

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL JUNHO 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\$ 187.101.645,31

Quantidade de Cotas

1.807.434

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 103,52 (30/06/2022)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 104,50 (30/06/2022)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em junho o IBOV registrou queda de 11,50%, revertendo parte o ganho do último mês e fechando próximo de 98.000 pontos, acumulando perda de 5,99% em 2022. A performance negativa do IBOV em junho reflete o temor de uma provável recessão global e a expectativa de contínuo aperto monetário para segurar a inflação. Já no cenário doméstico, a crescente preocupação fiscal, a PEC dos combustíveis com o incremento de mais um benefício fiscal (auxílio-gasolina) custará aos cofres públicos cerca de R\$ 41 bilhões, montante que ficará fora do teto de gastos. O IFIX, por sua vez, apresentou queda de 0,88% no mês, acumulando queda de 0,33% no ano. A cota do CACRI1 acumula *dividend yield* de 8,35% e retorno total de 1,85% em 2022.

No cenário internacional, as surpresas inflacionárias acima das expectativas levaram a um forte ajuste nas expectativas de aperto monetário por parte dos principais bancos centrais. Nesse sentido, o Federal Reserve, em reação à inflação de 1% registrada em maio, elevou a taxa de juros em 0,75 p.p. e sinalizou que deve promover mais uma alta de 0,50 p.p na reunião de julho, atingindo 3,25% a 3,5% a.a no final do ano. Com isso, as bolsas norte americanas não resistiram e o índice S&P fechou o mês com queda de 8,25%. Na Europa, o BCE anunciou que finalizará as compras de ativos e iniciará o ciclo de alta de juros na próxima reunião ao passo de 0,25 p.p. Na China, as taxas de juros permaneceram em 3,7% a.a, ao passo que o governo manteve o processo de flexibilização da política de tolerância zero à Covid.

No Brasil, não obstante a elevação da Selic de 12,75% para 13,25% a.a. em junho, o mercado espera mais uma alta de 0,5 p.p, encerrando o ciclo de alta e fechando o ano de 2022 em 13,75% (fonte: Relatório FOCUS). O consenso do mercado para o IPCA em 2022, por sua vez, passou de 8,89% há 4 semanas para 7,96% atualmente, reflexo sobretudo do aumento da taxa de juros. Não obstante, a expectativa de crescimento do PIB em 2022 foi ajustada de 1,20% para 1,51%, favorecida pelas previsões do setor industrial e de serviços e suportada pela alta de 1% do PIB no 1º trimestre do ano comparado ao último trimestre de 2021.

Em relação à política fiscal, os gastos do governo seguem em alta, incluindo o novo pacote de estímulos para os caminhoneiros e taxistas, ampliação do vale gás e incremento de R\$ 200 no valor do Auxílio Brasil. No intuito de adequar esses gastos à legislação que proíbe a criação de novas despesas em ano eleitoral, segue na Câmara o Projeto de Emenda à Constituição que prevê gastos de R\$ 41,2 bilhões em medidas de auxílio e a decretação de um “estado de emergência” para acomodar as despesas extraordinárias.

Apesar disso, as boas notícias seguem no índice de confiança empresarial que atingiu o maior nível desde outubro de 2021 e no mercado de trabalho que mostra sinais de recuperação, uma vez que a PNAD voltou a registrar forte geração de empregos e expansão da massa salarial. De acordo com o a metodologia do Banco Central, a taxa de desemprego está em 9,6%, dentro portanto da taxa natural de desemprego (9,5-10%).

A atual conjuntura econômica tem impactado o setor de incorporação CVA, focado nas classes menos favorecidas, por conta da corrosão do poder de compra dessa parcela da população pela elevada inflação. Conforme a ABRAIN, no trimestre móvel fevereiro – abril 2022, ainda que responsável pelo maior volume de lançamentos (57% do total) e vendas (72%), o Programa CVA registrou queda de 33% nos lançamentos, enquanto as vendas cresceram 3,2% sobre o mesmo período de 2021. Visando amenizar a situação, o Governo Federal anunciou acréscimo de 12,5% a 21,4% no subsídio médio a partir de junho, com validade até dezembro 2022, buscando reenquadrar parte dos mutuários excluídos do CVA. No segmento MAP, a maior elasticidade do orçamento das famílias permitiu crescimento tanto de lançamentos (+21%) como de vendas (+157%) no período comparativo acima. Também a maior resiliência deste segmento se comprova pelo recuo de 5,3 p.p. da relação dígitos-vendas. Segundo a Abecip, os financiamentos imobiliários com recursos do SBPE atingiram R\$ 17 bilhões em maio de 2022, alta de 49,2% ante abril. Fator positivo para a indústria imobiliária se eu em junho com a aprovação da Lei 14.382, desburocratizando o registro de transações imobiliárias junto aos cartórios.

