

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL MAIO 2022

CACRI1 - Visão geral

OBJETIVO DO FUNDO

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\$ 156.931.955,28

Quantidade de Cotas

1.514.227

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 103,64 (31/05/2022)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 107,07 (31/05/2022)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em maio o IBOV registrou alta de 3,22%, revertendo parte da perda do último mês e fechando próximo de 111.000 pontos, acumulando ganho de 6,23% em 2022. A performance positiva do IBOV em maio reflete a perspectiva ainda amena quanto ao aperto monetário nos EUA, quando o Fed subiu a taxa de juros em 0,5 p.p. Em paralelo, a China afrouxou as restrições relativas à Covid e voltou a reabrir parcialmente as cidades, elevando a demanda por commodities e, consequentemente, favorecendo a bolsa brasileira que é concentrada em empresas do setor. O IFIX, por sua vez, apresentou alta de 0,26% no mês, acumulando alta de 0,56% no ano. A cota do CACRI1 acumula *dividend yield* de 6,86% e retorno total de 2,92% em 2022.

No cenário internacional, por conta da pouca visibilidade de resolução do conflito na Ucrânia no curto prazo, a economia norte americana tem sido o foco das atenções. A divulgação da inflação mais forte e disseminada de 1% no mês de maio (8,6% nos últimos 12 meses, pior resultado desde 1981) e a baixa recorde de confiança do consumidor nos últimos 40 anos resultaram em novo aumento dos juros em 0,75 p.p. pelo Fed em 15/6/2022. O mercado prevê novas elevações com previsão do fim do ciclo de alta dos juros americanos em 3,25% no início de 2023. Na Europa, a presidente do Banco Central Europeu indicou a possibilidade de duas altas de juros no terceiro trimestre.

No Brasil, o IPCA de 0,47% em maio foi inferior à expectativa do mercado de 0,60%, acumulando no entanto 11,73% nos últimos 12 meses. Após elevação da taxa Selic para 12,75% a.a. no início de maio, em 15/6/2022 o COPOM anunciou novo aumento para 13,25%, mantendo discurso de manutenção da política de aperto monetário. O mercado antevê o fim do ciclo de alta dos juros em 13,50% a.a. em agosto próximo. Em relação a política fiscal, o principal ponto de atenção é a aprovação da PLP 18/22 que considera teto para o ICMS de bens e serviços relacionados aos combustíveis, gás natural, energia elétrica, comunicações e transporte coletivo e pode custar mais de R\$ 90 bilhões aos cofres públicos e reduzir, potencialmente, até 140 bps da inflação no ano.

Os resultados do 1T2022 das principais incorporadoras listadas na bolsa indicam resiliência do setor imobiliário às altas na taxa de juros. Apesar da compressão da margem operacional devido ao aumento dos custos dos insumos, as vendas de imóveis novos cresceram 6,2% a/a conforme a Abrainc. O segmento CVA, no entanto, apresentou queda de 10% nas vendas em vista do maior impacto da inflação para o consumidor de renda mais baixa, levando o Governo Federal a anunciar um pacote de incentivo para o segmento que inclui o aumento de 10% do limite de renda das famílias atendidas e do valor de subsídio de 12,5% a 21,4%. O apetite por crédito imobiliário também segue em alta, com volume total de R\$ 52,6 bilhões em financiamentos concedidos no primeiro quadrimestre de 2022, ou +6% a/a.

Em 14/6/2022 foi divulgado comunicado ao mercado o montante total captado da 4ª emissão de cotas do CACRI1, totalizando R\$30.983.183,69 representando 293.207 novas cotas ao custo de integralização de R\$ 105,670 por cota e R\$30.003.579,10 considerando o preço por nova cota ao custo de R\$ 102,329 por cota. Os novos recursos proporcionarão maior liquidez para as cotas no mercado e diversificação da carteira investida, seja via operações mercado primário como no secundário. Detalhes sobre a referida oferta estão disponíveis em nosso site: www.cartesia.com.br.

CACRI1 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACRI1 fechou maio com valor de mercado de R\$ 107,07 com relação P/VP de 103,3% (104,6% em 29/4/2022), mantendo o histórico consistentemente positivo corroborando a confiança dos investidores na gestão do fundo. A contínua expansão da base de cotistas para 4.343 investidores (+0,6% m/m; +24,6% acumulado no ano) tem suportado o gradual aumento de liquidez das cotas do CACRI1, registrando volume mensal médio negociado de R\$ 6,7 milhões nos últimos 6 meses encerrados em 31/5/2022 (vide página 4).

