

CARTESIA

CAPITAL

Relatório Gerencial AFCR11 – Setembro 2021

AFCR11 - Visão Geral

Setembro 2021

Objetivo

O AFCR11 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 (atual denominação da Brick Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.)

Administrador

CM Capital Markets DTVM Ltda

Taxa de Administração

1% ao ano

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

Patrimônio Líquido

R\$ 154.887.871,20

Quantidade de Cotas

1.514.227

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 102,28 (30/9/2021)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 104,40 (30/9/2021)

Comentários do Gestor

MERCADO: Em setembro o IBOV registrou nova queda (-6,57% m/m), fechando abaixo dos 111.000 pontos e acumulando perda superior a 15% nos últimos quatro meses. Além dos motivos citados no relatório de agosto, a abertura da curva de juros futuros reflexo da crise hídrica e energética, do risco político e fiscal e da crescente inflação impactaram o mercado de renda variável. Para tentar conter o avanço da inflação o COPOM anunciou em meados de setembro nova elevação da taxa de juros de 5,25% para 6,25% a.a., mantendo expectativa de nova elevação ainda em 2021.

No meio fiscal o governo busca permanecer dentro do teto de gastos e para isso, fala-se na possibilidade de um calote em precatórios. Por outro lado, a intenção de aumentar o Programa Bolsa Família passa pela aprovação da reforma do Imposto de Renda.

No cenário externo, a China voltou a preocupar o mercado com a notícia de possível inadimplência da maior incorporadora imobiliária do país, a Evergrande, e as declarações de que o governo chinês não pretende oferecer suporte financeiro para evitar um colapso. O noticiário mexeu com o preço do minério de ferro, que continua caindo, e fechou o mês com queda 17%. Seguindo a mesma tendência, as ações da Vale S/A fecharam o mês de setembro com queda de 15%, impactando diretamente o IBOV.

Nos EUA, as incertezas em relação ao teto dos gastos públicos tem dominado o mercado, dado o potencial efeito sobre a economia daquele país e, por consequência, mundial. Também a necessidade de redução dos estímulos fiscais é pauta importante, incluindo a expectativa de elevação das taxas de juros para controle da inflação. Tudo isso fez com que os títulos de dívida dos EUA fossem reprecificados e atingissem um dos patamares mais altos nos tempos recentes, derrubando a bolsa norte americana.

No Brasil, o último relatório FOCUS do Banco Central reconsiderou a expectativa de crescimento do PIB em 2021 para 5,05% ante 5,15% há quatro semanas. A projeção para o IPCA aponta para 8,51% no ano, ante 7,58% anteriormente, enquanto a expectativa da taxa Selic para o fim do ano de 2021 atingiu 8,25% a.a.

Segundo a Abrainc, Associação Brasileira das Incorporadoras Imobiliárias, a valorização dos imóveis está sendo relevante para o aumento do patrimônio do brasileiro. Nos últimos 12 meses a valorização chegou em média a 12,5%, atingindo quase 20% em São Paulo. Mesmo com a recente alta da Selic a taxa de juros real permanece negativa, tornando os imóveis alternativa de investimento seguro e protegido contra inflação.

AFCR11 - Visão Geral

Setembro 2021

Comentários do Gestor

A cota do AFCR11, que acumulou ganho de 0,89% no primeiro semestre de 2021, fechou setembro com retração de 1,61% m/m (5,09% no ano), ainda refletindo o anúncio em 19/7 da 3ª emissão de cotas do Fundo que, por estar precificada abaixo do valor de mercado, acarretou em uma pressão vendedora de curto prazo.

AFCR11: Em 21/9 o fundo realizou a aquisição do CRI Viver Fama no valor de R\$ 15.000.000,00 com taxa de 12,6825% + IPCA, dessa forma o fundo alocou parcela substancial do valor captado na 3ª emissão de cotas. Os recursos em caixa deverão ser alocados nas próximas semanas em operações atualmente em diligência e estruturação. Em setembro tivemos dois eventos de amortização de correção monetária acruada, R\$ 44.140,00 do CRI **Shopping Alegria** e R\$ 2.006.819,00 do CRI **Life Park**.

Uma vez concluídos os atos societários para alteração da denominação da Brick Investimentos e Gestão de Recursos Ltda para Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda, em 6/10/2021 foi publicado Edital de Convocação aos cotistas do AFCR11 para assembléia que ocorrerá em 21/10/2021 às 10:00h de forma não presencial, cuja ordem do dia será a alteração da atual denominação do AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários para **CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**. Cabe reforçar que o time de originação e gestão permanece inalterado.

Destacamos o início do processo de repasse do Life Park bem como a evolução das obras do Like (+4,01 p.p. m/m). As obras do CRI Parque, empreendimento localizado em bairro nobre de Porto Alegre, atingiram a terceira laje, estando prevista evolução acelerada a partir de outubro. As demais obras performaram dentro das previsões, incluindo o Palatium que apresenta descasamento moderado das curvas física (base do CRI) e financeira pelos motivos já explanados.

