

CARTESIA

CAPITAL

Relatório Gerencial CACR11 – Março 2022

CACRI1 - Visão geral

Março 2022

Objetivo

O CACRI1 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\$ 155.676.133,53

Quantidade de Cotas

1.514.227

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 102,81 (31/03/2022)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 109,90 (31/03/2022)

Comentários do Gestor

Em março o IBOV voltou a apresentar bom desempenho, registrando alta de +6,06%, atingindo 120.000 pontos e fechando o trimestre com valorização de 14,48%. O conflito na Ucrânia impulsionou o preço das commodities em geral, beneficiando as ações das empresas deste setor com forte peso no IBOV, como Petrobras e Vale. O anúncio do presidente do Bacen antecipando a proximidade do fim do ciclo de elevação da Selic foi outro fator de suporte ao IBOV em março. O IFIX, por sua vez, apresentou alta de 1,42% no mês, acumulando porém baixa de -0,88% no acumulado do ano. **O valor de mercado da cota do CACRI1 registrou alta de +0,79% em março, considerando os rendimentos a rentabilidade acumulada no trimestre é de +2,85%.**

No cenário internacional, o conflito na Ucrânia, os elevados níveis de inflação e a consequente reprecificação da política monetária dos principais bancos centrais mundiais continuaram sendo os principais pontos de atenção. Nos EUA a expectativa de inflação para os próximos 12 meses está em torno de 6%, enquanto na União Europeia atingiu 7,5%. Assim, temendo a pressão inflacionária e o risco na oferta de commodities causada pelo conflito e pelas sanções econômicas, o Banco Central Europeu decidiu acelerar o ritmo de diminuição de compras de ativos. Nos EUA, a queda nas taxas de desemprego e a inflação atingindo o patamar mais alto nas últimas quatro décadas indicam que a economia americana está rodando em níveis incompatíveis com a meta inflacionária do país. Tendo isso em vista, o Federal Reserve anunciou a redução do seu balanço e, pela primeira vez desde o início da pandemia, o aumento da taxa de juros. Na China, o aumento dos casos de Covid levou o governo à adoção de medidas rígidas de controle da mobilidade. Apesar disso, o governo chinês busca manter as fábricas em funcionamento e anunciou restrições ao setor manufatureiro mais brandas que em eventos de lockdowns anteriores.

No Brasil, o COPOM elevou a Selic para 11,75% e antecipou novo aumento para maio, possivelmente de 1%. Alinhado a isso, o relatório FOCUS antevê a taxa básica de juros em 13% ao final de 2022. O consenso do mercado para o IPCA em 2022 passou de 5,6% há 4 semanas para 6,9% atualmente, reflexo sobretudo do aumento dos preços das commodities refletidos fortemente no IPCA de março (1,62%). Não obstante, a expectativa de crescimento do PIB em 2022 foi ajustada de 0,30% para 0,50% favorecida pela melhora no setor de serviços e um impacto menor da pandemia. O Governo Federal segue na mesma direção de controle da inflação do BACEN, com foco na redução dos preços do diesel (zerando PIS/COFINS) e da energia elétrica (adotando a bandeira verde em razão do bom volume de chuvas nos últimos meses). Ademais, o governo sinalizou que até o final do ano o etanol e alguns alimentos poderão ficar isentos de taxa de importação.

Em março, segundo o IBGE, a inflação na construção civil definida pela INCC atingiu 0,99%, acumulando 2,29% no ano e 15,75% nos últimos 12 meses. Os destaques foram os materiais, que subiram 0,48% no mês (-0,29p.p. m/m), e a mão de obra que teve aumento de 1,75%. O forte aumento das principais matérias primas e insumos energéticos tem alimentado a inflação no setor, como do aço, cimento e itens de acabamento como louça, pisos e esquadrias, não obstante a gradual regularização dos prazos de entrega por parte dos fornecedores após ajuste de estoques. Estratégias eficientes de repasse dos custos de construção tem sido um desafio cada vez maior para os incorporadores protegerem suas margens operacionais.

