

CACR11

FII - CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Relatório Gerencial Mensal

Abril 2026



TESE DE INVESTIMENTO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 464.435.995,34

COTA PATRIMÔNIAL

R\$ 96,03

COTA MERCADO

R\$ 81,33

LIQUIDEZ DIÁRIA MÉDIA (MAR/26)

R\$ 1,7 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

BRL Trust DTVM S.A.

GESTORA

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

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Conforme Comunicado ao Mercado publicado em 30/4/2026, a Gestão adotou uma postura mais conservadora em relação à distribuição de rendimentos, optando pela retenção integral dos resultado gerado no mês de abril, para preservação de caixa mínimo para direcionamento às obras em curso.

Consolidamos nos últimos 15 dias as principais dúvidas enviadas à Cartesia, as quais respondemos abaixo e que também serão replicadas em Comunicado ao Mercado visando ampla divulgação aos cotistas do CACRI11 e ao mercado em geral:

RACIONAL PARA A SUSPENSÃO DOS DIVIDENDOS EM ABRIL

A estratégia teve como principal objetivo o reforço da posição de caixa do Fundo, preservando liquidez para suportar o avanço das obras dos empreendimentos investidos evitando assim a sua paralisação.

O planejamento financeiro do Fundo para o primeiro semestre de 2026, concluído em dezembro de 2025, tomou como premissa um cenário que, apesar de realista naquele momento, não se concretizou. Citamos abaixo os principais fatores que afetaram o fluxo de caixa no período:

(i) Demora, maior que projetada, da aprovação do projeto modificativo do empreendimento Savoie (Horto Florestal – Salvador) reflexo da reorganização da secretaria responsável, seguida do período de Carnaval, quando a atenção dos órgãos públicos encarregados se volta para a infraestrutura das festividades locais. Com isso, foi frustrada a expectativa de lançamento formal de vendas no período de verão, quando tradicionalmente a região metropolitana recebe grande fluxo de visitantes. Por se tratar de imóvel com forte apelo para locação short stay, foco em investidores, tabela de vendas com fluxo 40% durante as obras e 60% nas chaves e projeção de 30-40% das unidades vendidas no primeiro trimestre de 2026, a expectativa de geração de caixa de cerca R\$ 7 milhões não se materializou.

(ii) Prazo dilatado para obtenção do Registro de Incorporação do projeto modificativo do empreendimento Viva Itaparica, justificado pela maior complexidade relacionada aos lançamentos sob o antigo incorporador, juntamente com o excessivo volume de documentos superando 6.000 páginas. Também nesse caso tivemos frustrada a expectativa de lançamento de vendas no verão, com impacto no fluxo de caixa projetado de cerca R\$ 8 milhões.

(iii) Atraso de cerca 5 meses na obtenção do Habite-se do empreendimento Station por conta de quadro reduzido do corpo técnico do órgão competente, seguido de liminar obtida pelo Ministério Público que suspendeu a emissão de alvarás e autorizações pela Prefeitura Municipal de São Paulo. A liminar foi derrubada pelo Supremo Tribunal Federal em 10 de abril, quando foram reiniciados os trabalhos técnicos. Em 27 de abril foi finalmente concedido o Habite-se do Station, tendo sido dado início ao processo de registro para amortização do CRI.



COMENTÁRIOS DA GESTÃO

(iv) Inércia das partes societárias envolvidas no CRI Helvetia para resolução do rumo do empreendimento originalmente concebido para aquisição dos imóveis por fundo de investimento focado em locação de imóveis de alto padrão. A AGT de 14/5/2026 aprovou a não declaração de vencimento antecipado do CRI condicionada ao efetivo pagamento pelo devedor do saldo devedor da operação até 22/5/2026.

(v) Alteração inesperada do cenário macroeconômico mundial com o início da guerra no Golfo Pérsico, com reflexos na economia local incluindo a inflexão da curva de tendência da inflação medida pelo IPCA para 2026 de 4,18% no início de dezembro 2025 para atualmente 4,92%, conforme relatório Focus. A já exacerbada insegurança dos brasileiros nas esferas política e fiscal cresceu ainda mais, postergando decisões de investimento imobiliário nas classes média e média-alta. Acreditamos que o ritmo mais lento de vendas e a pressão de custos convergirá para margens mais apertadas das incorporadoras nos empreendimentos em curso.

Dentro desse contexto, a frustração prolongada das entradas de caixa levou a gestão do Fundo à decisão de suspender temporariamente o pagamento dos dividendos, visando assegurar a condução dos projetos financiados já com obras em curso, considerando que a eventual interrupção da obra de qualquer empreendimento imobiliário resulta em potencial risco comercial e atraso na conclusão e entrega da obra, trazendo riscos com reflexo negativo exponencial para o Fundo pela deterioração das garantias.

O trabalho responsável e diligente da gestão ao longo de 7 anos resultou em 14 empreendimentos concluídos e entregues com sucesso, ao mesmo tempo em que a base de cotista alcançou 27.000 investidores. A conjunção de fatores impactando a indústria de incorporação imobiliária atingiu não atingiu somente o Fundo, mas uma grande maioria da indústria de fundos imobiliários de papel.

A adoção de suspensão dos dividendos em abril definiu o início da reestruturação da liquidez do Fundo, que envolve ainda outras medidas e acontecimentos em curso lembrando que incorporações imobiliárias requerem a implementação de ações coordenadas por diversas partes do projeto. Reter caixa no Fundo para manutenção das obras é, por si só, uma medida de preservação do patrimônio sob gestão uma vez que preserva o valor das garantias da operação. O atual valor de tela do Fundo, em nosso entendimento, não reflete o valor das garantias das operações investidas nem tampouco e a qualidade dos empreendimentos da carteira.

EXPECTATIVA DE DIVIDENDOS

Ao longo dos últimos 7 anos a estratégia desta gestão de planejar com realismo os dividendos se mostrou acertada, com base na geração do fluxo de caixa dos empreendimentos, e visando relativa previsibilidade de rendimento aos cotistas. Porém, a conjugação simultânea de fatores ao longo de 2026, incluindo (i) atrasos de licenças, Registro de Incorporação e Habite-se em projetos relevantes, e (ii) a redução da velocidade de vendas de imóveis refletindo a piora da percepção da economia brasileira (inflexão da curva de inflação, incertezas fiscal e política), ocasionou a frustração da expectativa de fluxo de caixa entrante de vendas e levou a posição de caixa do Fundo a nível abaixo do considerado adequado.