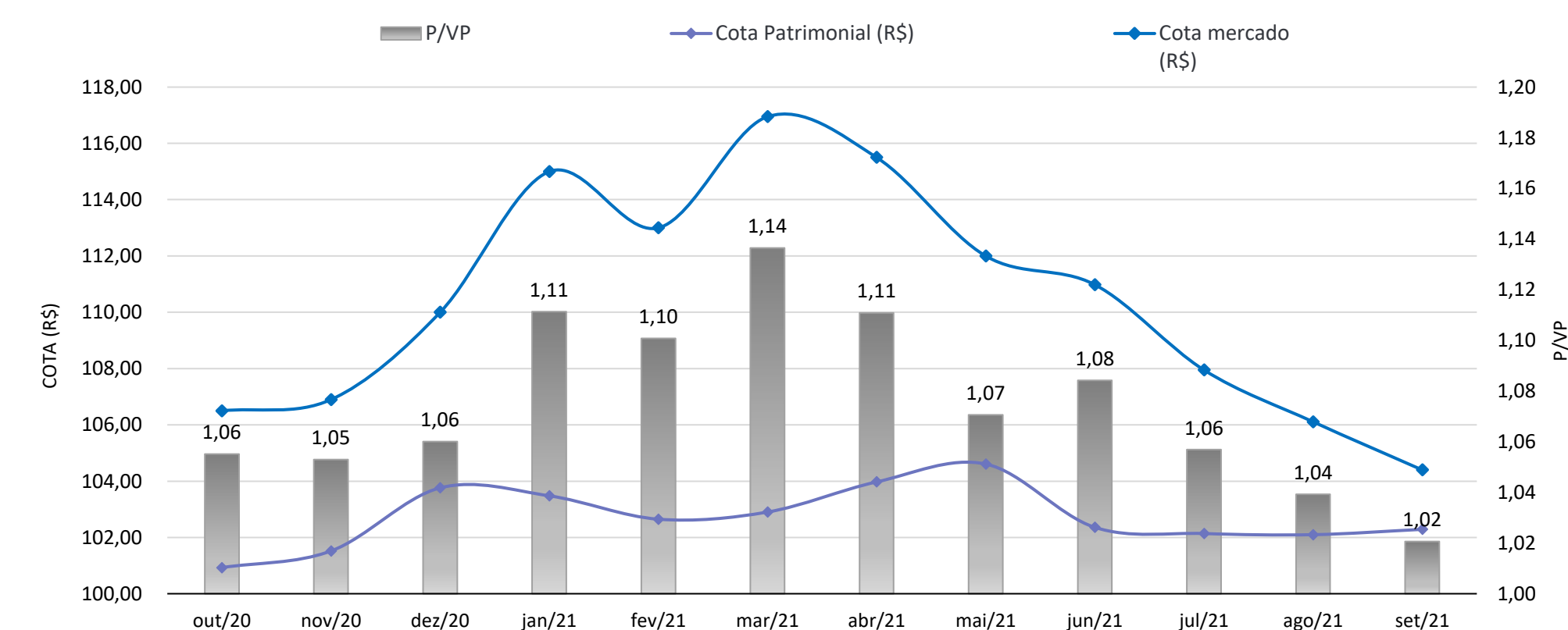
Em 8/9/2021 o AFCR11 distribuiu R\$ 1,18 / cota, que corresponde a 258% do CDI mensal, ou **303% do CDI após o efeito tributário (gross-up)**. O resultado distribuído reflete, principalmente, o recebimento de juros das operações de CRI. A atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda 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 de correção monetária acumulado em 30/9/2021 somava R\$ 4.054.388,00 ou R\$ 2,68 por cota.** Ainda, como importante diferencial na estruturação das operações investidas do AFCR11, a atualização monetária de todos os CRI investidos considera somente **variações mensais positivas** do IPCA/IBGE.

Ticker	Distribuição por cota (R\$)	Cota mercado (R\$)	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Anualizado	Dividend Yield Gross Up (*)	Dividend Yield Gross Up %CDI
AFCR11	1,18	104,40	1,13%	14,44%	1,33%	303%

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

Histórico de Rendimentos

Mês de Referência	Data Base	Distribuição por cota (R\$)	Data de Pagamento	Cota Patrimonial (R\$)	Cota mercado (R\$)	Dividend Yield Mensal
setembro-21	30/09/2021	1,18	08/10/2021	102,29	104,40	1,13%
agosto-21	31/08/2021	1,08	09/09/2021	102,10	106,11	1,02%
julho-21	30/07/2021	1,10	09/08/2021	102,14	107,95	1,02%
junho-21	30/06/2021	1,55	08/07/2021	102,36	110,98	1,40%
maio-21	31/05/2021	1,08	09/06/2021	104,61	112,00	0,96%
abril-21	30/04/2021	1,07	10/05/2021	103,97	115,50	0,93%



