

# CARTESIA

CAPITAL

Relatório Gerencial CACR11 – Outubro 2021

# CACR11 - Visão Geral

Outubro 2021

## Objetivo

O CACR11 (ex-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.

## 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\$ 152.953.438,70

## Quantidade de Cotas

1.514.227

## Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,01 (29/10/2021)

## Valor de Mercado da Cota

R\$ 104,20 (29/10/2021)

## Comentários do Gestor

**MERCADO:** Em outubro o IBOV registrou nova queda (-6,74% m/m), fechando abaixo dos 104.000 pontos e acumulando perda superior a 13% no ano. A abertura da curva de juros futuros, reflexo da crise hídrica e energética, do risco político e fiscal e da crescente inflação continuam impactando o mercado de renda variável. Rumores de troca do titular do Ministério da Economia, após a saída de diversos integrantes da pasta, trouxe volatilidade para a bolsa de valores. A possibilidade de estouro do teto das despesas públicas segue na pauta diária da economia. Como medida de controle da inflação, o COPOM anunciou em outubro nova elevação da taxa Selic de 6,25% para 7,75% a.a., mantendo expectativa de novos aumentos no futuro próximo. No âmbito fiscal, a Câmara aprovou no primeiro turno a PEC dos precatórios, possibilitando a manutenção do programa social Auxílio Brasil no valor de R\$ 400,00 até o final de 2022.

Nos EUA, os rendimentos dos títulos norte americanos continuam subindo frente à expectativa de aumento da inflação e a retirada dos estímulos para apoiar a economia durante a pandemia do Covid-19. No mercado acionário os índices S&P500, Dow Jones e Nasdaq continuam subindo e batendo novas máximas, impactados pela temporada de balanços que vem demonstrando forte recuperação frente ao ano anterior.

No Brasil, o último relatório FOCUS do Banco Central reconsiderou a expectativa de crescimento do PIB em 2021 para 4,94% ante 5,05% há quatro semanas. A projeção para o IPCA aponta para 9,17% no ano, ante 8,51% anteriormente, enquanto a expectativa da taxa Selic para o fim do ano de 2021 atingiu 9,25% a.a.

Com relação ao mercado imobiliário, o terceiro trimestre de 2021 foi caracterizado pelo aumento no número de lançamentos, porém com redução de vendas. O segmento de média e alta renda ainda se sobressai mesmo com um cenário macroeconômico desafiador. As incorporadoras focadas no segmento Casa Verde e Amarela, cujas margens foram mais comprimidas pelo aumento de custos, foram beneficiadas em setembro com o reajuste do teto do valor dos imóveis, sem correção desde 2017. Conforme a CBIC, Câmara Brasileira da Indústria da Construção, o setor deverá crescer 5% em 2021 suportado pela maior oferta de crédito imobiliário, demanda consistente, e recente desaceleração na alta dos preços de materiais. A expectativa de elevação da taxa de juros, no entanto, é o principal fator de preocupação da indústria atualmente.

# CACR11 - Visão Geral

Outubro 2021

## Comentários do Gestor

A cota do CACR11, que acumulou ganho de 0,89% no primeiro semestre de 2021, fechou outubro com retração de 0,19% m/m (5,27% no ano), enquanto o IFIX apresentou queda de 1,47% no mês (6,77% no acumulado). O valor de mercado da cota do CACR11 tem oscilado próximo ao valor da referida oferta e consistentemente superior ao seu valor patrimonial, corroborando a confiança dos investidores na gestão do fundo.

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 assembléia em 21/10/2021 foi aprovada a alteração da denominação do fundo para **CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, e em 08/11/2021 foi publicado fato relevante informando a alteração do ticker na B3 para CACR11 a partir de 16/11/2021.

**CACR11:** Com a elevação da taxa Selic, reajustamos os parâmetros de TIR mínima exigida dos projetos em análise (resultado dos empreendimentos) para alocação no CACR11, um dos pilares fundamentais de nossa política de investimento visando alinhamento de interesses. Assim, com relação à alocação dos recursos em caixa, prudentemente decidimos abortar uma operação em fase adiantada de análise e estruturação para focar em novos empreendimentos que atendem aos novos parâmetros. Em outubro tivemos dois eventos de amortização, totalizando R\$ 2.101.195, sendo R\$ 44.976 correção monetária do CRI Shopping Alegria e R\$ 2.056.219 do CRI Life Park (R\$ 177.600 correção monetária + R\$ 1.878.619 principal).