As prévias operacionais de algumas incorporadoras imobiliárias de capital aberto permitem identificar arrefecimento das vendas de estoque e redução de preços dos estoques prontos, que no entanto mantém desempenho ainda satisfatório em particular nos segmentos econômico, média-alta e alta renda. No segmento econômico se observa migração dos adquirentes de imóveis mais caros para imóveis menores com preços entre R\$ 300 mil e R\$ 450 mil. Novos lançamentos tem focado imóveis para a classe A, fora das capitais e com metragem até 50m² cujos preços de venda são mais elásticos.

Apesar do aumento das taxas de juros dos financiamentos imobiliários que atingiram 9,5% em média nos bancos lastreados em recursos da caderneta de poupança (com forte resistência do mutuário em aceitar taxas de dois dígitos), a arbitragem positiva em relação ao CDI tem sustentado o interesse do consumidor na aquisição financiada de imóvel. Além disso, um estudo recente do Instituto Vox Populi indicou que a casa própria é prioridade para 78% dos brasileiros.

CACR11 - Visão geral

Março 2022

Comentários do Gestor

A cota do CACR11 fechou março com valor de mercado de R\$ 109,90 com relação P/VP de 106,9% (107,2% em 25/2/2022), mantendo o histórico consistentemente positivo corroborando a confiança dos investidores na gestão do fundo. A contínua expansão da base de cotistas para 4.128 investidores (+7% m/m; +18,5% acumulado no ano) tem suportado o gradual aumento de liquidez das cotas do CACR11, registrando volume mensal médio negociado de R\$ 7,3 milhões nos últimos 6 meses encerrados em 31/3/2022 (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, no valor de R\$ 19,5 mm e remuneração de IPCA + 12,68% a.a., com previsão de liquidação nas próximas duas semanas. Adicionalmente, corroborando a forte capacidade de originação da CARTESIA, estão em fase de pré-análise / modelagem R\$ 175 milhões em CRIs que ajudarão a sustentar a estratégia de gestão ativa da carteira do CACR11 e, eventualmente, expansão do fundo.

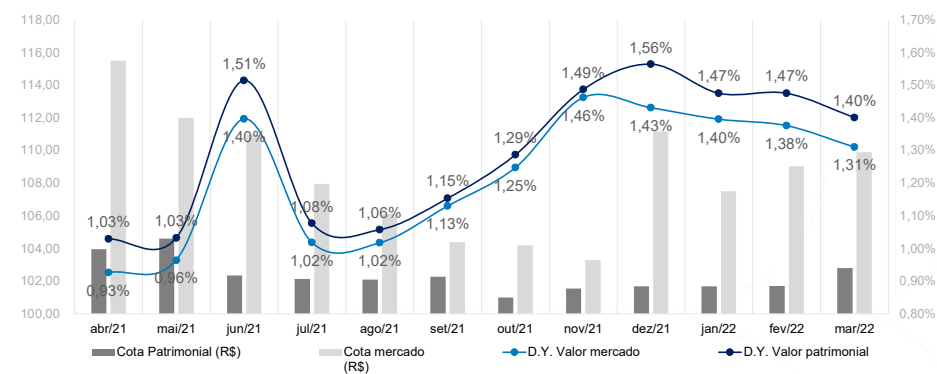
Em março tivemos dois eventos de amortização extraordinária totalizando R\$ 1.872.962, sendo: (i) R\$ 1.330.645 do CRI Nex Life Park (R\$ 185.462 de correção monetária e R\$ 1.145.182 de principal), (ii) R\$ 542.317 do CRI Nex Like (R\$ 542.317 de correção monetária). Todas as obras dos empreendimentos financiados pelo CACR11, sem exceção, apresentaram boa evolução, com destaque para o CRI Town (+5,64 p.p. m/m) e CRI Viver Fama (+5,57 p.p. m/m).