CACRII - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACRII fechou junho com valor de mercado de R\$ 104,50 com relação P/VP de 100,9% (103,3% em 31/5/2022). A contínua expansão da base de cotistas para 4.348 investidores (+0,1% m/m; +24,7% acumulado no ano) tem suportado o gradual aumento de liquidez das cotas do CACRII, registrando volume mensal médio negociado de R\$ 6,4 milhões nos últimos 6 meses encerrados em 30/6/2022 (vide página 4).

Eventos ocorridos no mês: (i) amortização de R\$ 417.391 de correção monetária do Shopping Alegria, (ii) amortização de R\$ 450.000 de correção monetária do Viver Fama, e (iii) venda de parte do CRI Town, resultando em R\$ 407.407 a distribuir. Todas as obras em andamento dos empreendimentos financiados pelo CACRII, sem exceção, apresentaram boa evolução, com destaque para o CRI Town.co (+8,86 p.p. m/m), CRI Parque (+9,90 p.p. m/m) e CRI Fama (+3,87 p.p. m/m).

Em 8/7/2022 o CACRII distribuiu R\$ 1,38 / 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 15,93% nos últimos 12 meses (8,43% 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 acuada (não caixa) em 30/6/2022 somava R\$ 10.205.344 ou R\$ 5,65 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 CACRII, a atualização monetária de todos os CRI investidos considera somente variações mensais positivas do IPCA/IBGE.

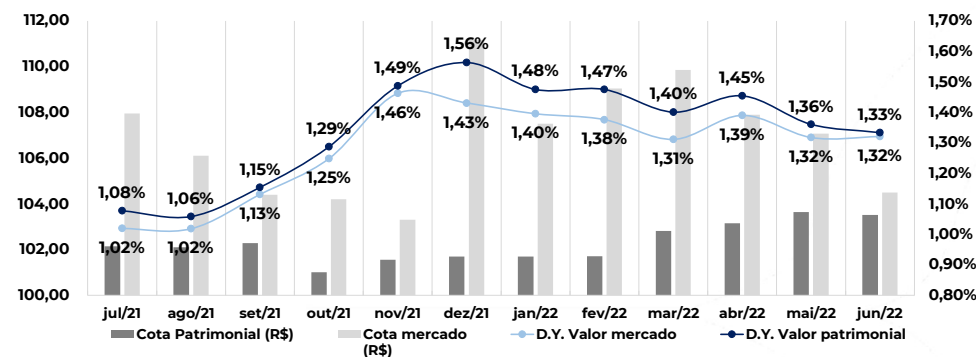
ATIVOS DO CACRII: Com o encerramento da 4ª oferta de cotas do CACRII onde foram captados R\$ 30 milhões, ajustamos o pipeline visando otimizar oportunidades no mercado secundário dos atuais ativos investidos visando ganhos de compressão de taxa, liberação de IPCA acruado, e abrindo espaço para alocação em novos CRIs (com ganho de taxa de distribuição para o CACRII). Devido ao cenário atual econômico e à maior resiliência do mercado de alto padrão, a gestão optou por alterar o foco do pipeline em estruturação para essa classe de imóveis residenciais. Com isso, encontram-se em processo de elaboração da documentação para alocação em breve duas novas operações de R\$ 58 mm (1ª tranche R\$ 21 mm) e R\$ 16,5 mm (tranche única), respectivamente, ambas com remuneração de IPCA + 12,6825% a.a. Em paralelo, corroborando a forte capacidade de originação da CARTESIA, estão em fase de pré-análise / modelagem R\$ 180 milhões em CRIs que ajudarão a sustentar a estratégia de gestão ativa da carteira do CACRII. O pipeline citado tem foco, principalmente, em projetos imobiliários de alto padrão 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
CACRII	1,34	1,38	104,50	103,52	1,33%	15,93%	1,57%	154,74%