O Shopping Alegria, reportou recorde de público, com mais de 250 mil frequentadores no mês, mantendo ótimo desempenho. As obras dos empreendimentos financiados permaneceram dentro das previsões, com destaque para a evolução das obras do Like (+4,04 p.p. m/m). O Palatium apresenta descasamento moderado das curvas física (base do CRI) e financeira pelos motivos já explanados.

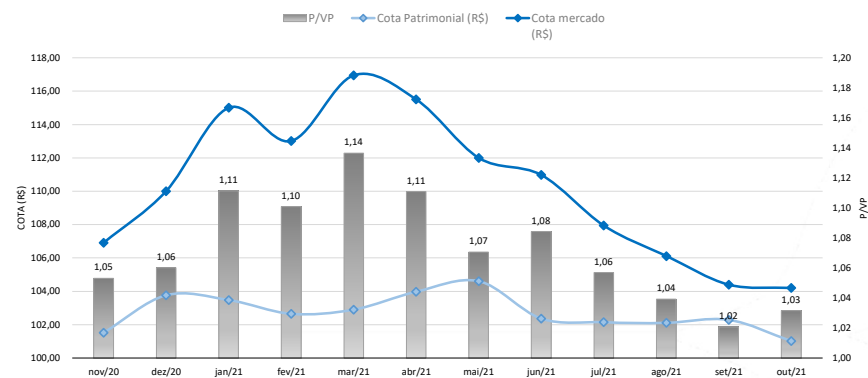
Em 9/11/2021 o ACFR11 distribuiu R\$ 1,30 / cota, que corresponde a 260% do CDI mensal, ou **305% do CDI após o efeito tributário (gross-up)**. O resultado distribuído reflete, principalmente, o recebimento mensal de juros das operações de CRI, mas também correção monetária amortizada extraordinariamente 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 de correção monetária acumulado em 29/10/2021 somava R\$ 4.990.464 ou R\$ 3,30 por cota.** Ainda, como importante diferencial na estruturação das operações investidas do CACR11, a atualização monetária de todos os CRI investidos considera somente **variações mensais positivas do IPCA/IBGE.**

| Ticker | Distribuição por cota (R\$) | Cota mercado (R\$) | Dividend Yield Mensal | Dividend Yield Anualizado | Dividend Yield Gross Up (*) | Dividend Yield Gross Up %CDI |
|--------|-----------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| CACR11 | 1,30                        | 104,20             | 1,25%                 | 16,04%                    | 1,47%                       | 305,5%                       |

\*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 |
|-------------------|------------|-----------------------------|-------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|
| outubro-21        | 29/10/2021 | 1,30                        | 09/11/2021        | 101,01                 | 104,20             | 1,25%                 |
| setembro-21       | 30/09/2021 | 1,18                        | 08/10/2021        | 102,29                 | 104,40             | 1,13%                 |
| 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%                 |



