

# CARTESIA

CAPITAL

Relatório Gerencial CACR11 – Fevereiro 2022

# CACR11 - Visão geral

Fevereiro 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\$ 154.006.052,00

## Quantidade de Cotas

1.514.227

## Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,71 (25/02/2022)

## Valor de Mercado da Cota

R\$ 109,04 (25/02/2022)

## Comentários do Gestor

Após forte alta em janeiro (+6,98%), em fevereiro o IBOV apresentou desempenho de +0,89%, atingindo 113.100 pontos. O bom desempenho no primeiro bimestre do ano se deveu principalmente aos setores de bancos e commodities, e foi suportado pela entrada de capital estrangeiro, que enxerga a bolsa brasileira barata perante os pares. O IFIX, por sua vez, apresentou baixa de -1,29% no mês (-2,26% no acumulado do ano) refletindo o desempenho negativo dos fundos de tijolo. **O CACR11, fundo imobiliário de papel, registrou alta de +2,83% em fevereiro.**

No cenário internacional, o tema Covid cedeu espaço nas últimas semanas ao conflito na Ucrânia. As sanções impostas por diversos países à Rússia resultaram em rápida deterioração das condições econômicas daquele país como forte desvalorização do rublo, inflação e alta dos juros, levando ao risco de default da dívida. Por sua vez, os embargos aos produtos russos elevaram substancialmente os preços das commodities, antecipando elevação da inflação a nível globalizado. A China, importante parceiro comercial da Rússia, tem demonstrado incômodo com os efeitos do conflito no momento em que o focava na estabilização da sua economia, incluindo a expansão de crédito imobiliário pelos bancos chineses. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve deve manter o plano elevar os juros para combater a inflação.

No Brasil, além da elevação da SELIC em 1% p.p. para 11,75% a.a. em 16/3/2022, o COPOM antecipou novo aumento de 1 p.p. em maio, convergindo para uma taxa de 12,75% no final do ciclo para controle da inflação. O consenso do mercado para IPCA em 2022, conforme o relatório FOCUS de 11/3/2022, passou de 5,5% há 4 semanas para 6,5% atualmente, reflexo sobretudo do aumento dos preços da commodities. Não obstante, a expectativa de crescimento do PIB em 2022 foi ajustada de 0,30% para 0,49% favorecida pela recente redução em 25% da alíquota de IPI. As propostas do governo para redução do preço final dos combustíveis, caso aprovadas pelo Legislativo e ainda que representem renúncia fiscal importante, poderão contribuir para o controle da inflação no curto prazo. No entanto, para 2023 as projeções de evolução do PIB foram reduzidas para 1,43% (1,55% há 4 semanas), negativamente impactadas pelas incertezas no campo fiscal e eleitoral, além da expectativa de elevação das taxas de juros impactando o consumo.

À luz da evolução do cenário econômico, as principais entidades setoriais antecipam redução suave na velocidade de crescimento da indústria de construção civil por conta do aumento dos preços dos materiais de construção, menor desemprego porém com redução de salários e maior endividamento das famílias afetando sobretudo a base da pirâmide social. Por outro lado, suportando o crescimento mais moderado são citadas as baixas taxas de inadimplência e distratos, bem como a abundância de crédito imobiliário, ainda que com taxas de juros mais elevadas. Nessa linha, em janeiro de 2022 a CEF concedeu R\$ 11,6 bilhões em crédito imobiliário (+101% a/a), com perspectiva de crescimento de 10% no ano superando R\$ 150 bilhões. Também a ABECIP, Associação das Empresas de Crédito Imobiliário e Poupança, estima para o corrente ano crescimento de cerca 5% para R\$ 260 bilhões do volume total de crédito imobiliário. A demanda por imóveis fora de capitais (+161% em 2021) e com até 50m² de área privativa (+204% em 2021), impulsionada pela valorização do m² e pelos trabalhos remotos / híbridos, deve se manter em 2022.

