

CARTESIA

CAPITAL

Relatório Gerencial CACR11 – Novembro 2021

CACR11 - Visão Geral

Novembro 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\$ 153.780.174,46

Quantidade de Cotas

1.514.227

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 101,55 (30/11/2021)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 103,30 (30/11/2021)

Comentários do Gestor

MERCADO: Em novembro o IBOV registrou a quinta queda mensal consecutiva (-1,53% m/m), fechando abaixo dos 102.000 pontos e acumulando perda superior a 14% no ano. Entre os motivos para a queda do índice apontamos as incertezas geradas pela PEC dos precatórios que abre espaço para o governo extrapolar o teto de gastos estipulado anteriormente, o aumento da taxa Selic para 7,75% incentivando os investidores a migrarem para a renda fixa, bem como a preocupação do mercado com o potencial impacto sobre a economia da nova variante do Coronavírus, Ômicron.

Nos EUA, os rendimentos dos títulos norte americanos continuam subindo com o aumento consistente da inflação, levando o presidente do Federal Reserve Bank a reconhecer não se tratar de evento temporário. Assim, persiste a expectativa de aceleração da retirada dos estímulos à economia e elevação dos juros.

No Brasil, o relatório FOCUS do Banco Central de 10/12/2021 ajustou uma vez mais a expectativa de crescimento do PIB em 2021 reduzindo para 4,65% ante 4,88% há quatro semanas, reflexo da menor atividade econômica que sustenta projeção de crescimento do PIB em 2022 de apenas 0,5% indicando recessão. A projeção para 2021 do IPCA aponta para 10,05% no ano, ante 9,77% anteriormente, e expectativa de 5,02% em 2022. A expectativa de 9,25% para a taxa Selic ao final de 2021 se confirmou na última reunião do COPOM, com projeção de 11,5% para o final de 2022. Não obstante, a expectativa para o mercado de fundos imobiliários em 2022 é positiva, amparada nos índices de crescimento dessa indústria que, apesar da queda no IFIX (-10,16% acumulado em 2021), vem ampliando consideravelmente sua base de investidores (+27% nos 10 primeiros meses de 2021), com expectativa de elevação da base dos atuais 1,4 milhão de investidores para 5 milhões no próximo biênio. Em paralelo, o volume médio diário das negociações atingiu R\$ 278 milhões, contra R\$ 130 milhões em 2019. Ademais, a relação VM/VP de diversos fundos imobiliários tornou-se atrativa para investimentos seletivos.

Com relação ao mercado imobiliário, de acordo com a CBIC Câmara Brasileira da Indústria de Construção, o 3T2021 foi caracterizado pelo lançamento de 66.135 unidades (+13,6% t/t), acumulando 171.013 unidades no ano (+37,6% a/a). Por outro lado, as vendas no 3T2021 decresceram 9,5% t/t para 58.941 unidades, acumulando 187.952 unidades no ano (+22,5% a/a). A queda das vendas no 3T2021 afetou sobretudo o segmento CVA (-18,1% t/t), com expectativa de reversão após o aumento dos limites máximos de preços para o referido programa habitacional. A elevada inflação juntamente com o aumento das taxas de juros devem continuar afetando as vendas de imóveis em 2022, sobretudo nas classes econômicas mais baixas, em detrimento do desempenho do setor de construção civil.

CACR11 - Visão Geral

Novembro 2021

Comentários do Gestor

A cota do CACR11, que acumulou ganho de 0,89% no primeiro semestre de 2021, fechou novembro com retração de 0,86% m/m (-6,09% no ano), enquanto o IFIX apresentou queda de 3,64% no mês (-10,16% no acumulado). O valor de mercado da cota do CACR11 tem oscilado consistentemente superior ao seu valor patrimonial, corroborando a confiança dos investidores na gestão do fundo. Tal fato é evidenciado pelo contínuo crescimento da base de cotistas, que superou 3.300 investidores, suportando um gradual aumento de liquidez das cotas do CACR11 que registrou volume negociado de R\$ 10 milhões em novembro (página 4).

Uma vez consolidada a nova denominação da Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda, a partir de 16/11/2021 o ticker na B3 do **CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** foi alterado para **CACR11**.