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
junho-22	30/06/2022	1,34	1,38	08/07/2022	103,52	104,50	1,33%
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%

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

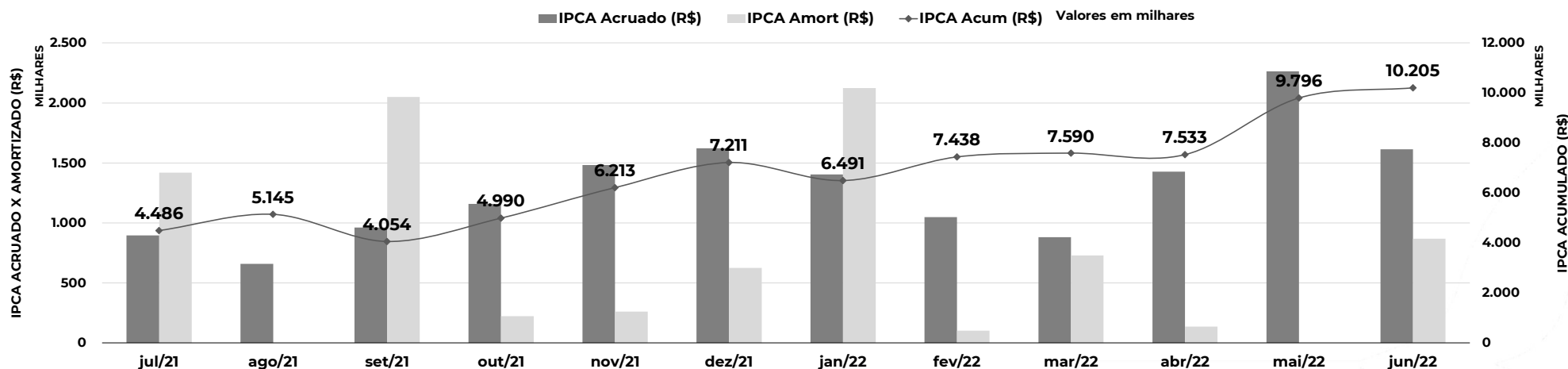
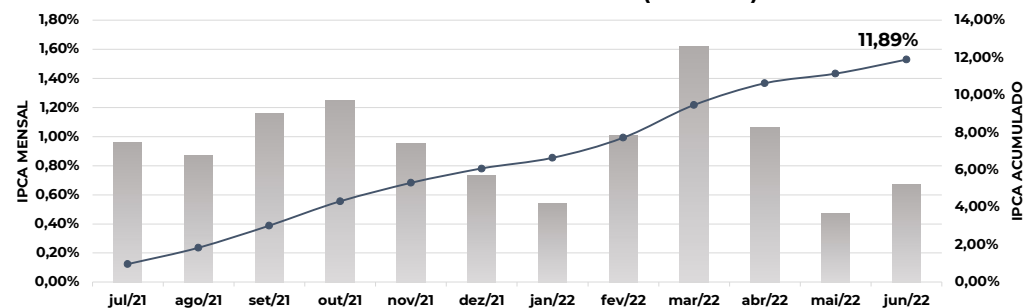


CACRI1 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada do CACRI1 dos últimos 12 meses. Em junho houve acréscimo de R\$ 1.614.728 referente ao IPCA de 1,06% registrado em abril 2022 (“n-2”), ocasionando aumento do saldo acumulado para R\$ 10.205.344 (equivalente a R\$ 5,65 por cota), líquido das amortizações ocorridas no mês,.

IPCA mensal x IPCA acumulado (12 meses)



CACRII - 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 CACRII 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 CACRII 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 CACRII em análise e mitigação de riscos em operações estruturadas de crédito pode ser incorporada aos instrumentos do CRI. Algumas premissas para investimento pelo CACRII 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 CACRII 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.