# CACR11 - Visão geral

Fevereiro 2022

## Comentários do Gestor

A cota do CACR11 fechou janeiro com valor de mercado de R\$ 109,04 com relação VM/VP de 107,2% (105,7% em 31/1/2022). O valor de mercado da cota do CACR11 consistentemente superior ao seu valor patrimonial corrobora a confiança dos investidores na gestão do fundo. A contínua expansão da base de cotistas para 3.863 investidores (+6% m/m; +10,8% acumulado no ano), suportando um gradual aumento de liquidez das cotas do CACR11 que registrou volume médio negociado de R\$ 7,3 milhões nos últimos 6 meses encerrados em 28/2/2022, mês com menos dias úteis, estável em relação a igual período encerrado em 31/1/2022 (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 que reforçará ainda mais a estratégia de gestão ativa de carteira do CACR11. Superada a diligência jurídica, as documentações de duas operações somando R\$ 33 mm (taxa média IPCA + 12,84% a.a.) estão em boa evolução para liquidação até o final de abril. Adicionalmente, corroborando a forte capacidade de originação da CARTESIA, estão em fase de pré-análise / modelagem R\$ 210 milhões de CRIs que ajudarão a sustentar a estratégia de gestão ativa da carteira do CACR11 e, eventualmente, expansão do fundo.

Em fevereiro tivemos um evento de amortização extraordinária do CRI Palatium totalizando R\$ 1.645.714 (R\$ 102.077 de correção monetária e R\$ 1.543.636 de principal). Todas as obras dos empreendimentos financiados pelo CACR11, sem exceção, apresentaram boa evolução, com destaque para o CRI Parque (+4,80 p.p. m/m) e CRI Fama (+5,19 p.p. m/m).

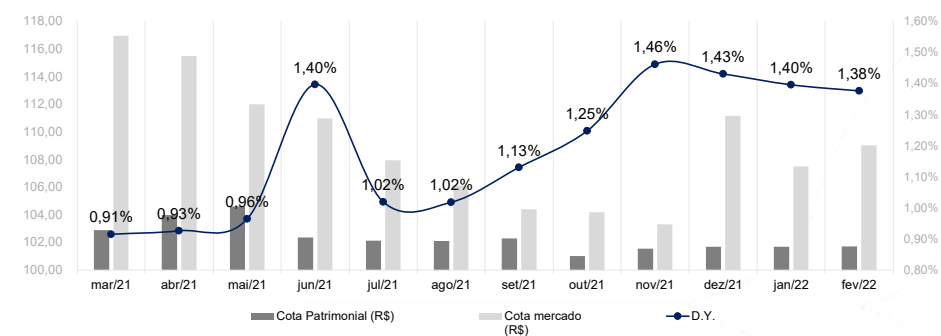
Em 09/03/2022 o CACR11 distribuiu R\$ 1,50 / cota, que corresponde a 184% do CDI mensal, ou 216% do CDI após o efeito tributário (gross-up). Com isso, o **dividend yield anualizado CACR11 ficou em 17,82%**. O resultado distribuído reflete, principalmente, o recebimento mensal de juros das operações de 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 25/02/2022 somava R\$ 7.437.868 ou R\$ 4,91 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	109,04	1,38%	17,82%	1,62%	216%

\*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
fevereiro-22	25/02/2022	1,50	09/03/2022	101,71	109,04	1,38%
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%