# CACR11 - Visão Geral

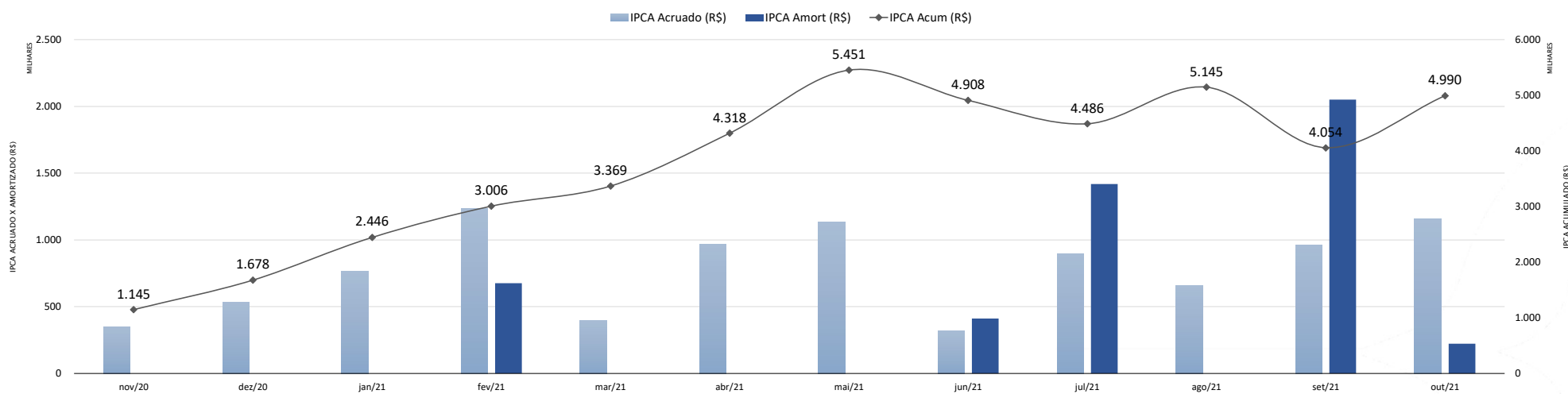
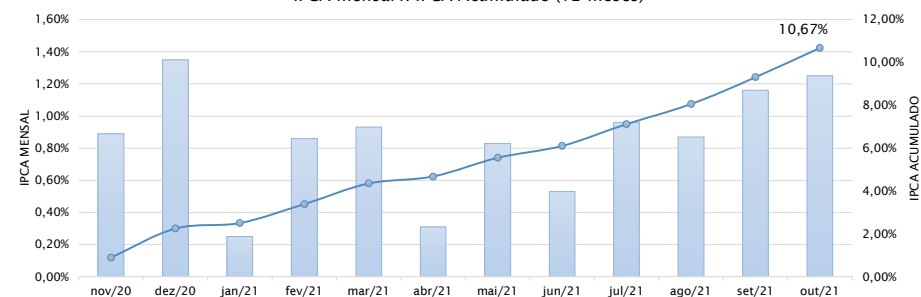
Outubro 2021

## Comentários do Gestor

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada do CACR11 dos últimos 12 meses. Em outubro houve acréscimo de R\$ 1.158.651 e amortização de R\$ 222.576, ocasionando aumento do saldo acumulado para R\$ 4.990.464.

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

IPCA mensal x IPCA Acumulado (12 meses)



# CACR11 - Visão Geral

Outubro 2021

## 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 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 161 operações totalizando aproximadamente R\$ 5,11 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 143 CRI analisados, enquanto 10 estão em fase de análise/estruturação.

# CACRI1 - Resultados

Outubro 2021

## DRE Gerencial

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

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

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

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

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 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\$ 407.693, após reversão de provisão de R\$ 194.605 em outubro reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados.

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

|  | Outubro 2021     | Acumulado 2S2021   |
|--|------------------|--------------------|
| <b>RECEITAS</b>                        | <b>1.728.236</b> | <b>9.605.786</b>   |
| Juros                                  | 1.370.831        | 5.263.259          |
| Amortização Correção Monetária         | 222.576          | 3.720.891          |
| Taxa de Distribuição                   | 0                | 350.000            |
| Renda Fixa - Recursos em Caixa         | 134.829          | 271.636            |
| Mercado Secundário                     | 0                | 0                  |
| <b>DESPESAS</b>                        | <b>(170.650)</b> | <b>(2.044.861)</b> |
| Administrativas                        | (128.579)        | (458.316)          |
| Operacionais                           | (42.071)         | (96.865)           |
| Taxa de Performance 1S2021             | 0                | (1.489.681)        |
| <b>RESULTADO REGIME DE CAIXA</b>       | <b>1.557.587</b> | <b>7.560.925</b>   |
| <b>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</b> | <b>(506.341)</b> | <b>3.891.957</b>   |
| <b>VALOR DISTRIBUÍDO</b>               | <b>1.968.495</b> | <b>6.343.529</b>   |
| Taxa de Performance 2S2021             | 194.605          | (407.693)          |
| Saldo Correção Monetária Acruada       | 4.990.464        |                    |

|          | 1ª emissão* | 2ª emissão* | 3ª emissão* |
|----------|-------------|-------------|-------------|
| TIR a.m. | 0,84%       | 0,92%       | 0,46%       |
| TIR a.a. | 10,51%      | 11,67%      | 5,61%       |