Em maio o fundo não efetuou operações no mercado secundário e também não contou com evento de amortização dos ativos investidos. Todas as obras dos empreendimentos financiados pelo CACRI1, sem exceção, apresentaram boa evolução, com destaque para o CRI Like, que teve sua obra concluída e CRI Palatium (+3,97 p.p. m/m). Ademais, merecem destaque as obras do CRI Parque e CRI Fama evoluíram +7,58 p.p. m/m e +4,39 p.p. m/m, respectivamente. Vide páginas 11 a 18 deste relatório.

Em 08/6/2022 o CACRI1 distribuiu R\$ 1,41 / cota, que corresponde a 131% do CDI mensal, ou 155% do CDI após o efeito tributário (gross-up), com base no valor patrimonial da cota. O dividend yield atingiu 16,08% nos últimos 12 meses (7,09% 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 31/5/2022 somava R\$ 9.796.187 ou R\$ 6,47 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 CACRI1, a atualização monetária de todos os CRI investidos considera somente variações mensais positivas do IPCA/IBGE.

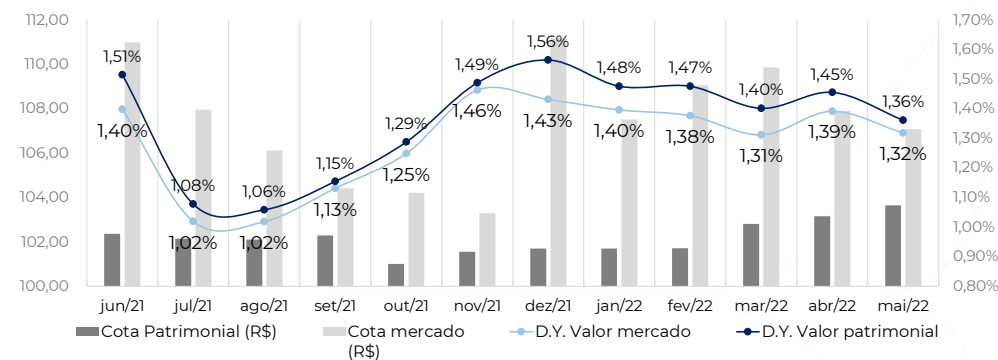
ATIVOS DO CACRI1: Buscando otimizar a remuneração de nossos cotistas sem abdicar de forte estrutura de garantias e atentos à expectativa de novos aumentos da taxa Selic, temos revisado sistematicamente os parâmetros de TIR mínima exigida dos projetos em análise para alocação no CACRI1. Com o encerramento da 4ª oferta de cotas do CACRI1 onde foram captados R\$ 30 milhões, ajustamos o pipeline em análise visando otimizar oportunidades no mercado secundário (com ganhos de compressão de taxa / liberação de IPCA acruado), abrindo espaço para alocação em novos CRIs (com ganho de taxa de distribuição para o CACRI1). Encontram-se em processo avançado de estruturação uma operação cuja diligência jurídica já foi superada e a documentação está bastante adiantada, para alocação de R\$ 5 mm (IPCA + 16% a.a.), bem como duas operações em fase de elaboração da documentação para futura alocação de R\$ 9 milhões (IPCA + 14% a.a.) e R\$ 12 milhões (IPCA + 13,5% a.a.), respectivamente. Em paralelo, corroborando a forte capacidade de origem 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 CACRI1. O pipeline citado tem foco, principalmente, em projetos imobiliários no estado de São Paulo.

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
CACRI1	0,97	1,41	107,07	103,64	1,36%	16,08%	1,60%	155,24%

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
maio-22	31/05/2022	0,97	1,41	08/06/2022	103,64	107,07	1,36%
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	109,85	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	101,69	107,50	1,48%
dezembro-21	31/12/2021	1,63	1,59	10/01/2022	101,69	111,17	1,56%

*Em fevereiro/22 foi efetuado pagamento parcial da taxa de performance do 2º semestre de 2021