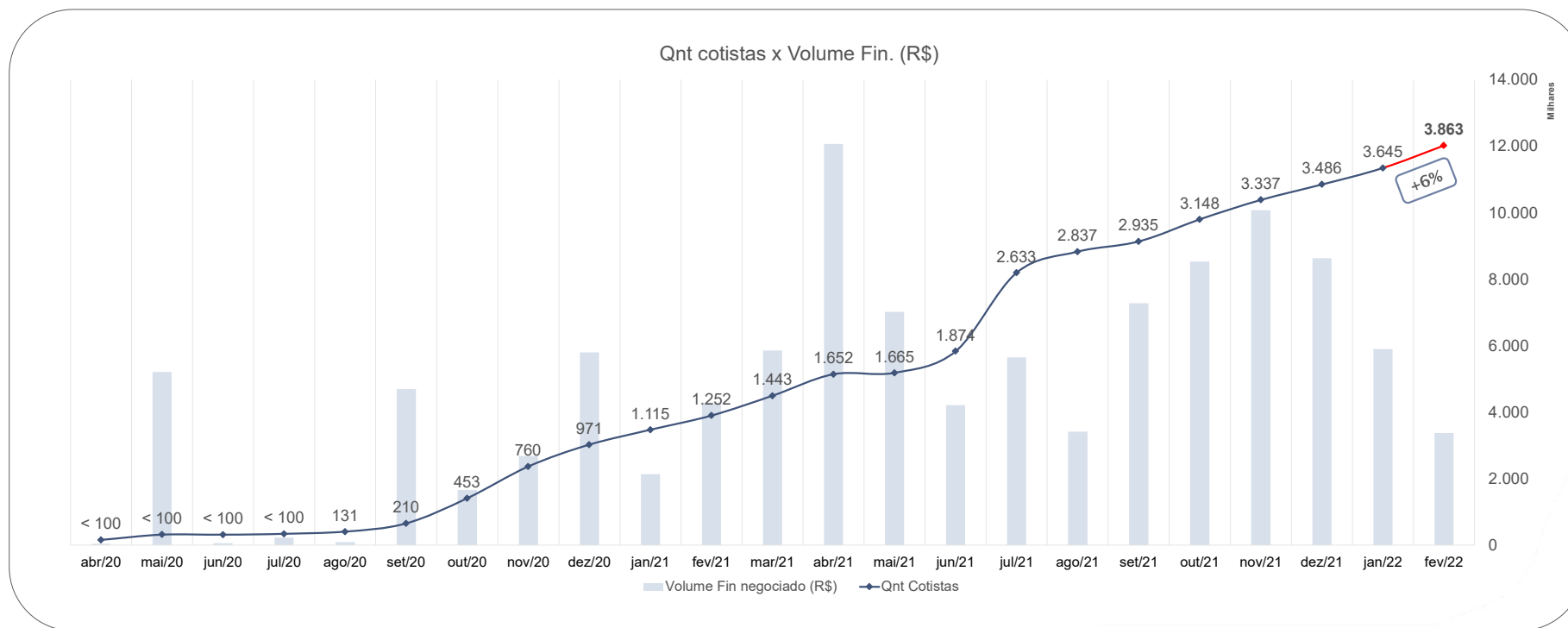


# CACR11 - Resultados

Fevereiro 2022

## Liquidez

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

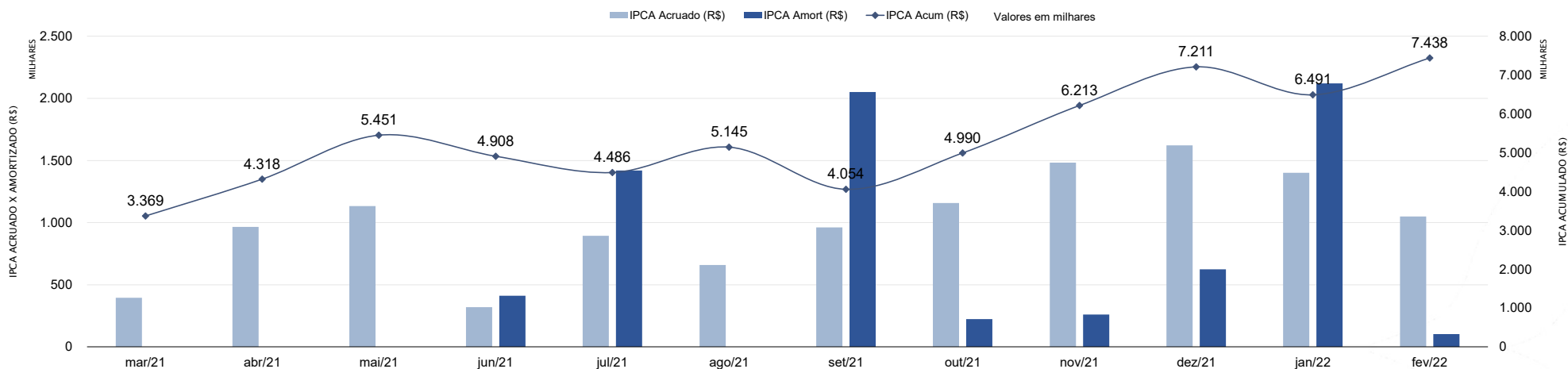
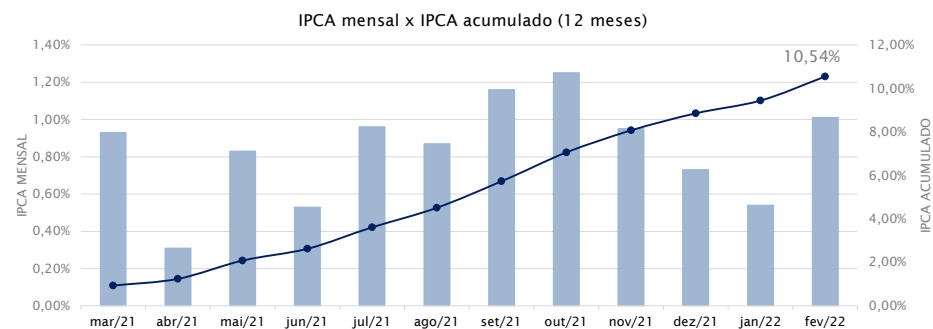