Em 08/04/2022 o CACR11 distribuiu R\$ 1,44 / cota, que corresponde a 151% do CDI mensal, ou 178% do CDI após o efeito tributário (gross-up), com base no valor da cota patrimonial. Com isso, o **dividend yield anualizado CACR11 ficou em 18,17%**. 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 31/03/2022 somava R\$ 7.590.255 ou R\$ 5,01 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\$)	Cota patrimonial (R\$)	Dividend Yield mensal Cota patrimonial	Dividend Yield anualizado Cota patrimonial	Dividend Yield gross Up (*) Cota patrimonial	Dividend Yield Cota patrimonial gross Up %CDI
CACR11	1,44	109,90	102,81	1,40%	18,17%	1,65%	178,44%

Histórico de Rendimentos

Mês de referência	Data base	Distribuição por cota (R\$)	Data de pagamento	Cota patrimonial (R\$)	Cota mercado (R\$)	Dividend yield mensal Cota patrimonial
março-22	31/03/2022	1,44	08/04/2022	102,81	109,90	1,40%
fevereiro-22	25/02/2022	1,50	09/03/2022	101,71	109,04	1,47%
janeiro-22	31/01/2022	1,50	08/02/2022	101,70	107,50	1,47%
dezembro-21	31/12/2021	1,59	10/01/2022	101,69	111,17	1,56%
novembro-21	30/11/2021	1,51	08/12/2021	101,56	103,30	1,49%
outubro-21	29/10/2021	1,30	09/11/2021	101,01	104,20	1,29%