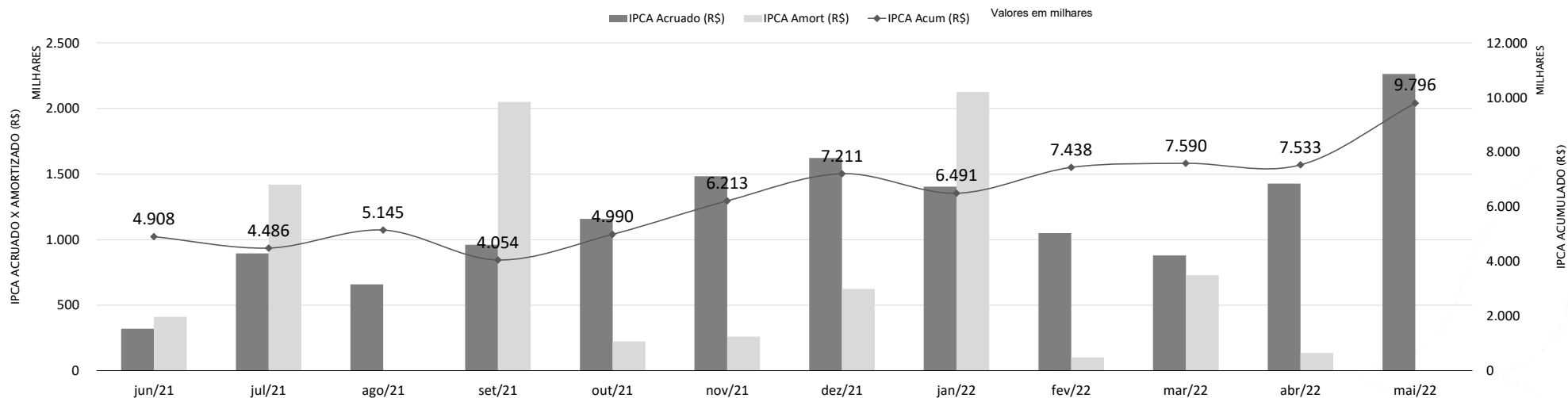
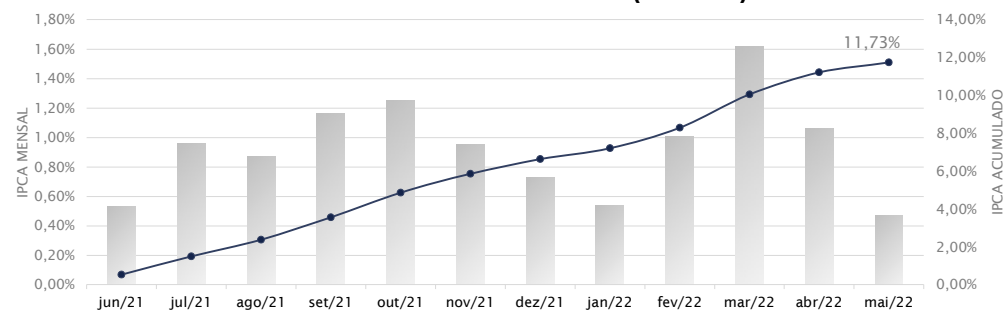


CACRI1 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O gráfico abaixo demonstra a **evolução da correção monetária acumulada do CACRI1 dos últimos 12 meses**. Em maio houve acréscimo de R\$ 2.263.618 referente ao IPCA de 1,62% registrado em março 2022 ("n-2"), ocasionando aumento do saldo acumulado para R\$ 9.796.187, equivalente a R\$ 6,47 por cota.

IPCA mensal x IPCA acumulado (12 meses)



CACRI1 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

COMO TRABALHAMOS

Importante ressaltar que a Gestora monitora sistematicamente os ativos da carteira, por meio de permanente contato com os *servicers* das operações e com os incorporadores / construtores dos empreendimentos financiados. Mesmo no cenário da pandemia, todas as operações investidas mantiveram desempenho e indicadores de garantia robustos, sem inadimplência, **evidenciando o caráter resiliente da estrutura dos ativos em carteira.**

Nesse contexto, o CACRI1 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 ANÁLISE

A equipe de gestão do CACRI1 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 CACRI1 em análise e mitigação de riscos em operações estruturadas de crédito pode ser incorporada aos instrumentos do CRI. Algumas premissas para investimento pelo CACRI1 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 CACRI1 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.