# CACR11 - Visão geral

Fevereiro 2022

## Comentários do Gestor

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada do CACR11 dos últimos 12 meses. Em fevereiro houve acréscimo de R\$ 1.049.150 e amortização de R\$ 102.078, ocasionando aumento do saldo acumulado para R\$ 7.437.868.



# CACR11 - Visão geral

Fevereiro 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.

### Critérios 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 193 operações totalizando aproximadamente R\$ 6,14 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 171 CRI analisados, enquanto 13 estão em fase de análise/estruturação.

# CACRI1 - Resultados

Fevereiro 2022

## DRE Gerencial

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. Os eventos de amortização de correção monetária acruada favoreceram o resultado pelo regime de caixa no 1º semestre de 2022.

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 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\$ 510.567 reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

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

	Fevereiro 2022	Acumulado 1S2022
<b>RECEITAS</b>	<b>1.767.444</b>	<b>5.903.671</b>
Juros	1.572.867	3.215.573
Amortização Correção Monetária	102.078	2.222.916
Taxa de Distribuição	0	230.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	92.499	235.182
Mercado Secundário	0	0
<b>DESPESAS</b>	<b>(974.019)</b>	<b>(1.160.797)</b>
Administrativas	(135.794)	(284.332)
Operacionais	(38.225)	(76.465)
Taxa de Performance 2S2021	(800.000)	(800.000)
<b>RESULTADO REGIME DE CAIXA</b>	<b>793.425</b>	<b>4.742.874</b>
<b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b>	<b>2.107.654</b>	<b>4.403.919</b>
<b>VALOR DISTRIBUÍDO</b>	<b>2.271.341</b>	<b>4.542.681</b>
Taxa de Performance 1S2022	(249.763)	(510.567)
Saldo Correção Monetária Acruada	7.437.868	

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*
TIR a.m.	1,05%	1,40%	1,85%
TIR a.a.	13,34%	18,22%	24,59%

