

CACR11

FII - CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Relatório Gerencial Mensal

Setembro 2025

TESE DE INVESTIMENTO

Aquisição de ativos financeiros de natureza imobiliária, com foco em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI).

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 370.356.954,09

COTA PATRIMÔNIAL

R\$ 76,58

COTA MERCADO

R\$ 75,05

ÚLTIMO DIVIDENDO

R\$ 1,33

LIQUIDEZ DIÁRIA MÉDIA (SET/25)

R\$ 6,3 Milhões

NÚMERO DE COTAS

4.836.324

TAXAS DO FUNDO

Administração e Gestão: 1% a.a.
Performance: 20% sobre o que exceder 110% CDI

ADMINISTRADOR

Banco Daycoval S.A.

GESTORA

**Cartesia Investimentos e
Gestão de Recursos Ltda.**

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

MOVIMENTO DE MERCADO

No início de setembro, notícias especulativas a respeito de alguns ativos do CACRI11, incluindo a inexistência de garantias e de licenças ambientais, circularam na mídia e, apesar de desmentidas publicamente pela gestora através de Comunicado ao Mercado em 5/9/2025, causaram novo fluxo de venda no mês (R\$ 139 milhões; agosto R\$ 86 milhões), que juntamente com o aumento do movimento especulativo (short), pressionaram a cota até atingir a mínima de R\$ 62,30 em 9/9/2025, recuperando em 30/9/2025 para R\$ 75,05.

Em setembro, o fundo CACRI11 registrou um recorde de volume de negociação e um forte aumento na posição vendida, também atingindo seu pico histórico. Tal crescimento é objeto de acompanhamento diário por parte da Cartesia. Trata-se de movimentos especulativos de venda a descoberto que se intensificaram de maneira incomum a partir de 13 de agosto, saindo de 825 cotas em posição vendida para a casa das 220 mil cotas ao longo de setembro (+26.000% de aumento), movimento esse que se iniciou sem a existência de qualquer fato relevante ou comunicado ao mercado que gerasse aumento na percepção de risco do fundo. Atualmente a posição vendida segue no patamar de 220 mil cotas.

REPRECIFICAÇÃO DE ATIVOS

Fato Relevante publicado em 19/9/2025 deu publicidade às reprecificações dos CRI Santo Andre, Itaparica, Savoie e Real Park pelo Administrador, as quais foram contestadas pela Gestora ([Comunicado ao Mercado em 20/9/2025](#)) por discordância do método de avaliação utilizado. As reprecificações geraram impacto negativo de -18,2% no valor da cota patrimonial do CACRI11.

Como antecipado no Comunicado ao Mercado da Gestora, foi contratada empresa independente especializada e renomada para realização das avaliações dos referidos empreendimentos com base em metodologia técnica em conformidade com as normas brasileiras e internacionais. Maiores detalhes a respeito das avaliações podem ser encontrados nas páginas 5-9. Abaixo, breve resumo da conclusão da avaliação para cada um dos empreendimentos:

Empreendimento	VGV Projetado	Avaliação Terreno
Santo Andre	R\$ 625.280.000	R\$ 155.060.000
Itaparica	R\$ 461.484.000	R\$ 87.022.000
Savoie	R\$ 89.074.000	R\$ 18.790.000
Real Park	R\$ 59.828.000	R\$ 10.864.000

Importante ainda, esclarecer que no Informe Mensal de setembro do CACRI11 (publicado em 14/10/2025 no Fundos.net) foi incorporada no ativo (rubrica "Certificados de Recebíveis Imobiliários") parcela remanescente de CRI subscritos e não integralizados no valor de R\$ 22,2 milhões, referente a desembolsos futuros de CRIs investidos com desembolso em tranches conforme avanço de obras e efetiva exposição de caixa. A contrapartida no passivo foi lançada na rubrica "Obrigações por securitização de recebíveis". Tal inserção contábil não gerou qualquer impacto no resultado mensal ou no valor patrimonial do fundo., apenas refletindo obrigações do CACRI11 (ou outro investidor cessionário) de adquirir novos CRIs ao longo do tempo. A subscrição para integralização futura é procedimento comum dado o prazo de 180 dias imposto pela CVM, muito inferior ao ciclo de empreendimentos imobiliários.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

GUIDANCE DE DIVIDENDOS

Historicamente os relatórios mensais do CACR11 contém gráfico de distribuição de dividendos dos últimos 36 meses (página 12), evidenciando razoável previsibilidade histórica dos rendimentos do CACR11 e servindo como *guidance* implícito. Tal fato não é reflexo do acaso, mas resultado de criterioso planejamento de longo prazo de todos os aspectos do CACR11, incluindo dividendos e fluxo de caixa, visando uma convergência dos rendimentos para algo próximo de renda fixa. Desta maneira, vale informar que a gestão do CACR11 neste momento já trabalha no planejamento do primeiro semestre de 2026. Por outro lado, o componente de renda variável do CACR11 como fundo listado na B3, naturalmente coexiste e não pode ser ignorado, já que resulta da leitura, pelo mercado, de oportunidade de investimento ou desinvestimento.

Vale informar que os CRI da carteira do CACR11 possuem cláusula de amortização de 0,5% a.m. como instrumento para reduzir e gerenciar o nível de IPCA acuado (não caixa). Portanto, waivers para não ocorrência de tais amortizações são corriqueiros e parte da estratégia de gestão dos dividendos, que são planejados com antecedência de 6 meses

Desta forma, a gestão do CACR11 mantém inalterado seu planejamento de rendimentos para o atual semestre, entre R\$ 1,30 e R\$ 1,40 por cota, reforçando tratar-se de *guidance* e, de forma alguma, promessa de rentabilidade.

Importante ressaltar ainda que todas as operações investidas pelo CACR11 são estruturadas com fundos de reserva destinados a suportar as obrigações dos CRIs, incluindo despesas operacionais, remuneração e obras, especialmente em cenários de descasamento de fluxo financeiro oriundo da receita de vendas. Durante a fase de maturação dos empreendimentos, é prática comum que o fundo realize aquisições de novos CRIs com o objetivo de suportar o pagamento das obrigações financeiras dos CRIs já emitidos. Essa estratégia visa preservar a estrutura financeira da operação até que o projeto alcance a estabilidade projetada.

O CACR11 atualmente apresenta exposição superior ao limite regulatório previsto em determinados projetos. O plano de reenquadramento contempla novas aquisições de CRIs, ainda que, em alguns casos, mantenha exposição acima do limite regulatório, tendo como objetivo a adequação do fundo aos limites de enquadramento até dezembro de 2026. Essa abordagem tem como objetivo viabilizar o desenvolvimento dos empreendimentos e garantir que, à medida que os projetos entrem na fase de geração de receita, seja possível realizar a amortização dos CRIs.

Importante citar que os sócios da Cartesia Capital e seus familiares são cotistas relevantes de longo prazo do CACR11, demonstrado alinhamento com seus cotistas.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

ATIVOS CACRII SOB QUESTIONAMENTO

O CACRII possui em sua carteira três ativos no estado da Bahia, a saber CRI Santo André, CRI Viva e CRI Savoie, sobre os quais surgiram alguns questionamentos na mídia

(i) inexistência das garantias e de autorização dos órgãos ambientais do empreendimento de Santo André: em Comunicado ao Mercado de 05/9/2025 a gestão afirmou publicamente serem inverídicas tais alegações. As garantias de todos os ativos do CACRII estão devidamente formalizadas e registradas nos cartórios competentes. O terreno do referido empreendimento, com área de 210.000 m² em região valorizada do litoral baiano, possui terraplanagem executada definindo o arruamento e os lotes, bem como preservando vasta área de preservação ambiental em obediência à legislação vigente.

(ii) elevada exposição: após criteriosa análise do potencial econômico dos empreendimentos, os CRI foram estruturados visando a aquisição dos projetos, incluindo dívidas relacionadas, e com fundo de reserva robusto para suportar vários meses de replanejamento dos mesmos com base em pesquisas de mercado que identificaram potenciais oportunidades de melhorias. Essa fase inicial incluía, portanto, a revisão dos projetos (nova tipologia no Savoie, reformulação do arquitetônico das casas de Santo André, otimização de área construída em Itaparica), assim como a regularização dos projetos tais como modificados junto aos órgãos competentes. No entanto, após comprovada incapacidade do incorporador em dar andamento aos projetos na dinâmica prevista e acordada nos documentos das operações, fomos informados de sua intenção de vender os empreendimentos por conta de questões pessoais.

Identificado e pré-aprovado o potencial comprador das SPEs, em fevereiro de 2025 foi iniciado processo de formalização de venda dos ativos com assessoria de renomados escritórios jurídicos. O processo foi concluído em julho passado apenas, resultando em período de 20 meses de atraso no lançamento dos projetos Santo André e Savoie, bastante superior ao previsto, gerando aumento do saldo devedor além do planejado originalmente. Por sua vez, as obras em Itaparica seguiram, mesmo que em ritmo mais lento que o planejado, estando a Fase 1 com 99% das obras concluídas.

O atual controlador firmou parceria com o Grupo SIAN (<https://sianengenharia.com.br>), tradicional incorporadora e construtora com sede em Salvador e atuação em diversos estados brasileiros e países, para o desenvolvimento e construção dos três empreendimentos. Sob a gestão do Grupo SIAN os três projetos foram atualizados, somando VGV superior a R\$ 1 bilhão, com previsão de início de vendas até novembro de 2025. Mais detalhes de cada empreendimento nas páginas 23, 31 e 39.

Observamos que os CRI Santo André, Viva e Savoie possuem cláusula de garantia cruzada entre si, de forma que o resultado dos empreendimentos, à medida que assegurada a conclusão das obras e observado o patrimônio de afetação, fica disponibilizado para amortização antecipada dos demais CRI. Em outras palavras, o resultado dos empreendimentos somente será disponibilizado para o incorporador após conclusão das três obras e repagamento integral das operações.

AVALIAÇÃO DE EMPRESA INDEPENDENTE

ATIVOS CACRII SOB QUESTIONAMENTO - AVALIAÇÃO DE EMPRESA INDEPENDENTE

Tendo em vista a reprecificação dos ativos Santo André, Itaparica, Savoie e Real Park conforme Fato Relevante de 19/9/2025, e conforme antecipado pela Cartesia Capital em seu Comunicado ao Mercado de 20/9/2025, foi contratada a Binswanger Brasil – Consultoria Imobiliária, empresa independente e amplamente reconhecida, para realizar a avaliação dos referidos empreendimentos com base em metodologia técnica em conformidade com as normas brasileiras e internacionais.

Com 28 anos de atuação em avaliação e consultoria imobiliária no país, a Binswanger Brasil foi fundada em 1997 como parte do grupo internacional Binswanger cuja fundação nos Estados Unidos remete a 1931. A Binswanger é reconhecida por sua expertise em avaliação de empreendimentos corporativos, industriais, logísticos e comerciais, além de atuar em consultoria imobiliária, transações, gestão de ativos (Property & Asset Management), regularização documental e inteligência de mercado.

Com base em metodologia técnica e critérios de mercado amplamente utilizados no setor imobiliário e pelo mercado financeiro, a Binswanger elaborou laudos de avaliação detalhados, que consideram aspectos como localização, características construtivas, vocação de uso e comparativos de mercado.

A metodologia adotada seguiu os seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha. Os métodos utilizados foram: comparativo direto de dados de mercado, capitalização de renda e definição de valor de mercado.

Por conterem informações estratégicas dos empreendimentos avaliados e a pedido do incorporador, neste primeiro momento o acesso aos relatórios de avaliação na íntegra estará restrito ao administrador do CACRII. Entretanto, as principais informações, premissas e conclusões das avaliações estão disponibilizadas na página seguinte, de forma a assegurar transparência e suficiência de informação ao mercado e, principalmente, aos investidores do fundo.

Os resultados apresentados pela Binswanger, em geral, corroboram as premissas e os fundamentos já defendidos pela gestão do fundo no Comunicado ao Mercado de 20/9/2025, reforçando a consistência das análises e a adequação dos valores atribuídos aos ativos em questão.

Por fim, reforçamos a tese de *project finance* dos CRI investidos pelo CACRII, para financiamento das obras até sua integral conclusão e entrega do empreendimento, momento em que o fluxo financeiro das vendas é utilizado para amortização das operações em regime de *cash sweep*. A totalidade dos recursos gerados das vendas é canalizada para a conta vinculada de cada operação, sem acesso do incorporador aos recursos até a amortização integral do CRI. A estrutura de garantia dos CRI leva em consideração o potencial de desenvolvimento do empreendimento, ou seja, a capacidade de geração de caixa, não se limitando ao valor do terreno (terra nua).

Importante sempre lembrar, ainda, que o CACRII não tem como princípio conceder financiamentos de caráter corporativo, os quais restam estruturalmente subordinados na hierarquia de geração de fluxo de caixa dos empreendimentos.

AVALIAÇÃO DE EMPRESA INDEPENDENTE – SANTO ANDRÉ

CONCLUSÃO - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Aquisição do terreno



O valor de aquisição do terreno é justamente a incógnita do fluxo de caixa que, neste caso, foi considerado em parcela única para viabilizar uma Margem Líquida a Valor Presente mínima de 15,00% e uma Taxa Interna de Retorno mínima de 28,00%, resultado esperado pelo incorporador. O valor final de terreno calculado foi de R\$ 155.063.281,09 que em números redondos é R\$ 155.060.000,00.

$V = Vu \times A$, onde

Vu = Valor de Venda Unitário de Terreno adotado	R\$ 738,40
A = Área de Terreno	210.000,00 m ²
V = Valor de Venda Total	R\$ 155.063.281,09
VALOR DE VENDA TOTAL ARREDONDADO	R\$ 155.060.000,00

CONCLUSÃO - AVALIAÇÃO DO VGV POTENCIAL

Valor de Mercado de Venda

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Apêndice.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	26.574,48	31.264,09	35.953,71

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 31.264,09
A = Área Privativa	800,00 m ²
V = Valor Total	R\$ 25.011.272,00
Valor Total da Unidade Arredondado	R\$ 25.011.000,00
Número de Unidades	25
VGv = Valor Geral de Vendas	R\$ 625.281.800,00
VGv Arredondado	R\$ 625.280.000,00



AVALIAÇÃO DE EMPRESA INDEPENDENTE – ITAPARICA

CONCLUSÃO - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Aquisição do Terreno



O valor de aquisição do terreno é justamente a incógnita do fluxo de caixa que, neste caso, foi considerado em parcela única para viabilizar uma Taxa Interna de Retorno de 26,00%, resultado esperado pelo incorporador. O valor final de terreno calculado foi de R\$ 87.021.735,95 que em números redondos é **R\$ 87.022.000,00**.

$V = Vu \times A$, onde

Vu = Valor de Venda Unitário de Terreno adotado	R\$ 917,43
A = Área de Terreno	94.854,00m ²
V = Valor de Venda Total	R\$ 87.021.735,95
VALOR DE VENDA TOTAL ARREDONDADO	R\$ 87.022.000,00

CONCLUSÃO - AVALIAÇÃO DO VGV POTENCIAL

Valor de Mercado de Venda

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado a seguir. Para essa demonstração, tomamos como exemplo a unidade 001, de 68,49 m² de área privativa total, tipologia **02 suítes garden**. Os valores calculados para as demais unidades estão apresentados em tabela a seguir.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	8.255,56	9.712,43	11.169,29

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado	R\$ 9.712,43
A = Área Privativa Equivalente	57,66 m ²
V = Valor Total	R\$ 560.018,71
VALOR TOTAL ARREDONDADO	R\$ 560.000,00
A = Área Privativa	68,49 m ²
Vu = Valor Unitário (R\$/m² Área Privativa)	R\$ 8.176,65
Número de Unidades	905*
VGV = Valor Geral de Vendas	R\$ 461.483.793,29**
VGV Arredondado	R\$ 461.484.000,00



AVALIAÇÃO DE EMPRESA INDEPENDENTE – SAVOIE

CONCLUSÃO - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Aquisição do terreno



O valor de aquisição do terreno é justamente a incógnita do fluxo de caixa que, neste caso, foi considerado em parcela única para viabilizar uma Margem Líquida a Valor Presente de 15,00%, resultado esperado pelo incorporador. O valor final de terreno calculado foi de R\$ 18.789.634,04 que em números redondos é **R\$ 18.790.000,00**.