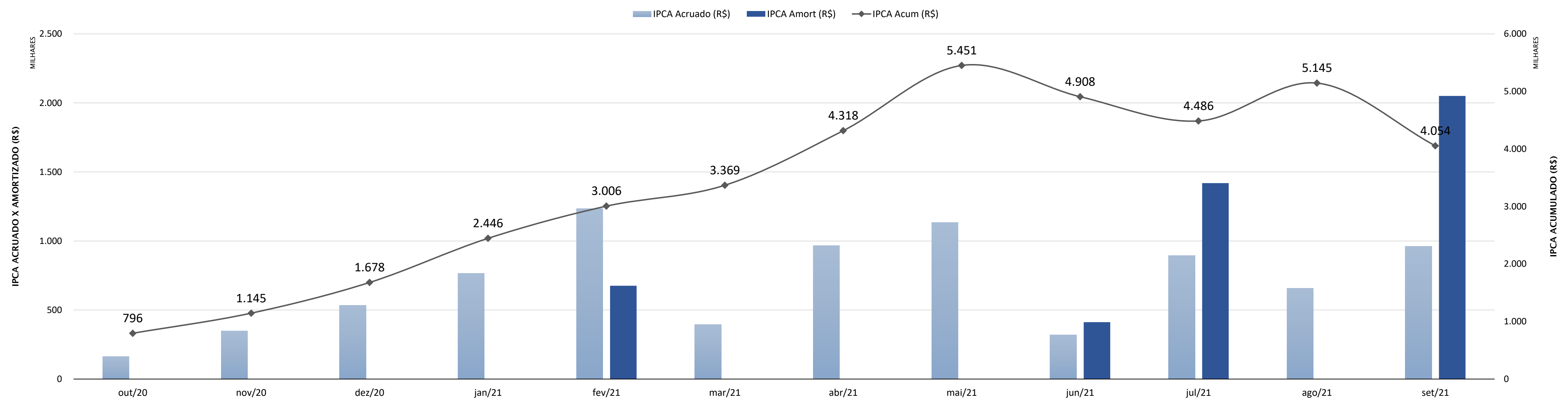
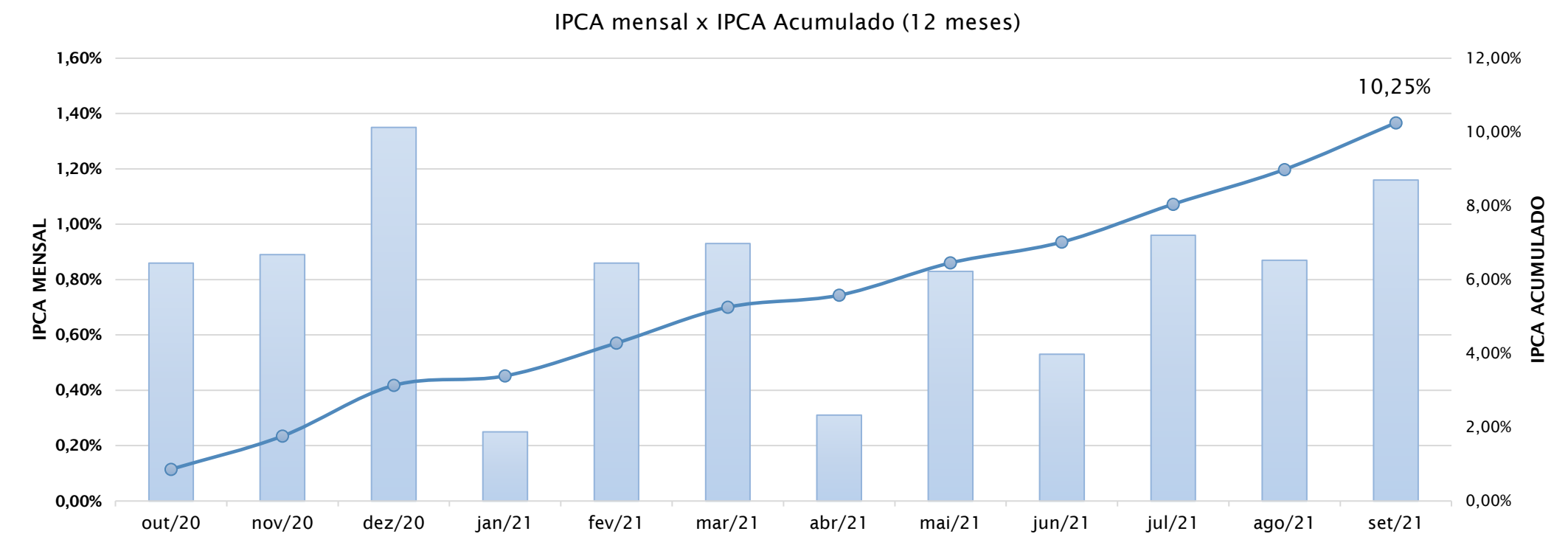
AFCR11 - Visão Geral

Setembro 2021

Comentários do Gestor

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada do AFCR11 dos últimos 12 meses. Em setembro houve acréscimo de R\$ 960.585 e amortização de R\$ 2.050.959, ocasionando redução do saldo acumulado para R\$ 4.054.388.

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



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 projetos 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 AFCR11 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 Fundos de Reserva e Fundo para Estouro de Obras.

Critérios de Alocação

A equipe de gestão do AFCR11 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 AFCR11 em análise e mitigação de riscos em operações estruturadas de crédito pode ser incorporada aos instrumentos do CRI. Algumas premissas para investimento pelo AFCR11 incluem, não se limitando a:

Saúde financeira: é fundamental que os projetos tenham níveis robustos de resultado 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 AFCR11 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 AFCR11 foram analisadas 156 operações totalizando aproximadamente R\$ 4,85 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 140 CRI analisados, enquanto 8 estão em fase de análise/estruturação.

AFCR11 - Resultados

Setembro 2021

DRE Gerencial

A DRE gerencial ao lado apresenta o resultado do AFCR11 do mês, demonstrando de forma resumida o resultado no regime de caixa e informando o resultado pelo regime de competência.

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

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

A diferença entre o lucro pelo regime de competência e pelo regime de caixa se justifica, sobretudo, (i) pela variação monetária incidente sobre o saldo devedor dos CRI's investidos ser acruada ao longo do tempo de vida das operações para pagamento pelos devedores dos CRI's somente na liquidação dos mesmos, e (ii) pela provisão mensal para taxa de performance. Os eventos de amortização de correção monetária acruada favoreceram o resultado pelo regime de caixa no 2º semestre de 2021.