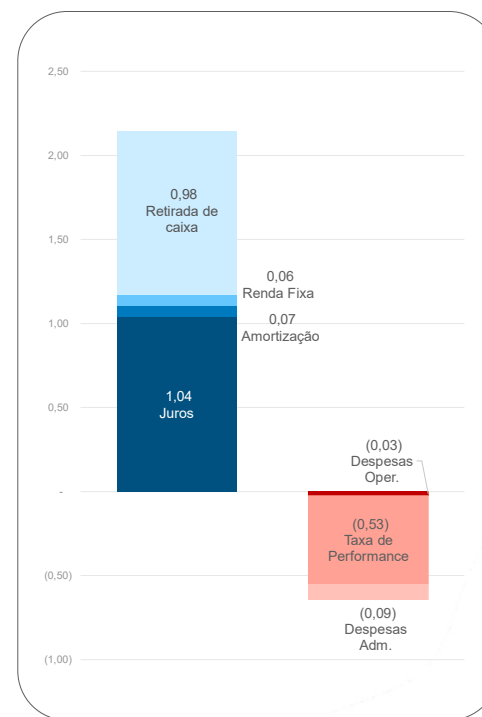
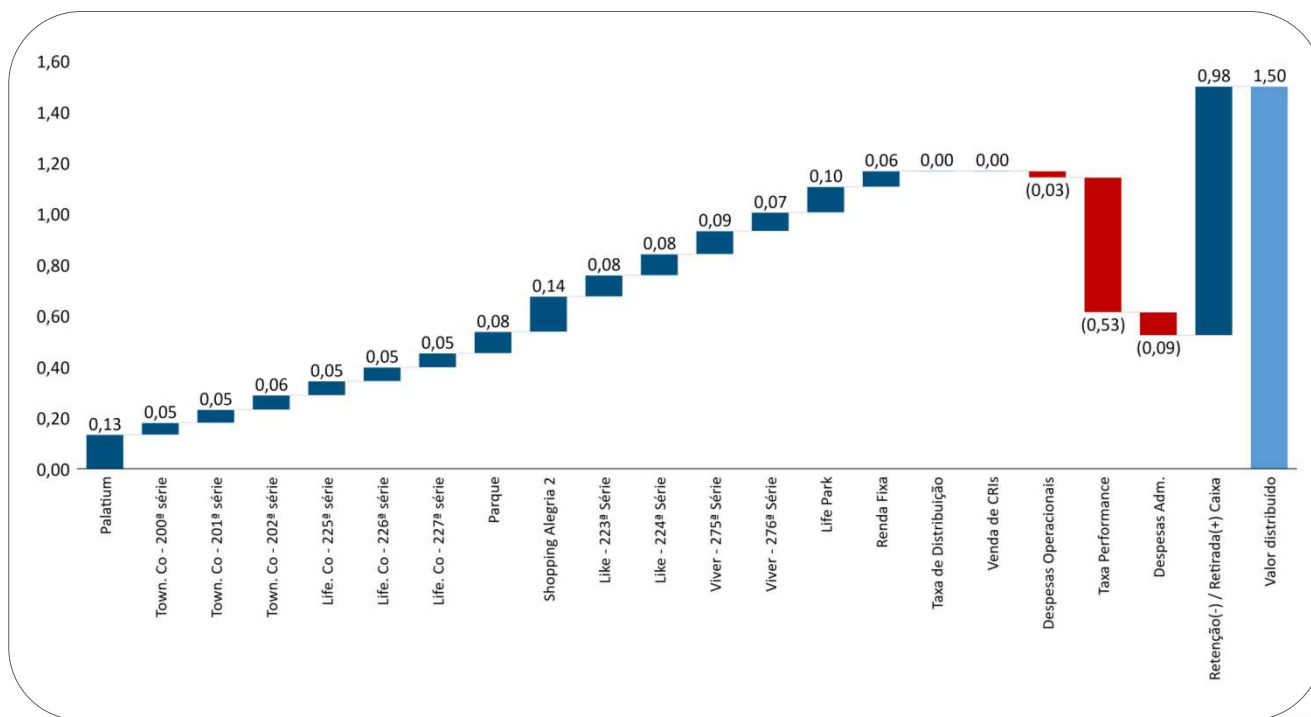
\*Não considera rendimentos dos recibos

# CACR11 - Resultados

Fevereiro 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.



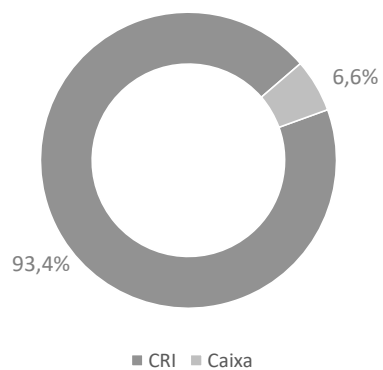


# CACRI1 - Ativos em carteira

Fevereiro 2022

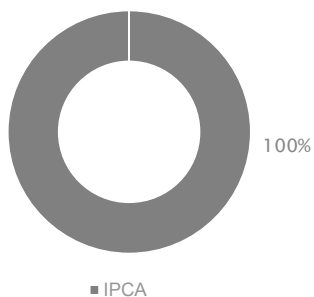
## Segmentação dos ativos

Classe de ativo



■ CRI ■ Caixa

Indexador



■ IPCA

Taxa média de juros\*

13,1228% 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

Fevereiro 2022

## Segmentação dos ativos

CRI	Cód Cetip	Securitizadora	Indexador	Taxa emissão a.a.	LTV	VGW dos empreendimentos	Vencimento	*Valor alocado (R\$)
Palatium	19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	49,0%	133.000.000	01/01/2023	9.200.593
Life Park	20D0809562	Virgo	IPCA	12,68%	49,0%	167.000.000	01/05/2023	14.664.560
Town 1	20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	44,2%	111.000.000	01/07/2023	6.500.000
Town 2	20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	51,9%	111.000.000	01/07/2023	6.500.000
Town 3	20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	41,3%	111.000.000	01/07/2023	6.500.000
Like 1	20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	57,8%	21.500.000	01/01/2024	10.750.000
Like 2	20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	57,8%	21.500.000	01/01/2024	10.750.000
Parque	20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	63,4%	16.700.000	01/11/2024	10.372.535
Life.Co 1	21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	67,9%	46.000.000	01/02/2025	6.738.481
Life.Co 2	21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	67,9%	46.000.000	01/02/2025	6.738.481
Life.Co 3	21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	67,9%	46.000.000	01/02/2025	6.738.481
Viver Fama 1	21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	49,4%	55.900.000	01/09/2025	15.000.000
Shopping Alegria 2	21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	49,1%	-	27/12/2031	19.200.000
Viver Fama 2	21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	49,4%	55.900.000	01/09/2025	12.000.000
			IPCA	13,1228%				141.653.131