$V = Vu \times A$, onde

Vu = Valor de Venda Unitário de Terreno adotado R\$ 14.039,19

A = Área de Terreno 1.338,37m²

V = Valor de Venda Total R\$ 18.789.634,04

VALOR DE VENDA TOTAL ARREDONDADO R\$ 18.790.000,00

CONCLUSÃO - AVALIAÇÃO DO VGV POTENCIAL

Valor de Mercado de Venda

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado a seguir. Para essa demonstração, tomamos como exemplo a unidade 1201, de 23,10 m² de área privativa total, tipologia **studio**, localizada no 12º andar. Os valores calculados para as demais unidades estão apresentados em tabela a seguir.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	13.941,92	16.402,26	18.862,60

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

$V = Vu \times A$, onde:

Vu = Valor Unitário Adotado R\$ 18.862,60

A = Área Privativa 23,10 m²

V = Valor Total R\$ 435.726,06

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 436.000,00

Número de Unidades 175

GVV = Valor Geral de Vendas R\$ 89.073.926,06*

GVV Arredondado R\$ 89.074.000,00



AVALIAÇÃO DE EMPRESA INDEPENDENTE – REAL PARK

CONCLUSÃO - AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Aquisição do terreno



O valor de aquisição do terreno é justamente a incógnita do fluxo de caixa que, neste caso, foi considerado em parcela única para viabilizar uma Taxa Interna de Retorno de 28,00%, resultado esperado pelo incorporador. O valor final de terreno calculado foi de R\$ 10.863.608,44 que em números redondos é R\$ 10.864.000,00.

$V = Vu \times A$, onde

Vu = Valor de Venda Unitário de Terreno adotado	R\$ 7.242,67
A = Área de Terreno	1.500,00 m ²
V = Valor de Venda Total	R\$ 10.863.606,44
VALOR DE VENDA TOTAL ARREDONDADO	R\$ 10.864.000,00

CONCLUSÃO - AVALIAÇÃO DO VGV POTENCIAL

Valor de Mercado de Venda

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado a seguir. Para essa demonstração, tomamos como exemplo a Casa 01, de 476,71 m² de área privativa total, com 4 vagas de garagem. Os valores calculados para as demais unidades estão apresentados em tabela a seguir.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

		Valores	mínimo	médio	máximo	
		Valor Unitário (R\$/m ²)	12.897,71	15.173,78	17.449,85	
Casa	Área Privativa Total (m ²)	Valor Unitário Médio Calculado (R\$/m ²)	Correção por Conta do Posicionamento	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)	Valor Arredondado (R\$)
Casa 01	476,71	15.173,78	5,00%	15.932,47	7.595.477	7.595.000
Casa 02	505,59	15.025,62	2,50%	15.401,26	7.787.033	7.787.000
Casa 03	505,77	15.024,73	2,50%	15.400,35	7.789.344	7.789.000
Casa 04	508,93	15.009,15	5,00%	15.759,61	8.020.847	8.021.000
Casa 05	500,29	15.052,03	-2,50%	14.675,73	7.342.430	7.342.000
Casa 06	489,09	15.108,97	-5,00%	14.353,52	7.020.474	7.020.000
Casa 07	490,31	15.102,69	-5,00%	14.347,56	7.035.060	7.035.000
Casa 08	491,84	15.094,84	-2,50%	14.717,47	7.238.950	7.239.000
TOTAL	3.968,53			15.076,02	59.829.618	59.828.000

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

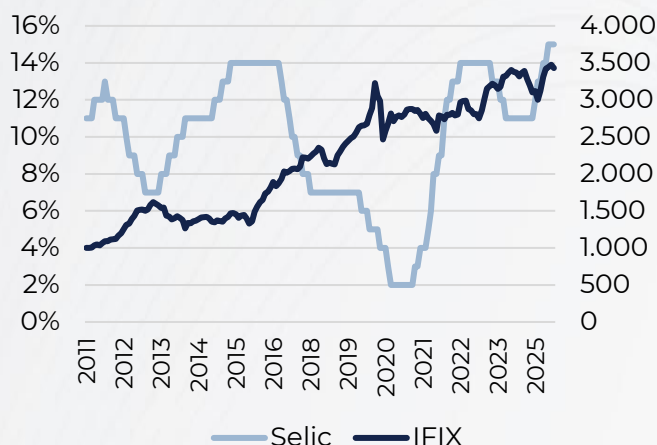
MODELO DE GESTÃO ATIVA CARTESIA CAPITAL

A Cartesia Capital tem como princípio de gestão do CACR11 uma forte gestão ativa, que compreende a participação em cada etapa dos empreendimentos financiados. Exigimos dos incorporadores comprometimento com a boa execução do empreendimento e observação das cláusulas contratuais das operações. Com isso, buscamos não somente proteger os recursos investidos de nossos cotistas, como contribuir para uma maior eficiência operacional dos empreendimentos com reflexo positivo no resultado para o incorporador. Contamos com suporte do Centro de Monitoramento das operações na sede da Cartesia Capital, com painéis interativos conectados via Power BI aos *servicers* das operações com atualizações diárias. O processo de gestão e monitoramento inclui, entre outros:

- (i) acompanhamento das estratégias de vendas e resultados efetivos através de reuniões semanais com a equipe comercial do empreendimento visando convergência com a curva de vendas definida na documentação,
- (ii) envio de cliente oculto aos stands de vendas para avaliação da eficácia da estratégia e engajamento da equipe de vendas,
- (iii) realização de pesquisas de mercado para avaliação do aspecto comercial dos empreendimentos com profundidade e granularidade de informações (evolução do mercado na área geográfica, tipologia, público-alvo, amenidades, precificação etc)
- (iv) monitoramento da carteira de recebíveis com recebimento de relatório elaborado por empresa terceirizada independente em até 8 dias úteis do mês subsequente,
- (v) monitoramento em tempo real das obras através de câmeras e visitas não programadas às obras da equipe interna de incorporação em complemento aos controles e medições efetuados por empresas terceirizadas independentes,
- (vi) minutas proprietárias dos CRI, atualizadas permanentemente visando mitigar riscos, favorecem dinâmica dos controles das operações pelo Centro de Monitoramento e reduzem o risco de dupla interpretação em eventualidade de judicialização,
- (vii) definição, em alinhamento com o incorporador, de preço mínimo de venda das unidades dos empreendimentos, assegurando a manutenção de valor da garantia do CRI,
- (viii) disposição de contato com o incorporador em tempo integral para resolução de intercorrências na execução dos empreendimentos visando reduzir ao mínimo atrasos ou prejuízos,
- (ix) antecipação do processo de repasse junto a instituições financiadoras para, uma vez obtido o habite-se da obra, agilizar a amortização do CRI e otimizar a renovação da carteira de ativos do CACR11, além de beneficiar o resultado do incorporador.

PALAVRA DO GESTOR: GESTÃO ATIVA NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Selic x IFIX



Com mais de 40 anos de experiência no mercado de crédito, o time de gestão da Cartesia Capital tem como premissa básica que a incorporação imobiliária no Brasil é atividade de elevado risco, reflexo da conjunção de diversos fatores como: economia instável, insegurança jurídica, legislação complexa, morosidade dos órgãos públicos, baixa qualidade da mão de obra, sem falar da governança familiar das incorporadas de menor porte.

Sendo assim, adotamos gestão fortemente ativa dos empreendimentos do CACR11 como premissa de redução de risco.

GESTÃO ATIVA

O fundo tem como foco de atuação o financiamento a incorporadores menores e regionais geralmente desassistidos pelo mercado financeiro, que tradicionalmente concentra seus esforços comerciais nas empresas de grande porte e em projetos em praças óbvias. A forte capacidade de originação mantém pipeline robusto de novas operações em contínua análise de viabilidade buscando extrair o máximo retorno com mitigação de risco através de robusta documentação proprietária, garantias acima de 150% (média atual 225%) e rígido monitoramento e gestão ativa.

Dado esse cenário, e considerando os riscos envolvidos na incorporação imobiliária, o fundo instituiu um modelo de acompanhamento minucioso.

Reunião semanal: Todas as manhãs das segundas feiras são reservadas para reunião de toda a equipe de gestão por cerca de 3 horas para debater os principais aspectos e indicadores de cada um dos ativos investidos como: andamento de obras, evolução de vendas, acompanhamento da carteira de recebíveis e desembolsos, projeção de fluxo de caixa, bem como avaliação de riscos e eventuais sugestões para endereçamento de intercorrências identificadas.

Reunião com Incorporadores e Comercial: Ao longo do mês realizamos pelo menos 2 reuniões on-line ou presenciais de acompanhamento com cada incorporador, mantendo relação estreita para identificar possíveis pontos de atenção e mesmo contribuição na eficiência na execução do projeto.

Visitas presenciais: O diretor de incorporação, com 25+ anos de experiência, realiza visitas periódicas aos empreendimentos sempre acompanhado de outro membro do time de gestão para i) acompanhamento da qualidade, organização e evolução das obras, ii) interação com a equipe comercial interna e externa, iii) visita a empreendimentos na região do projeto financiado para observar produtos concorrentes (preços praticados, tipologia, estratégia de vendas etc), e iv) visita aos principais fornecedores das obras.

Contato constante com prestadores de serviço do CRI: O time de gestão mantém contato frequente com os principais prestadores de serviço das operações, sendo eles: securitizadora, agente de medição de obras, agente de monitoramento de recebíveis e agente fiduciário. Assim, acompanhamos quase em tempo real os trabalhos de cada prestador.

GESTÃO ATIVA

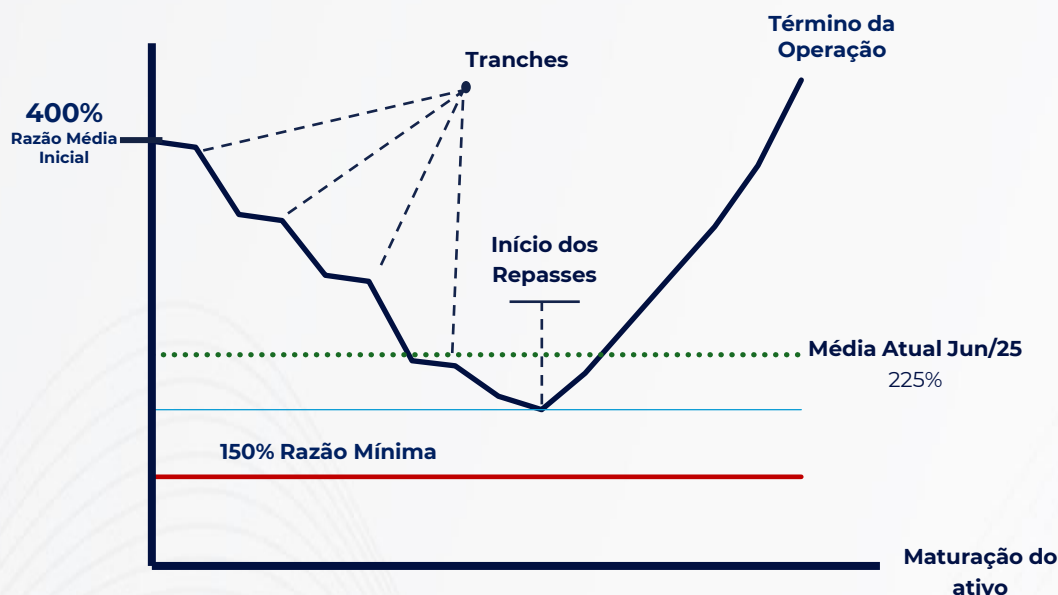
Mercado secundário: A gestão se relaciona com diversos parceiros do mercado financeiro visando ocasionalmente vender parcial ou integralmente ativos da carteira do CACR11. Importante dizer que o CACR11 sempre permanece com quórum de decisão nos CRI para, assim, manter seu padrão de gestão dos ativos. Operações no mercado secundário potencializam ganhos extraordinários aos cotistas através da compressão da taxa, uma vez que o risco foi reduzido pelo avanço de obras e vendas, bem como reciclagem da carteira do fundo.

Tecnologia: A Cartesia Capital, em parceria com empresa de tecnologia ligada a um relevante player do mercado financeiro, está iniciando teste-piloto em um dos ativos da carteira do CACR11 de um sistema para dar maior segurança aos adquirentes de imóveis na planta através de registro simultâneo nos cartórios de registro de imóveis utilizando tecnologia Blockchain.

Project finance: O CACR11 não concede crédito corporativo para uso genérico pelo incorporador, mas apenas dívidas estruturadas cuja fonte de repagamento é a geração interna de caixa do próprio empreendimento. A partir da entrada do CACR11 no projeto, todo o fluxo financeiro das vendas é canalizado para a conta de patrimônio separado de titularidade da securitizadora, evitando risco de fungibilidade.

Minuta proprietária de documentos do CRI: Como parte de gestão de risco operacional das operações, a Cartesia Capital desenvolveu uma minuta proprietária o que assegura linguagem única para todos os CRI da carteira, favorecendo o controle das obrigações dos devedores e reduzindo o risco de interpretações diversas. A minuta é revisada continuamente pelo departamento jurídico da Cartesia Capital com assessoria de escritórios externos visando incorporar novas cláusulas que assegurem maior controle e segurança das operações.

Desembolsos em tranches: operamos com desembolsos em tranches de forma a reduzir a exposição do fundo aos projetos, trazendo maior eficiência financeira também ao incorporador.



CRITÉRIOS DE ANÁLISE

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, conclusão da obra e quitação do CRI. 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 – o CACR11 somente investe em CRIs que assegurem a totalidade dos recursos necessários para a conclusão do projeto, sem depender de recursos externos ao projeto para complementação de financiamento. Com isso, evitamos o risco de paralisação da obra por falta de recursos e consequente risco de crédito corporativo dos incorporadores por não depender de aportes, 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, qualidade na execução, disciplina de controles, eficiência para repassar a carteira de recebíveis via financiamento junto aos bancos, e, não menos importante, perfil psicológico do devedor.

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, tipologia, localização e precificação permitem avaliar a liquidez dos imóveis, matéria-prima para a amortização do CRI.