ATIVOS DO CACR11: Como relatado no último relatório, a elevação da taxa Selic levou ao reajuste dos parâmetros de TIR mínima exigida dos projetos em análise para alocação no CACR11. Estamos em fase adiantada de diligência jurídica e documentação de três operações somando R\$ 56 mm a uma taxa média de IPCA + 13,2% a.a., com previsão de liquidação em dezembro e janeiro.

Em novembro tivemos dois eventos de amortização, totalizando R\$ 1.777.927, sendo (i) R\$ 45.947 correção monetária do CRI Shopping Alegria, e (ii) R\$ 1.731.980 do CRI Life Park (R\$ 215.004 correção monetária + R\$ 1.516.975 principal).

O Shopping Alegria, pelo segundo mês consecutivo, reportou recorde de público, com mais de 250 mil frequentadores, mantendo ótimo desempenho. As obras dos empreendimentos financiados permaneceram dentro das previsões, com destaque para a evolução das obras do Like (+4,52 p.p. m/m) e CRI Fama (+11,57% m/m).

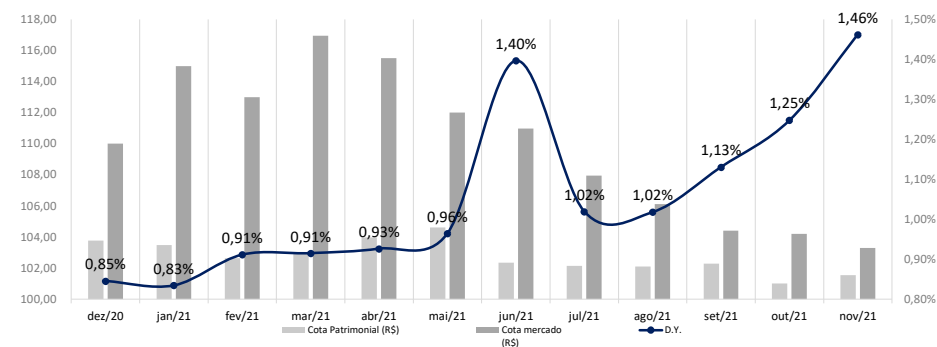
Em 8/12/2021 o CACR11 distribuiu R\$ 1,51 / cota, que corresponde a 249% do CDI mensal, ou **293% do CDI após o efeito tributário (gross-up)**. O resultado distribuído reflete, principalmente, o recebimento mensal de juros das operações de CRI, mas também correção monetária amortizada extraordinariamente 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 acumulado de correção monetária em 30/11/2021 somava R\$ 6.213.039 ou R\$ 4,10 por cota.** Dentro do permitido pelo arcabouço regulatório, a gestão tem permanentemente administrado a realização da correção monetária para distribuição aos cotistas. Ainda, como importante diferencial na estruturação das operações investidas do CACR11, a atualização monetária de todos os CRI investidos considera somente **variações mensais positivas** do IPCA/IBGE.

Ticker	Distribuição por cota (R\$)	Cota mercado (R\$)	Dividend Yield Mensal	Dividend Yield Anualizado	Dividend Yield Gross Up (*)	Dividend Yield Gross Up %CDI
CACR11	1,51	103,30	1,46%	19,02%	1,72%	293%

*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
novembro-21	30/11/2021	1,51	08/12/2021	101,56	103,30	1,46%
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%