\*Valor alocado após amortizações

# CACRI1 - Ativos investidos

Fevereiro 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: 49%
- Obras: 55,66% (+0,77 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: 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

Fevereiro 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: 63,3%

20F0718010: 61,3%

20F0718024: 67,2%

• **LTV Atualizado\*:**

20F0717398: 51,9%

20F0718010: 44,2%

20F0718024: 41,3%

• Obras: 31,44% (+2,66 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: 40,6%

20F0718010: 37,0%

20F0718024: 13,4%

**Garantia AF residencial:**

20F0717398: 10,7%

20F0718010: 9,1%

20F0718024: 5,6%

**Garantia AF comercial:**

20F0717398: 48,7%

20F0718010: 53,9%

20F0718024: 81,0%

\* 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

Fevereiro 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\$21,5 milhões  
no 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: 57,80%  
20L0789249: 57,80%
- Obras: 93,00% (+2,81 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: 40,49%

20L0789249: 40,49%

**Garantia AF residencial:**

20L0789248: 39,56%

20L0789249: 39,56%

**Garantia AF Outros Imóveis:**

20L0789248: 19,95%

20L0789249: 19,95%

# CACRI1 - Ativos investidos

Fevereiro 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: 67,95%  
21B0760585: 67,95%  
21B0760582: 67,95%
- Obras: 16,52% (+2,76 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: 46,69%

21B0760585: 46,69%

21B0760582: 46,9%

**Garantia AF residencial:**

21B0760584: 50,36%

21B0760585: 50,36%

21B0760582: 50,36%

**Garantia AF Outros imóveis:**

21B0760584: 2,95%

21B0760585: 2,95%

21B0760582: 2,95%

# CACRI1 - Ativos investidos

Fevereiro 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: 63,4%
- Obras: 29,54% (+4,80 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.


## 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: 32%
- LTV:  
2110566608: 49,4%  
2110940472: 49,4%
- Obras: 34,40% (+5,19 p.p. m/m)  
=> 67,20% 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

# CACRI1 - Ativos investidos

Fevereiro 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: 49,15%  
21L0868658: 49,15%
- Obras: n/a
- 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

Fevereiro 2022

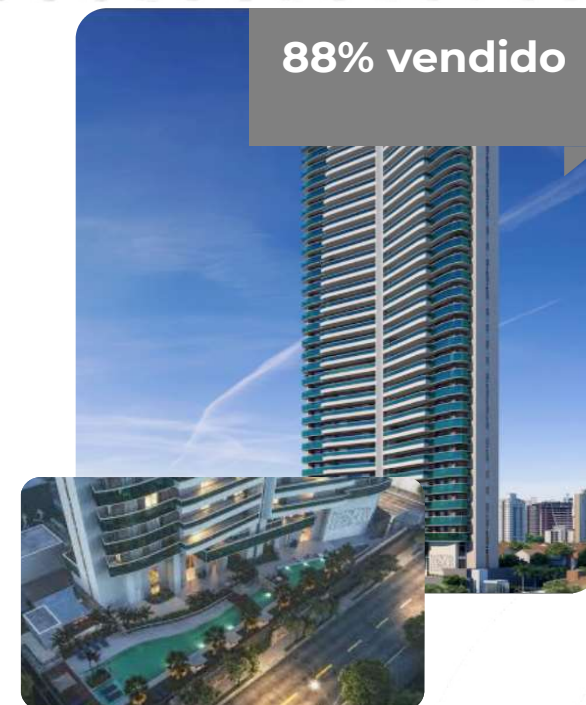
87% vendido



89% vendido



88% vendido



# CACR11 - Ativos investidos

Fevereiro 2022

31% vendido



65% vendido



67% vendido



# CACR11 - Ativos investidos

Fevereiro 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



@cartesia.capital



+55 11 2924-2002