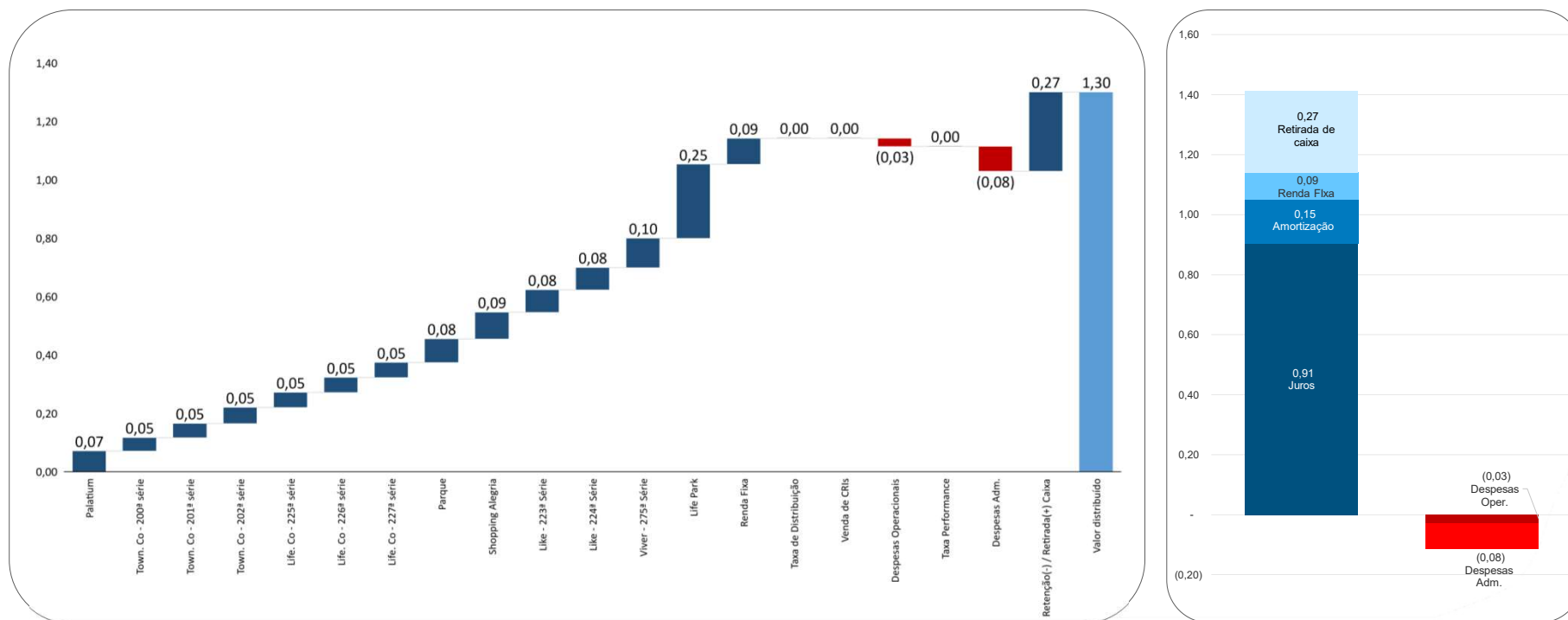
\*Não considera rendimentos dos recibos

# CACR11 - Resultados

Outubro 2021

## Resultados

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

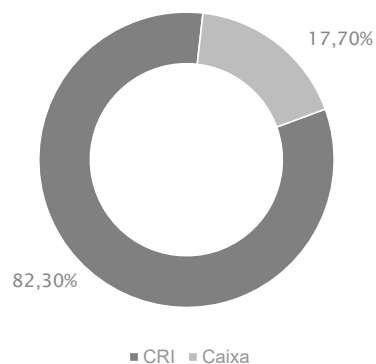


# CACRI1 - Ativos em Carteira

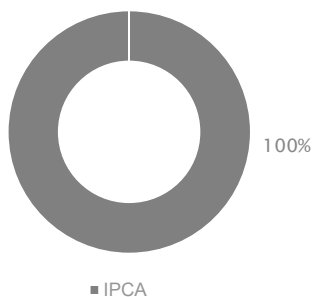
Outubro 2021

## Segmentação dos Ativos

Classe de Ativo



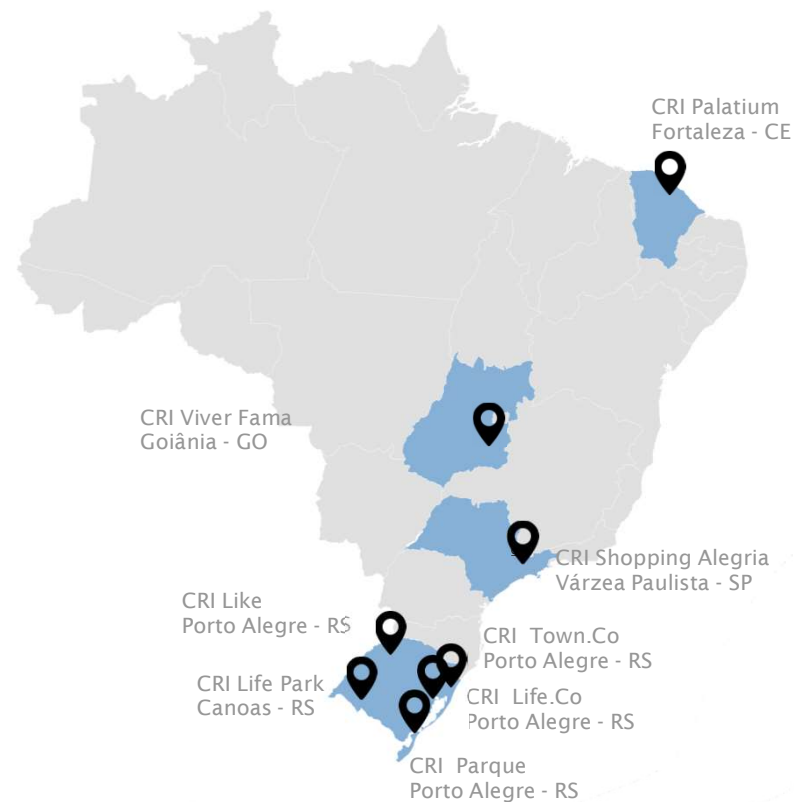
Indexador



Taxa Média de Juros\*

13,0909% a.a.

Distribuição Geográfica



\*Taxa média ponderada dos juros remuneratórios anuais dos CRI alocados no CACRI1, sem considerar indexador ou taxas de distribuição.




# CACRI1 - Ativos Investidos

Outubro 2021


## CRI Palatium 19L0810517



 Fortaleza / CE  
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 11% a.a.

 Volume: R\$12 milhões

 Vencimento: Jan/2023

 **Servicers:**

- Securitizadora: Virgo
- Agente Fiduciário: Pentágono
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui

 **Empreendimento:**

- Torre única, 60 unidades com 272m<sup>2</sup> cada
- VGV: R\$ 133 milhões
- Vendas: 88% unidades vendidas
- LTV: 45%
- Obras<sup>1</sup>: físico 50,61% (+1,8 pp m/m); financeiro 56,3% (+1,8 pp 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

<sup>1</sup> Evolução da curva financeira 56,3% (+1,8 p.p. m/m); evolução física 50,6% (+1,8 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: Virgo
- Agente Fiduciário: Vortex
- Medição de obras: Dexter
- Rating: brBB+ (sf) - Austin

 **Empreendimento:**

- 3 torres residenciais, 432 unidades com aprox. 68m<sup>2</sup> cada
- VGV: R\$ 167 milhões
- Vendas: 86% unidades vendidas
- LTV: 54%
- 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

Outubro 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: 58,8%

20F0718010: 60,6%

20F0718024: 65,8%

• **LTV Atualizado\*:**

20F0717398: 47,2%

20F0718010: 42,4%

20F0718024: 38,8%

• Obras: 27,24% (+2,57 p.p. m/m)