A gestão foi pioneira ao incluir, nos relatórios mensais do Fundo, a Demonstração de Resultado, mensal e acumulado, descrevendo em detalhes o resultado apurado tanto no regime de competência como no regime de caixa, base de cálculo dos dividendos em observação à legislação vigente, que obriga a distribuição mínima de 95% do resultado apurado pelo regime de caixa em cada semestre (30 de junho e 31 de dezembro). Com isso, damos transparência aos cotistas para que façam suas próprias projeções e tomem suas decisões de forma independente.

No tocante ao primeiro semestre de 2026, conforme adiantado no Comunicado ao Mercado de 30 de abril de 2026, em abril o Fundo reportou resultado pelo regime de caixa equivalente a R\$ 1,24 por cota. Considerando o resultado caixa (não distribuído) acumulado nos 3 primeiros meses do ano (R\$ 0,37 por cota conforme reportado no Relatório Mensal publicado em 15 de abril de 2026), obtemos um total de R\$ 1,61 por cota distribuíveis no semestre em curso, observando que (i) restam 2 meses em aberto até o encerramento do semestre, e (ii) a obrigação de distribuição se limita a 95% do resultado apurado pelo regime de caixa no semestre, possibilitando a retenção dos restantes 5% para eventual gestão de liquidez do Fundo.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

Para o segundo semestre de 2026 o planejamento da gestão do Fundo considera:

- a priorização de recursos do Fundo para a continuidade das obras em curso, de forma a assegurar suas conclusões e entregas e, conseqüentemente, a preservação das garantias e o retorno do principal;
- o pagamento de dividendos se dará exclusivamente com recursos de geração de caixa do fluxo de vendas dos projetos;
- a revisão rigorosa das estratégias e dos processos de vendas dos empreendimentos financiados em conjunto com os incorporadores, para melhora do desempenho comercial e aumento do fluxo entrante de caixa;
- o lançamento formal dos empreendimentos Real Park, Savoie, Viva e Santo André com geração de caixa das vendas para pagamento das parcelas mensais de rendimentos e parte das obras, otimizando a exposição de caixa desses empreendimentos;
- a atuação no mercado secundário de CRI visando a redução da exposição de caixa aos projetos em carteira; e
- resolução definitiva do CRI Helvetia junto aos sócios para quitação no curto prazo.

Dito o acima, vemos o segundo semestre de 2026 como período de reestruturação da liquidez do Fundo de forma responsável e sustentável, considerando as atuais condições macroeconômicas, sem criar falsas expectativas de curta duração, mas priorizando uma evolução gradual e contínua dos dividendos com base na efetiva geração de caixa de cada projeto e com otimização da exposição de caixa.

EMPREENDIMENTOS EM FASE DE PRÉ-LANÇAMENTO

• **REAL PARQUE:** projeto modificativo aprovado na Prefeitura Municipal de São Paulo, aguardando o Registro de Incorporação em andamento (previsão cerca 30 dias). Não obstante, foi dado início em 11 de maio passado ao treinamento da equipe comercial com foco em investidores no modelo off-market, tendo recebido excelente aceitação por conta de sua arquitetura assinada pelo conceituado escritório Aflalo & Gasperini, localização em rua fechada com acesso controlado e apenas 15 imóveis, acesso para praça arborizada com cerca de 4.000 m2 como extensão da rua, gerador full, hammam terapêutico e hobby lounge. Sendo terreno em declive, está em execução a concretagem da fundação, correspondendo a cerca de 11,01% de evolução física. Após 3-4 casas vendidas (40%-50%), as obras deverão ser concluídas em cerca de 24 meses.

• **SAVOIE:** projeto modificativo em aprovação na Prefeitura Municipal de Salvador para posterior registro no Cartório de Imóveis, com estimativa de conclusão em cerca 45 dias. Visto ter como público-alvo investidores interessados em locação short-stay, foram iniciadas ofertas off-market com 10 unidades reservadas. Como tradicionalmente no setor de incorporação imobiliária, as obras deverão ser inicializadas uma vez as vendas atinjam 40%-50% das unidades do empreendimento, o que estimamos deva ocorrer no terceiro trimestre de 2026. A tabela de vendas considera fluxo de 40% durante obras e 60% nas chaves, privilegiando uma menor exposição de caixa adicional no ciclo de obras, que tem previsão de cerca 24 meses.

• **VIVA:** projeto modificativo aprovado, aguardando o Registro de Incorporação em andamento (previsão até 15 dias). Após o período de Carnaval foi iniciado, de forma passiva, sem veiculação de propaganda, período de reservas de unidades com pagamento simbólico, resultando em 114 unidades reservadas equivalente a 30% das 378 unidades da Fase 1 do empreendimento. As obras terão início uma vez as vendas superem 50% das unidades da Fase 1 do empreendimento, o que estimamos que ocorra em cerca de 4 meses. As obras da Fase 1 tem previsão de conclusão em 20 meses.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

• **SANTO ANDRÉ:** projeto ambiental e alvará de construção aprovados, em renovação junto aos órgãos locais competentes, para 25 casas de alto padrão em terreno com 210.000 m2 frente mar. Com foco em público ultra-high net worth, estão em andamento conversas com marcas de luxo globais para eventual embandeiramento do empreendimento, o que ratifica o conceito e a exclusividade do produto, que passaria a ser ofertado também na base de clientes da marca. Dado o conceito e público-alvo do empreendimento, as vendas serão baseadas em tabela curta 30% sinal, 40% durante obras, e 30% nas chaves, gerando caixa positivo com cerca de 50% de vendas, mediante o que as obras deverão ser iniciadas para conclusão em 24-26 meses.

Observamos que as informações dos projetos podem, eventualmente, estar restritas de divulgação por força de sigilo de estratégias comerciais ou, ainda, por força de acordos de confidencialidade. Tão logo as condições de sigilo sejam superadas, poderão ser incluídas em nossos Comunicados ao Mercado ou Relatórios Mensais.

GESTÃO ATIVA DO PORTIFOLIO – MERCADO SECUNDÁRIO

Seguindo o modelo de gestão ativa da carteira do Fundo e dos projetos investidos, a atuação no mercado secundário de CRI foi e sempre será parte relevante da estratégia do Fundo. Nos últimos anos executamos inúmeras transações no mercado secundário com diversos gestores parceiros. Seguiremos no esforço de fomentar o mercado secundário de CRI visando não somente trazer liquidez para o Fundo, mas também reduzir exposição e reciclar a carteira, amparados na confiança da qualidade dos ativos investidos pelo Fundo.

O Fundo, ocasionalmente, investe em projetos com obras e/ou vendas em estágios menos avançados, porém considerando a forte qualidade do projeto e antevendo seu sucesso comercial baseados em detalhada pesquisa de mercado elaborada por empresas independentes, bem como na robusta estrutura de garantia com cobertura mínima de 150%. Com isso, e considerando ser a atividade de incorporação imobiliária essencialmente cíclica e de alto risco por sua complexidade e pelo ambiente de negócios no Brasil, historicamente o Fundo obtém taxas de retorno superiores nas operações investidas. Com o avanço das obras e vendas, passamos a buscar outros investidores para dividir o CRI, eventualmente trazendo ganho de compressão de taxa para os cotistas dado o momento de menor risco do projeto.