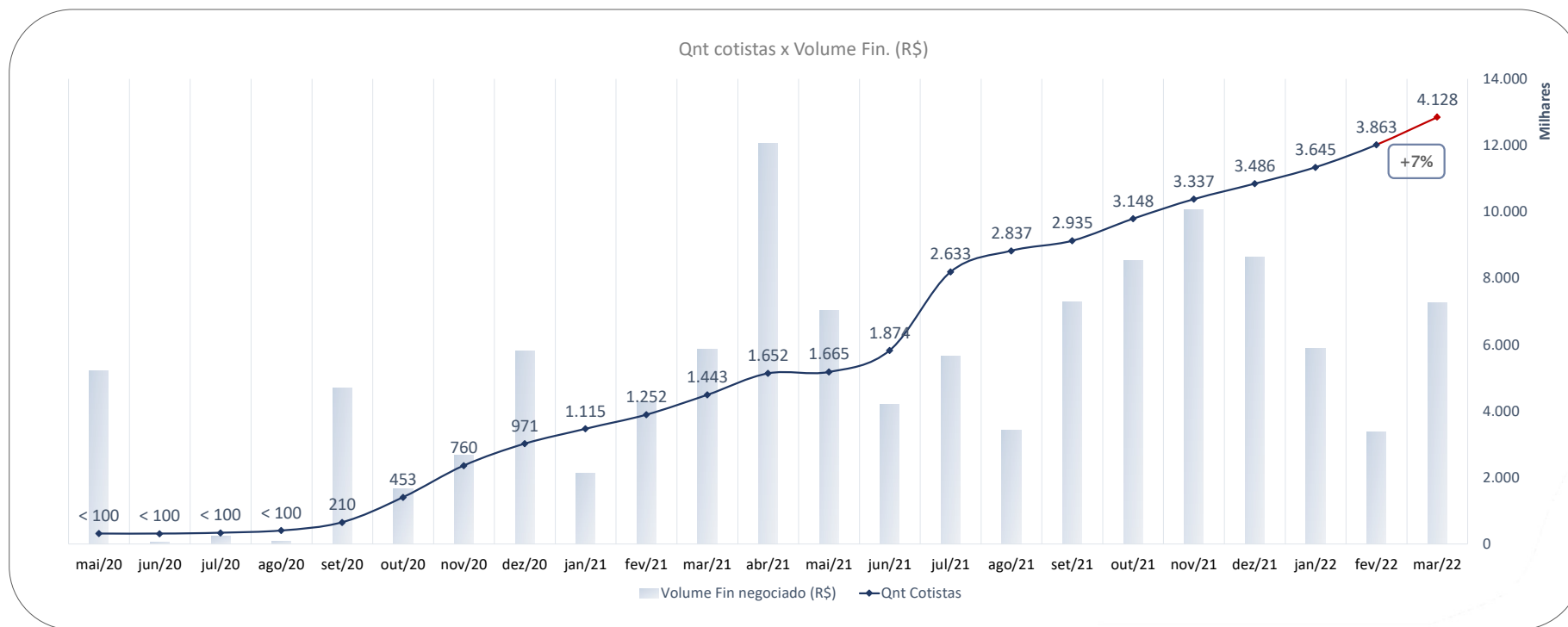


CACR11 - Resultados

Março 2022

Liquidez

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



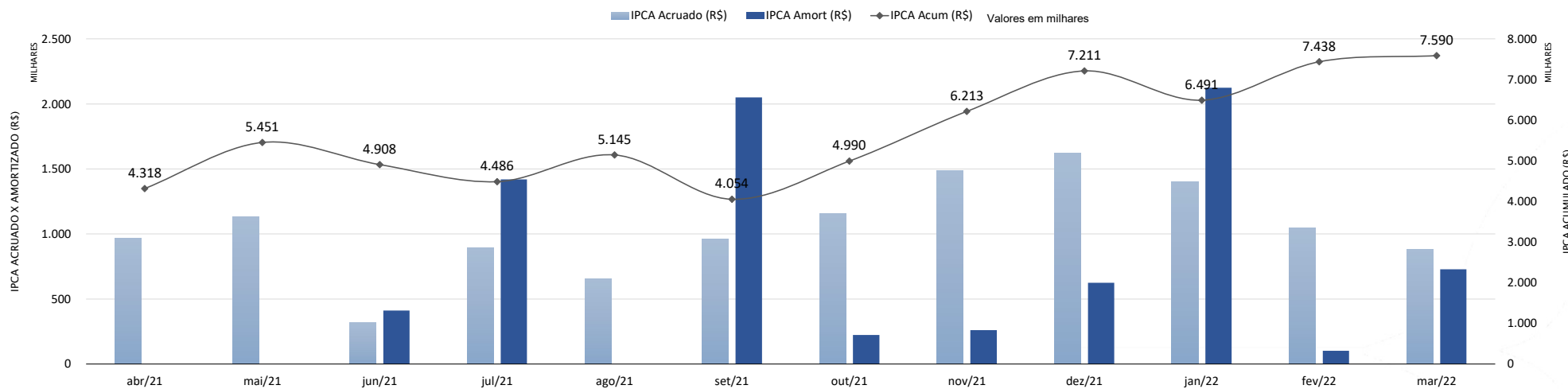
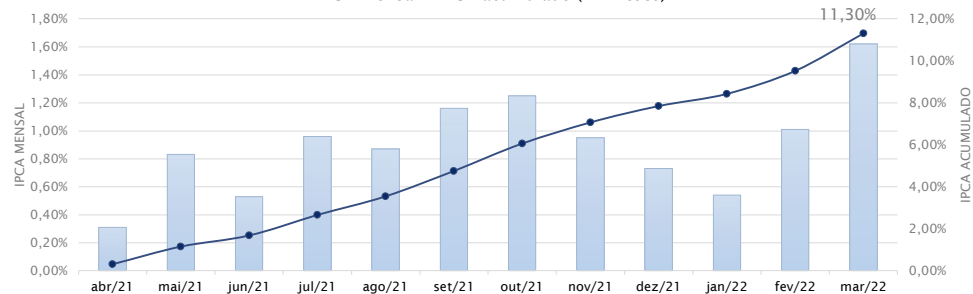
CACR11 - Visão geral

Março 2022

Comentários do Gestor

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada do CACR11 dos últimos 12 meses. Em março houve acréscimo de R\$ 880.167 e amortização de R\$ 727.780, ocasionando aumento do saldo acumulado para R\$ 7.590.255.

IPCA mensal x IPCA acumulado (12 meses)



CACR11 - Visão geral

Março 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 211 operações totalizando aproximadamente R\$ 6,63 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 195 CRI analisados, enquanto 7 estão em fase de análise/estruturação.