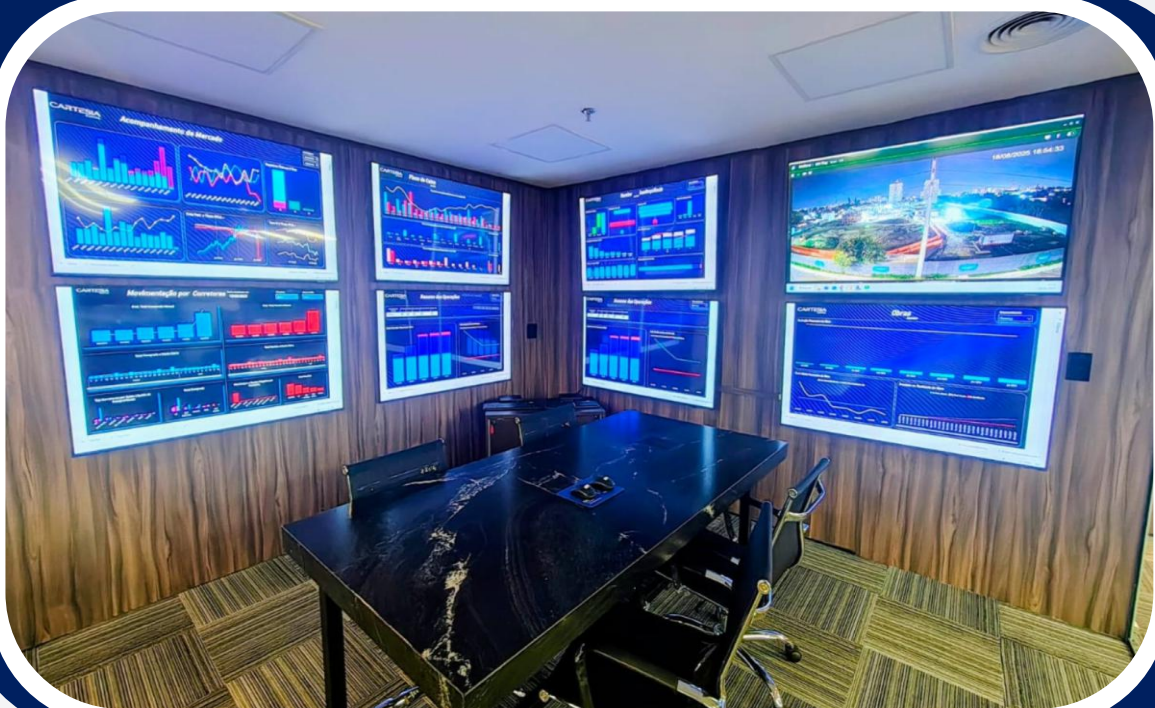
Histórico de vendas – análise da estratégia comercial praticada e resultados alcançados, utilizando consultores e pesquisas de mercado para buscar maior eficiência dos esforços comerciais com reflexo na velocidade de vendas das unidades disponíveis, a qual definirá a exposição de caixa efetiva do empreendimento.

Carteira de Recebíveis – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, os termos e condições dos contratos de vendas, cláusula 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 primeira oferta do CACR11 foram analisadas 755 operações totalizando aproximadamente R\$ 28,48 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 722 CRI analisados, enquanto 11 estão em fase de análise/estruturação.

GESTÃO ATIVA E CONTROLE DE RISCO

Central de controle e monitoramento



Visão Proprietária



Tela 1: Dados de mercado

Tela 2: Detalhamento do passivo do CACR11, volume e concentração

Tela 3: Projeção do fluxo de caixa do CACR11 e controle da tesouraria

Tela 4: Principais indicadores da carteira de ativos



Visão dos empreendimentos

Tela 5: Evolução de vendas e carteira de recebíveis

Tela 6: Razão de garantia por operação

Tela 7: Câmera em tempo real nas obras

Tela 8: Gráfico de evolução de obra



- Monitoramento de inadimplência das carteiras de recebíveis e distratos
- Capacidade financeira dos adquirentes para repasse.
- Otimização do caixa do CACR11, com planejamento horizonte 12 meses
- Planejamento antecipado de dividendos semestrais.

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

Ticker	CACR11
Resultado mensal (R\$)	1,19
Distribuição por cota (R\$)	1,33
Cota mercado (R\$)	75,05
Cota patrimonial (R\$)	76,58
DY mensal cota mercado	1,77%
DY 12 meses cota mercado	21,56%
DY cota mercado gross Up (15%)	2,08%
DY cota mercado gross up (15%) %CDI	170,90%

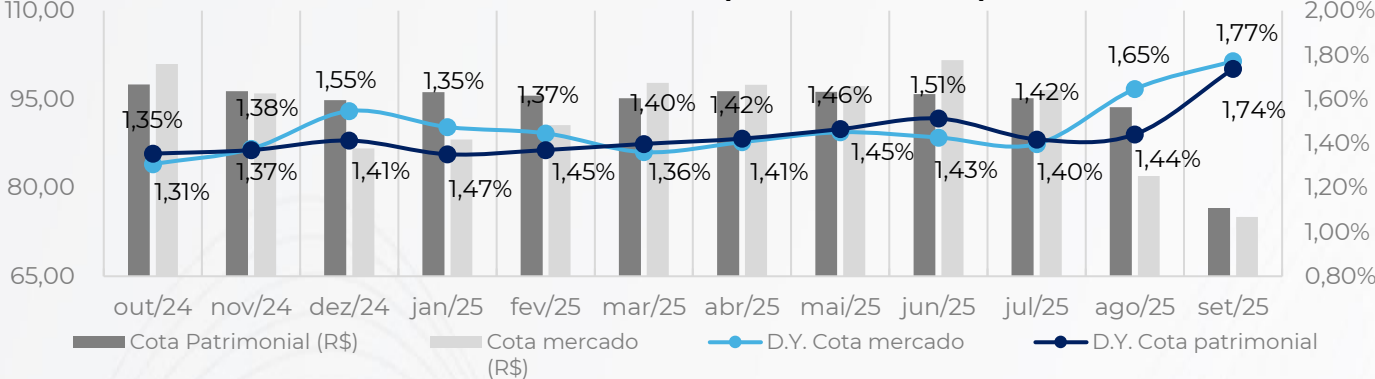
A cota do CACR11 fechou setembro com valor de mercado de R\$ 75,05 e relação P/VP de 98,00% (87,55% em 29/8/2025), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 0,89 / cota (R\$ 0,85 em 29/8/2025). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 99,16% (88,36% em 29/8/2025).** A base de cotistas soma 25.153 investidores (+2,60% m/m; +86% nos últimos 24 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 139,2 milhões, equivalente a um giro de 37,6% do PL do fundo (vide página 18).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 1.327.613 de principal e R\$ 29.758 de IPCA do CRI Costa Mallorca, (ii) amortização de R\$ 134.663 de principal e R\$ 177.463 de IPCA do CRI Alto Lindóia, (iii) amortização de R\$ 84.237 de principal e R\$ 26.861 de IPCA do CRI Monte Cristo, (iv) amortização de R\$ 63.061 de principal e R\$ 197.145 de IPCA do CRI Helvetia, (v) amortização de R\$ 55.140 de principal e R\$ 56.922 de IPCA do CRI Station, (vi) amortização de R\$ 111.748 de IPCA do CRI La Maison, (vii) amortização de R\$ 45.108 de IPCA do CRI Chianti, (viii) venda de 3.054 papéis do CRI Alto Lindóia gerando ganho de R\$ 35.580 (spread + juros) e (ix) venda de 11.500 papéis do CRI Viva gerando ganho de R\$ 403.898 (spread + juros). Destaques de evolução de obras financiadas pelo CACR11: Station (+5,43 p.p. m/m), Real Park (+1,23 p.p. m/m), Alto Lindóia (+1,86 p.p. m/m) e Costa Mallorca (+1,66 p.p. m/m).

Em 8/10/2025 o CACR11 distribuiu R\$ 1,33 / cota, que corresponde a 145,3% do CDI mensal, ou 170,9% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em *dividend yield* de 21,56% nos últimos 12 meses (sem reinvestimento dos dividendos).

O resultado distribuído reflete o recebimento mensal de juros e da correção monetária das operações de CRI e, ocasionalmente, taxa de distribuição em operações estruturadas pela CARTESIA.

Dividend Yield Mensal (Últimos 12 meses)



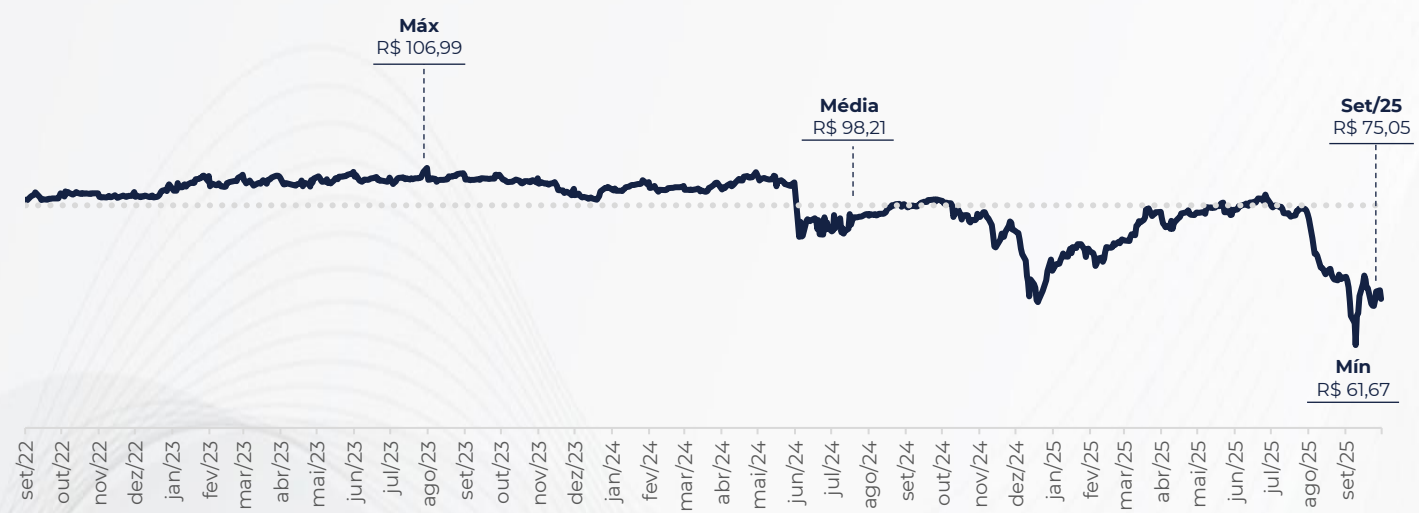
Como regra, a atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda que em alguns CRIs acumulada (sem efeito caixa), é recebida (i) na amortização das operações, ou (ii) em eventos de negociação no mercado secundário dos CRI investidos. O saldo acumulado de correção monetária acruada (não caixa) em 30/9/2025 somava R\$ 4.326.398 ou R\$ 0,89 / cota. A gestão do fundo opera ativamente no mercado secundário para destravar a correção monetária acruada (não caixa), visando dar ao cotista relativa previsibilidade de rendimentos. A atualização monetária de todos os CRI investidos pelo CACR11 considera somente variações mensais positivas do indexador (IPCA/IBGE), protegendo os CRI contra eventuais deflações.

Histórico de Rendimentos

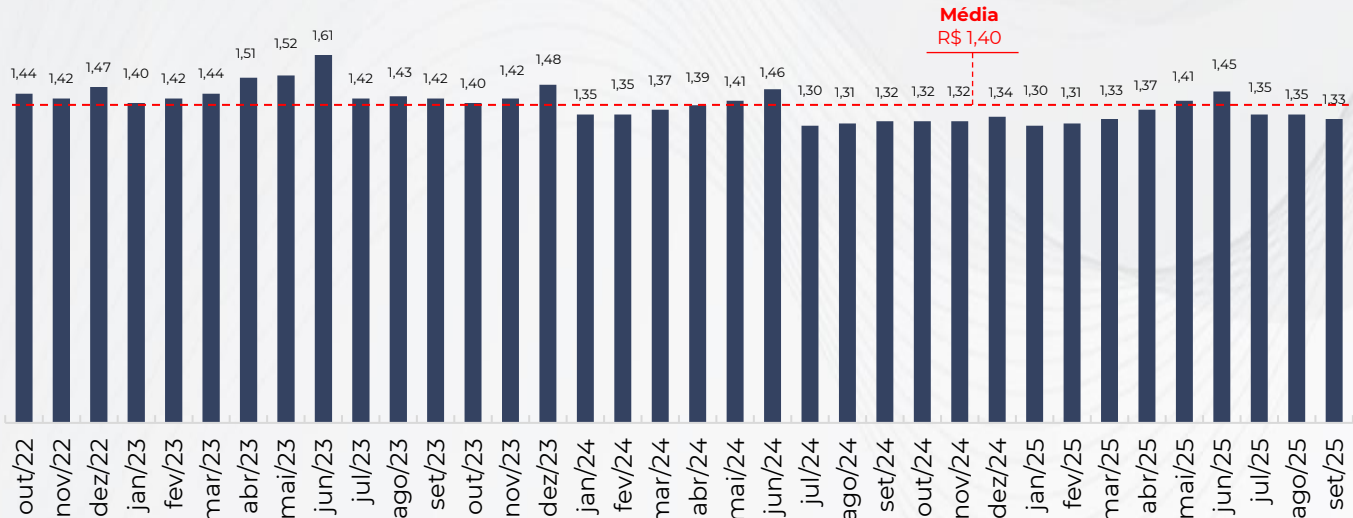
Mês de referência	Data base	Resultado mensal (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Data de pagamento	Cota patrimonial (R\$)	Cota mercado (R\$)	Dividend yield mensal Cota mercado
Setembro-25	30/09/2025	1,19	1,33	08/10/2025	76,58	75,05	1,77%
Agosto-25	29/08/2025	1,49	1,35	08/09/2025	93,67	82,01	1,65%
Julho-25	31/07/2025	1,41	1,35	08/08/2025	95,17	96,60	1,40%
Junho-25	30/06/2025	1,19	1,45	08/07/2025	95,85	101,61	1,43%
Mai-25	30/05/2025	1,38	1,41	09/06/2025	96,26	97,20	1,45%
Abril-25	30/04/2025	1,54	1,37	09/05/2025	96,35	97,45	1,41%
Março-25	31/03/2025	1,33	1,33	08/04/2025	95,14	97,74	1,36%
Fevereiro-25	28/02/2025	1,38	1,31	12/03/2025	95,60	90,60	1,45%
Janeiro-25	31/01/2025	1,37	1,30	10/02/2025	96,21	88,18	1,47%
Dezembro-24	31/12/2024	1,30	1,34	09/01/2025	94,81	86,65	1,55%
Novembro-24	29/11/2024	1,35	1,32	09/12/2024	96,35	95,95	1,38%
Outubro-24	31/10/2024	1,15	1,32	08/11/2024	97,48	100,98	1,31%

Os gráficos a seguir apresentam o comportamento diário da cota de mercado do fundo nos últimos 36 meses, bem como os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas ao longo do mesmo período. Em setembro, com o anúncio da distribuição de R\$ 1,33 / cota, o dividendo mensal médio nos últimos 36 meses alcançou o patamar de R\$ 1,40 / cota.