Nos últimos meses o já restrito mercado secundário de CRI ficou ainda mais limitado pelas condições do mercado imobiliário onde outros Fundos também tiveram que lidar com o ciclo negativo da indústria por conta dos juros elevados por longo tempo, inflação crescente, incertezas políticas e fiscais e efeito global da guerra no Golfo Pérsico.

INADIMPLÊNCIA DA CARTEIRA

O CRI Helvetia tem demandado atenção da gestão do Fundo nos últimos meses. Conforme já reportado ao longo em nossos relatórios mensais, a estratégia do incorporador de venda dos imóveis para investidor institucional não se concretizou. Assim, considerando o descumprimento de cláusulas da operação bem como a inércia dos sócios do empreendimento na redefinição da estratégia comercial, em AGT realizada em 14 de maio de 2026 (ata publicada no FundosNet e site oficial dos prestadores de serviço do CRI), a AGT de 14/5/2026 aprovou a não declaração de vencimento antecipado do CRI condicionada ao efetivo pagamento pelo devedor do saldo devedor da operação até 22/5/2026.

COMUNICAÇÃO COM MERCADO

Toda e qualquer comunicação da gestão com os cotistas e com o mercado em geral sempre será avaliada com embasamento técnico e jurídico. Com o dever de respeitar as normas do órgão regulador (CVM), priorizamos a comunicação ao mercado através dos canais oficiais de comunicação definidos pela CVM, como a plataforma FundosNet. Intensificaremos a comunicação ao mercado nos próximos meses, dentro dos parâmetros acima, para compartilhar a evolução de cada estratégia e dos empreendimentos.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

SOBRE A ESTRATÉGIA E CARTEIRA DO CACRI11

As operações investidas pelo CACRI11 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, sem depender de recursos do incorporador, ou seja, evitando o risco corporativo e reforçando a tese de operações de *project finance*.

O CACRI11 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.

Os sócios da Cartesia Capital e seus familiares são cotistas de longo prazo do CACRI11, demonstrado alinhamento com seus cotistas.

MODELO DE GESTÃO ATIVA CARTESIA CAPITAL

A Cartesia Capital tem como princípio uma forte gestão ativa da carteira do CACRI11, 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 próprio 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 e câmeras instaladas nas obras e stands de vendas para acompanhamento.

A estratégia da gestão ativa inclui manter posição de liderança em quórum de AGT dos CRI investidos, visando assim trazer maior simetria e agilidade de decisão, ainda que consequentemente, trazendo maior concentração de ativos. Por outro lado, a alternativa de alocação em inúmeros ativos através de participações minoritárias irrelevantes nos CRIs, ao mesmo tempo em que traz diversificação de risco, também se traduz em gestão passiva, sem qualquer possibilidade de intervenção do gestor se / quando necessário para realinhamento.

O processo de gestão e monitoramento inclui, entre outros:

- (i) acompanhamento das estratégias de vendas, inclusive com o uso de clientes ocultos nos stands de vendas, e dos resultados efetivos através de reuniões semanais com a equipe comercial do empreendimento visando convergência com a curva de vendas definida na documentação,
- (ii) realização e atualização 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, concorrência etc)
- (iii) monitoramento da carteira de recebíveis com recebimento de relatório elaborado por empresa terceirizada independente em até 8 dias úteis do mês subsequente (comparado a prazo médio do mercado de 40 dias), com dupla verificação pelo time interno de gestão,
- (iv) monitoramento em tempo real das obras através de câmeras e visitas não programadas às obras da equipe interna de incorporação e gestão em complemento aos controles e medições efetuados por empresas terceirizadas independentes,
- (v) minutas proprietárias dos CRI, atualizadas permanentemente visando mitigar riscos, favorecem forte dinâmica dos controles das operações pelo Centro de Monitoramento e reduzem o risco de dupla interpretação em eventualidade de judicialização,
- (vi) definição, em alinhamento com o incorporador, de preço mínimo de venda das unidades dos empreendimentos, assegurando a manutenção de valor da garantia do CRI,
- (vii) disposição de contato com o incorporador em tempo integral para resolução de intercorrências na execução dos empreendimentos visando reduzir ao mínimo atrasos ou prejuízos,
- (viii) antecipação do processo de análise de crédito dos adquirentes para 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 CACRI11, além de beneficiar o resultado do incorporador.
- (ix) priorização do uso dos recursos do fundo para o bom andamento das obras sobre qualquer outra obrigação, uma vez que o retorno do capital investido depende diretamente da conclusão e entrega dos empreendimentos aos adquirentes.

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

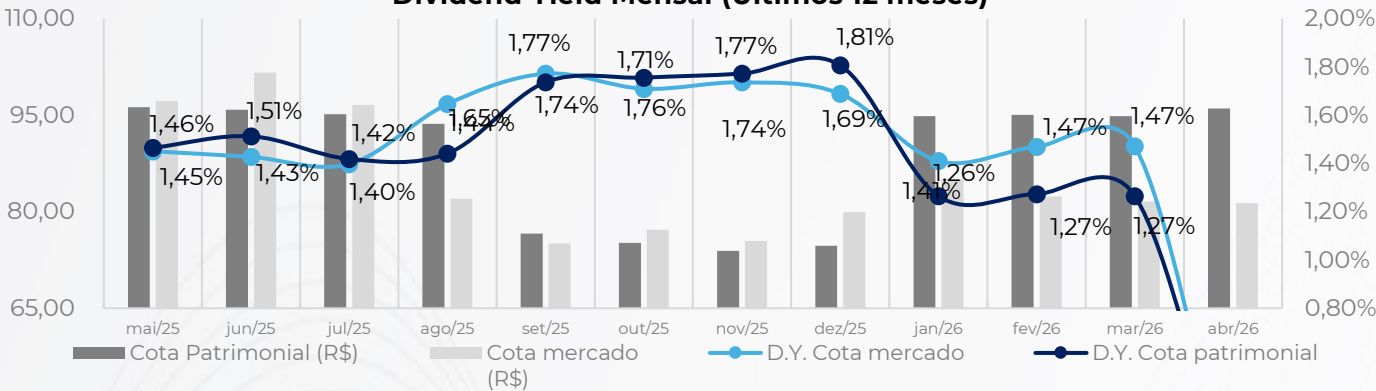
Ticker	CACR11
Resultado mensal (R\$)	1,24
Distribuição por cota (R\$)	0,00
Cota mercado (R\$)	81,33
Cota patrimonial (R\$)	96,03
DY mensal cota mercado	0,00%
DY 12 meses cota mercado	17,80%
DY mensal cota mercado (gross up IR 15%)	0,00%
DY cota mercado (gross up 15%) %CDI	n/a

A cota do CACR11 fechou abril com valor de mercado de R\$ 81,33 e relação P/VP de 84,69% (85,97% em 31/03/2026), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 1,16 / cota (R\$ 0,72 em 31/03/2026). Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 85,73% (86,63% em 31/03/2026). A base de cotistas soma 26.588 investidores (+0,82% m/m; +23% nos últimos 24 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 34,4 milhões, equivalente a um giro de 7,4% do PL do fundo.