CACR11 - Resultados

Março 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\$ 1.075.588 reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Março 2022	Acumulado 1S2022
RECEITAS	2.224.650	8.132.466
Juros	1.384.344	4.599.917
Amortização Correção Monetária	727.780	2.954.841
Taxa de Distribuição	0	230.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	112.526	347.708
Mercado Secundário	0	0
DESPESAS	(156.110)	(1.316.907)
Administrativas	(122.889)	(407.221)
Operacionais	(33.221)	(109.686)
Taxa de Performance 2S2021	0	(800.000)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.068.540	6.815.559
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	4.010.053	8.413.973
VALOR DISTRIBUÍDO	2.180.487	6.723.168
Taxa de Performance 1S2022	(565.021)	(1.075.588)
Saldo Correção Monetária Acruada	7.590.255	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	2,50%	2,75%	0,92%	1,42%	6,06%
12 meses*	15,36%	18,09%	6,41%	-2,35%	2,89%

*Rentabilidade com base na cota patrimonial

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*
TIR a.m.	1,08%	1,45%	1,88%
TIR a.a.	13,75%	18,87%	25,11%

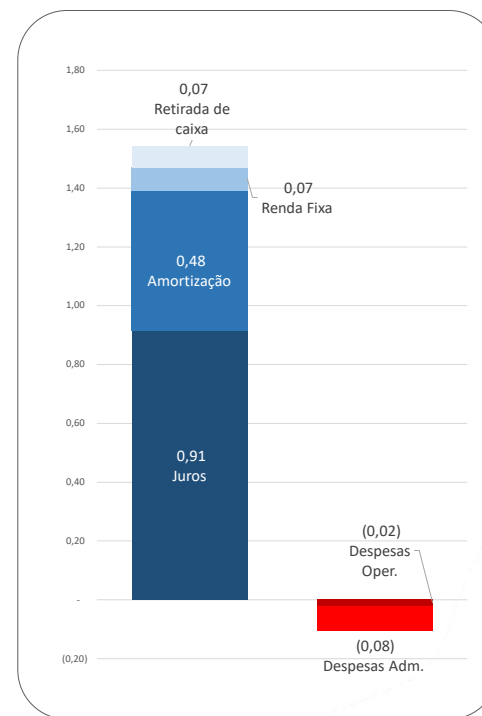
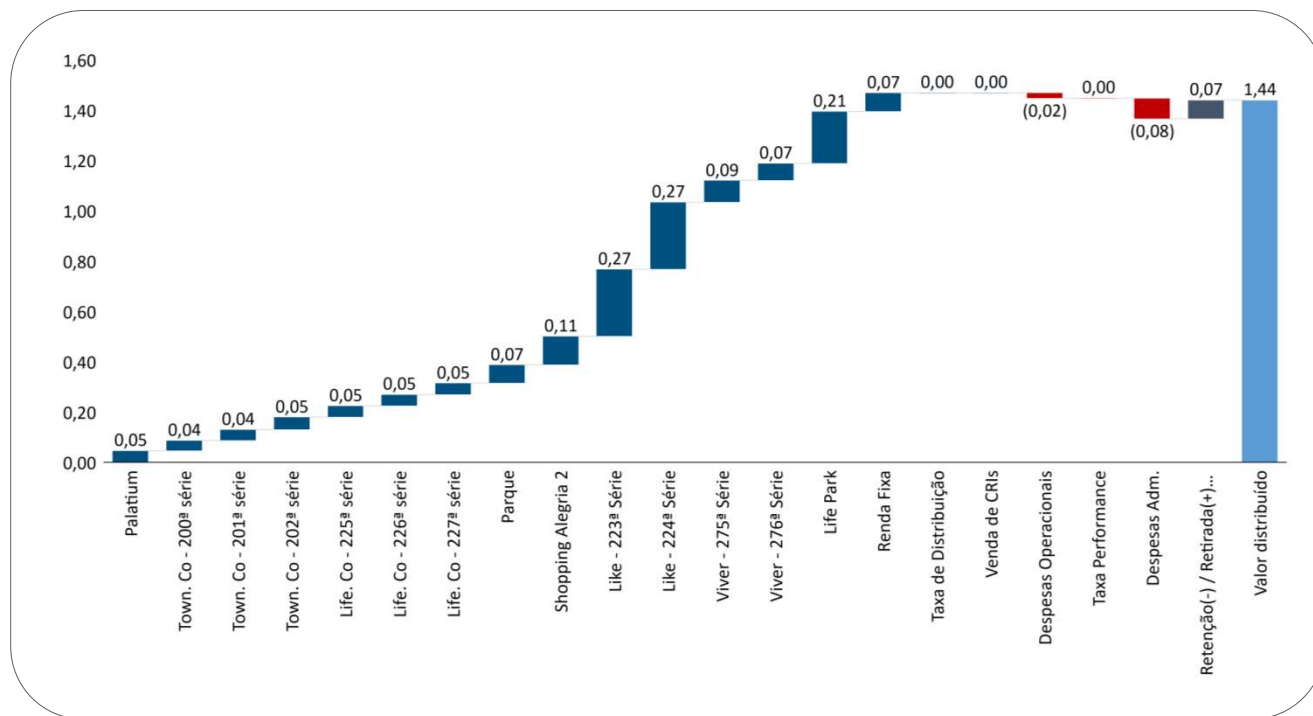
*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