Segundo o regulamento do AFCR11, 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 1º semestre de 2021 o fundo apurou taxa de performance no valor de R\$ 1.489.681. Observando o acima exposto, e conforme refletido na DRE ao lado, o pagamento da referida taxa de performance ocorreu em agosto (R\$ 876.783) e setembro (R\$ 612.898). A taxa de performance acumulada no 2º semestre de 2021 soma R\$ 602.297.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)

	Setembro 2021	Acumulado 2S2021
RECEITAS	3.690.769	7.877.550
Juros	1.214.745	3.892.428
Amortização Correção Monetária	2.050.959	3.498.315
Taxa de Distribuição	350.000	350.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	75.065	136.807
Mercado Secundário	0	0
DESPESAS	(751.034)	(1.874.212)
Administrativas	(114.618)	(329.737)
Operacionais	(23.518)	(54.794)
Taxa de Performance 1S2021	(612.898)	(1.489.681)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	2.939.735	6.003.338
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	2.185.934	4.398.298
VALOR DISTRIBUÍDO	1.786.788	4.375.034
Taxa de Performance 2S2021	303.704	602.297
Saldo Correção Monetária Acruada	4.054.388	

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*
TIR a.m.	0,83%	0,91%	-0,13%
TIR a.a.	10,40%	11,47%	-1,58%

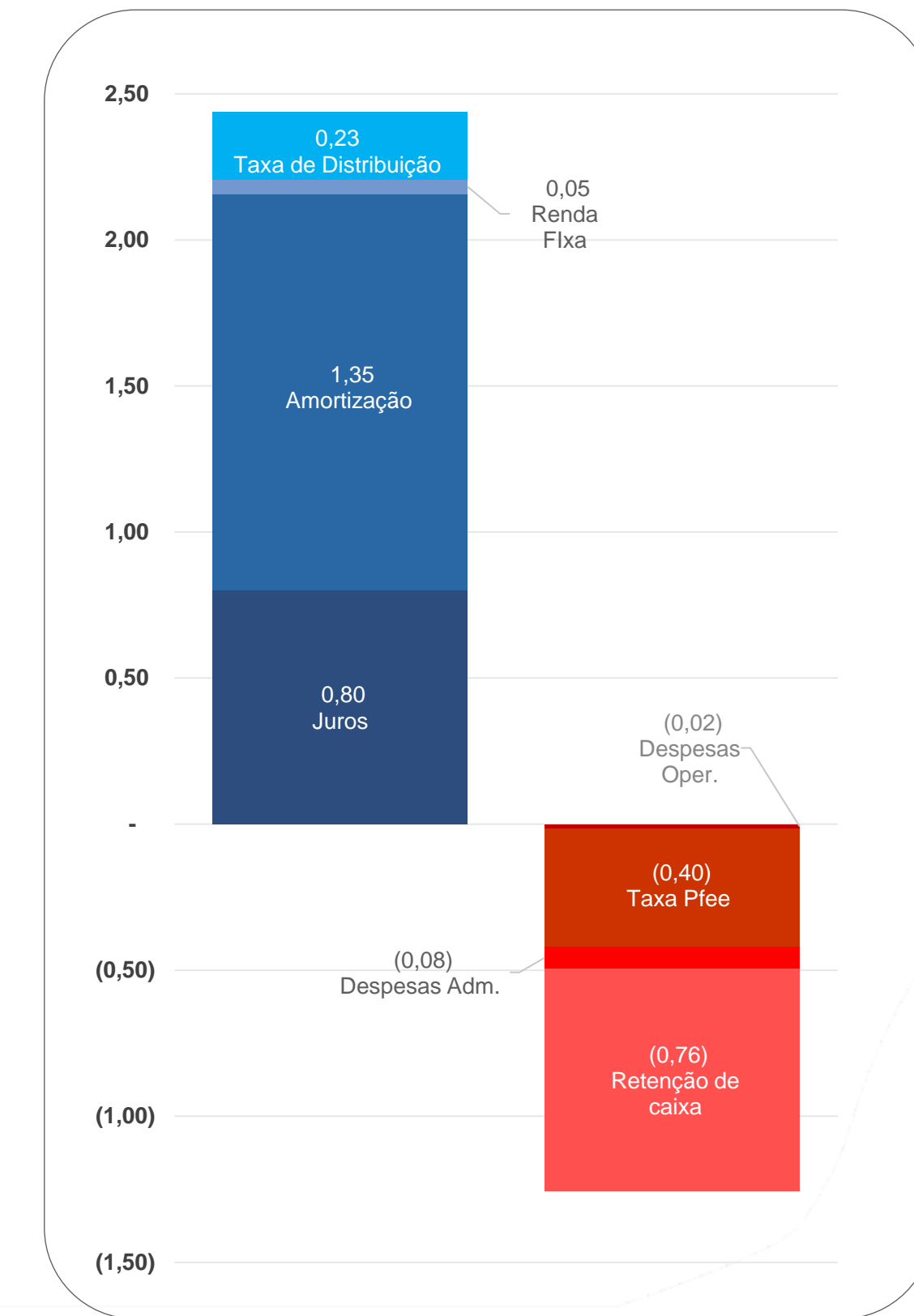
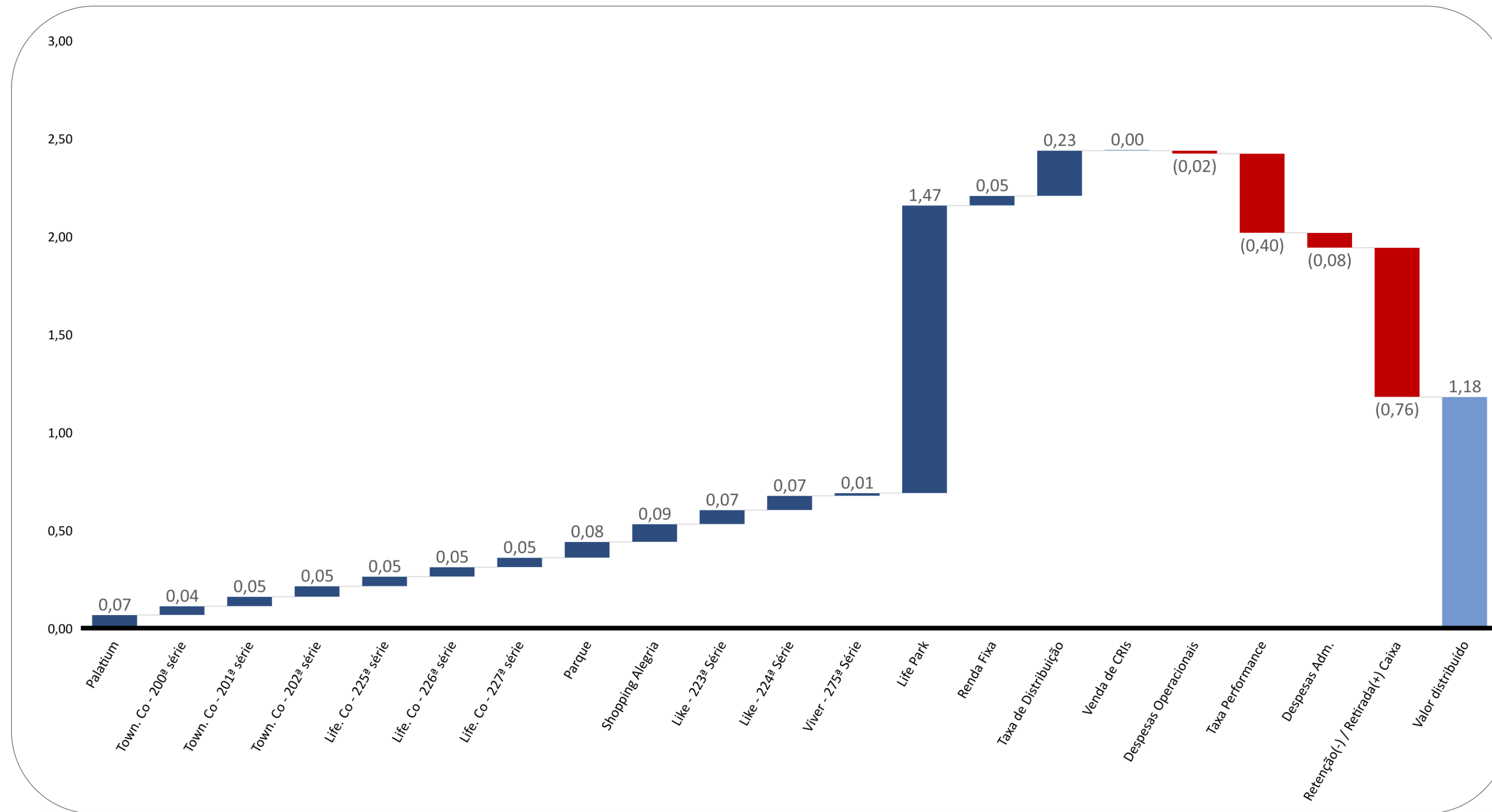
*Não considera rendimentos dos recibos