Histórico Cotação CACR11

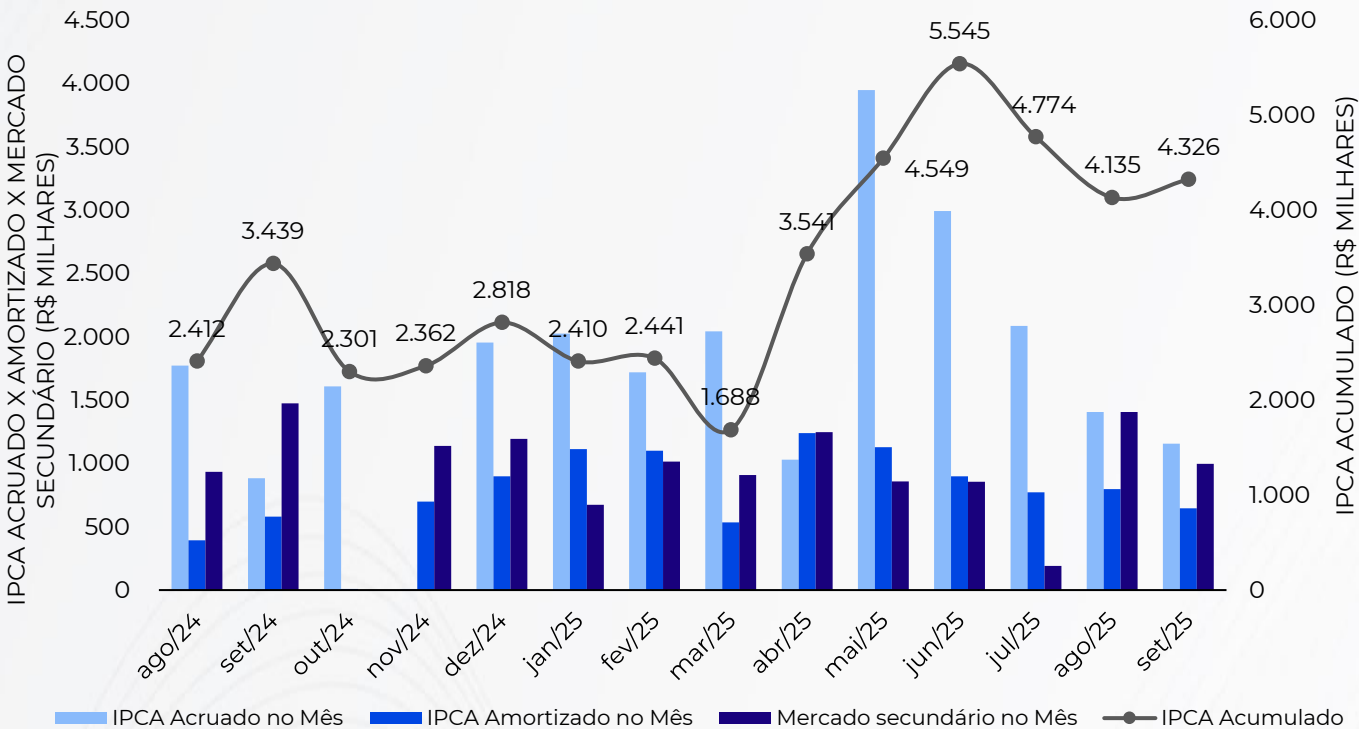


Rendimento Mensal (R\$ / Cota) - Últimos 36 meses



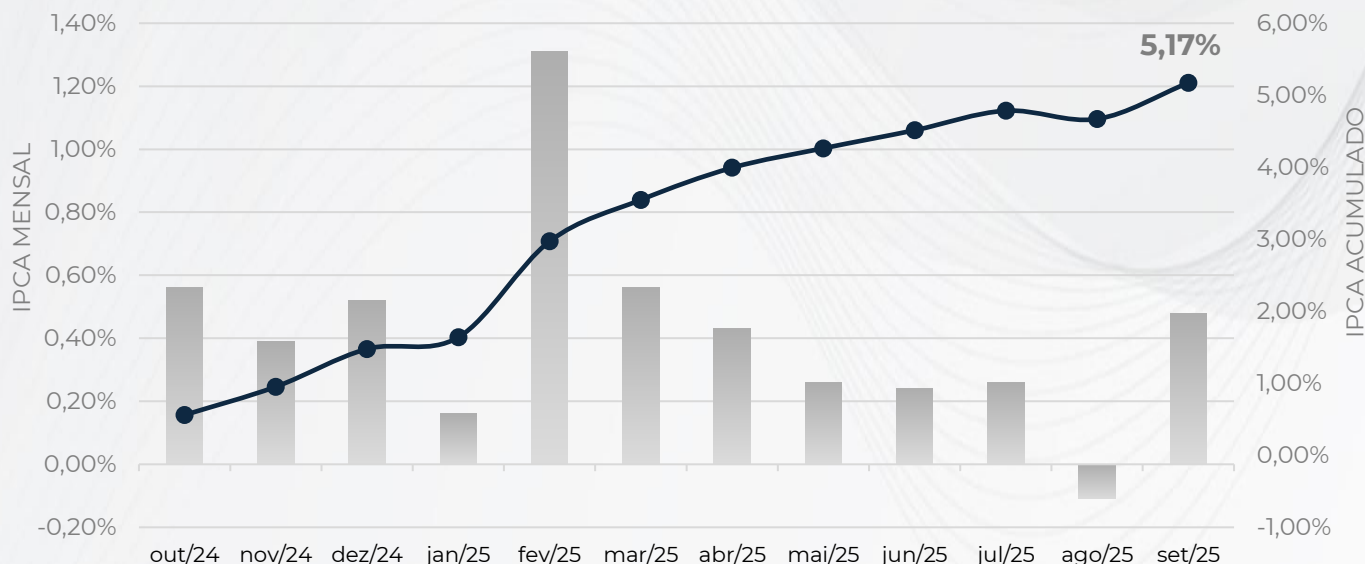
Os gráficos abaixo demonstram a evolução da correção monetária acumulada da carteira do CACR11 nos últimos 12 meses.

Correção Monetária da Carteira



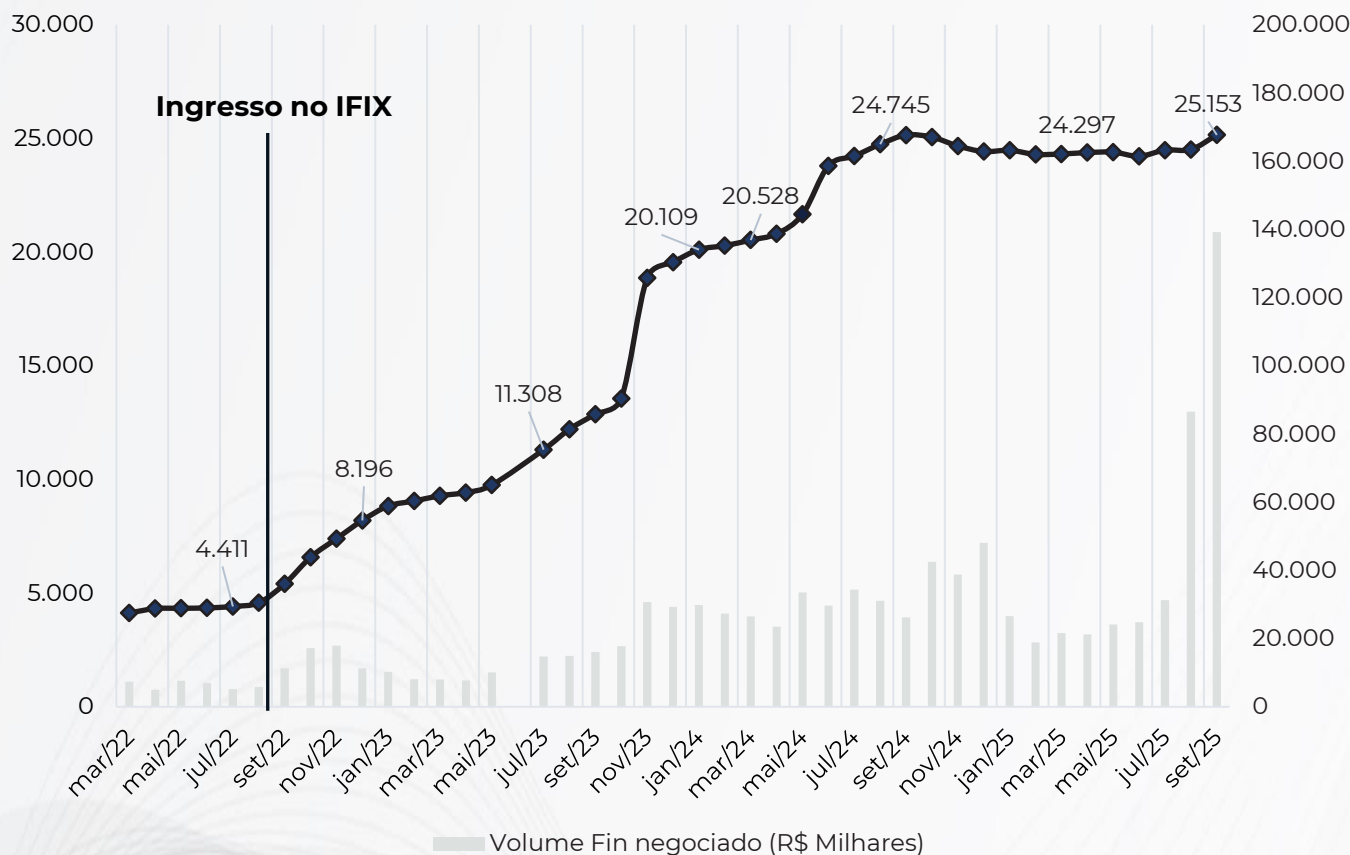
Em setembro houve (i) adição de R\$ 1.211.936 referente ao IPCA de 0,26% de julho de 2025 (“n-2”), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 645.005 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 375.332 de IPCA ocasionando no aumento do saldo acumulado para R\$ 4.326.398, equivalente a R\$ 0,89 / cota.

IPCA mensal x IPCA acumulado (12 meses)



BASE DE COTISTAS E VOLUME NEGOCIADO

Expansão de 365% da base de cotistas desde a entrada do CACR11 no IFIX



DRE GERENCIAL – RESULTADOS DO MÊS

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. 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 primeiro semestre de 2025, o fundo não apurou taxa de performance. Dessa forma, não houve pagamento desta rubrica ao gestor no corrente semestre. No segundo semestre, o CACR11 não auferiu taxa de performance

	Setembro 2025	Acumulado 2S2025
RECEITAS	6.176.497	21.143.137
Juros	5.001.279	14.820.649
Amortização Correção Monetária	645.005	2.212.602
Taxa de Distribuição	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	90.735	414.366
Mercado Secundário / Outros	439.478	3.695.520
DESPESAS	(399.108)	(1.247.518)
Administrativas	(387.968)	(1.183.268)
Operacionais	(11.140)	(64.251)
Taxa de Performance 1S2025	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	5.777.389	19.895.619
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	6.584.874	22.379.099
VALOR DISTRIBUÍDO	6.432.311	19.490.386
Taxa de Performance 2S2025	0	0
Saldo Correção Monetária Acruada	4.326.398	

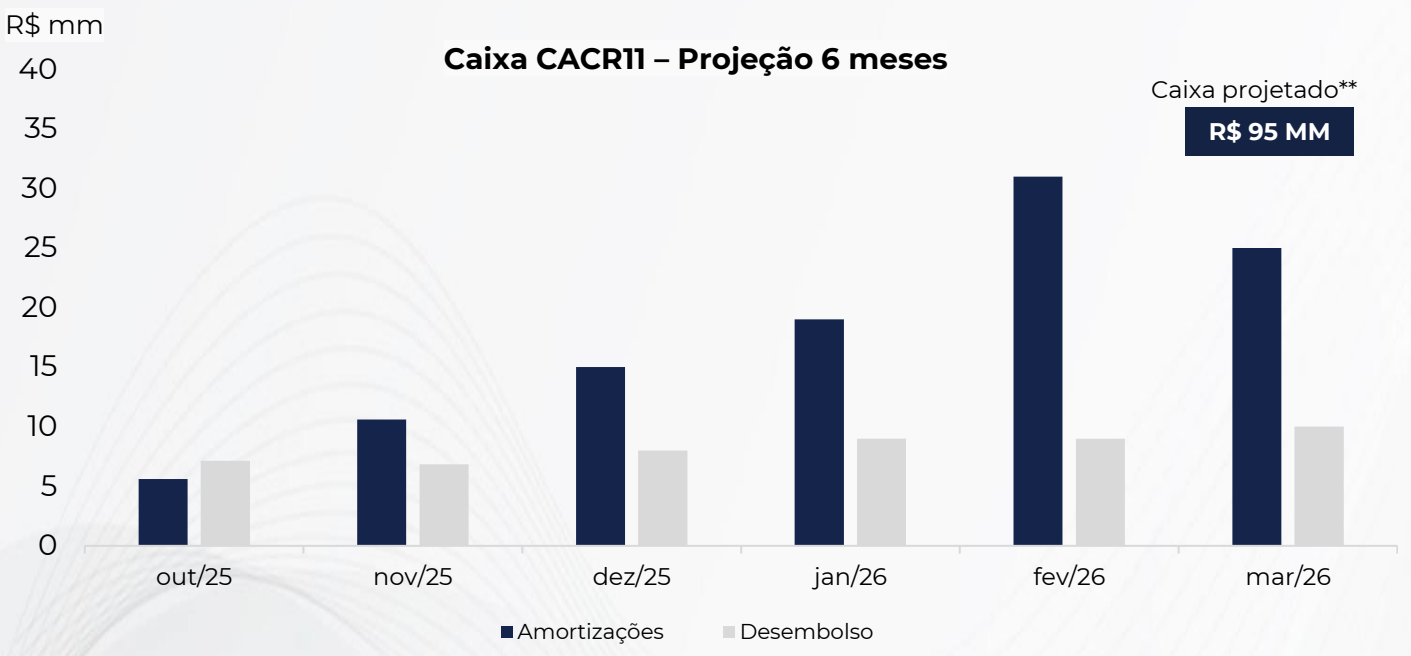
	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*	6ª emissão*
TIR a.m.	0,86%	0,89%	0,86%	0,70%	0,18%	-0,43%
TIR a.a.	10,87%	11,27%	10,84%	8,79%	2,12%	-5,01%

*Não considera rendimentos dos recibos

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Julho 2025	Agosto 2025	Setembro 2025	Acumulado 2S2025
RECEITAS	7.231.155	7.660.608	6.176.497	21.143.137
Juros	4.578.450	5.166.043	5.001.279	14.820.649
Amortização Correção Monetária	771.184	796.413	645.005	2.212.602
Taxa de Distribuição	0	0	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	188.705	134.926	90.735	414.366
Mercado Secundário	1.692.815	1.563.227	439.478	3.695.520
DESPESAS	(391.365)	(457.045)	(399.108)	(1.247.518)
Administrativas	(370.865)	(424.435)	(387.968)	(1.183.268)
Operacionais	(20.500)	(32.610)	(11.140)	(64.251)
Taxa de Performance 1S2023	0	0	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	6.839.790	7.203.563	5.777.389	19.895.619
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	7.785.246	7.934.102	6.584.874	22.379.099
VALOR DISTRIBUÍDO	6.529.037	6.529.037	6.432.311	19.490.386
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,064)	(0,139)	0,135	(0,068)

