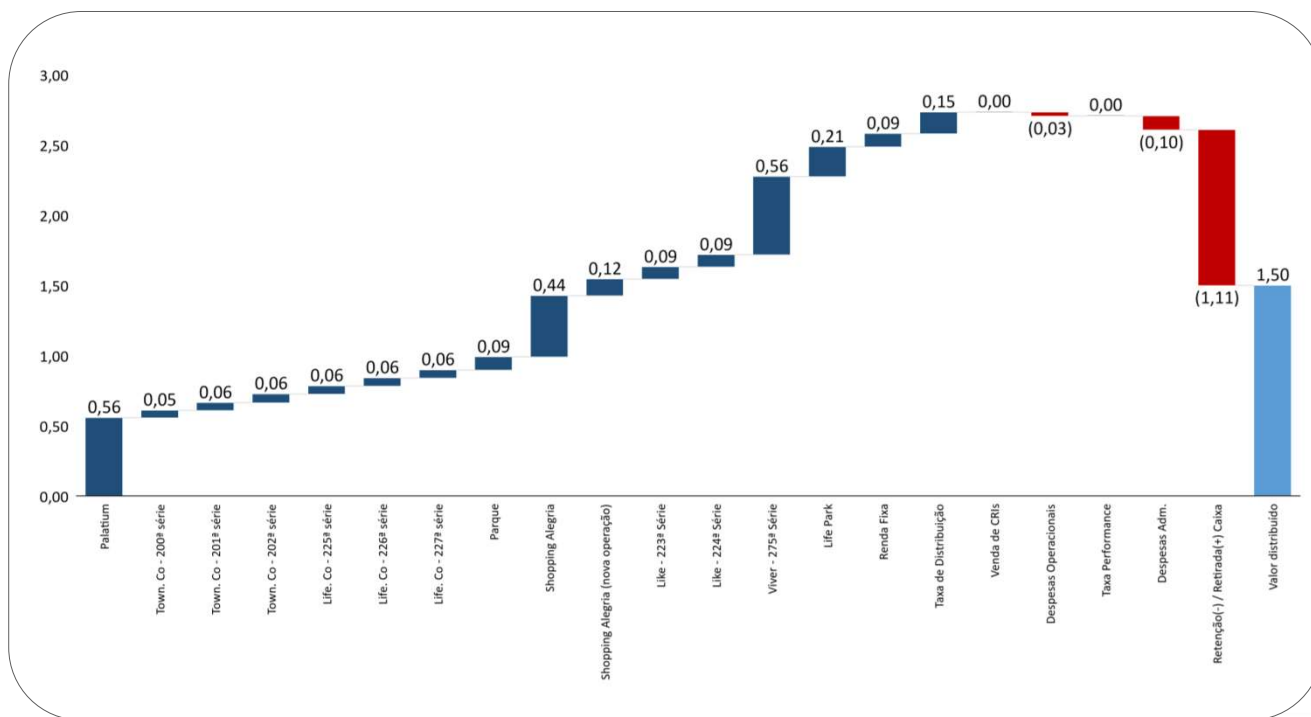
\*Não considera rendimentos dos recibos

# CACR11 - Resultados

Janeiro 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.



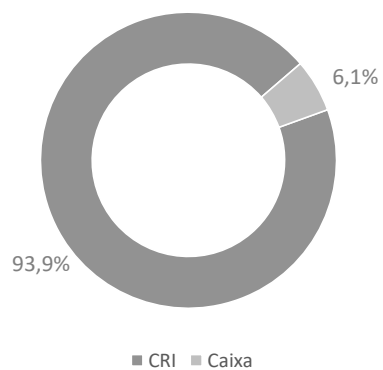


# CACR11 - Ativos em carteira

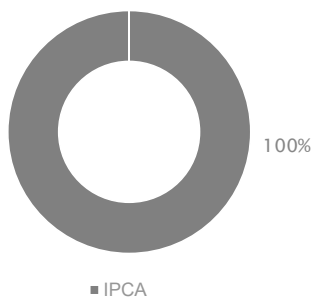
Janeiro 2022

## Segmentação dos ativos

Classe de ativo



Indexador



Taxa média de juros\*

13,1002% a.a.

\*Taxa média ponderada dos juros remuneratórios anuais dos CRI alocados no CACR11, sem considerar indexador ou taxas de distribuição.

Distribuição geográfica



# CACRI1 - Ativos investidos

Janeiro 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 272m<sup>2</sup> cada
- VGV: R\$ 133 milhões
- Vendas: 88% unidades vendidas
- LTV: 48%
- Obras\*: 54,89% (+1,46 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

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


## CRI Life Park 20D0809562



 Canoas / RS  
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 12,68% a.a.