AFCR11 - Resultados

Setembro 2021

Resultados

O gráfico abaixo apresenta todas as entradas e saídas de caixa do AFCR11 durante o mês referênci, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.

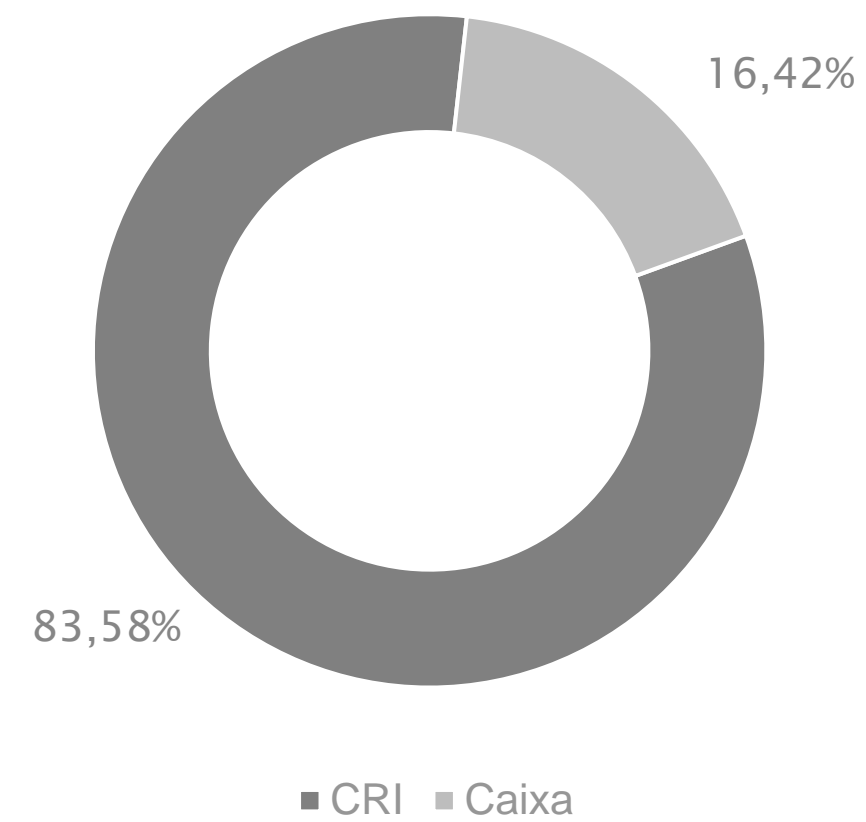


AFCR11 - Ativos em Carteira

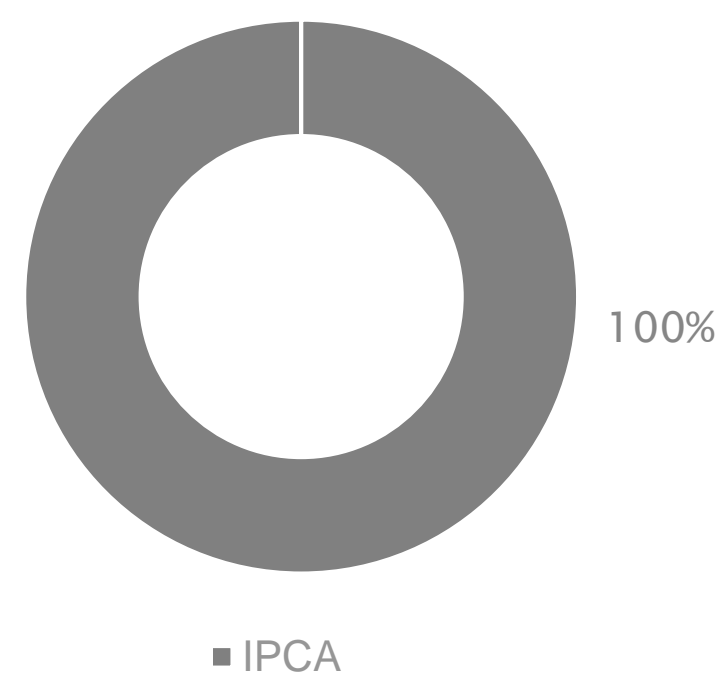
Setembro 2021

Segmentação dos Ativos

Classe de Ativo



Indexador

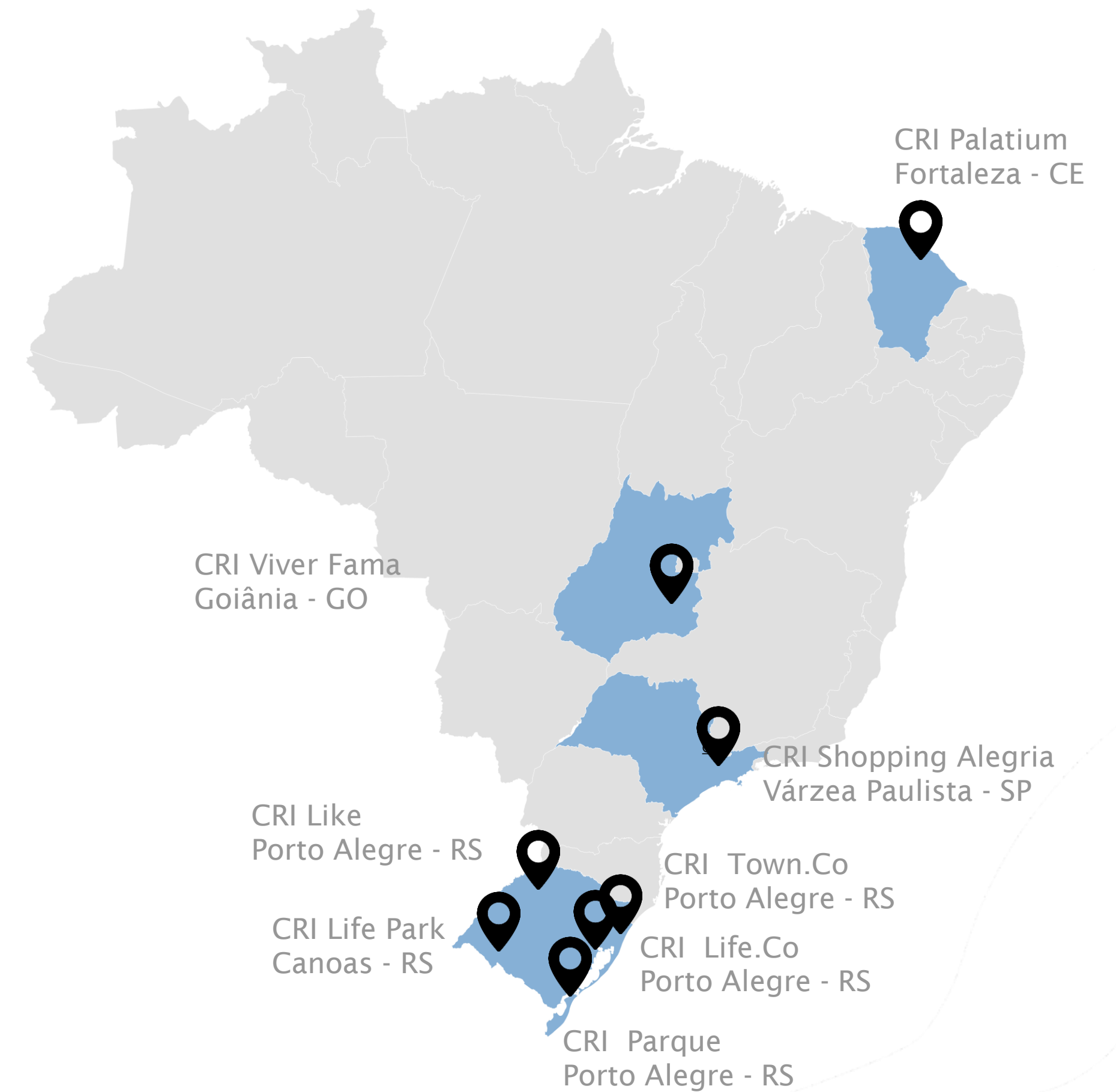


Taxa Média de Juros*

13,0842% a.a.