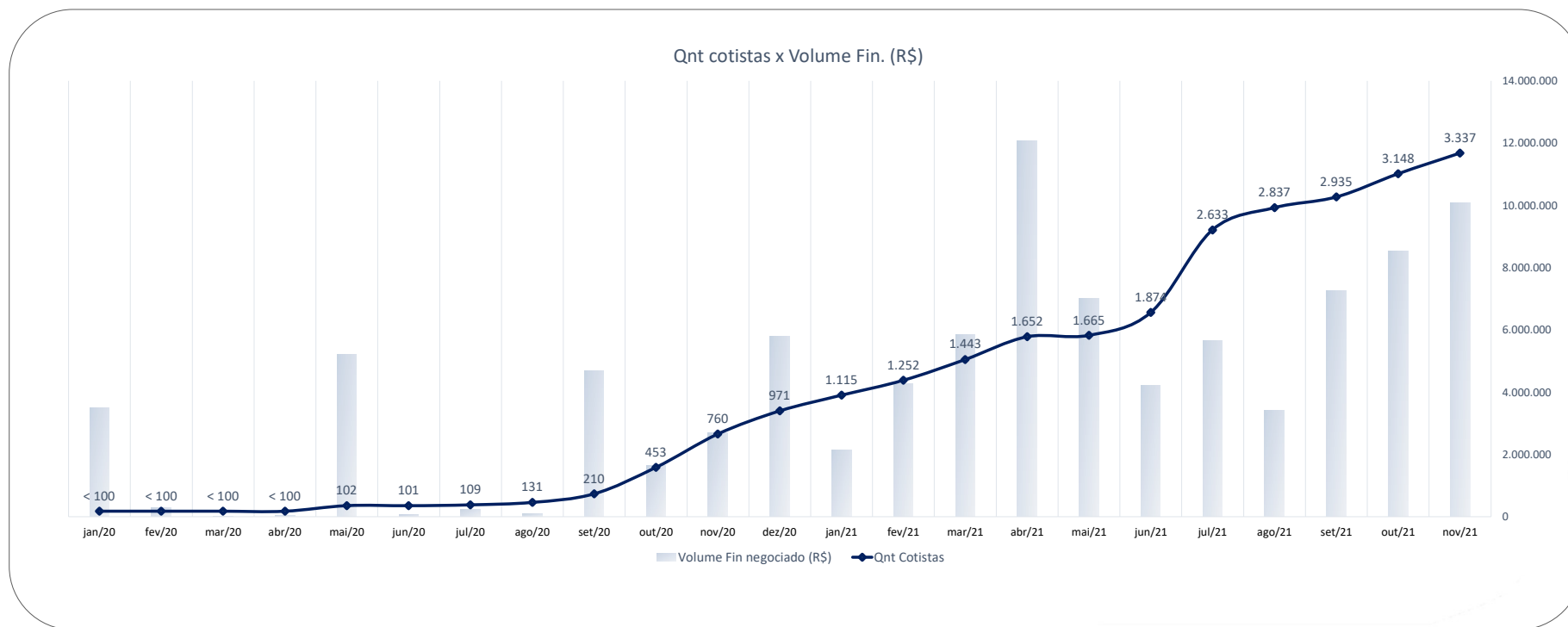


CACR11 - Resultados

Novembro 2021

Liquidez

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



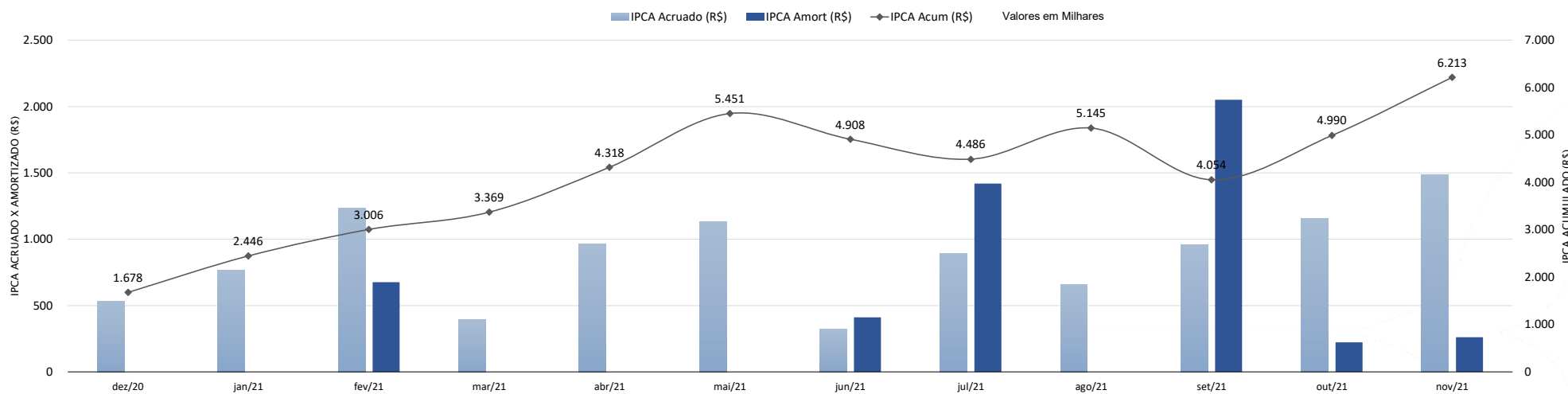
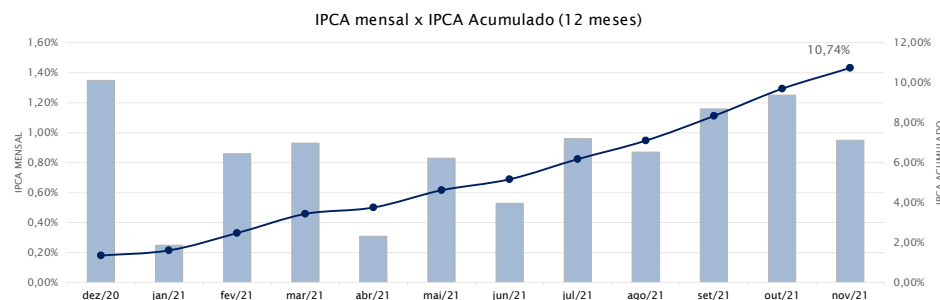
CACR11 - Visão Geral