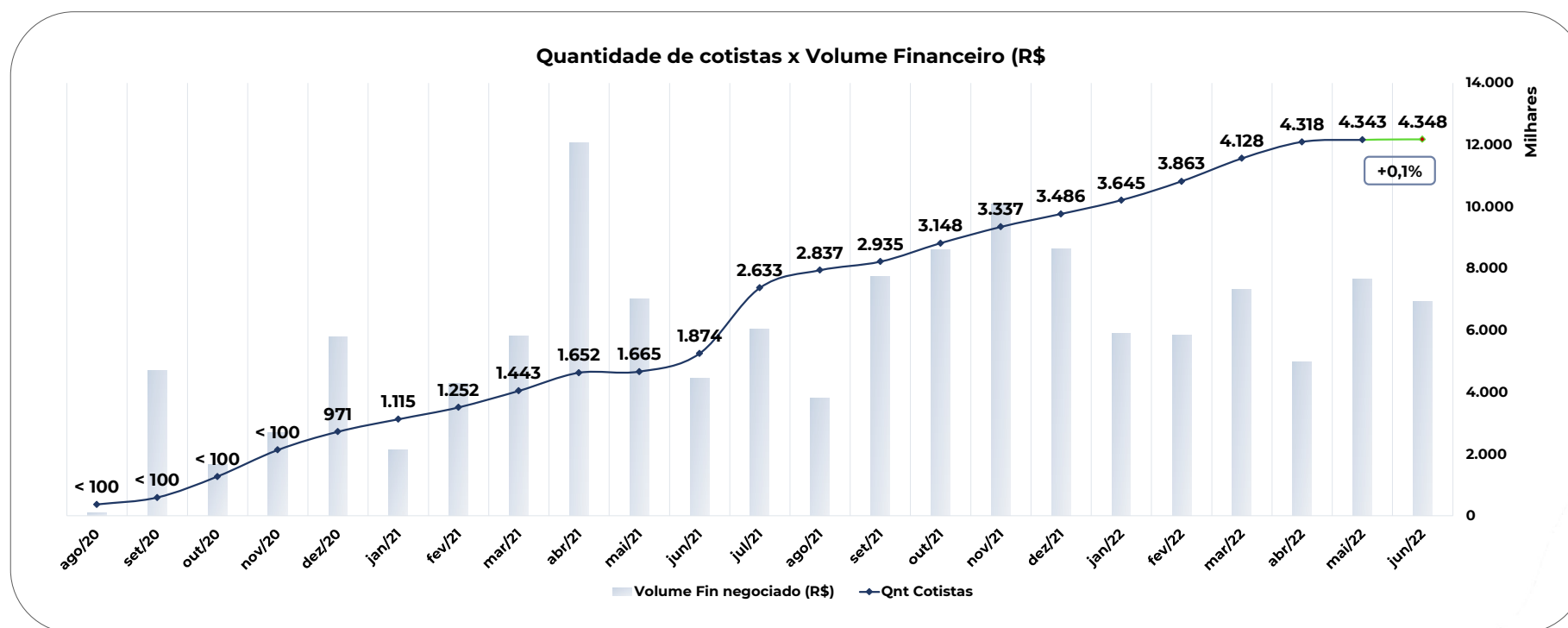
Carteira de Recebíveis – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização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

Desde a captação do CACRII foram analisadas 243 operações totalizando aproximadamente R\$ 7,43 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 226 CRI analisados, enquanto 8 estão em fase de análise/estruturação.

CACRI1 - Visão geral

LIQUIDEZ

O gráfico abaixo apresenta a evolução mensal da quantidade de cotistas e do volume financeiro negociado na B3 do CACRI1.



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 acuada 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 acuada 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) e, em junho, o pagamento dos R\$ 451.204 restantes. No 1º semestre de 2022 a taxa de performance acumulada contabilizou R\$ 1.902.850, a qual deverá ser paga até dezembro 2022 dentro do planejamento de gestão.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Junho 2022	Acumulado 1S2022
RECEITAS	3.117.261	16.046.124
Juros	1.525.184	9.159.444
Amortização Correção Monetária	867.391	3.957.713
Taxa de Distribuição	0	230.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	317.278	910.334
Mercado Secundário	407.407	1.788.633
DESPESAS	(693.879)	(2.365.076)
Administrativas	(144.631)	(818.667)
Operacionais	(98.044)	(295.205)
Taxa de Performance 2S2021	(451.204)	(1.251.204)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.423.382	13.681.048
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.975.850	16.655.972
VALOR DISTRIBUÍDO	2.494.259	13.623.827
Taxa de Performance 1S2022	(227.174)	(1.902.851)
Saldo Correção Monetária Acuada	10.205.344	