*Taxa média ponderada dos juros remuneratórios anuais dos CRI alocados no AFCR11, sem considerar indexador ou taxas de distribuição.

Distribuição Geográfica



AFCR11 - Ativos Investidos

Setembro 2021

CRI Palatium 19L0810517



Fortaleza / CE
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 11% a.a.



Volume: R\$12 milhões



Vencimento: Jan/2023



Servicers:

- Securitizadora: Isec
- 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: 44%
- Obras¹: físico 48,8% (+1pp m/m); financeiro 54,5% (+1pp m/m)
- Entrega: Agosto/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
- (1) Evolução da curva financeira 54,5% (+1,0 p.p m/m); evolução física 48,8% (+1,0 p.p. m/m) base para reembolso, reflexo dos maiores prazos de entrega de material de acabamento.

CRI Life Park 20D0809562



Canoas / RS
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,68% a.a.



Volume: R\$20.625 milhões



Vencimento: Mai/2023



Servicers:

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



Empreendimento:

- 3 torres residenciais, 432 unidades com aprox. 68m2 cada
- VGV: R\$ 167 milhões
- Vendas: 85% unidades vendidas
- LTV: 57%
- 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

AFCRI1 - Ativos Investidos

Setembro 2021

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
- Vendas: 87% unidades vendidas
- **LTV anterior:**
20F0717398: 60,20%
20F0718010: 64,50%
20F0718024: 62,90%
- **LTV Atualizado*:**
20F0717398: 48,20%
20F0718010: 43,80%
20F0718024: 37,00%
- Obras: 24,67% (+2,68 p.p. m/m)
- Entrega: Novembro/2021
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín R\$ 1 milhão)



Garantias:

- Alienação Fiduciária das unidades vendidas e em estoque
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas

Garantia CF recebíveis:

20F0717398: 45,40%
20F0718010: 44,70%
20F0718024: 28,40%

Garantia AF residencial:

20F0717398: 7,0%
20F0718010: 3,2%
20F0718024: 2,5%

Garantia AF comercial**:

20F0717398: 47,6%
20F0718010: 52,1%
20F0718024: 69,1%

* Melhora no LTV devido à valorização da área comercial, vendida em cotas, em relação ao valor considerado inicialmente, bastante conservador.

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

AFCRI1 - Ativos Investidos


Setembro 2021


CRI Like
20L0789248
20L0789249




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

 Residencial e comercial

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

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

 Volume: R\$10,75 milhões
para cada série (R\$21,5
milhões ao total)

 Vencimento: Jan/2024

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortx
- Medição de obras: EFI SERVI
- Rating:

Não possui (20L0789248)

Não possui (20F0789249)

 **Empreendimento:**

- 125 unidades de 43-81m2 cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- Vendas: 61% unidades vendidas
- **LTV :**
20L0789248: 54,05%
20L0789249: 54,05%
- Obras: 75,46% (+4,01 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: 34,40%

20L0789249: 34,40%

Garantia AF residencial:

20L0789248: 46,1%

20L0789249: 46,1%

Garantia AF comercial:

20L0789248: 19,5%

20L0789249: 19,5%

AFCRI1 - Ativos Investidos

Setembro 2021

CRI Parque 20K0797915



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



Residencial



IPCA + 14,00% a.a.



Volume: R\$10,3 milhões



Vencimento: Nov/2024



Servicers:

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



Empreendimento:

- Torre única, 16 unidades com 105m2 cada
- VGV: R\$ 16,7 milhões
- Vendas: 31% unidades vendidas
- LTV: 61,6%
- Obras: 22,73% (+1,11 p.p. m/m)
- Entrega: Abril/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 Shopping Alegria 21B0716603



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



Shopping



IPCA + 12,6825% a.a.



Volume: R\$8,9 milhões



Vencimento: Fev/2031



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortex
- Medição de obras: Não possui
- Rating: Não possui



Empreendimento:

- 11.640 m2 de ABL (após a expansão), 110 lojas, 850 vagas
- Vacância: 0%
- LTV: 23,14%
- Obras: 100% concluída
- Amortização: Tabela Price com 6 meses de carência



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária de recebíveis de locação
- Penhor de ações e aval dos sócios pessoas físicas

AFCRI1 - Ativos Investidos

Setembro 2021


CRI Life.CO
21B0760584
21B0760585
21B0760582




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

 Residencial

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

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

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

 Volume: R\$6,7 milhões
para cada série (R\$20,1
milhões ao total)

 Vencimento: Fev/2025

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortx
- Medição de obras: EFI SERVI

• Rating:

BrBB (sf) (21B0760584)

brBB (sf) (21B0760585)

brBB (sf) (21B0760582)

 **Empreendimento:**

- 120 unidades de 36-70m2
- VGV: R\$ 46 milhões
- Vendas: 64% unidades vendidas
- **LTV:**