Novembro 2021

Comentários do Gestor

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada do CACR11 dos últimos 12 meses. Em novembro houve acréscimo de R\$ 1.483.526 e amortização de R\$ 260.951, ocasionando aumento do saldo acumulado para R\$ 6.213.039.

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



CACR11 - Visão Geral

Novembro 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 167 operações totalizando aproximadamente R\$ 5,31 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 147 CRI analisados, enquanto 12 estão em fase de análise/estruturação.

CACR11 - Resultados

Novembro 2021

DRE Gerencial

A DRE gerencial ao lado apresenta o resultado do CACR11 do mês, demonstrando de forma resumida o resultado no regime de caixa e informando o resultado pelo regime de competência.

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

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

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

Segundo o regulamento do CACR11, a taxa de performance deve ser calculada e provisionada diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro e será paga durante o semestre subsequente ao período de provisionamento.

No 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\$ 931.439, após acréscimo de provisão de R\$ 523.747 em novembro reflexo da marcação a mercado dos CRI alocados.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)

	Novembro 2021	Acumulado 2S2021
RECEITAS	1.759.888	11.365.674
Juros	1.329.150	6.592.410
Amortização Correção Monetária	260.951	3.981.843
Taxa de Distribuição	0	350.000
Renda Fixa - Recursos em Caixa	169.786	441.422
Mercado Secundário	0	0
DESPESAS	(181.237)	(2.226.099)
Administrativas	(129.450)	(587.765)
Operacionais	(51.788)	(148.652)
Taxa de Performance 1S2021	0	(1.489.681)
RESULTADO REGIME DE CAIXA	1.578.650	9.139.576
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	3.542.330	7.434.287
VALOR DISTRIBUÍDO	2.286.483	8.630.012
Taxa de Performance 2S2021	(523.747)	(931.439)
Saldo Correção Monetária Acruada	6.213.039	

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*
TIR a.m.	0,83%	0,89%	0,50%
TIR a.a.	10,40%	11,24%	6,15%