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 4.440 de principal e R\$ 291.686 de IPCA do CRI Helvetia, (ii) amortização de R\$ 91.825 de IPCA do CRI Station, (iii) amortização de R\$ 86 de principal e R\$ 57.896 de IPCA do CRI Costa Mallorca e (iv) amortização de R\$ 1.191 de principal e R\$ 338.814 de IPCA do CRI Alto Lindoia.

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)

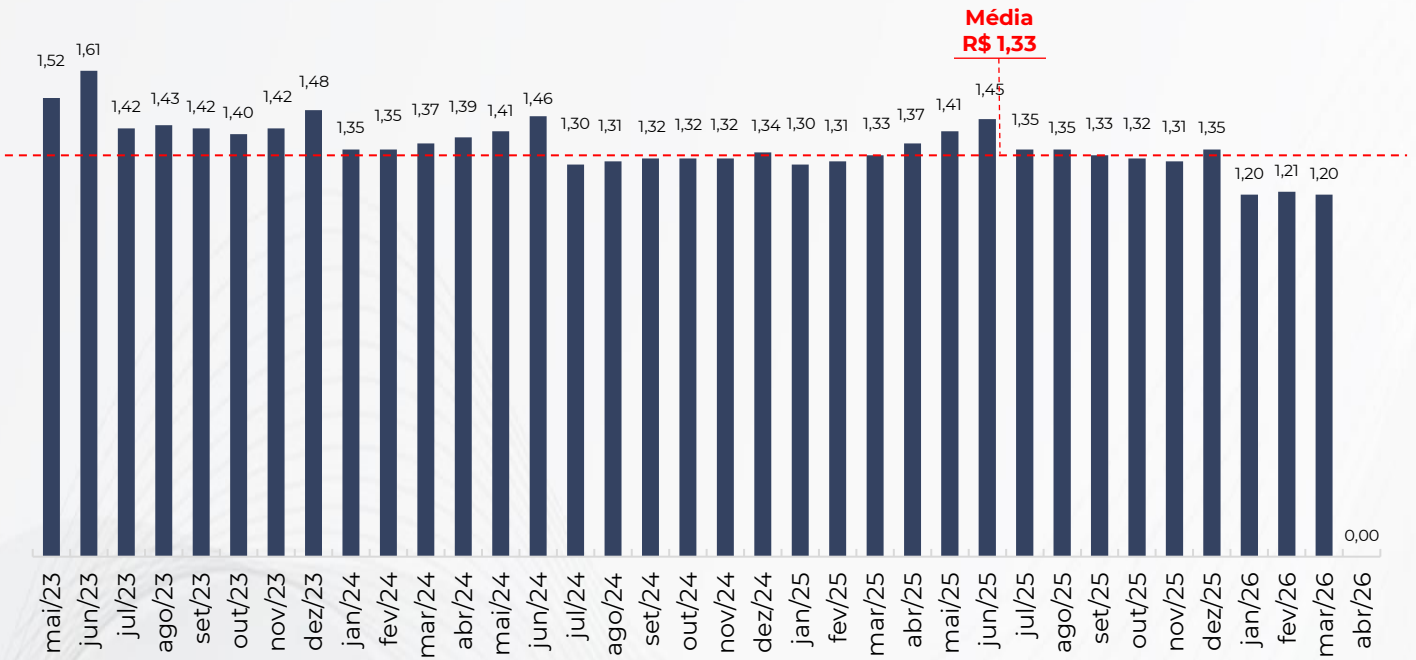


Como regra, a atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda que em alguns CRIs acumulada (sem efeito caixa), é recebida (i) na amortização das operações, ou (ii) em eventos de negociação no mercado secundário dos CRI investidos. O saldo acumulado de correção monetária acruada (não caixa) em 30/04/2026 somava R\$ 5.608.572 ou R\$ 1,16 / 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.

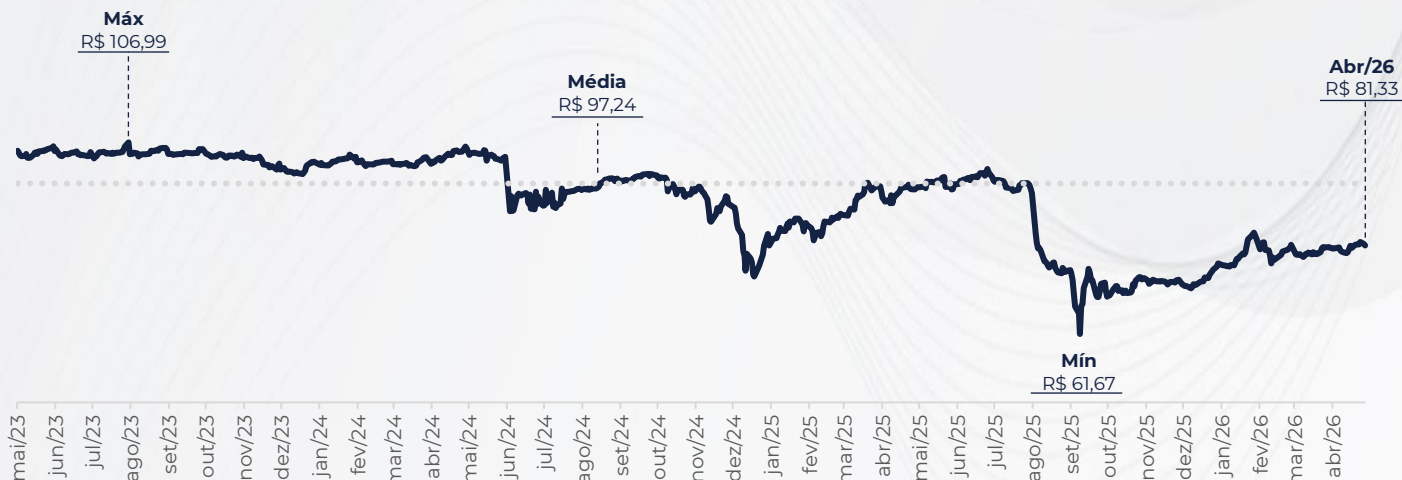
Histórico de Rendimentos

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
Abril-26	30/04/2026	1,24	0,00	n/a	96,03	81,33	n/a
Março-26	31/03/2026	1,35	1,20	09/04/2026	94,86	81,55	1,47%
Fevereiro-26	27/02/2026	1,02	1,21	09/03/2026	95,04	82,39	1,47%
Janeiro-26	30/01/2026	1,62	1,20	09/02/2026	94,87	85,11	1,41%
Dezembro-25	31/12/2025	1,30	1,35	09/01/2026	74,73	79,94	1,69%
Novembro-25	28/11/2025	1,27	1,31	08/12/2025	73,91	75,45	1,74%
Outubro-25	31/10/2025	1,35	1,32	10/11/2025	75,18	77,22	1,71%
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%
Maio-25	30/05/2025	1,38	1,41	09/06/2025	96,26	97,20	1,45%