*Rentabilidade com base na cota de mercado

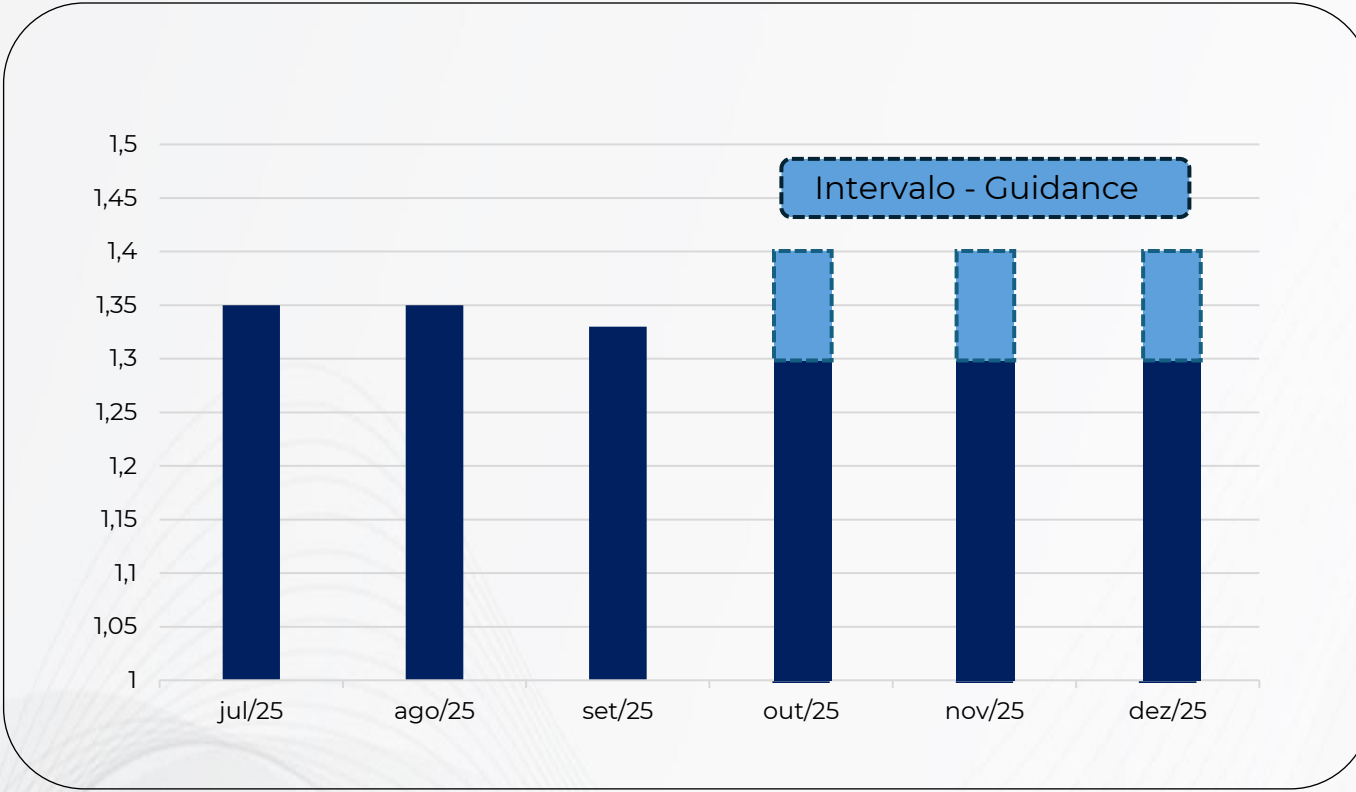
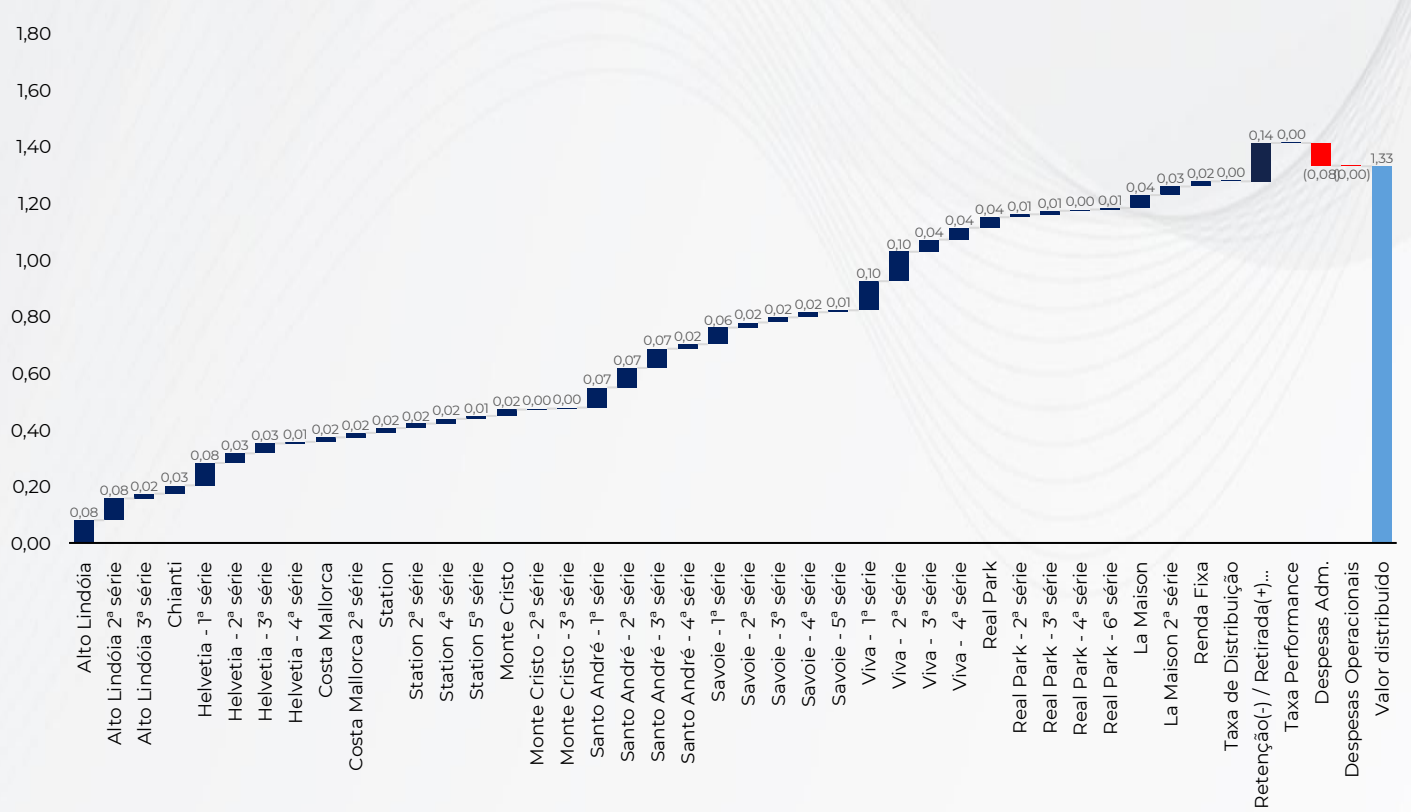
			INDICADORES COMPARATIVOS		
Rentabilidade	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	-6,87%	n/a	1,22%	3,25%	3,40%
12 meses*	-16,15%	n/a	13,31%	8,57%	10,94%



**Considera entradas e saídas apenas dos CRI investidos na presente data.

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.



O guidance de dividendos, apresentado acima, trata-se apenas de uma projeção realizada pela equipe de gestão, com base em estudos semestrais e atualizações constantes de expectativas. Essa informação não deve ser utilizada, sob nenhuma hipótese, como promessa de rendimentos futuros.

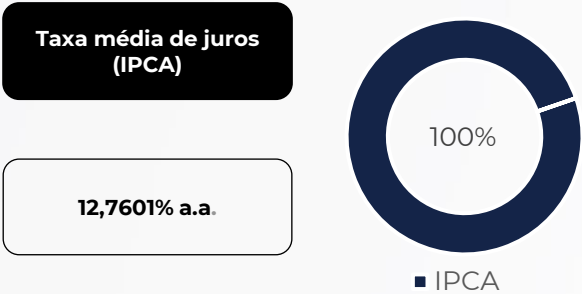
Empreendimento	UF	Padrão	Vendas
Helvetia	SP	Alto	23%
Viva	BA	Médio	4T25
La Maison	AM	Alto	65%
Station	SP	Médio	68%
Savoie	BA	Médio-Alto	4T25
Monte Cristo	SP	Médio	75%
Real Park	SP	Alto	4T25
Santo André	BA	Super Luxo	4T25
Alto Lindóia	RS	Médio	67%
Mallorca	BA	Médio	27%
Chianti	SP	Médio	45%

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

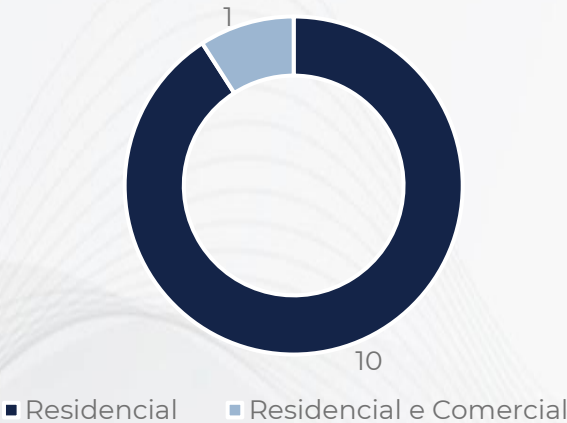
DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



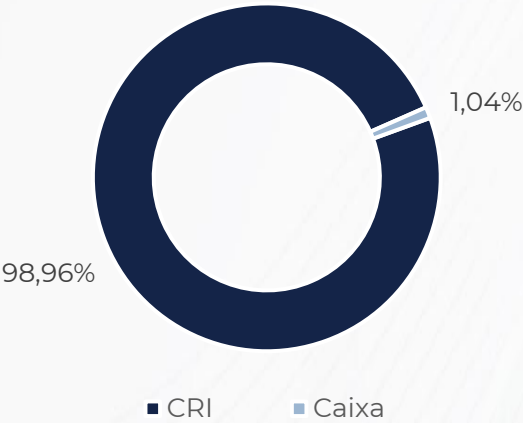
REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



DISTRIBUIÇÃO SETORIAL



CLASSE DE ATIVO



CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa % a.a.	Venc.	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	65.136	24.328.874	5,16%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	0	12.424.009	2,64%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	865	12.432.554	2,64%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	45	2.467.274	0,52%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	22/09/2027	5.261	13.338.751	2,83%
23I2111373	Canal	IPCA	13,00%	22/09/2027	3.615	8.890.040	1,89%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	0	6.058.016	1,29%
23J1215952	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	0	5.833.756	1,24%
23J1226561	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	0	6.586.107	1,40%
23J1226990	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	0	3.826.522	0,81%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	15/10/2027	0	7.905.131	1,68%
23J0162216	True	IPCA	14,00%	15/10/2027	0	1.164.575	0,25%
23J0162404	True	IPCA	14,00%	15/10/2027	0	1.179.137	0,25%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	15/12/2028	418.365	32.375.482	6,87%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	15/12/2028	480.252	31.183.806	6,62%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	15/12/2028	95.900	31.523.343	6,69%
25F1869744	Canal	IPCA	12,70%	19/12/2028	54.265	7.366.612	1,56%
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	605.826	26.059.485	5,53%
24A1777655	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	257.576	8.273.073	1,76%
24A1777749	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	56.532	8.425.883	1,79%
24A1777868	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	126.508	8.354.939	1,77%
25G0707498	Canal	IPCA	12,70%	18/01/2028	10.298	2.869.796	0,61%
24B1465589	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	521.229	37.819.614	8,02%
24B1465631	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	465.059	37.464.462	7,95%
24B1465697	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	317.135	9.866.657	2,09%
24B1465719	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	156.416	8.857.724	1,88%
25H5085933	Canal	IPCA	12,70%	13/02/2029	0	1.608.000	0,34%
24C1528390	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	450.817	17.715.109	3,76%
24C1528956	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	127.245	4.932.667	1,05%
24C1529129	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	82.463	6.005.053	1,27%
24C1530964	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	13.806	1.812.000	0,38%
25G5231291	Canal	IPCA	12,70%	17/03/2028	8.138	3.183.976	0,68%
24I1424510	Canal	IPCA	12,80%	26/08/2030	0	26.673.937	5,66%
24I1425363	Canal	IPCA	12,81%	27/08/2030	0	27.958.420	5,93%
24I1425552	Canal	IPCA	12,82%	28/08/2030	0	5.442.081	1,15%
24K2314391	Travessia	IPCA	13,50%	22/11/2029	0	4.945.082	1,05%
24K2432454	Travessia	IPCA	13,51%	22/11/2029	0	5.174.888	1,10%
24I2532795	Leverage	IPCA	12,68%	27/09/2029	3.648	8.972.788	1,90%
		IPCA	12,76%		4.326.398	471.299.621	100,00%

CRI HELVETIA



INDAIATUBA / SP

[Acessar Google Maps](#)

IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:

R\$ 51.718.757,47



Vencimento: Mar/2027



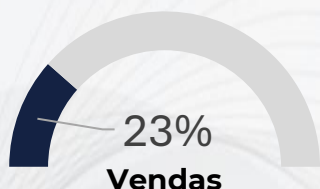
LTV atualizado: 43%

O Helvetia Le Jardin, projetado pelo arquiteto João Armentano, é um empreendimento horizontal de alto padrão localizado no bairro de Helvetia, área mais nobre da cidade de Indaiatuba – SP, classificada entre as 10 melhores cidades do Brasil para se viver. O empreendimento é privilegiado por estar vizinho aos famosos clubes de golfe e polo, e contar com fácil acesso a escolas bilíngues, parques e infraestrutura urbana consolidada.

Ainda que área total do empreendimento some 46 lotes com áreas de 500 m² a 2.000 m², a primeira fase é composta por 22 casas com áreas privativas de 272 m² a 455 m² e plantas de 3 e 4 suítes, com piscina privativa. A infraestrutura e área de lazer do condomínio, incluídas na Fase 1 do empreendimento, é composta de quadras de tênis, poliesportiva e *beach sports*, playground, academia, portaria 24h e vasta área verde com paisagismo de Maurício Cirillo.

O método de construção a seco (*light steel frame*) da obra do empreendimento utiliza estrutura metálica leve com algumas vantagens sobre a alvenaria tradicional, como maior velocidade de obra e precisão construtiva, menor desperdício de materiais e desempenho térmico e acústico. Neste método, a estrutura metálica da casa é inteiramente produzida na fábrica da SteelCorp para, em seguida, ser levada ao canteiro de obras para montagem, fechamento de telhado e paredes, instalação de elétrica, hidráulica e acabamento. Atualmente a obra conta com avanço de 76,55%, incluindo 3 unidades já com Habite-se, 2 casas em fase final de obras (+90%) e as demais com 35% - 90% de avanço de obras.

As vendas do empreendimento foram interrompidas ao atingir 23%, em decisão estratégica que considerou aguardar a conclusão da Fase 1 para venda de unidades prontas, com maior valor de mercado. O incorporador está em negociação direta com um investidor institucional para venda massificada das unidades em estoque do empreendimento. Temos expectativa de conclusão das tratativas no 4T2025. Por tal razão, a velocidade das obras foi reduzida com foco na área de lazer e infraestrutura uma vez que tal venda exigiria algumas customizações a cargo do adquirente.



Servicers:

- Securitizadora: Barisec
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Medição de obras: MV Construções

CRI HELVETIA

Foto 1: Fachada



Foto 2: Entrada



Foto 3: Visão aérea



Foto 4: Terreno

**Garantias:**

- Alienação fiduciária do estoque
- Alienação fiduciária de lotes (15.000 m² @ R\$ 1.450 / m²)
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação fiduciária das quotas da SPE

Foto 5: Projeto Vila Toscana

**Empreendimento:**

- 22 Casas de 272 a 455 m²
- VGV Atualizado: R\$ 107,5 milhões

Amortização:

- ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
- ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 500 mil) se Fundo de Obras > 105% do saldo de obras a incorrer



CRI VIVA

**Itaparica / BA**[Acessar Google Maps](#)

IPCA + 12,6842% a.a.

Saldo Devedor:
R\$ 97.076.295,18

Vencimento: Fev/2029



LTV atualizado: 24%

O Viva Itaparica é um condomínio vertical de médio padrão no estilo resort localizado na Ilha de Itaparica – BA, em uma região privilegiada da ilha, ao lado da estação de chegada do *ferry boat* (travessia de balsa que liga Itaparica a Salvador), um local com abundante fluxo diário de pessoas. O empreendimento está situado a beira-mar, com faixa de areia privativa de 150 metros de extensão em uma região economicamente aquecida de comércio e turismo.

Com a troca do controle da SPE, conforme comentado anteriormente, a incorporação e construção do projeto foram assumidas pelo Grupo SIAN (www.sianengenharia.com.br), referencia na Bahia e região nordeste com 48 anos de mercado, tendo como histórico cerca de 100 projetos executados e mais de 200 obras entregues nos segmentos residencial (2.461 unidades totalizando 3 milhões de m²), comercial, industrial, estádios e centros de convenções. O Grupo SIAN atua no Brasil e em Portugal atualmente.