Rentabilidade	INDICADORES COMPARATIVOS				
	CACRI1	CACRI1 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	1,22%	1,45%	1,01%	-0,88%	-11,50%
12 meses*	17,24%	20,08%	8,66%	1,48%	-22,29%

*Rentabilidade com base na cota patrimonial

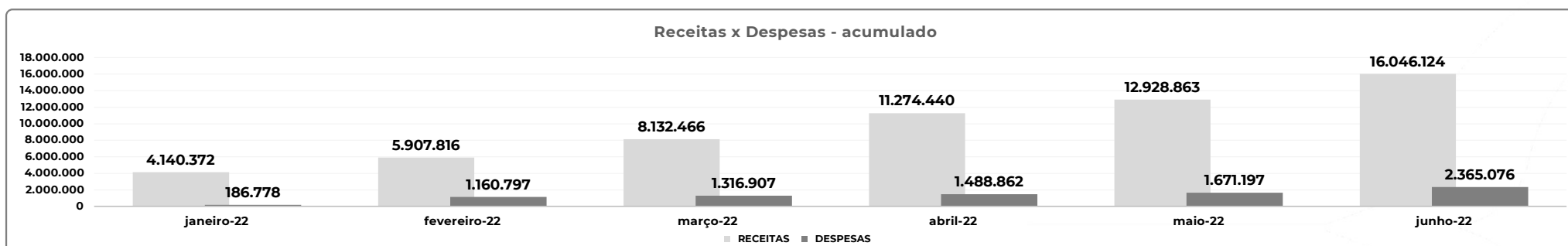
	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*
TIR a.m.	0,97%	1,16%	1,24%	0,20%
TIR a.a.	12,26%	14,84%	15,98%	2,41%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACRI1 - Resultados