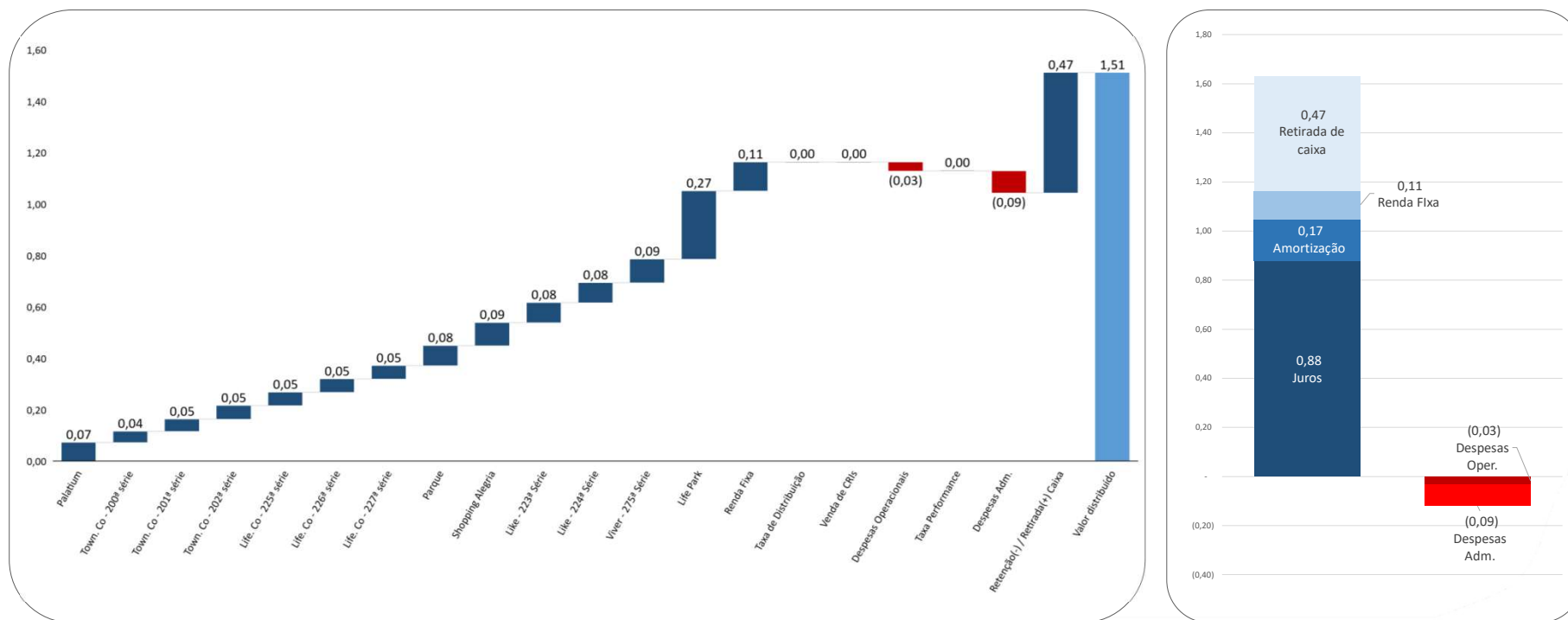
*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

Novembro 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.

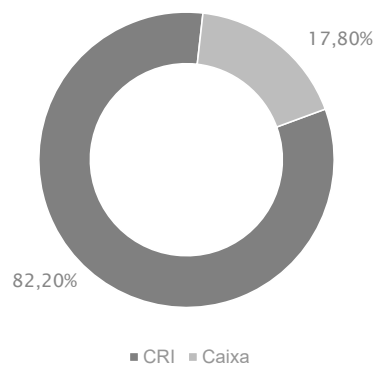


CACR11 - Ativos em Carteira

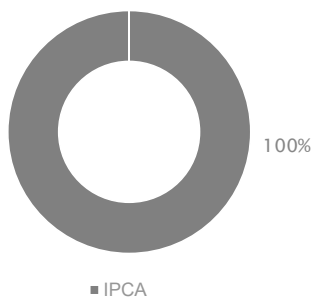
Novembro 2021

Segmentação dos Ativos

Classe de Ativo



Indexador



Taxa Média de Juros*

13,0959% a.a.

*Taxa média ponderada dos juros remuneratórios anuais dos CRI alocados no CACR11, sem considerar indexador ou taxas de distribuição.