Março 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.

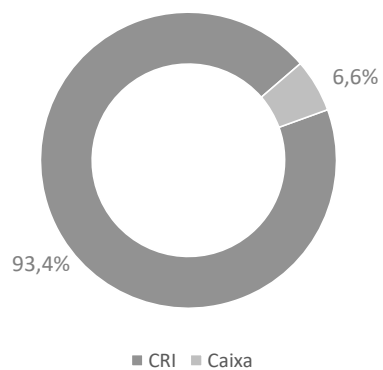


CACRI1 - Ativos em carteira

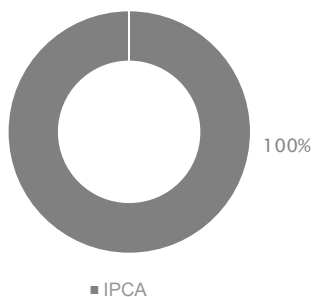
Março 2022

Segmentação dos ativos

Classe de ativo



Indexador

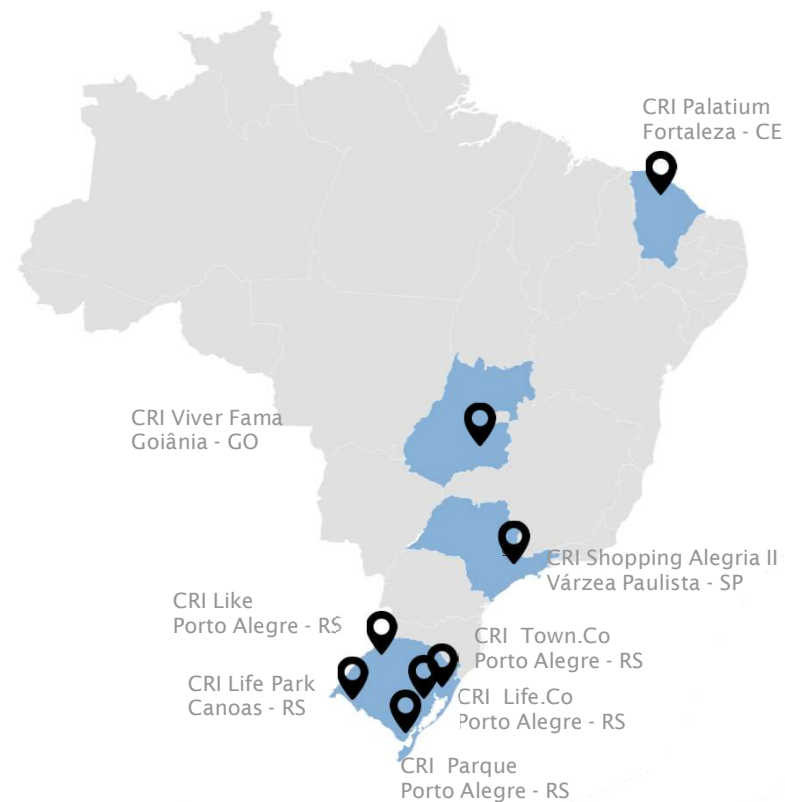


Taxa média de juros*

13,1257% a.a.

*Taxa média anual ponderada dos juros remuneratórios dos CRI alocados no CACRI1, sem considerar indexador ou taxas de distribuição revertidas para o fundo.