Visando a otimização do VGV e maior retorno econômico, o projeto arquitetônico foi redefinido com significativa melhoria do produto tanto em termos de tipologia e arquitetura, tirando proveito da topografia do terreno e da área construtiva permitida, incorporando clube e ampla área de lazer no estilo *resort*. O novo projeto, inspirado na arquitetura da Costa Amalfitana (Itália), possui VGV projetado de R\$ 450 milhões (+136% em relação ao projeto anterior) em 4 fases, reflexo de ganho de preço / m² através de um produto mais atrativo e melhor aproveitamento do terreno (+35% área útil total privativa).

O modificativo do projeto arquitetônico já está em fase de aprovação junto à prefeitura e a reabertura das vendas é prevista para até novembro de 2025. As sondagens do terreno bem como a batimetria para execução de um píer para pequenas embarcações já foram realizadas e os projetos complementares estão em andamento. Serão feitas adequações no terreno e plantão de vendas (com local para atendimento, maquete do empreendimento e sala imersiva) para receber clientes no lançamento.

O novo projeto, com 905 unidades inclui diferentes tipologias como gardens, apartamentos e terraços (coberturas) com áreas privativas de 22 a 93 m² e plantas de 1 a 3 dormitórios. As plantas são modulares oferecendo a possibilidade de composição de unidades, com grande flexibilidade para atender demandas variadas de tipologias aos adquirentes.

**Empreendimento:**

- 905 apartamentos (4 fases)
- VGV atualizado: R\$ 450 milhões
- Amortização: *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer

INFRAESTRUTURA E POTENCIALIDADES REGIONAIS

**Saúde**

Hospital e postos de saúde disponíveis na ilha

**Internet**

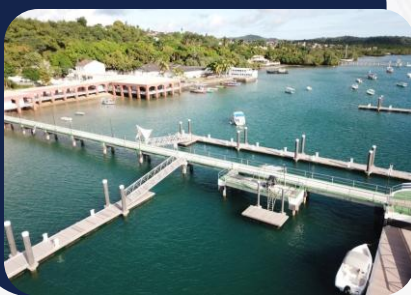
Cobertura de Wi-fi disponível na região,

**Bancos**

Agências do Bradesco e Caixa na Ilha de Itaparica

**Gastronomia**

Opções gastronômicas disponíveis no centro da cidade e arredores.

Centro histórico**Marina de Itaparica****Ruínas do forno da cal****Ponte Salvador - Itaparica**

Em agosto de 2025, autoridades locais e o consórcio responsável pela construção da ponte que ligará Salvador à Ilha de Itaparica confirmaram o início das obras em junho de 2026.

A ponte deverá beneficiar a população e a economia de 44 municípios próximos, atualmente dependentes do ferry boat. Estima-se que a população da ilha passe de 40.000 habitantes atualmente para cerca de 600.000 pessoas após a conclusão da ponte, prevalecendo então primeiras moradias.

<https://g1.globo.com/ba/bahia/noticia/2025/08/29/confirma-inicio-da-construcao-da-ponte-salvador-itaparica.ghtml>





CRI VIVA

Foto 1: Visão frontal do projeto



Foto 3: Projeto



Foto 4: Terreno

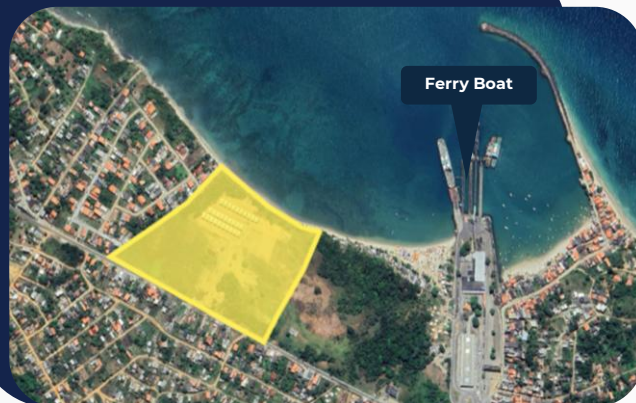


Foto 5: Terreno

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária do Estoque
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de cotas da devedora
- Aval da controladora

CRI VIVA

PROJETO ANTIGO



PROJETO NOVO

VG
PROJETADO
ANTERIOR

R\$ 194 milhões

R\$ 450 milhões

NOVO VG
PROJETADO

Servicers:

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: Trustee
- Medição de obras: Engobanc

Terreno: Quitado

Terraplanagem: 100%

Licenças Ambientais: 100%

Atualização do Projeto: 100%

Readequação na prefeitura: Out/25

Comercialização: reabertura Nov/25

Obras: reinício 2T2026



CRI LA MAISON

**Manaus / AM**[Acessar Google Maps](#)

IPCA + 13,00% a.a.



Saldo Devedor:

R\$ 22.237.666,92



Vencimento: Set/2027

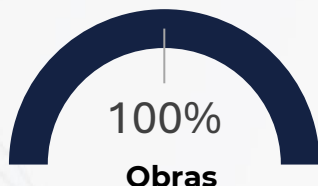
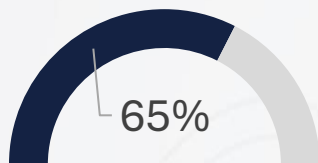


LTV atualizado: 33%

O La Maison, localizado no bairro de Adrianópolis, área nobre da cidade de Manaus – AM, é composto por 28 unidades de alto padrão com áreas privativas de 220 a 338m². Sua área de lazer inclui playground, piscina, churrasqueira gourmet, salão de festas, academia e salão de jogos.

Uma vez a obra concluída e tendo recebido o Habite-se em julho 2025, foi iniciado o processo de repasse para amortização do CRI em regime de cash sweep. Evento de entrega em setembro marcou o reinício do esforço de vendas do estoque a R\$ 16.000,00 / m² (modelado CRI R\$ 8.500,00 / m²). Está em negociação uma unidade do Palatium, cedida em garantia do CRI.

Atualmente, o empreendimento está 65% vendido, e com uma carteira de recebíveis saudável e performada. O estoque do empreendimento representa R\$ 32,5 milhões, a carteira de recebíveis (VP 12% a.a.) possui saldo a receber de R\$ 9,5 milhões, além saldo de R\$ 19,6 milhões em recebíveis de taxa de administração (VP 12% a.a.) e R\$ 7,2 milhões em estoque do Palatium, totalizando R\$ 68,8 milhões em garantias reais.

**Servicers:**

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Medição de obras: Capital Finance

**Empreendimento:**

- 28 apartamentos de 220 a 338 m²
- VGV atualizado: R\$ 96,2 milhões
- Habite-se obtido em Julho 2025
- Amortização: *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer

CRI LA MAISON

Foto 1: Entrada



Foto 2: Interior (sala)



Foto 3: Varanda

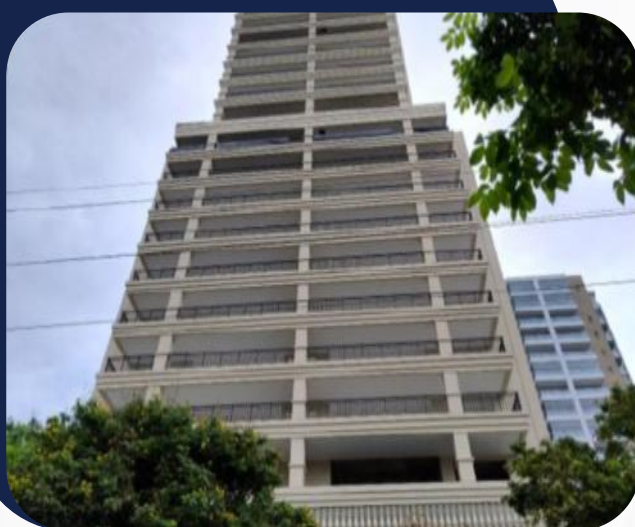


Foto 4: Terreno

**Garantias:**

- Alienação fiduciária do estoque
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação fiduciária de outros imóveis
- Alienação fiduciária de cotas da Devedora
- Cessão fiduciária dos recebíveis de taxa de administração de obras de outro empreendimento
- Aval da controladora e dos sócios pessoa física

Foto 5: Fachada





CRI STATION

**SÃO PAULO / SP**[Acessar Google Maps](#)

IPCA + 12,6825% a.a.

Saldo Devedor:
R\$ 22.304.401,95

Vencimento: Out/2027



LTV atualizado: 37%

O Station Vila Madalena fica localizado em São Paulo no bairro de Vila Madalena. Possui duas entradas, sendo uma na Rua Paulistânia e a outra pela Praça Américo Jacomino, em frente à saída da estação de Metrô Vila Madalena.

O empreendimento é composto por 203 unidades tipo com áreas privativas de 24 a 36m² e plantas de diferentes tipologias como studios, 1 dormitório e 2 dormitórios. Sua área de lazer inclui churrasqueira gourmet, salão de festas, academia, piscina, salão de jogos, pet place, dentre outros itens.

Atualmente a obra conta com 87,77% de evolução (+5,43% p.p m/m). No mês foram realizados serviços de instalação da estrutura de energia, pintura (interna e externa), revestimento interno, elétricas e mecânicas, instalações hidráulicas, com 42 trabalhadores no canteiro. Iniciado processo para obtenção do Habite-se, o que permitirá antecipação do repasse para amortização do CRI. A conclusão das obras está prevista para dezembro próximo.

Garantias da operação incluem a alienação fiduciária das unidades em estoque e a cessão fiduciária dos recebíveis, além da alienação fiduciária das cotas da SPE e aval da controladora.

O empreendimento está 68% das unidades vendidas e com uma carteira de recebíveis saudável. O estoque do empreendimento soma R\$ 30,5 milhões e a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo a receber de R\$ 30,9 milhões, totalizando R\$ 61,4 milhões em garantias reais.

68%

Vendas

87,77%

Obras

**Servicers:**

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: H.Commcor
- Medição de obras: Dexter

CRI STATION

Foto 1: Fachada



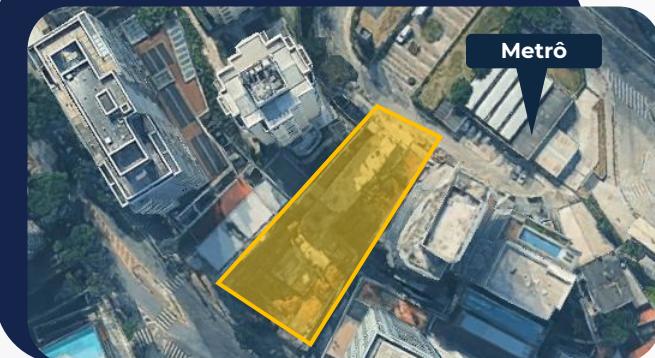
Foto 2: Forro de gesso



Foto 3: Projeto



Foto 4: Terreno

**Garantias:**

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

Foto 5: Instalação de portas

**Empreendimento:**

- 203 apartamentos de 24 a 36 m²
- VGV Atualizado: R\$ 78,4 milhões
- Entrega Dezembro/2025

Amortização:

- ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
- ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



CRI SAVOIE



SALVADOR / BA

[Acessar Google Maps](#)

IPCA + 12,6832% a.a.



Saldo Devedor:

R\$ 55.039.913,84



Vencimento: Jan/2028



LTV atualizado: 67%

Empreendimento vertical de médio-alto padrão localizado em bairro nobre da cidade de Salvador – BA, marcado por ruas arborizadas, áreas verdes preservadas e grande tranquilidade urbana, oferecendo fácil acesso a regiões centrais da cidade e à costa marítima de Salvador.

Com a troca do controle da SPE, conforme comentado anteriormente, a incorporação e construção do projeto foram assumidas pelo Grupo SIAN (www.sianengenharia.com.br), referencia na Bahia e região nordeste com 48 anos de mercado, tendo como histórico cerca de 100 projetos executados e mais de 200 obras entregues nos segmentos residencial (2.461 unidades totalizando 3 milhões de m²), comercial, industrial, estádios e centros de convenções. O Grupo SIAN atua no Brasil e em Portugal atualmente.

Pesquisa de mercado atualizada corroborou visão que o projeto original de 2 unidades por andar com área útil 125 m² enfrentaria desafios comerciais por conta de sobre-oferta na região. Por outro lado, a pesquisa identificou ampla demanda por unidades compactas do tipo studio e 1 dormitório, sem oferta na região, gerando modificativo do projeto. Considerando a nova tipologia e conceito de produto mais contemporâneos, houve uma melhora no VGV (+19%) além da maior eficiência na relação área vendável x construída em função da redução natural do número de vagas por unidade. Também o custo de construção (concreto armado) foi otimizado em relação ao VGV total do empreendimento.

Atualmente o projeto modificativo está em aprovação na Prefeitura de Salvador, com previsão de conclusão até janeiro de 2026. Em paralelo os projetos complementares estão sendo realizados. A demolição dos imóveis nos terrenos do empreendimento está em fase de conclusão. No momento estão sendo ofertadas unidades para investidores da base do Grupo SIAN interessados em explorar modelos de renda e short-stay, **com 10 unidades comercializadas em fase de formalização.**

Como garantia da operação foi cedida a alienação fiduciária das unidades em estoque e a cessão fiduciária dos recebíveis de vendas, além da alienação fiduciária das cotas da SPE.



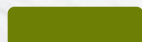
Terreno: Quitado



Pesquisas mercadológicas: 100%



Demolição: em andamento



Projeto modificativo (Janeiro 2026)

CRI SAVOIE

Foto 1: Demolição



Foto 2: Tapume



Foto 3: Terreno



Foto 4: Terreno

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária do estoque
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de cotas da Devedora
- Aval da controladora

Foto 5: Atualização do Projeto

**Empreendimento:**

- 175 apartamentos de 23 a 46 m²
- VGV Atualizado: R\$ 89,9 milhões

- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ Cash sweep (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



CRI MONTE CRISTO



ITU / SP

[Acessar Google Maps](#)

IPCA + 14,00% a.a.

Saldo Devedor:
R\$ 10.248.842,03

Vencimento: Out/2027



LTV atualizado: 63%

O Edifício Monte Cristo é a última torre do condomínio Ilhas do Mediterrâneo localizado no município de Itu - SP, no bairro de Altos da Vila Nova, com entrada localizada na Rua Marcos Mariano de Almeida. O empreendimento é composto por 72 unidades tipo com áreas privativas de 75,44 a 87,74 m² distribuídos em plantas de 2 e 3 dormitórios, com suíte. Sua área de lazer inclui mais de 20 itens como área gourmet, churrasqueira, lareira, piscina, academia, quadra poliesportiva.

Com o Habite-se obtido em dezembro de 2024, o processo de repasse está em andamento para gradual amortização do CRI.

Como garantia da operação foi cedida alienação fiduciária das unidades em estoque e a cessão fiduciária dos recebíveis, além da alienação fiduciária das cotas da SPE e aval da controladora e de seus sócios pessoas físicas.

Atualmente, o empreendimento está 75% vendido e com uma carteira de recebíveis saudável e performada. O estoque do empreendimento representa R\$ 8,2 milhões e a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo a receber de R\$ 7,9 milhões, totalizando R\$ 16,1 milhões em garantias reais.