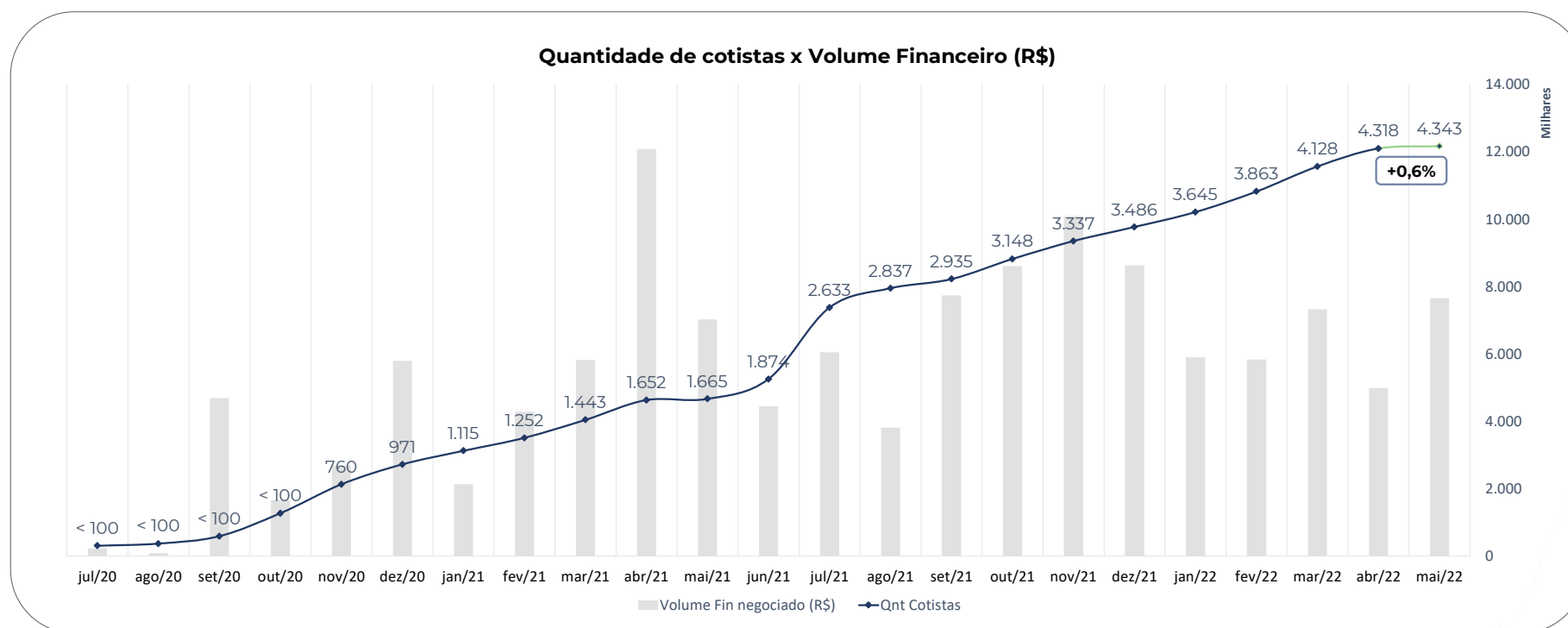
Carteira de Recebíveis – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização monetária e amortização, juros da carteira, base para modelagem de diferentes cenários de estresse.

Desde a captação do CACRI1 foram analisadas 227 operações totalizando aproximadamente R\$ 6,99 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 208 CRI analisados, enquanto 10 estão em fase de análise/estruturação.

CACR11 - Visão geral

LIQUIDEZ

Evolução mensal da base de cotistas e do volume financeiro negociado na B3 do CACR11.



CACRI1 - Resultados

DRE GERENCIAL

RESULTADO DO MÊS

A DRE gerencial ao lado apresenta o resultado do CACRI1 do mês, demonstrando de forma resumida o resultado no regime de caixa e informando o resultado pelo regime de competência.

Faz-se necessária a distinção dos conceitos uma vez que, conforme a legislação vigente, o fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo permitida a antecipação mensal dos dividendos. Dessa forma, o lucro auferido para fins de distribuição de dividendos deve transitar pelo caixa.

O regime de competência, por sua vez, considera a data do fato gerador das receitas e despesas apuradas em determinado período, mesmo que sem transitar pelo caixa do fundo.