21B0760584: 63,90%
21B0760585: 64,40%
21B0760582: 65,10%

- Obras: 10,40% (+1,67 p.p. m/m)
- Entrega: Janeiro/2023
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária das unidades vendidas e em estoque
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas

Garantia CF recebíveis:

21B0760584: 51,90%
21B0760585: 51,30%
21B0760582: 51,60%

Garantia AF residencial:

21B0760584: 44,90%
21B0760585: 44,30%
21B0760582: 46,60%

Garantia AF comercial:

21B0760584: 3,20%
21B0760585: 4,40%
21B0760582: 1,80%

CRI Viver
Residencial Viver Fama
2110566608



 Goiânia / GO
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Volume: R\$15,0 milhões

 Vencimento: Set/2025

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 4 torres, 264 unidades com 70 m2 cada
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas: Não há vendas
- LTV: 26,1%
- Obras: medição pendente
- Entrega: Maio/2023
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora

AFCR11 - Ativos Investidos

Setembro 2021

87% vendido



85% vendido



88% vendido



AFCR11 - Ativos Investidos

Setembro 2021

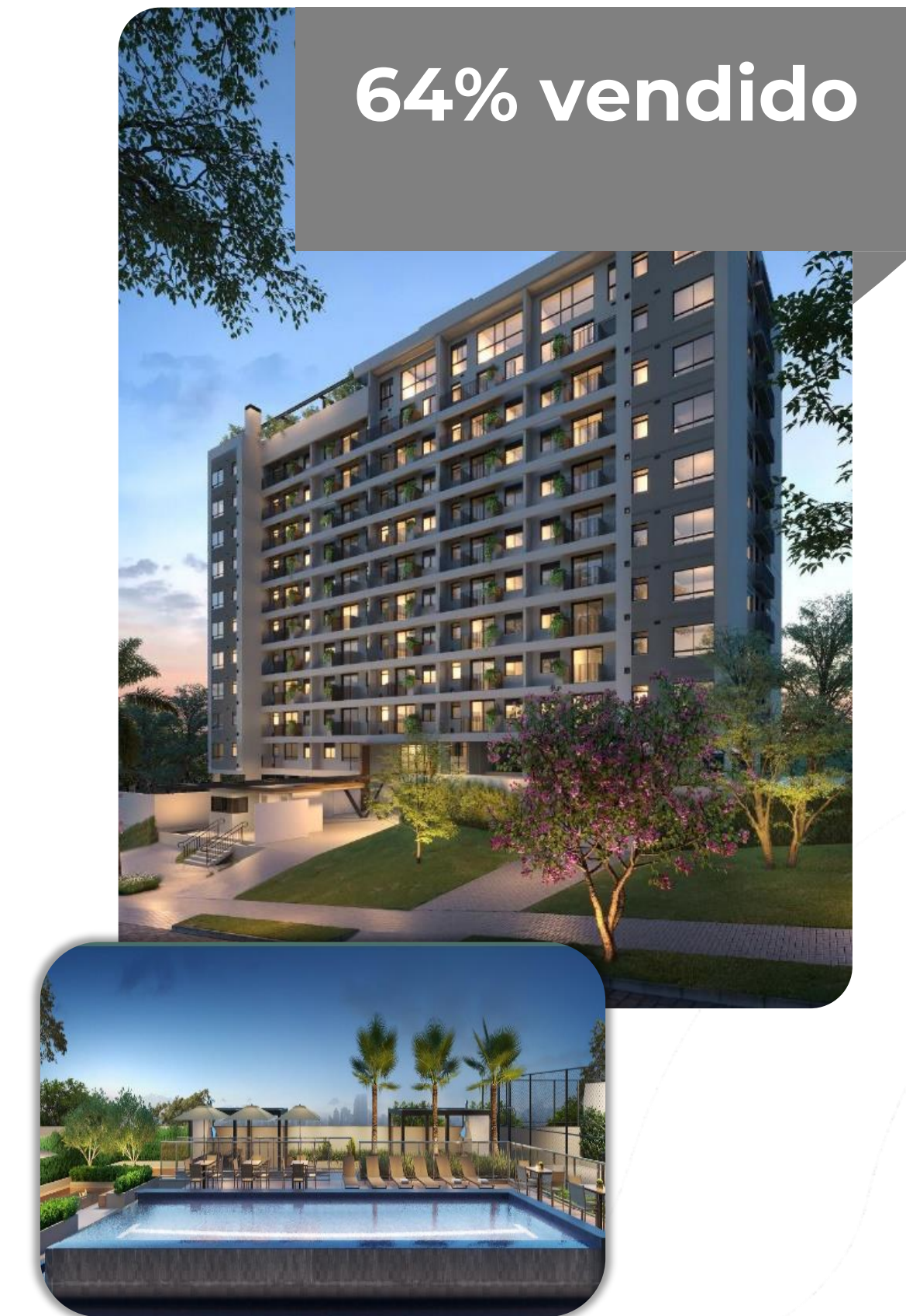
31% vendido



61% vendido



64% vendido



CARTESIA

CAPITAL

Leonardo Rigobello

leonardo@cartesia.com.br
+55 11 95271-2672

Caio Mascarenhas

caio@cartesia.com.br
+55 11 98426-1630

Richard Sippli

richard@cartesia.com.br
+55 97211-0049

Sami Nasser

sami@cartesia.com.br
+55 11 96345-4949

Cartesia

R. Pedroso Alvarenga, 1221 – 9A.
04531-012 - Itaim Bibi - São Paulo – SP
+55 11 2924-2002