75%

Vendas

100%

Obras



Servicers:

- Securitizadora: True
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Medição de obras: Monitori

CRI MONTE CRISTO

Foto 1: Area Gourmet



Foto 2: Fachada



Foto 3: Portaria



Foto 4: Terreno

**Garantias:**

- Alienação fiduciária do Estoque
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação fiduciária de cotas da SPE
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas

Foto 5: Quadra poliesportiva

**Empreendimento:**

- 72 apartamentos de 75 a 87 m²
- VGV atualizado: R\$ 29,8 milhões

- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ Cash sweep (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



CRI REAL PARK

**São Paulo / SP**[Acessar Google Maps](#)

IPCA + 12,6839% a.a.

Saldo Devedor:
R\$ 34.331.272,65

Vencimento: Mar/2028



LTV atualizado: 63%

O empreendimento fica localizado na cidade de São Paulo no bairro do Real Parque, região nobre do distrito do Morumbi,. Localização privilegiada em rua sem saída com portão e guarita de controle de acesso.

O empreendimento é composto por 8 unidades de alto padrão com áreas privativas que variam de 351m² a 456m² e plantas com 3 suítes. As unidades possuem quintal, terraço gourmet, escritório e roof top. O condomínio contará com portaria com biometria facial, academia e acesso privativo para a Praça Carlos Drummond de Andrade, localizada ao final da rua.

A obra encontra-se em estágio inicial. Em setembro, foram executadas as áreas de vivência e engenharia para o início dos serviços. A terraplenagem de patamarização do terreno para início da execução das cortinas está concluída. Os projetos complementares estão sendo concluídos. Foi realizada a compra de perfis metálicos para o início das cortinas de contenção, bem como a contratação de empresa para execução de estaqueamento.

A Monitori, empresa terceirizada contratada para realizar a medição mensal da obra, reportou avanço de 1,23% na medição, contando com 4 trabalhadores no canteiro. A obra está dentro do cronograma previsto.

Como garantia da operação foi cedida a alienação fiduciária das unidades em estoque e a cessão fiduciária dos recebíveis de vendas, além da alienação fiduciária de cotas da SPE.

O projeto de autoria de Aflalo & Gasperini Arquitetos está sendo conduzido em parceria com a Casas e Condomínios (www.casasemcondominio.com.br), empresa com tradição na região do empreendimento, e com a Construtora Lima Sampaio ([@limasampaioconstrutora](https://www.instagram.com/limasampaioconstrutora)), especialistas em construções de alto padrão com mais de 40 anos de história. Por estratégia do time comercial, o lançamento oficial das vendas do empreendimento está previsto para ocorrer nos próximos meses, após a realização dos serviços de fundação e conclusão da superestrutura (prazo estimado até 4 meses). Não obstante, já houve procura orgânica por parte de potenciais compradores, com tratativas em andamento para pagamento em tabela curta visando reduzir a exposição de caixa.

Terreno: Quitado**Projeto arquitetônico: Completo****Limpeza do terreno: Completa****Fundação: obras iniciadas****Comercialização: Programada para 1T2026**

CRI REAL PARK

Foto 1: Andamento da obra



Foto 2: Instalações de obra



Foto 3: Projeto



Foto 4: Terreno

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária do estoque
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação fiduciária de cotas da SPE
- Aval da controladora

Foto 5: Fachada casas

**Empreendimento:**

- 8 casas de 351 a 456 m²
- VGV atualizado: R\$ 60,4 milhões

- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



CRI ALTO LINDÓIA

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

IPCA + 12,8058% a.a.



Saldo Devedor:

R\$ 60.074.438,42



Vencimento: Ago/2030



LTV atualizado: 30%

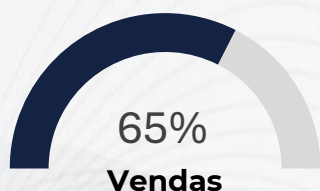
O Alto Lindóia Resort está localizado na cidade de Porto Alegre, na divisa dos bairros Sarandi e Lindóia, próximo ao Aeroporto Internacional, em região 2 metros acima do nível máximo da enchente de 2024. Empreendimento composto por 684 unidades tipo com áreas privativas de 37 a 62 m² e opções de 1, 2 e 3 dormitórios, todas com vaga de garagem. O conceito de clube condomínio se reflete nos variados itens de lazer como salão de festas, piscina, quadra poliesportiva, quadras de beach tênis, churrasqueiras, espaço pet e spa, entre outros.

O empreendimento está sendo desenvolvido em 2 fases tanto na estratégia comercial como na execução da obra. A primeira fase compreende, além de duas torres de apartamentos totalizando 342 unidades, a área de lazer do condomínio e o edifício garagem. As obras da fase 2 tem previsão de início após repasse das unidades da fase 1, reduzindo exposição de caixa.

A fase 1 está com 18,36% de evolução de obra (+1,86% p.p.m/m). No mês foram realizados serviços de alvenaria, instalações hidráulicas e concretagem de lajes, contando com 75 trabalhadores no canteiro.

Como garantia da operação foi cedida a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária da carteira de recebíveis, alienação fiduciária de cotas da SPE e aval da controladora.

O empreendimento está com 67% das unidades da fase 1 vendidas e com uma carteira de recebíveis com baixa inadimplência (<1% acima de 90 dias). O estoque atualizado do empreendimento é de R\$ 176 milhões e a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo de R\$ 58 milhões.

**Servicers:**

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: Trustee
- Medição de obras: Monitori

CRI ALTO LINDÓIA

Foto 1: Evolução de obra



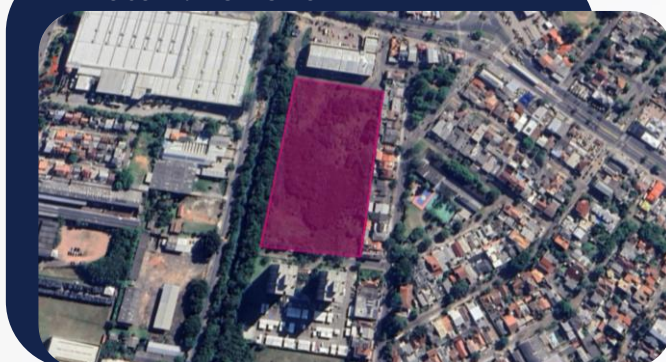
Foto 2: Concretagem



Foto 3: Projeto



Foto 4: Terreno

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária do estoque
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis futura
- Alienação fiduciária de cotas da SPE
- Aval da controladora

Foto 5: Andamento de Obra

**Empreendimento:**

- 684 apartamentos de 37 a 62 m²
- VGV Atualizado: R\$ 290,1 milhões

- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ Cash sweep (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



CRI SANTO ANDRÉ



SANTO ANDRÉ / BA
[Acessar Google Maps](#)



IPCA + 12,6835% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 103.498.024,13



Vencimento: Dez/2028



LTV atualizado: 25%

O Reserva Guaiú é um empreendimento exclusivo e de alto luxo localizado frente mar em terreno de 210.000 m² na Praia do Guaiú, em Santo André, no litoral sul da Bahia próximo a localidades como Trancoso, Porto Seguro e Arraial D'ajuda. O local conta com amplo acesso a infraestrutura rodoviária (BA-001 e BR-367), bem como aeroportuário através dos aeroportos de Porto Seguro (1h 20min), Belmonte (40min) e Guaiú Ecovillage (5 min). A região, conhecida por sua beleza natural preservada, integra a Área de Proteção Ambiental de Santo Antonio (23.000 hectares) <https://santoandre-bahia.com/ecologia/>

Com a troca do controle da SPE, conforme comentado anteriormente, a incorporação e construção do projeto foram assumidas pelo Grupo SIAN (www.sianengenharia.com.br), referencia na Bahia e região nordeste com 48 anos de mercado, tendo como histórico cerca de 100 projetos executados e mais de 200 obras entregues nos segmentos residencial (2.461 unidades totalizando 3 milhões de m²), comercial, industrial, estádios e centros de convenções. O Grupo SIAN atua no Brasil e em Portugal atualmente.

O projeto conta com licenciamento ambiental e contempla 25 casas de alto padrão, com área privativa de até 800 m² cada e opções de plantas entre 4 e 6 suítes. Além disso, o condomínio contará com heliponto, clube com academia e spa, área gourmet, quadras de beach sports e beach club. Os projetos são assinados por 3 renomados escritórios de arquitetura com grande experiência de projetos na região de Trancoso: Sig Bergamin ([@sigbergamin](#)), David Bastos ([@dbarquitetos](#)) e Sidney Quintela ([@sidneyquintelaarchitecture](#)) garantindo exclusividade.

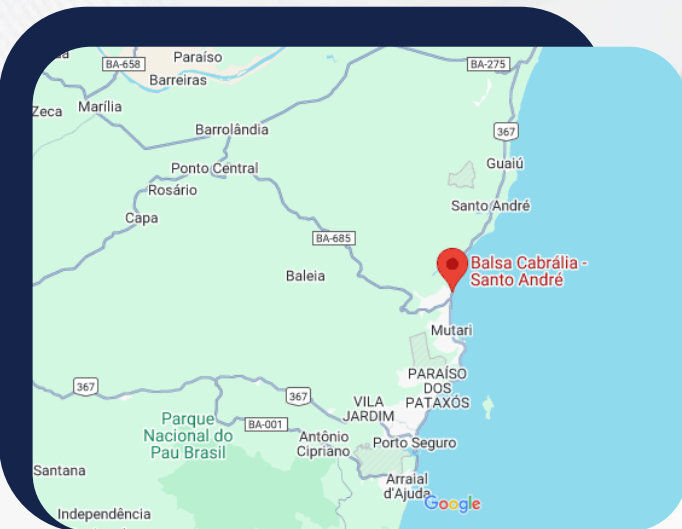
A estratégia de marketing está sendo conduzida pela agência Todos Projetos ([@todosprojetos](#)), com vasta experiência no público ultra-high. Dessa forma, após a redefinição da estratégia comercial e ajustes no projeto arquitetônico, o VGV previsto soma R\$ 473 milhões, com início da comercialização no 4T25, e início das obras no 2T2026.

O fluxo financeiro das obras deste projeto de alto luxo se diferencia pelas vendas ocorrerem à vista ou em tabela curta durante as obras, com forte geração de caixa. Ademais, por conta da exclusividade das casas, as obras desse empreendimento são alinhadas às vendas, ou seja, de início se resumem à área comum e às unidades já comercializadas apenas, otimizando exposição de caixa. Vale ressaltar que, respeitado o patrimônio de afetação, os CRI Santo André, Savoie e Viva possuem cláusula de tombamento de resultado para amortização obrigatória das operações ainda em aberto, acelerando a redução de exposição.

Atualmente o projeto está em fase final do modificativo na prefeitura. Os profissionais para realização dos projetos complementares já foram contratados e os mesmos estão em andamento para entrega ainda em outubro. No mês foram realizados os serviços de sondagem do terreno e execução da terraplanagem das áreas cabíveis.

Como garantia da operação foi cedida a alienação fiduciária das unidades do empreendimento e a cessão fiduciária dos recebíveis, além da alienação fiduciária das cotas da SPE.

SANTO ANDRÉ - BAHIA



Santo André, um refúgio exclusivo do sul da Bahia tem se destacado como alternativa a Trancoso, local frequentado por público de alta renda, porém ainda preservando a tranquilidade. O crescimento do ecoturismo e investimentos em infraestrutura consolidaram a região como um destino promissor tanto para lazer quanto para valorização imobiliária.

Localizada a pouco mais de uma hora de Porto Seguro, Santo André se destaca por praias de areia branca e mar cristalino.

Santo André é um destino ainda pouco explorado por turistas, preservando seu charme natural e atmosfera reservada. Além das praias, a região oferece opções de lazer que vão além do óbvio. Passeios de barco pelo Rio Jequitinhonha revelam a biodiversidade da região e levam até a Barra do Peso, onde o rio encontra o oceano. Para os amantes da cultura, vilas vizinhas como Belmonte, que possui aeroporto com capacidade para receber jatos executivos, guardam arquitetura histórica e tradições locais, enquanto Santo André se diferencia pelo ambiente musical distinto.

O clima é agradável durante todo o ano, marcando temperaturas entre 20°C e 30°C, garantindo conforto em todas as estações.

Tal combinação de natureza preservada, tranquilidade e exclusividade faz de Santo André o destino e investimento ideal para quem busca viver e descobrir a natureza em seus mínimos detalhes.

POTENCIALIDADES

Praia Privativa



Contato com a natureza



Floresta preservada



Encontro rio-mar



INFRAESTRUTURA AEROPORTUARIA



Aeroporto de Belmonte

Com o aumento do congestionamento nos aeroportos que regem a malha aeroportuária do sul da Bahia (Trancoso e Porto Seguro), principalmente em alta temporada, o governo da Bahia anunciou o investimento de R\$ 5,8 milhões para revitalizar e expandir o aeroporto de Belmonte.

As obras prometem expandir o turismo de alto padrão na região e aquecer o setor imobiliário dos arredores do sul da Bahia, onde Santo André está localizada.

<https://agazetabahia.com/noticias/geral/46093/reforma-do-aerodromo-de-belmonte-promete-impulsionar-o-turismo-de-alto-padrao-na-costa-do-descobrime-20-04-2025/>

GAZETA BAHIA

Por: Divulgação
20/04/2025 - 06:52:53

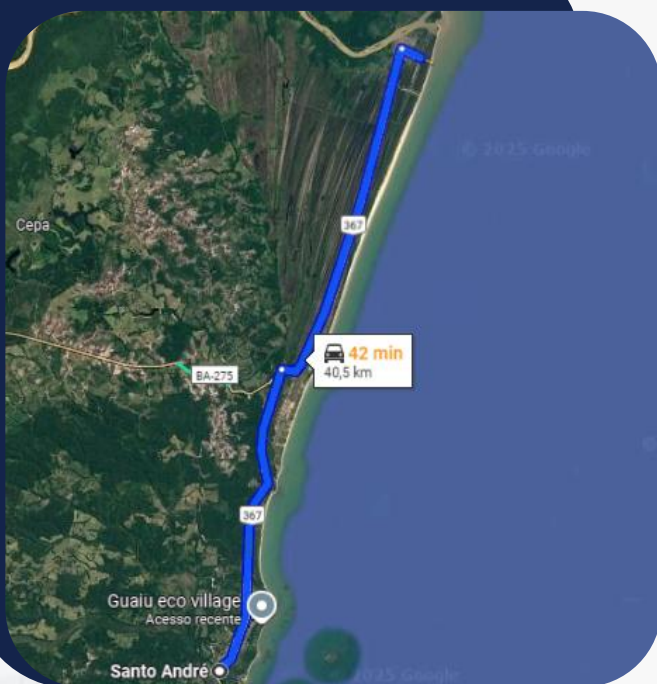
Reforma do Aeródromo de Belmonte promete impulsionar o turismo de alto padrão na Costa do Descobrimento

AEROIN

7 DE MARÇO DE 2025

Bahia investe R\$ 5,8 milhões na recuperação do Aeródromo Doutor Roberto Cunha, em Belmonte

Santo André - Belmonte



Obras de revitalização

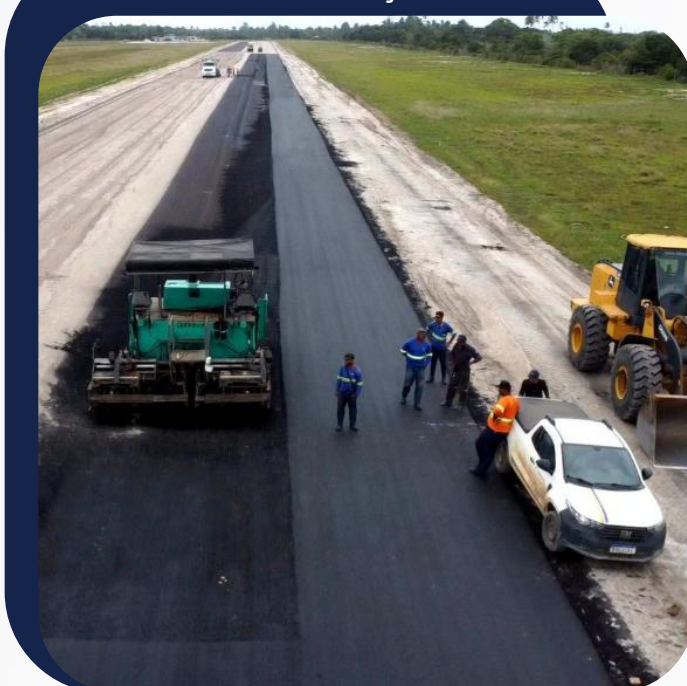


Imagem: Radar News

Aeroporto de Belmonte antes da revitalização: <https://aeroin.net/wp-content/uploads/2025/03/Belmonte-1024x708.jpg>



INFRAESTRUTURA E POTENCIALIDADES REGIONAIS

**Saúde**

Hospital 24h em Santa Cruz Cabrália, além de farmácias em Guaiú.