DRE GERENCIAL

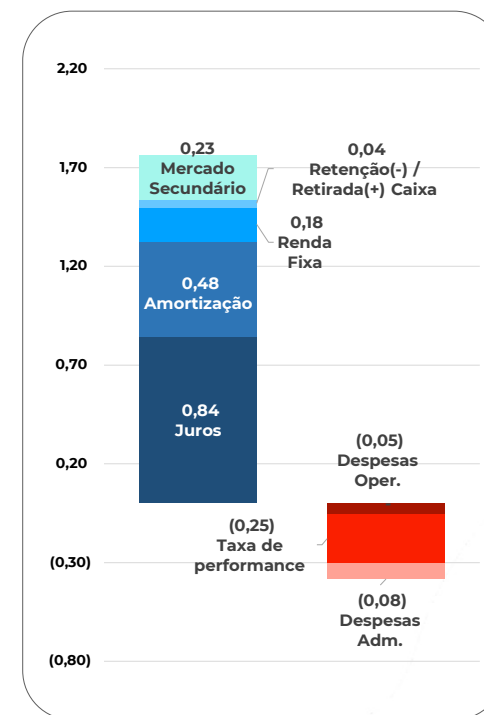
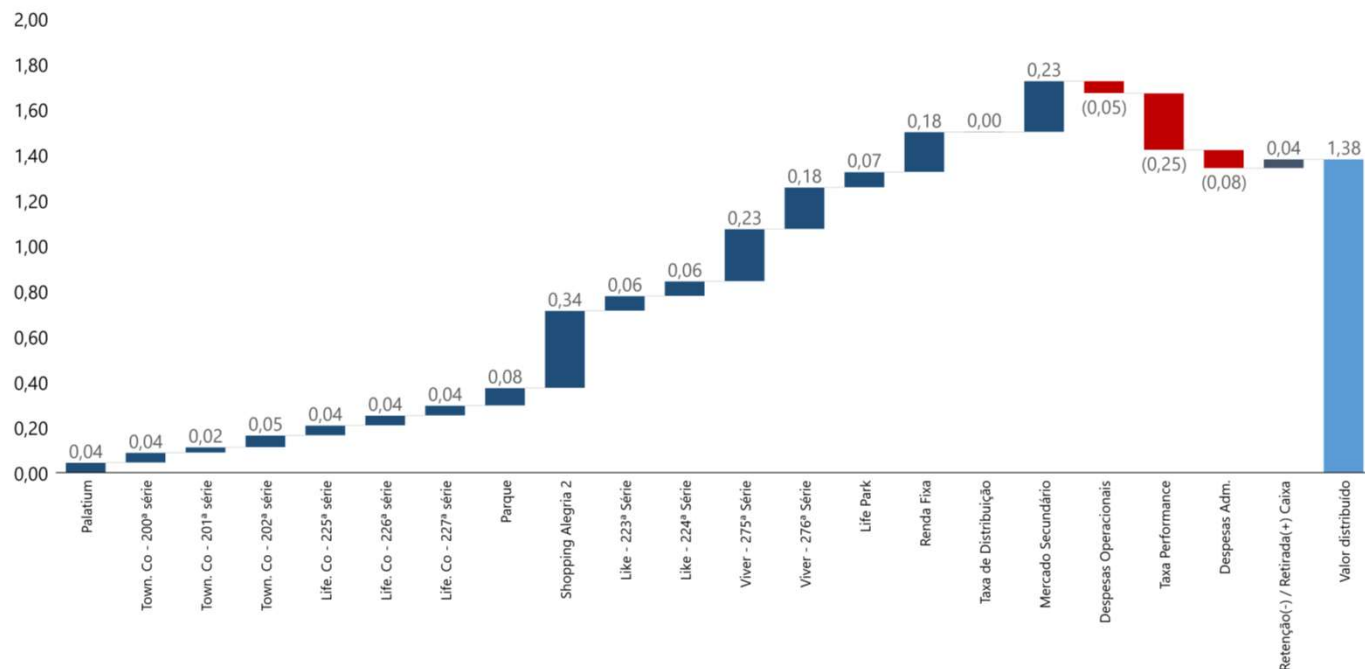
DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro/22	Fevereiro/22	Março/22	Abril/22	Maior/22	Junho/22	Acumulado 1S2022
RECEITAS	4.140.372	1.767.444	2.224.650	3.141.974	1.654.423	3.117.261	16.046.124
Juros	1.642.706	1.572.867	1.384.344	1.523.290	1.511.054	1.525.184	9.159.444
Amortização Correção Monetária	2.124.984	102.078	727.780	135.481	0	867.391	3.957.713
Taxa de Distribuição	230.000	0	0	0	0	0	230.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	142.683	92.499	112.526	101.979	143.369	317.278	910.334
Mercado Secundário	0	0	0	1.381.225	0	407.407	1.788.633
DESPESAS	(186.778)	(974.019)	(156.110)	(171.955)	(182.335)	(693.879)	(2.365.076)
Administrativas	(148.538)	(135.794)	(122.889)	(142.734)	(124.082)	(144.631)	(818.667)
Operacionais	(38.241)	(38.225)	(33.221)	(29.221)	(58.253)	(98.044)	(295.205)
Taxa de Performance 2S2021	0	(800.000)	0	0	0	(451.204)	(1.251.204)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	3.953.594	793.425	2.068.540	2.970.019	1.472.088	2.423.382	13.681.048
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.296.265	2.107.654	4.010.053	2.567.070	2.699.079	2.975.850	16.655.972
VALOR DISTRIBUÍDO	2.271.341	2.271.341	2.180.487	2.271.341	2.135.060	2.494.259	13.623.827
Taxa de Performance 1S2022	(260.804)	(249.763)	(565.021)	(332.499)	(267.590)	(227.174)	(1.902.851)
Saldo Correção Monetária Acruada	6.490.796	7.437.868	7.590.255	7.532.569	9.796.187	10.205.344	10.205.344



CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

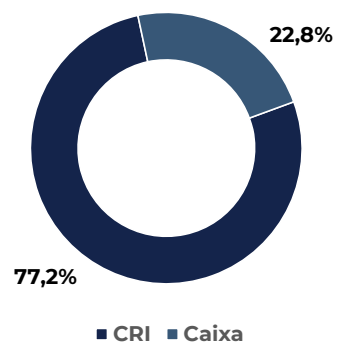
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