• Entrega: Março/2022

• 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: 44,2%

20F0718010: 40,4%

20F0718024: 13,5%

**Garantia AF residencial:**

20F0717398: 5,5%

20F0718010: 3,3%

20F0718024: 3,3%

**Garantia AF comercial\*\*:**

20F0717398: 50,3%

20F0718010: 56,3%

20F0718024: 83,2%

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

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

# CACRI1 - Ativos Investidos

Outubro 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 43-81 m2 cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- Vendas: 61% unidades vendidas
- **LTV :**  
20L0789248: 54,06%  
20L0789249: 54,06%
- Obras: 79,50% (+4,04 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: 34,39%  
20L0789249: 34,39%

**Garantia AF residencial:**

20L0789248: 46,09%  
20L0789249: 46,09%

**Garantia AF comercial:**

20L0789248: 19,52%  
20L0789249: 19,52%

# CACRI1 - Ativos Investidos

Outubro 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: 63,6%
- Obras: 24,11% (+1,38 p.p. m/m)
- Entrega: Junho/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: 24,85%
- Obras: 100% concluída
- Amortização: Tabela Price após 6 meses de carência

 **Garantias:**

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

# CACRI1 - Ativos Investidos

Outubro 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: Vortex
- Medição de obras: EFI SERVI
- Rating:

BrBB (sf) (21B0760584)

brBB (sf) (21B0760585)

brBB (sf) (21B0760582)

 **Empreendimento:**

- 120 unidades de 36-70m2
- VGV: R\$ 46 milhões
- Vendas: 61% unidades vendidas
- **LTV:**  
21B0760584: 69,15%  
21B0760585: 69,15%  
21B0760582: 69,15%
- Obras: 11,50% (+1,10 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: 47,85%

21B0760585: 47,85%

21B0760582: 47,85%

**Garantia AF residencial:**

21B0760584: 49,11%

21B0760585: 49,11%

21B0760582: 49,11%

**Garantia AF comercial:**

21B0760584: 3,04%

21B0760585: 3,04%


21B0760582: 3,04%

# CACR11 - Ativos Investidos

Outubro 2021

**CRI Viver**  
**Residencial Viver Fama**  
2110566608



 Goiânia / GO  
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Volume: R\$ 15 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: 27%
- LTV: 26,1%
- Obras: sem medição\*
- Entrega: Maio/2023
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín R\$ 2 milhões)

 **Garantias:**

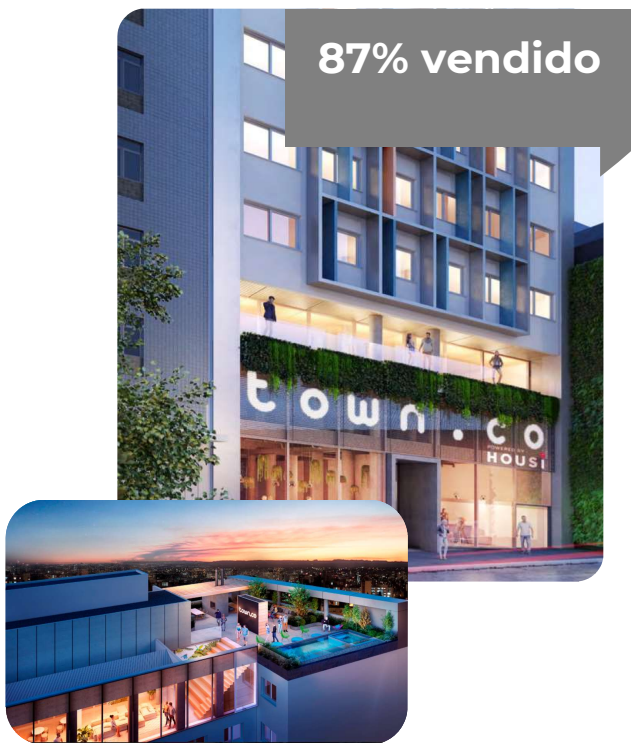
- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora

\* Até o momento não houveram medições de evolução das obras / desembolsos do Fundo de Obras, uma vez que aguardando o registro do contrato de AF junto ao cartório de registro de imóveis.

# CACR11 - Ativos Investidos

Outubro 2021

87% vendido



86% vendido



88% vendido



# CACR11 - Ativos Investidos

Outubro 2021

31% vendido



61% vendido



61% 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  
+55 11 3167-0102



@cartesia.capital



+55 11 2924-2002