**Internet**

Cobertura de Wi-fi disponível na região, utilizada por hotéis e pousadas.

**Bancos**

Agências do Bradesco e Banco do Brasil em Santo André.

**Gastronomia**

Opções gastronômicas disponíveis no centro da cidade e arredores.

Restaurante: Sabores do Santuário**Área de pesca oceânica****Ciclismo Porto Seguro – Santo André**

CRI SANTO ANDRÉ





Localização	Distância
Aeroporto de Porto Seguro	1h 20 minutos
Aeroporto de Belmonte	40 minutos
Santo André	3 minutos
Santa Cruz Cabralia	40 minutos
Arraial D'Ajuda	2 horas



- Terreno: Quitado
- Terraplanagem: 100%
- Licenças Ambientais: Completo
- Limpeza da região: Completo
- Contrato com Arquitetos: Completo
- Atualização do Projeto: Avançado
- Comercialização: Início programado para 4T2025
- Obras: Início programado para 2T2026



CRI SANTO ANDRÉ

Foto 1: Vista aérea sentido praia



Foto 2: Sondagem do terreno



Foto 3: Acesso à praia

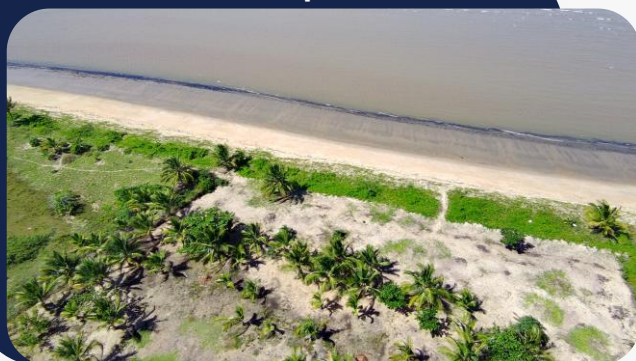


Foto 4: Terreno

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária do estoque
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação fiduciária de cotas da SPE
- Aval da controladora

**Servicers:**

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: Trustee
- Medição de obras: Dexter

**Empreendimento:**

- 25 casas de até 800 m²
- VGV Atualizado: R\$ 473 milhões

- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ Cash sweep (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



CRI MALLORCA

**ILHÉUS / BA**[Acessar Google Maps](#)

IPCA + 13,50% a.a.



Saldo Devedor:

R\$ 10.119.970,14



Vencimento: Jul/27



LTV atualizado: 15%

O Mallorca encontra-se frente-mar no município de Ilhéus - BA, no bairro de Nossa Senhora da Vitória, com a fachada voltada para a Avenida Tancredo Neves, uma das principais rotas da cidade e lateral voltada para Rua Sol e Mar.

O empreendimento possui localização privilegiada com fácil acesso à Praia do Sul e fornece vista mar para os moradores de todos os pavimentos. Possui 87 unidade com áreas privativas de 77 a 113 m² e sua área de lazer que inclui piscinas com vista mar, academia, salão de jogos, área gourmet e salão de festas.

Atualmente a obra conta com 10,97% de evolução (+1,66% p.p. m/m). No mês foram realizados serviços de fundação e de concretagem e forma, contando com 31 trabalhadores no canteiro. A conclusão das obras, segundo cronograma, está prevista para julho de 2027. Com a obra tendo atingindo o primeiro andar tipo, retornam os esforços de vendas com tabela ajustada.

Como garantia da operação foi cedida a alienação fiduciária das unidades em estoque e a cessão fiduciária dos recebíveis, cessão fiduciária dos recebíveis do empreendimento Mansion Madrid* além da alienação fiduciária das cotas da SPE e aval da controladora.

O empreendimento está com 27% das unidades vendidas e possui uma carteira de recebíveis adimplente. O estoque do empreendimento é de R\$ 51,6 milhões e a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo de R\$ 12,9 milhões. Os recebíveis do Mansion Madrid* somam R\$ 6,3 milhões, totalizando R\$ 70,8 milhões em garantias.

*Mansion Madrid: empreendimento da holding proprietária do Mallorca financiado pelo CACR11 via CRI, com as obras entregues em dezembro de 2024. Na estruturação do CRI Mallorca foi acordado com a devedora que, após a quitação do CRI Mansion Madrid, que ocorreu em julho 2025, o saldo ainda a receber dos adquirentes seria cedido fiduciariamente para servir como reforço de garantia do CRI Mallorca. Esse saldo é de, atualmente, R\$ 6,3 milhões com previsão de recebimento parcelado até dezembro de 2025. Tal estrutura permitiu a redução a exposição de caixa do empreendimento.

**Servicers:**

- Securitizadora: Travessia
- Agente Fiduciário: Trustee
- Medição de obras: Monitori



CRI MALLORCA

Foto 1: Concretagem



Foto 2: Vista da obra



Foto 3: Projeto



Foto 4: Terreno

**Garantias:**

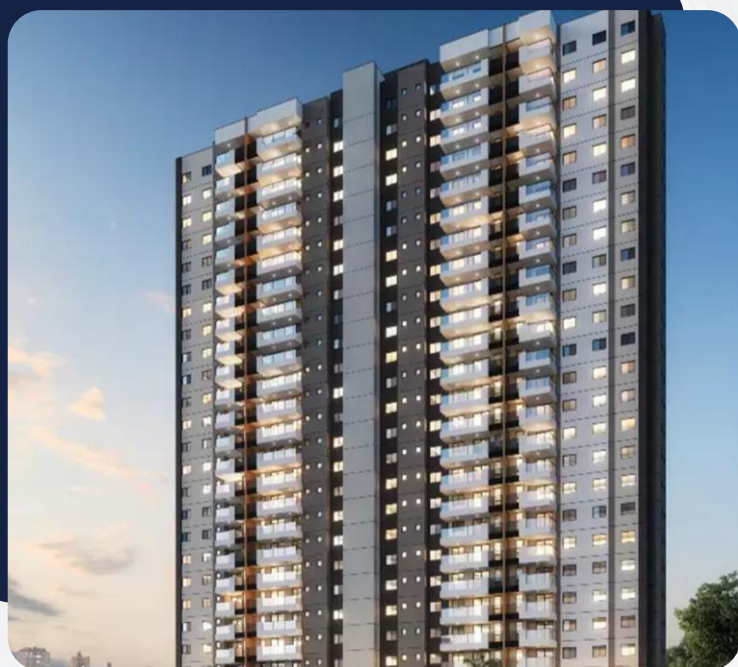
- Alienação fiduciária do estoque
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE
- Cessão Fiduciária do sobejo do CRI Mansion Madrid após sua quitação
- Aval da controladora

Foto 5: Fachada

**Empreendimento:**

- 87 apartamentos de 77 a 113 m²
- VGV Atualizado: R\$ 78,4 milhões
- Entrega: Julho/27

- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



CRI CHIANTI



RIBEIRÃO PRETO / SP

[Acessar Google Maps](#)

IPCA + 12,68% a.a.

Saldo Devedor:
R\$ 8.976.436,63

Vencimento: Set/2029



LTV atualizado: 25%

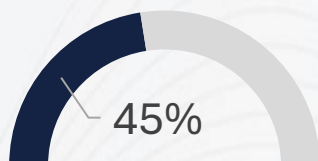
O Residencial Chianti fica localizado no município de Ribeirão Preto - SP, integrando o bairro do Jardim Olhos D'Água. Sua entrada encontra-se na Alameda Doutor Newton Mendes Garcia em complexo condominial com diversos projetos em desenvolvimento.

O empreendimento é composto por 196 unidades tipo com áreas privativas de 77,05 a 177,78 m² e sua área de lazer inclui churrasqueira gourmet, piscina, espaço de jogos, quadra poliesportiva, academia, espaço pet, dentre outros itens.

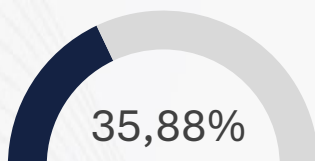
A obra conta com 38,83% de evolução (+2,95% p.p. m/m). No mês foram realizados serviços de alvenaria, execução de contrapiso e instalação de pilares com 65 trabalhadores no canteiro. A conclusão das obras segundo está prevista para agosto de 2026.

Como garantias da operação foi cedida a alienação fiduciária e a cessão fiduciária dos recebíveis, além da alienação fiduciária das cotas da SPE e aval da controladora.

O empreendimento está com 45% das unidades vendidas e com uma carteira de recebíveis adimplente. O estoque do empreendimento é de R\$ 56,8 milhões e a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo a receber de R\$ 16,9 milhões, totalizando R\$ 73,7 milhões em garantias.



Vendas



Obras



Servicers:

- Securitizadora: Leverage
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: OGFI



CRI CHIANTI

Foto 1: Fachada



Foto 2: Reboco Interno



Foto 3: Contrapiso



Foto 4: Projeto

**Garantias:**

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE
- Subordinação (mínimo 20%)
- Aval da controladora

Foto 5: Pilares do 20º Pavimento

**Empreendimento:**

- 196 apartamentos de 77 a 178 m²
- VGV Atualizado: R\$ 134,5 milhões

- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ Cash sweep (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer

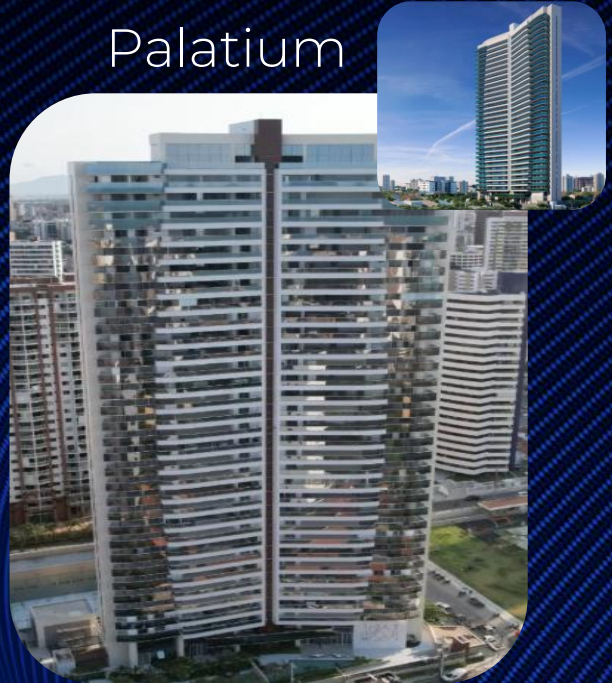
Obras Concluídas



La Maison



Palatium



Viver Diadema



Fazenda Boa Vista



Obras Concluídas

Parque



Nex Life Park



Mansion
Madrid



Obras Concluídas



LG Sophia



Fama



Town



Obras Concluídas



Like



Life



Visconde de Monte
Cristo



IMPACTO SOCIAL

Além dos retornos financeiros do CACR11 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

22 empreendimentos residenciais

3.904 unidades habitacionais

1.541 unidades concluídas

Empregos gerados

217 empregos nas obras

Economia

VGv total financiado: R\$ 2.572

Impostos sobre VGv: R\$ 103 mm

Corretagem de vendas: R\$ 154 mm

Insumos / mão de obra: R\$ 962 mm

GLOSSÁRIO

Valor de Mercado da Cota: valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do período.

Valor Patrimonial da Cota: representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do fundo na data de fechamento do período.

Dividend Yield: rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo sobre o Valor de Mercado da Cota.

Gross-up: adição de uma alíquota de IR à rentabilidade de investimentos que não possuem essa tributação, para fins de comparação com investimentos tributados.

TIR – Taxa Interna de Retorno: percentual que indica a taxa de retorno de um ativo.

PL – Patrimônio Líquido: indicador contábil que representa a diferença entre o ativo e o passivo da organização.

P/VP: valor da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.

LTV – Loan to Value: valor da dívida em relação ao valor do imóvel em garantia (quanto menor o indicador, maior a cobertura da dívida com garantias).

AF – Alienação Fiduciária: tipo de garantia onde o devedor deixa o bem financiado no nome do credor, que assim detém a propriedade fiduciária do bem até a quitação total da dívida

CF – Cessão Fiduciária: tipo de garantia na qual o devedor transfere ao credor a titularidade de direitos ou títulos de crédito, com a finalidade de garantir a satisfação de uma dívida.

PMT: parcela de remuneração paga pelo Devedor, composta por juros e amortização

Cash Sweep: utilização de recursos excedentes para amortização antecipada do saldo devedor.

DRE – Demonstração do Resultado do Exercício: relatório contábil que apresenta as receitas e despesas do fundo e o resultado obtido a partir de suas operações em determinado período de tempo.

Resultado Caixa Retido: ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa que ainda não foram distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

Retenção de Caixa: valor excedente auferido no resultado caixa mensal ainda não utilizado para distribuição de rendimento aos cotistas.

Retirada de Caixa: valor do caixa, anteriormente retido, utilizado para composição do dividendo no período

IFIX: Índice de fundos imobiliários divulgado pela B3 que indica o desempenho médio das cotações dos fundos imobiliários negociados nos mercados de bolsa e de balcão organizado da B3

Volume financeiro mensal: movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.

Giro: Representa o percentual do Volume Financeiro Mensal negociado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo no período.

Caixa e Aplicações Financeiras: parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

VGv – Valor Geral de Venda: receita bruta total prevista com determinado empreendimento imobiliário pela venda dos imóveis que o compõem.

ABL – Área Bruta Locável: soma de todas as áreas de um shopping center disponíveis para geração de receita através de locação.

DISCLAIMER

Este material foi desenvolvido pela Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda. (“Cartesia Capital”), com caráter meramente informativo, não se caracterizando como oferta ou solicitação de investimento ou desinvestimento. Apesar do cuidado utilizado no manuseio das informações apresentadas, a Cartesia Capital não se responsabiliza pela publicação acidental de informações incorretas, nem tampouco por decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas neste documento, as quais podem inclusive ser modificadas sem comunicação. A Cartesia Capital não comercializa nem distribui cotas de fundos de investimento ou qualquer outro ativo financeiro.

Rentabilidade obtida no passado e guidance fornecido não representam garantia de rentabilidade futura. Para a avaliação da performance de um fundo de investimentos, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses de desempenho passado, bem como entendimento do seu processo de gestão e da adequação à sua tolerância aos riscos inerentes. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC. Leia o regulamento e demais documentos do fundo antes de investir. Os mesmos podem ser obtidos junto ao Distribuidor ou Administrador do fundo.

CARTESIA

CAPITAL

ri@cartesia.com.br

R. Pedroso Alvarenga, 1.221 – 11º Andar
04531-012 - Itaim Bibi - São Paulo – SP
+55 11 2924-2002
+55 11 3167-0102



@cartesia.capital



+55 11 2924-2002