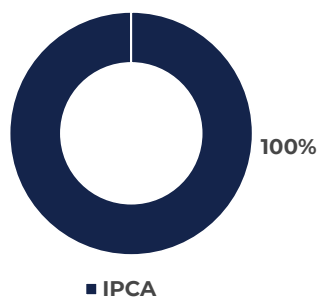
CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



INDEXADOR



Taxa média de juros*

13,1186% 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

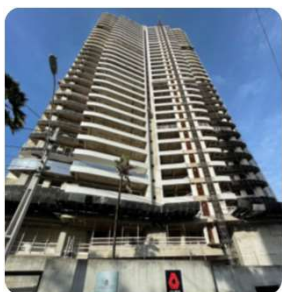
CRI	Securizadora	Indexador	Taxa emissão a.a.	LTV	VGV dos empreendimentos (R\$)	Vencimento	Correção monetária acruada (R\$)	Valor alocado (R\$)*	% Alocado*
19L0810517	Virgo	IPCA	11,00%	44%	133.000.000	01/01/2023	363.802	9.200.593	6,67%
20D0809562	Virgo	IPCA	12,68%	51%	167.000.000	01/05/2023	340.141	12.610.699	9,14%
20F0718010	Habitasec	IPCA	14,00%	47%	111.000.000	01/07/2023	410.879	3.400.000	2,47%
20F0717398	Habitasec	IPCA	13,00%	55%	111.000.000	01/07/2023	787.634	6.500.000	4,71%
20F0718024	Habitasec	IPCA	15,90%	44%	111.000.000	01/07/2023	781.509	6.500.000	4,71%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	62%	43.000.000	01/01/2024	1.555.071	10.750.000	7,80%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	62%	43.000.000	01/01/2024	1.555.071	10.750.000	7,80%
20K0797915	Habitasec	IPCA	14,00%	65%	23.000.000	01/11/2024	1.776.177	10.372.535	7,52%
21B0760582	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	46.000.000	01/02/2025	337.695	7.205.320	5,23%
21B0760584	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	46.000.000	01/02/2025	337.695	7.205.320	5,23%
21B0760585	Habitasec	IPCA	14,00%	72%	46.000.000	01/02/2025	337.695	7.205.320	5,23%
21I0566608	Habitasec	IPCA	12,68%	55%	55.900.000	01/09/2025	516.196	15.000.000	10,88%
21I0940472	Habitasec	IPCA	12,68%	55%	55.900.000	01/09/2025	394.229	12.000.000	8,70%
21L0868658	Habitasec	IPCA	13,00%	62%	-	27/12/2031	355.774	9.600.000	6,96%
21L0868593	Habitasec	IPCA	13,00%	62%	-	27/12/2031	355.774	9.600.000	6,96%
		IPCA	13,1186%				10.205.344	137.899.788	100%

*Valor do principal alocado após amortizações

CACRI1 - Ativos investidos

CRI PALATIUM

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Revestimento cerâmico (apto 2301)



Projeto CRI Palatium 19L0810517



A obra registrou evolução de 2,14% m/m, contando atualmente com 90 funcionários no canteiro.

Foi dada continuidade à 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.

 Saldo Devedor:
R\$ 9.564.395,00

 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: 44,3%
- Obras: 66,18% (+2,14 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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI LIFE PARK

Obra concluída
Fachada Torre C



Obra concluída
Piscina



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.

87% VENDIDO

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

 **Residencial**

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

 **Saldo Devedor:**
R\$ 12.950.840,00

 **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: 51,4%
- 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

CACRI1 - Ativos investidos

CRI TOWN.CO

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Apartamento modelo



Projeto CRI Town.co 20F0717398 20F0718010 20F0718024



A obra avançou 8,86% no mês, contando com 110+ funcionários no canteiro. Atividades em execução incluem paredes e divisórias, impermeabilizações de áreas molhadas, instalação de cerâmicas, instalação de portas internas, revestimentos externos, forros, esquadrias, pinturas, entre outras.