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

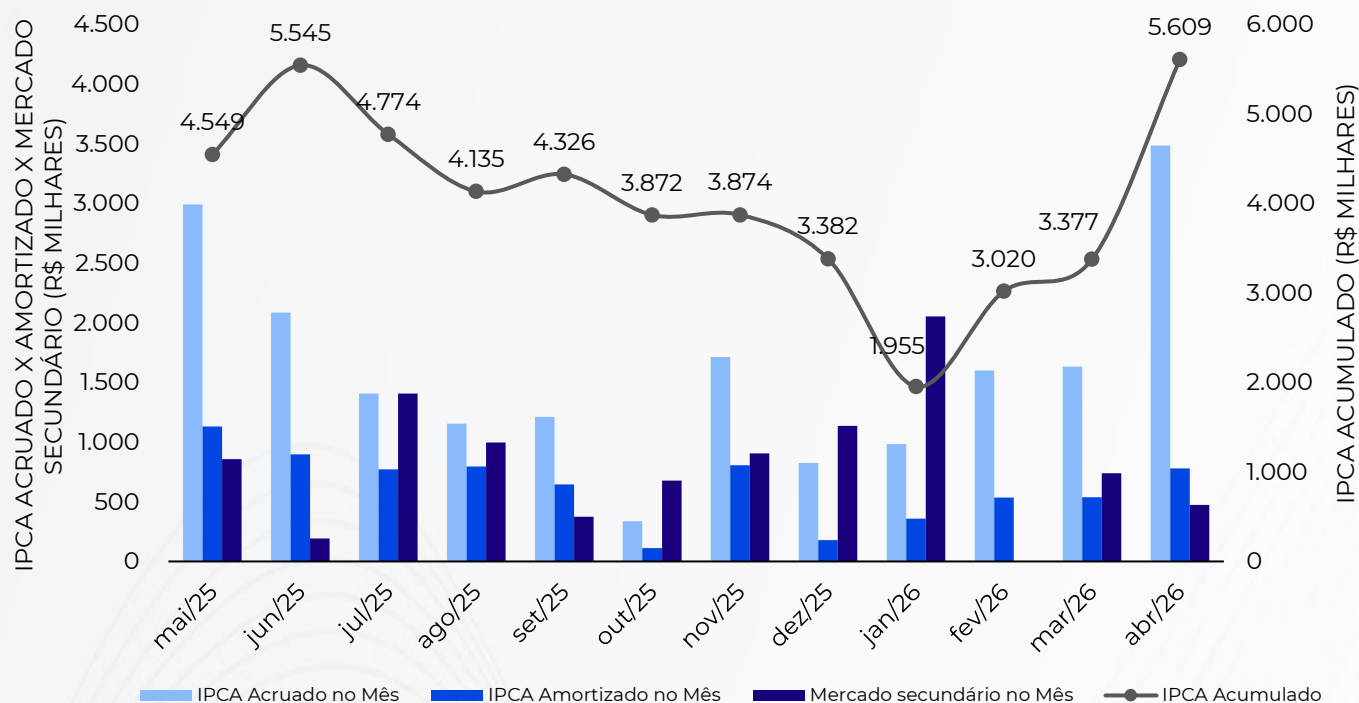


Histórico Cotação CACR11



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

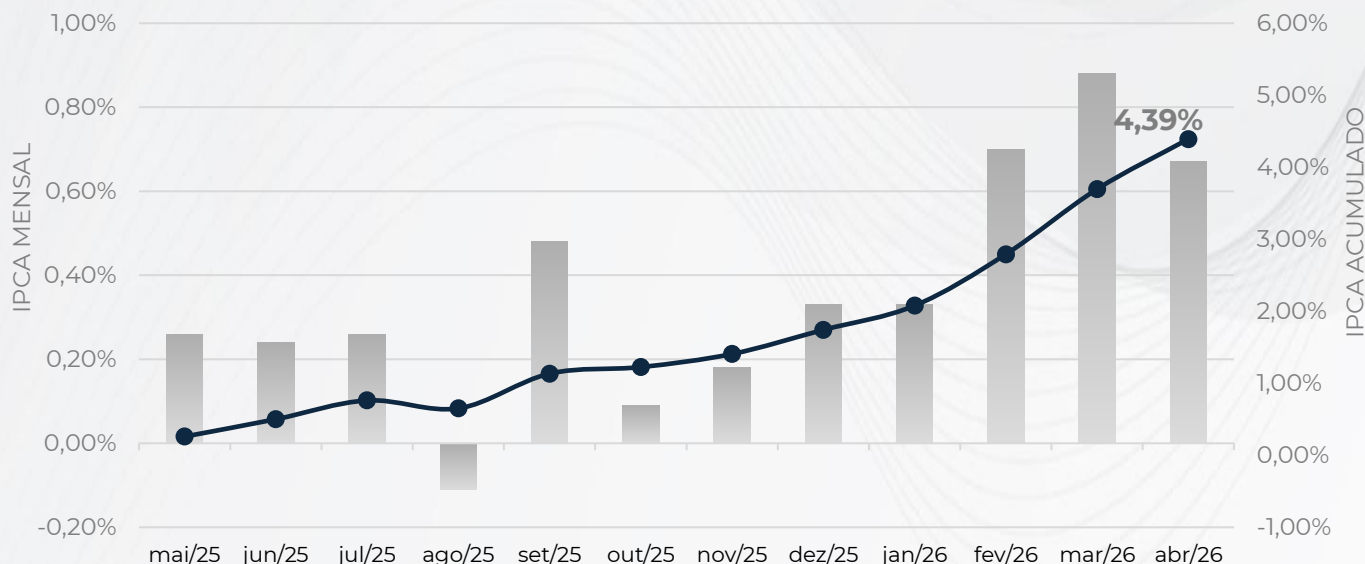
Correção Monetária da Carteira - Últimos 12 meses



Em abril houve (i) adição de R\$ 3.484.819 referente ao IPCA de 0,70% de fevereiro de 2026 ("n-2") e (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 780.236 e (iii) venda de papéis destravando IPCA, ocasionando aumento do saldo acumulado para R\$ 5.608.572, equivalente a R\$ 1,16 / cota.