Distribuição geográfica



CACRI1 - Ativos em carteira

Março 2022

Segmentação dos ativos

CRI	Cód Cetip	Securitizedora	Indexador	Taxa emissão a.a.	LTV	VGW dos empreendimentos	Vencimento	Valor alocado (R\$)
Palatium	19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	48,0%	133.000.000	01/01/2023	9.267.753
Life Park	20D0809562	Virgo	IPCA	12,68%	49,0%	167.000.000	01/05/2023	13.413.108
Town 1	20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	45,1%	111.000.000	01/07/2023	6.500.000
Town 2	20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	52,6%	111.000.000	01/07/2023	6.500.000
Town 3	20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	41,8%	111.000.000	01/07/2023	6.500.000
Like 1	20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	57,7%	21.500.000	01/01/2024	10.750.000
Like 2	20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	57,7%	21.500.000	01/01/2024	10.750.000
Parque	20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	63,0%	16.700.000	01/11/2024	10.372.535
Life.Co 1	21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	68,7%	46.000.000	01/02/2025	6.738.481
Life.Co 2	21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	68,7%	46.000.000	01/02/2025	6.738.481
Life.Co 3	21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	68,7%	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	13,1257%				140.468.839

CACRI1 - Ativos investidos

Março 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: 48%
- Obras: 57,52% (+1,86 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. 68m2 cada
- VGV: R\$ 167 milhões
- Vendas: 87% 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

Março 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**: 37,08% (+5,64 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: 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

Março 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: 66% unidades vendidas
- **LTV :**
20L0789248: 57,71%
20L0789249: 57,71%
- Obras: 95,68% (+2,68 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: 41,26%

20L0789249: 41,26%

Garantia AF residencial:

20L0789248: 38,95%

20L0789249: 38,95%

Garantia AF Outros Imóveis:

20L0789248: 19,79%

20L0789249: 19,79%

CACRI1 - Ativos investidos

Março 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: 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: 68,69%

21B0760585: 68,69%

21B0760582: 68,69%

- 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: 47,05%

21B0760585: 47,05%

21B0760582: 47,05%

Garantia AF residencial:

21B0760584: 50,02%

21B0760585: 50,02%

21B0760582: 50,02%

Garantia AF Outros imóveis:

21B0760584: 2,93%

21B0760585: 2,93%

21B0760582: 2,93%

CACRI1 - Ativos investidos

Março 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: 63,0%
- Obras: 32,07% (+2,53 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: 35%
- LTV:
2110566608: 49,4%
2110940472: 49,4%
- Obras: 39,97% (+5,57 p.p. m/m)
=> 69,98% 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

Março 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

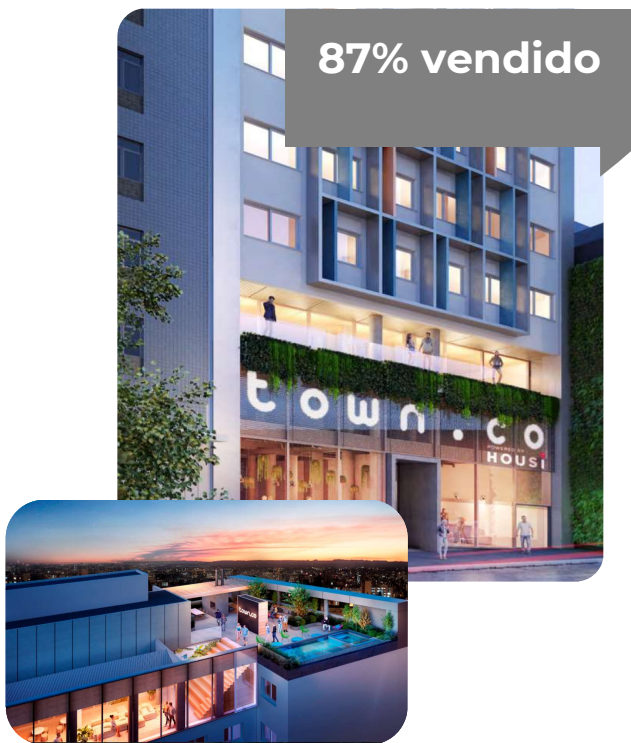
 **Garantias:**

- 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

Março 2022

87% vendido



87% vendido



88% vendido



CACR11 - Ativos investidos

Março 2022

31% vendido



66% vendido



67% vendido



CACR11 - Ativos investidos

Março 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