A diferença entre o lucro pelo regime de competência e pelo regime de caixa se justifica, sobretudo, (i) pela variação monetária incidente sobre o saldo devedor dos CRI's investidos ser acruada ao longo do tempo de vida das operações para pagamento pelos devedores dos CRI's somente na liquidação dos mesmos, e (ii) pela provisão mensal para taxa de performance. 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\$ 1.675.676 até o momento, reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados e valorização das cotas.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Maio 2022	Acumulado 1S2022
RECEITAS	1.654.423	12.928.863
Juros	1.511.054	7.634.260
Amortização Correção Monetária	0	3.090.321
Taxa de Distribuição	0	230.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	143.369	593.056
Mercado Secundário	0	1.381.225
DESPESAS	(182.335)	(1.671.197)
Administrativas	(124.082)	(674.036)
Operacionais	(58.253)	(197.161)
Taxa de Performance 2S2021	0	(800.000)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	1.472.088	11.257.666
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.699.079	13.680.122
VALOR DISTRIBUÍDO	2.135.060	11.129.568
Taxa de Performance 1S2022	(267.590)	(1.675.676)
Saldo Correção Monetária Acruada	9.796.187	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	1,84%	2,09%	1,03%	0,26%	3,22%
12 meses*	15,00%	17,81%	7,89%	0,14%	-11,78%

*Rentabilidade com base na cota patrimonial

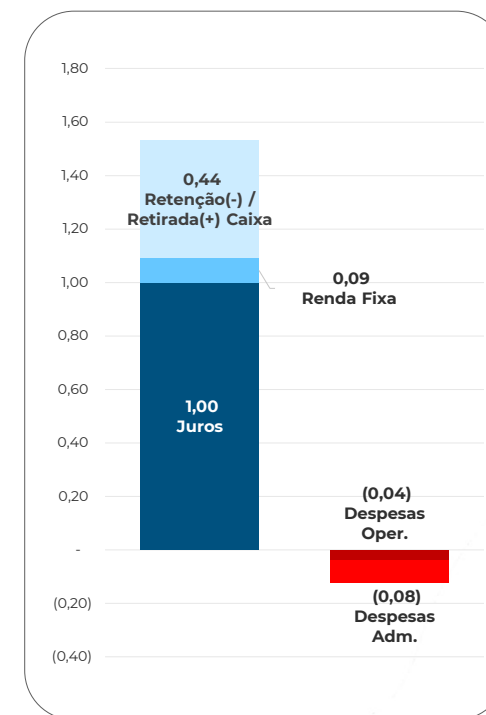
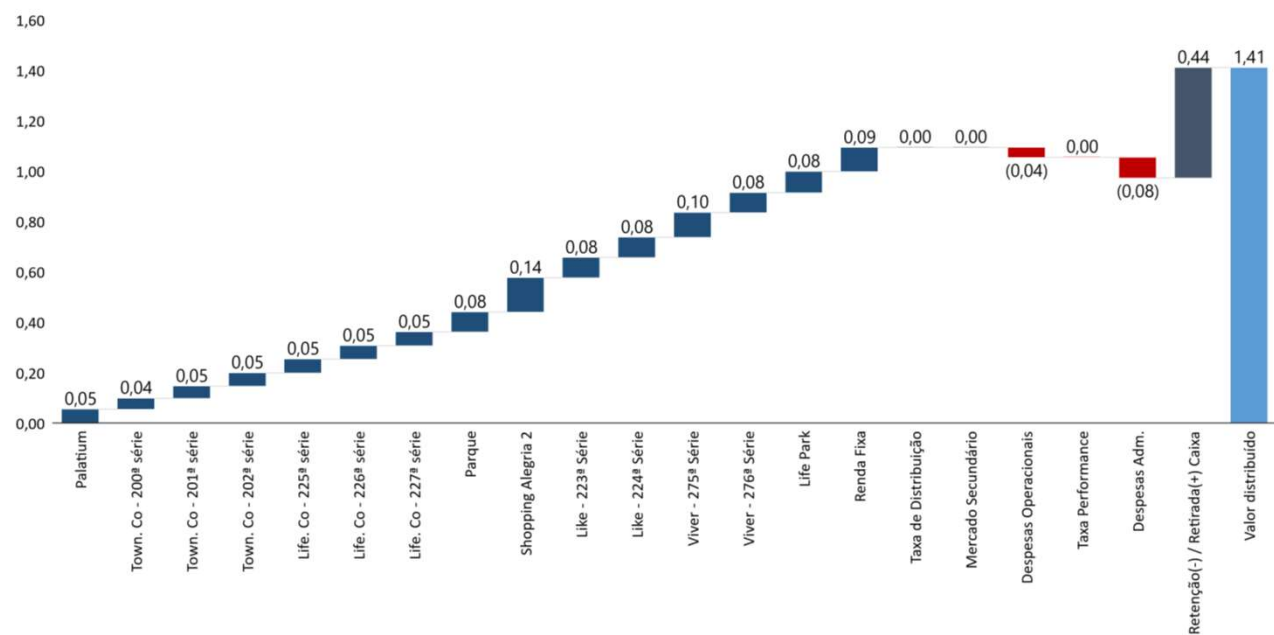
	1º emissão*	2º emissão*	3º emissão*
TIR a.m.	1,02%	1,29%	1,49%
TIR a.a.	12,99%	16,60%	19,43%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACRI1 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