 Volume: R\$20.625 milhões

 Vencimento: Mai/2023

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 3 torres residenciais, 432 unidades com aprox. 68m<sup>2</sup> cada
- VGV: R\$ 167 milhões
- Vendas: 89% unidades vendidas
- LTV: 49%
- Obras: Habite-se concedido em 4/8/2021
- Entrega: iniciado 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

Janeiro 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



**Servicecs:**

- 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
- Vendas: 87% unidades vendidas
- **LTV anterior:**

20F0717398: 62,0%  
20F0718010: 60,6%  
20F0718024: 66,5%

• **LTV Atualizado\*:**

20F0717398: 50,9%  
20F0718010: 43,8%  
20F0718024: 40,9%

- Obras: 28,78% (+0,69 p.p. m/m)
- Entrega: Agosto/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: 41,3%  
20F0718010: 36,9%  
20F0718024: 13,2%

**Garantia AF residencial:**

20F0717398: 10,4%  
20F0718010: 9,0%  
20F0718024: 5,7%

**Garantia AF comercial\*\*:**

20F0717398: 48,3%  
20F0718010: 54,1%  
20F0718024: 81,1%

\* LTV atualizado pelo valor de venda média da área comercial, vendida em cotas a valor / m2 superior ao conservadoramente considerado na estruturação do CRI.

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

# CACRI1 - Ativos investidos

Janeiro 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  
para cada série (R\$21,5  
milhões ao total)



Vencimento: Jan/2024



**Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortx
- 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: 65% unidades vendidas
- **LTV :**  
20L0789248: 58,22%  
20L0789249: 58,22%
- Obras: 90,19% (+2,80 p.p. m/m)
- Entrega: Abril/2022
- 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: 39,55%  
20L0789249: 39,55%

**Garantia AF residencial:**

20L0789248: 40,20%  
20L0789249: 40,20%

**Garantia AF Outros Imóveis:**

20L0789248: 20,25%  
20L0789249: 20,25%

# CACR11 - Ativos investidos

Janeiro 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  
para cada série (R\$20,1  
milhões ao total)

 Vencimento: Fev/2025

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortx
- 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: 67,77%  
21B0760585: 67,77%  
21B0760582: 67,77%
- Obras: 13,76% (+0,24 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: 46,37%

21B0760585: 46,37%

21B0760582: 46,37%

**Garantia AF residencial:**

21B0760584: 50,67%

21B0760585: 50,67%

21B0760582: 50,67%

**Garantia AF Outros imóveis:**

21B0760584: 2,97%

21B0760585: 2,97%

21B0760582: 2,97%

# CACRI1 - Ativos investidos

Janeiro 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: 61,9%
- Obras\*: 24,74% (+0,63 p.p. m/m)
- Entrega: Outubro/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.

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


## 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: 29%
  - LTV:
- 2110566608: 26,1%  
2110940472: 26,1%
- Obras: 29,21% (+6,80 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

# CACRI1 - Ativos investidos

Janeiro 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: Não possui
- Rating: Não possui

 **Empreendimento:**

- 11.640 m2 de ABL, 110 lojas, 850 vagas
- Vacância: 0%
- LTV:  
21L0868593: 24,37%  
21L0868658: 24,37%
- Obras: 100% concluída
- Amortização: Tabela Price após 6 meses de carência

 **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

Janeiro 2022

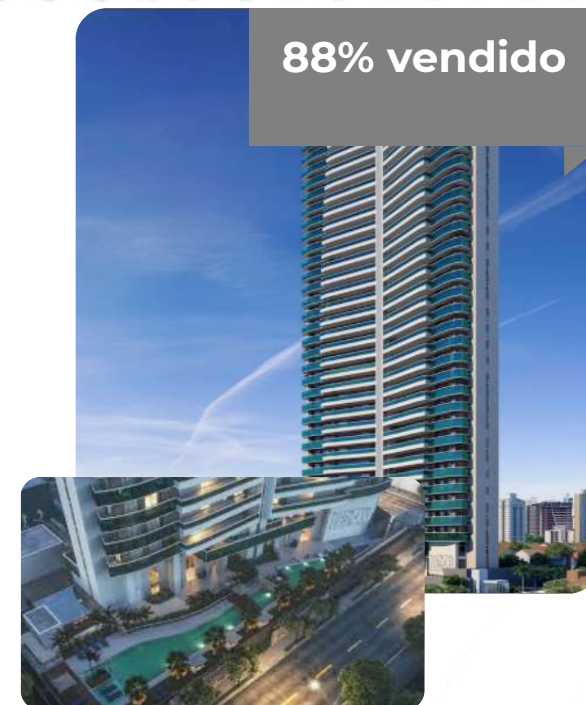
87% vendido



88% vendido



88% vendido





# CACR11 - Ativos investidos

Janeiro 2022

31% vendido



65% vendido



67% vendido



# CACR11 - Ativos investidos

Janeiro 2022



**CARTESIA**  
CAPITAL

**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