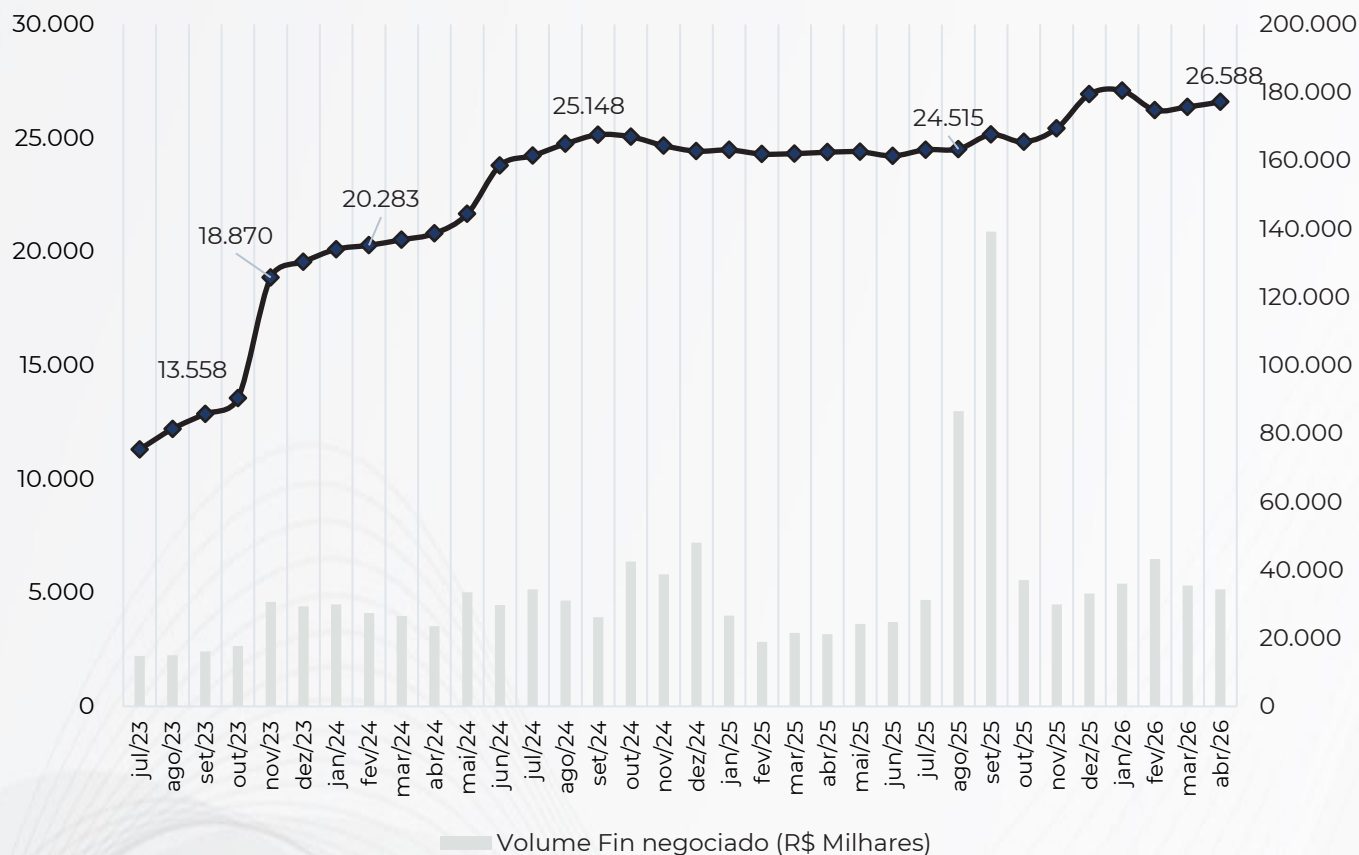


IPCA mensal x IPCA acumulado (12 meses)



BASE DE COTISTAS E VOLUME NEGOCIADO

Expansão de 391% da base de cotistas desde a entrada do CACR11 no IFIX em ago/22



Volume Fin negociado (R\$ Milhares)

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

	Abril 2026	Acumulado 1S2026
RECEITAS	6.373.323	26.600.648
Juros	4.911.863	19.816.028
Amortização Correção Monetária	780.221	2.210.872
Taxa de Distribuição	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	36.875	242.419
Mercado Secundário / Outros	644.364	4.331.329
DESPESAS	(359.710)	(1.321.161)
Administrativas	(339.849)	(1.262.630)
Operacionais	(19.861)	(58.531)
Taxa de Performance 2S2026	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	6.013.613	25.279.487
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	9.173.732	31.934.058
VALOR DISTRIBUÍDO	0	17.459.130
Taxa de Performance 1S2026	0	0
Saldo Correção Monetária Acruada	5.608.572	

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*	6ª emissão*
TIR a.m.	0,95%	1,01%	1,00%	0,90%	0,63%	0,41%
TIR a.a.	11,98%	12,81%	12,70%	11,38%	7,89%	5,02%

*Não considera rendimentos dos recibos



DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2026	Fevereiro 2026	Março 2026	Abril 2026	Acumulado 1S2026
RECEITAS	8.167.705	5.253.578	6.806.041	6.373.323	26.600.648
Juros	5.203.472	4.556.932	5.143.761	4.911.863	19.816.028
Amortização Correção Monetária	357.618	535.745	537.288	780.221	2.210.872
Taxa de Distribuição	0	0	0	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	73.887	87.068	44.589	36.875	242.419
Mercado Secundário	2.532.728	73.833	1.080.404	644.364	4.331.329
DESPESAS	(328.763)	(343.112)	(289.575)	(359.710)	(1.321.161)
Administrativas	(315.720)	(327.657)	(279.403)	(339.849)	(1.262.630)
Operacionais	(13.043)	(15.455)	(10.172)	(19.861)	(58.531)
Taxa de Performance 2S2025	0	0	0	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	7.838.942	4.910.466	6.516.466	6.013.613	25.279.487
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	8.472.607	6.544.451	7.840.624	9.173.732	31.934.058
VALOR DISTRIBUÍDO	5.803.589	5.851.952	5.803.589	0	17.459.130
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,421)	0,195	(0,147)	(1,243)	(1,617)