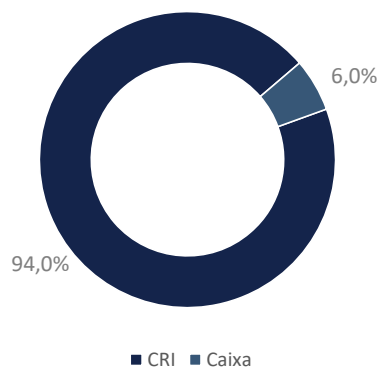
Entradas e saídas de caixa do CACRI1 no mês x rendimentos distribuídos por cota.



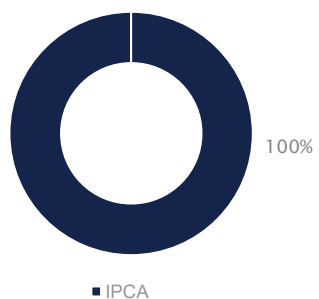
CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



INDEXADOR



Taxa média de juros*

13,1379% a.a.

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

DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

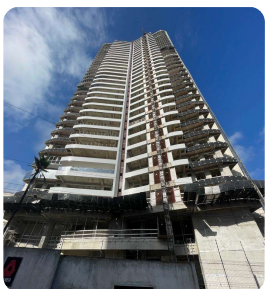
CRI	Securizadora	Indexador	Taxa emissão a.a.	LTV	VGV dos empreendimentos	Vencimento	Valor alocado (R\$)*	% Alocado*
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	45%	133.000.000	01/01/2023	9.200.593	6,53%
20D0809562	Virgo	IPCA	12,68%	51%	167.000.000	01/05/2023	12.610.699	8,94%
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	47%	111.000.000	01/07/2023	6.500.000	4,61%
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	54%	111.000.000	01/07/2023	6.500.000	4,61%
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	43%	111.000.000	01/07/2023	6.500.000	4,61%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	62%	43.000.000	01/01/2024	10.750.000	7,62%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	62%	43.000.000	01/01/2024	10.750.000	7,62%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	65%	23.000.000	01/11/2024	10.372.535	7,36%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	70%	46.000.000	01/02/2025	7.205.320	5,11%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	70%	46.000.000	01/02/2025	7.205.320	5,11%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	70%	46.000.000	01/02/2025	7.205.320	5,11%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	56%	55.900.000	01/09/2025	15.000.000	10,64%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	56%	55.900.000	01/09/2025	12.000.000	8,51%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	62%	-	27/12/2031	9.600.000	6,81%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	62%	-	27/12/2031	9.600.000	6,81%
		IPCA	13,1379%				140.999.788	100%

*Valor do principal alocado após amortizações

CACRTI - Ativos investidos

CRI PALATIUM

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Área comum (piscina)



Projeto CRI Palatium 19L0810517



A obra registrou forte evolução de 3,97% m/m, contando atualmente com 90 funcionários no canteiro.

Dentre as principais atividades em execução citamos a instalação de rufos, assentamento de mármore travertino e dos revestimentos cerâmicos de parede nas áreas frias, elevação de gesso, fixação da infraestrutura elétrica, montagem da infraestrutura dos elevadores.

88% VENDIDO

 **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
- LTV: 45%
- Obras: 64,04% (+3,97 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

CACRTI - Ativos investidos

CRI LIFE PARK

Fachada Torre C



Quadra de esportes



Projeto CRI Life Park
20D0809562



Obra 100% concluída, com habite-se concedido em 04/08/2021. Após individualização das matrículas das unidades, está em andamento o processo de repasse de financiamento imobiliário e entrega de chaves.