88% 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)



Saldo Devedor:
R\$ 18.380.022,00



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: 67,3% / 55,0%
20F0718010: 66,1% / 47,2%
20F0718024: 71,7% / 43,7%
- Obras***: 52,31% (+8,86 p.p m/m)
- Entrega: Setembro/2022
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 1 milhão)



**Alienação Fiduciária
Garantias:**

Cessão fiduciária da carteira de recebíveis

- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas
- Garantia CF recebíveis / AF residencial / AF comercial:
20F0717398: 39,6% / 10,8% / 49,6%
20F0718010: 35,9% / 9,2% / 54,9%
20F0718024: 13,0% / 5,7% / 81,3%

* 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

Obra concluída
Fachada



Obra concluída
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.

67% VENDIDO



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



Residencial e comercial

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



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



Saldo Devedor:
R\$ 24.610.142,00



Vencimento: Jan/2024



Servicecs:

- 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: 61,6%
20L0789249: 61,6%
- 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: 37,3% / 42,2% / 20,5%
20L0789249: 37,3% / 42,2% / 20,5%

CACRII - Ativos investidos

CRI LIFE.CO

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Concretagem 7ª laje



Projeto CRI Life.co 21B0760584 21B0760585 21B0760582



A obra avançou 3,09% no mês de maio, contando com 20 funcionários no canteiro.

Atividades executadas em maio incluem a superestrutura (concretagem da 7ª laje), instalações hidrossanitárias, drenos, tubulações elétricas em lajes e piso de concreto no térreo.

Atualmente está sendo concretado o 9º pavimento.

63% 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)



Saldo Devedor:
R\$ 22.629.045,00



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: 71,9%
21B0760585: 71,9%
21B0760582: 71,9%
- Obras: 26,32% (+3,09% p.p. m/m)
- Entrega: Junho/2023
- Amortização: Cash sweep após Habite-se (mín R\$ 2 milhões)



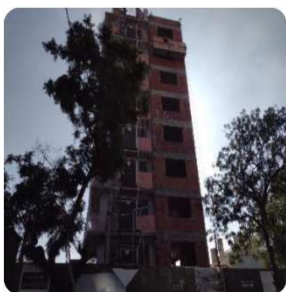
Garantias:

- 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: 44,4% / 53,6% / 2,0%
21B0760585: 44,4% / 53,6% / 2,0%
21B0760582: 44,4% / 53,6% / 2,0%

CACRII - Ativos investidos

CRI PARQUE

Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Churrasqueira – 4º pavimento



Projeto CRI Parque 20K0797915



A obra teve forte avanço (+9,90 p.p.), 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.**

 **Saldo Devedor:**
R\$ 12.148.712,00

 **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: 65,4%
- Obras: 53,45% (+9,90 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 Torre F



Avanço de Obra Torre G



Projeto CRI Viver 2110566608 2110940472



Com avanço de 3,87 p.p. m/m nas obras focado em revestimentos internos de massa e gesso, pintura interna e externa, mármore, esquadrias, instalações elétricas e hidráulicas e na infraestrutura externa, a obra conta com mais de 140 funcionários atualmente.

47% VENDIDO



Goiânia / GO
[Acessar Google Maps](#)



Residencial

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



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



Saldo Devedor:
R\$ 27.910.425,00



Vencimento: Set/2025



Services:

- 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 (47% do total):
Torres E e F: 58%
Torres G e H: 36%
- LTV:
2110566608: 54,7%
2110940472: 54,7%
- Obras: 55,79% (+3,87% p.p. m/m)
=> 77,89% 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

Obra concluída Boliche



Obra concluída Entrada



Projeto CRI Shopping Alegria II 21L0868593 21L0868658



O Shopping Alegria opera com vacância zero, fluxo mensal de cerca 250.000 pessoas e gera mais de 650 empregos diretos. Em junho foi inaugurado o Poupa Tempo, aumentando o fluxo diurno de frequentadores.

Em 22/6/2022 o Shopping Alegria ficou entre os três melhores no prêmio ABRASCE 2022, maior premiação de Shopping Centers da América Latina, na categoria Campanhas Institucionais de Marketing.

100% OCUPADO



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



Shopping Center



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 19.911.548,00



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: 61,8%
21L0868658: 61,8%
- Amortização: Tabela Price a partir de dezembro/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

420 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

Impacto no entorno do Shopping Alegria

(baseado em Shopping Alegria: R\$ 9,4 mm 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