INDICADORES COMPARATIVOS

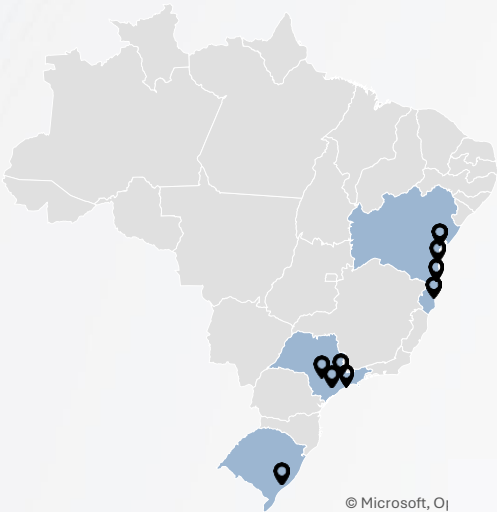
Rentabilidade	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	-0,27%	n/a	1,07%	1,53%	-0,08%
12 meses*	-1,03%	n/a	14,81%	15,16%	38,69%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

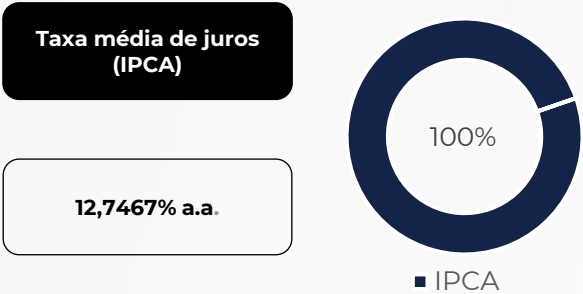
Empreendimento	UF	Padrão	Vendas
Helvetia	SP	Alto	23%
Viva	BA	Médio	Lançam. 2T26
Station	SP	Médio	72%
Savoie	BA	Médio-Alto	7%
Monte Cristo	SP	Médio	75%
Real Park	SP	Alto	Lançam. 2T26
Santo André	BA	Super Luxo	Lançam. 2T26
Alto Lindóia - fase 1 / fase 2	RS	Médio	74% / 14%
Mallorca	BA	Médio	32%

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

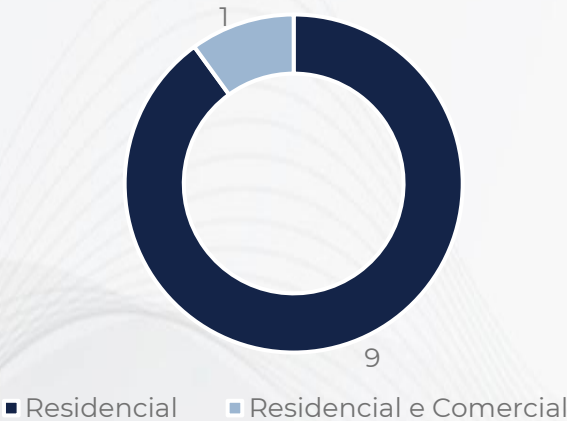
DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



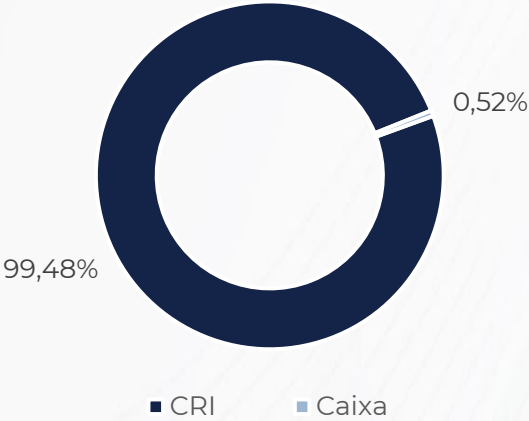
REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



DISTRIBUIÇÃO SETORIAL



CLASSE DE ATIVO*



*Posição em 06/04/2026

CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa % a.a.	Venc.	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	47.160	24.006.797	4,77%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	24.140	12.288.240	2,44%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	24.037	12.236.059	2,43%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	18.389	10.288.774	2,04%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	9.146	4.655.851	0,92%
23J1215952	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	8.845	4.502.731	0,89%
23J1216116	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	912	464.194	0,09%
23J1226561	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	10.444	5.316.264	1,06%
23J1226990	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	6.479	3.298.299	0,66%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	15/10/2027	370.494	7.751.014	1,56%
23J0162216	True	IPCA	14,00%	15/10/2027	55.669	1.142.315	0,23%
23J0162404	True	IPCA	14,00%	15/10/2027	56.405	1.157.432	0,23%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	15/12/2028	409.580	33.064.862	6,57%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	15/12/2028	396.774	31.924.048	6,34%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	15/12/2028	745.986	31.523.343	6,26%
25F1869744	Canal	IPCA	12,70%	19/12/2028	260.062	29.604.303	5,88%
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	210.492	27.022.064	5,37%
24A1777655	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	6.075	8.706.044	1,73%
24A1777749	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	3.021	8.425.883	1,67%
24A1777868	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	66.954	8.595.285	1,71%
25G0707498	Canal	IPCA	12,70%	18/01/2028	129.589	7.535.293	1,50%
24B1465589	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	642.014	38.197.834	7,59%
24B1465631	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	597.404	38.138.983	7,57%
24B1465697	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	167.302	10.233.127	2,03%
24B1465719	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	366.092	8.857.724	1,76%
25H5085933	Canal	IPCA	12,70%	13/02/2029	156.896	14.738.865	2,93%
24C1528390	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	294.507	18.013.694	3,58%
24C1528956	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	73.548	5.094.002	1,01%
24C1529129	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	131.926	6.085.088	1,21%
24C1530964	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	53.231	1.812.000	0,36%
25G5231291	Canal	IPCA	12,70%	17/03/2028	111.209	9.294.795	1,85%
24I1424510	Canal	IPCA	12,80%	26/08/2030	51.568	26.295.673	5,22%
24I1425363	Canal	IPCA	12,81%	27/08/2030	54.051	27.561.941	5,47%
24I1425552	Canal	IPCA	12,82%	28/08/2030	25.583	14.053.693	2,79%
24K2314391	Travessia	IPCA	13,50%	22/11/2029	9.560	4.865.782	0,97%
24K2432454	Travessia	IPCA	13,51%	22/11/2029	10.004	5.092.745	1,01%
24K2433556	Travessia	IPCA	13,52%	22/11/2029	3.024	1.559.418	0,31%
IPCA			12,75%		5.608.572	503.404.459	100,00%



CRI HELVETIA



INDAIATUBA / SP

[Acessar Google Maps](#)

IPCA + 12,6825% a.a.