89% VENDIDO

 **Canoas / RS**
[Acessar Google Maps](#)

 **Residencial**

 **IPCA + 12,68% a.a.**

 **Volume: R\$ 20,6 milhões**

 **Vencimento: Mai/2023**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 3 torres residenciais, 432 unidades com aprox. 68m2 cada
- VGV: R\$ 167 milhões
- LTV: 51%
- Obras: Habite-se concedido em 04/08/2021
- Entrega: Obra concluída
- 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

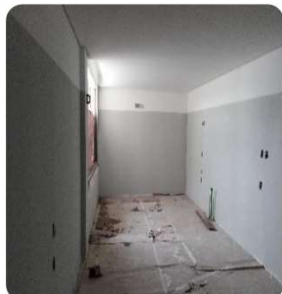
CACRII - Ativos investidos

CRI TOWN.CO

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Pintura (10º pavimento)



Projeto CRI Town.co

20F0717398
20F0718010
20F0718024



A obra avançou dentro do cronograma no mês, contando com 70+ funcionários no canteiro. Atividades em execução incluem demolições, estrutura, paredes e divisórias, impermeabilizações de áreas molhadas, instalação de azulejos e cerâmicas, revestimentos externos, forros, esquadrias, pinturas, entre outras.

87% VENDIDO



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



Residencial e comercial

IPCA + 13,00% a.a.
(20F0717398)



IPCA + 14,00% a.a.
(20F0718010)

IPCA + 15,90% a.a.
(20F0718024)



Volume: R\$ 19,5 milhões
(R\$ 6,5 mm cada série)



Vencimento: Jul/2023



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Dexter
- Rating*:
brBBB- (sf) (20F0717398)
brBBB- (sf) (20F0718010)
brBB+ (sf) (20F0718024)



Empreendimento:

- 183 unidades de 20-30 m² cada e 1.770 m² de área comercial
- VGV residencial: R\$ 67 milhões
- VGV comercial: R\$ 44 milhões
- LTV anterior / atualizado**:
20F0717398: 66,4% / 54,3%
20F0718010: 64,9% / 46,5%
20F0718024: 70,4% / 43,1%
- Obras***: 43,45% (+1,33 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 / AF residencial / AF comercial:
20F0717398: 39,7% / 10,8% / 49,5%
20F0718010: 36,0% / 9,1% / 54,9%
20F0718024: 13,1% / 5,7% / 81,2%

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

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

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

CACRII - Ativos investidos

CRI LIKE

Fachada



Área comum (piscina)



Projeto CRI Like

20L0789248
20L0789249



Obra 100% concluída, aguardando emissão do habite-se para posterior individualização das matrículas das unidades. Processo de repasse de financiamento imobiliário iniciado.

66% VENDIDO



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



Residencial e comercial



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

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



Volume: R\$ 21 milhões
(R\$ 10,75 mm cada série)



Vencimento: Jan/2024



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Efi Servi
- Rating:
br BB (sf) (20L0789248)
br BB (sf) (20F0789249)



Empreendimento:

- 125 unidades de 43-81 m² cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- LTV:
20L0789248: 61,56%
20L0789249: 61,56%
- Obras: 100%
- Entrega: Obra concluída, aguardando emissão do habite-se
- 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 / AF residencial / AF outros imóveis:
20L0789248: 37,73% / 41,59% / 20,68%
20L0789249: 37,73% / 41,59% / 20,68%

CACRII - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Concretagem 4ª laje



Projeto CRI Life.co

21B0760584
21B0760585
21B0760582



A obra avançou 3,5% no mês de maio, contando com 20 funcionários no canteiro.

Atividades executadas em maio incluem a superestrutura (concretagem da 4ª laje), instalações hidrossanitárias, drenos, tubulações elétricas em lajes.

Em 14/6/2022 foi concretada a 7ª laje.

67% VENDIDO



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



Residencial

IPCA + 14,00% a.a.
(21B0760584)



IPCA + 14,00% a.a.
(21B0760585)

IPCA + 14,00% a.a.
(21B0760582)



Volume: R\$ 20,1 milhões
(R\$ 6,7 mm cada série)



Vencimento: Fev/2025



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Efi Servi
- Rating:
brBB (sf) (21B0760584)
brBB (sf) (21B0760585)
brBB (sf) (21B0760582)



Empreendimento:

- 120 unidades de 36-70 m² cada
- VGV: R\$ 46 milhões
- LTV:
21B0760584: 70,07%
21B0760585: 70,07%
21B0760582: 70,07%
- Obras: 23,23% (+3,5% 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 / AF residencial / AF outros imóveis:
21B0760584: 47,44% / 49,65% / 2,91%
21B0760585: 47,44% / 49,65% / 2,91%
21B0760582: 47,44% / 49,65% / 2,91%

CACRTI - Ativos investidos

CRI PARQUE

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Execução alvenaria



Projeto CRI Parque 20K0797915



A obra teve forte avanço (+7,58 p.p.) com a conclusão da superestrutura e reboco externo. Conta atualmente com 30+ funcionários no canteiro. Atividades em execução incluem alvenaria interna, instalações hidráulicas e elétricas, e instalação das churrasqueiras e lareiras. Com o avanço das obras está previsto para breve o relançamento das vendas visando maximização de VGV do empreendimento.