Distribuição Geográfica



CACRI1 - Ativos Investidos

Novembro 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 272m2 cada
- VGV: R\$ 133 milhões
- Vendas: 88% unidades vendidas
- LTV: 48%
- Obras: 53,43% (+2,82 p.p 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


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: Vortx
- Medição de obras: Dexter
- Rating: brBB+ (sf) - Austin

 **Empreendimento:**

- 3 torres residenciais, 432 unidades com aprox. 68m2 cada
- VGV: R\$ 167 milhões
- Vendas: 88% 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

Novembro 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

 **Servicecs:**

• 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: 60,3%

20F0718010: 63,9%

20F0718024: 66,5%

• **LTV Atualizado*:**

20F0717398: 49,6%

20F0718010: 45,1%

20F0718024: 40,5%

• Obras: 28,09% (+0,85 p.p. m/m)

• Entrega: Abril/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: 43,4%

20F0718010: 39,2%

20F0718024: 13,6%

Garantia AF residencial:

20F0717398: 5,9%

20F0718010: 2,9%

20F0718024: 3,2%

Garantia AF comercial:**

20F0717398: 50,7%

20F0718010: 57,9%

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

Novembro 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:

Br BB (sf) (20L0789248)

Br BB (sf) (20F0789249)



Empreendimento:

- 125 unidades de 43-81 m2 cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- Vendas: 62% unidades vendidas
- **LTV :**
20L0789248: 54,06%
20L0789249: 54,06%
- Obras: 84,02% (+4,52 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

Novembro 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: 66,1%
- Obras: 24,74% (+0,63 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: 26,35%
- 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

Novembro 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: 59% unidades vendidas
- **LTV:**
21B0760584: 69,01%
21B0760585: 69,01%
21B0760582: 69,01%
- Obras: 12,84% (+1,34 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: 46,07%

21B0760585: 46,07%

21B0760582: 46,07%

Garantia AF residencial:

21B0760584: 50,94%

21B0760585: 50,94%

21B0760582: 50,94%

Garantia AF comercial:

21B0760584: 2,99%

21B0760585: 2,99%


21B0760582: 2,99%

CACRI1 - Ativos Investidos

Novembro 2021

CRI Viver
Residencial Viver Fama
2110566608




 Goiânia / GO
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 12,6825% a.a.

 Volume integralizado: R\$ 15 milhões

 Volume total: R\$ 35 milhões

 Vencimento: Set/2025

 **Servicers:**

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vortex
- Medição de obras: Dexter
- Rating: n/a

 **Empreendimento:**

- 4 torres, 264 unidades com 70 m2 cada
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas: 27%
- LTV: 26,1%
- Obras: 11,57% (+11,57 p.p m/m)
- Entrega: Maio/2023
- Amortização: Cash sweep após habite-se (mín R\$ 2 milhões)

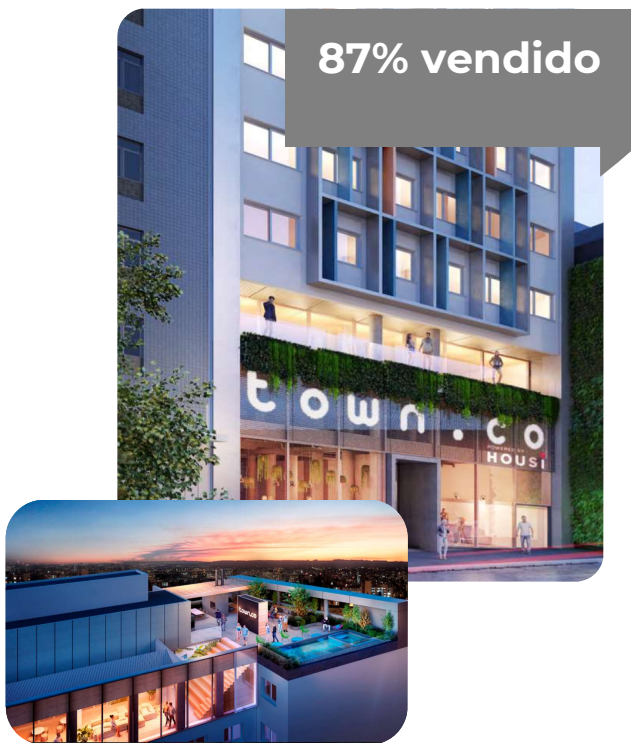
 **Garantias:**

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

CACR11 - Ativos Investidos

Novembro 2021

87% vendido



88% vendido



88% vendido



CACR11 - Ativos Investidos

Novembro 2021

31% vendido



62% vendido



59% vendido



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