31% VENDIDO

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

 **Residencial**

 **IPCA + 14% a.a.**

 **Volume: R\$ 10,3 milhões**

 **Vencimento: Nov/2024**

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- Torre única, 16 unidades com 105m² cada
- VGV: R\$ 23 milhões
- LTV: 64,5%
- Obras: 43,55% (+7,58 p.p m/m)
- Entrega: Dezembro/2022
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 1 milhões)

 **Garantias:**

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

CACRII - Ativos investidos

CRI FAMA

Avanço de Obra Torres E e F



Avanço de Obra Torres G e H



Projeto CRI Viver 2110566608 2110940472



Com avanço de 4,39 p.p. m/m nas obras focado em contenções, paredes, impermeabilizações, revestimentos internos de gesso, pintura interna e externa, mármore, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas, a obra conta com mais de 130 funcionários atualmente.

44% VENDIDO



Goiânia / GO

[Acessar Google Maps](#)



Residencial

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



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



Volume: R\$ 27 milhões
R\$ 15 milhões (2110566608)
R\$ 12 milhões (2110940472)



Vencimento: Set/2025



Servicers:

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



Empreendimento:

- 4 torres, 264 unidades de 70 m² cada
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas (44% do total):
Torres E e F: 55%
Torres G e H: 33%
- LTV:
2110566608: 56,2%
2110940472: 56,2%
- Obras: 51,92% (+4,39% p.p. m/m)
=> 75,96% do empreendimento
- Entrega:
Torres E e F: Dezembro/2022
Torres G e H: 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

CACRII - Ativos investidos

CRI SHOPPING ALEGRIA II

Avanço de Obra Boliche



Avanço de Obra Entrada



Projeto CRI Shopping Alegria II 21L0868593 21L0868658



Obra de expansão 100% concluída, o Shopping Alegria opera com vacância zero, fluxo mensal de cerca 250.000 pessoas e gera mais de 650 empregos diretos.

Em 14/6/2022 foi inaugurado o Poupa Tempo dentro do Shopping Alegria, que aumentará o fluxo de pessoas no horário diurno, beneficiando os demais comerciantes locais.

100% OCUPADO



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



Shopping Center



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

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



Volume: R\$ 19,2 milhões
(R\$ 9,6 mm cada série)



Vencimento: Nov/2031



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: n/a
- Rating: não possui



Empreendimento:

- 11.140 m² de ABL, 110 lojas, 850 vagas
- Vacância: 0%
- LTV:
21L0868593: 61,76%
21L0868658: 61,76%
- 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

CACRII – Impacto Social

NÚMEROS RELEVANTES

Além dos retornos financeiros do CACRII para seus cotistas, um outro grande fator motivacional para nós da Cartesia Capital é o impacto social que as nossas operações tem sobre as comunidades nas quais os empreendimentos financiados estão inseridos. Seja através da geração de oportunidades de trabalho direta e indiretamente, da movimentação da economia local pela aquisição de insumos para realização das obras, da realização do sonho da casa própria para centenas de famílias (prioridade para 87% dos brasileiros) ou mesmo de levar entretenimento para a população. Acreditamos que assim contribuímos com um país melhor para todos, o que nos motiva a expandir continuamente nossos negócios e, assim, impactar positivamente a vida de cada vez mais brasileiros.

Obras financiadas

8 empreendimentos residenciais

1.200 unidades habitacionais

557 unidades já concluídas

331 unidades a concluir até Dez/2022

Shopping Alegria

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

Empregos gerados

370 empregos diretos nas obras

650 empregos diretos no Shopping Alegria

Cerca 2.000 empregos indiretos

Economia

VGV total das obras financiadas R\$ 579 mm

Impostos sobre VGV: R\$ 23 mm

Corretagem de vendas: R\$ 35 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 290 mm

Vendas/mês Shopping Alegria: R\$ 9,4 mm

Impacto no entorno do Shopping Alegria
(desenvolvimento imobiliário e comercial)

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