Saldo Devedor:

R\$ 58.933.595,42



Vencimento: Mar/2027



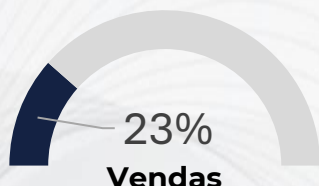
LTV atualizado: 51%

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 construtora contratada 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. A conclusão das obras da Fase 1 (12 casas) foi postergada pela intenção do incorporador de venda dos imóveis para investidor institucional com estratégia de renda fixa (locação), conforme relatado anteriormente. **Considerando a inércia dos sócios do empreendimento na redefinição da estratégia comercial e descumprimento de cláusulas da operação, a AGT de 14/5/2026 aprovou a não declaração de vencimento antecipado do CRI condicionada ao efetivo pagamento pelo devedor do saldo devedor da operação até 22/5/2026.**



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\$ 112.096.240,07



Vencimento: Fev/2029



LTV atualizado: 31%

Condomínio vertical de médio padrão no estilo resort localizado na Ilha de Itaparica – BA, em uma região privilegiada da ilha, protegida do mar aberto, 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, inspirado na arquitetura das praias da costa italiana, está situado à beira-mar, com faixa de areia privativa de 150 metros de extensão em uma região economicamente aquecida de comércio e turismo. O projeto será desenvolvido em 3 fases, alinhadas com a curva de vendas, com incorporação e construção a cargo da Kahhu Incorporadora (Grupo SIAN).

O registro do modificativo do projeto no cartório de imóveis está em fase final, com previsão para ser obtido no mês corrente, sendo a última barreira para o início da comercialização das 378 unidades da primeira fase do empreendimento. Não obstante, foi lançada campanha de *place branding* para início de reservas (atualmente 114 reservas cadastradas). Com a proximidade do lançamento de vendas, a estratégia de divulgação ativa do empreendimento inclui campeonato oficial de beach tennis, exposições, evento gastronômico etc fazendo uso das instalações já concluídas como stand de vendas, sala imersiva, quadras, e píer náutico para pequenas embarcações.

A obra de contenção definitiva junto à orla continua evoluindo dentro do prazo planejado bem como os projetos complementares. Dessa forma, a obra atualmente acumula 6,05% de evolução física (Fase 1).

O projeto, com 840 unidades (reduzido de 905 devido à eliminação de uma vila da fase 3 para abrigar área de lazer), inclui diferentes tipologias como gardens, apartamentos e terraços (coberturas) com áreas privativas de 22 a 130 m² e plantas de 1 a 4 dormitórios. As plantas são modulares oferecendo a possibilidade de composição de unidades, com grande flexibilidade para atender demandas variadas de tipologias aos adquirentes. O VGV esperado com base na tabela de vendas atual (preço médio do m² R\$ 11.350,00) soma cerca de R\$ 600 milhões (anteriormente R\$ 450 milhões).

6,05%

Obras**Empreendimento:**

- 840 apartamentos (3 fases)
- VGV atualizado R\$ 600 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**

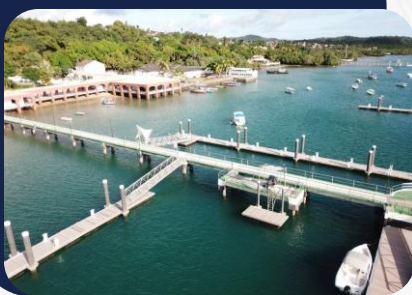
Cobertura de Wi-fi disponível na região,

**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

**Garantias:**

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

**Servicers:**

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

**Terreno: Quitado****Licenças Ambientais: 100%****Atualização do Projeto: 100%****Aprovação na prefeitura: 100%****Registro do modificativo no RGI****Estrutura de vendas****Obras de contenção em andamento**



CRI STATION

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

IPCA + 12,6825% a.a.

Saldo Devedor:
R\$ 18.273.165,85

Vencimento: Out/2027



LTV atualizado: 33%

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 98,88% de evolução (+0,29% p.p m/m). No mês foram realizados serviços de pintura, revestimentos especiais e serviços finais, com 29 trabalhadores no canteiro. Após longa espera desde dezembro 2025 por questões internas da PMSP, o Habite-se foi finalmente liberado no final de abril, com previsão de averbação na matrícula no corrente mês para início do processo de repasse junto aos bancos para amortização do CRI, observando que grande parte dos créditos já contam com pré-aprovação de instituições repassadoras.

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 com 73% das unidades vendidas e com uma carteira de recebíveis saudável. O estoque do empreendimento soma R\$ 23,0 milhões e a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo a receber de R\$ 24,8 milhões, totalizando R\$ 47,8 milhões em garantias reais.

**Servicers:**

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



CRI STATION

Foto 1: Fachada



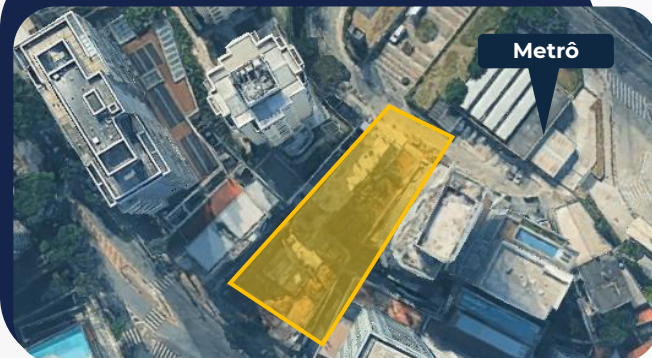
Foto 2: Piso – Área comum



Foto 3: Projeto



Foto 4: Terreno

**Garantias:**

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

Foto 5: Limpeza do hall

**Empreendimento:**

- 203 apartamentos de 24 a 36 m²
- VGV Atualizado: R\$ 78,4 milhões
- Entrega Maio/2026

- 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\$ 60.700.698,29

Vencimento: Jan/2028



LTV atualizado: 73%

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. A incorporação e construção do projeto estão a cargo da Kahhu Incorporadora (Grupo SIAN).

O projeto é composto por 153 unidades compactas do tipo studio, 1 e 2 dormitórios, todos com vaga de garagem, produto atualmente sem oferta na região. O empreendimento contará com piscina, restaurante, academia de ginástica, sport bar, co-work, espaço pet, quadra de beach tennis e mini-mercado.

Com a proximidade da aprovação pela Prefeitura Municipal de Salvador do projeto modificativo, a documentação para entrada no Cartório de Imóveis e obtenção do registro de incorporação está sendo concluída. Antecipando o lançamento de vendas (pendente do RI), atualmente estão sendo ofertadas unidades para investidores da base do Grupo SIAN interessados em explorar modelos de renda e short-stay, com 10 reservas concretizadas até o momento (+6 m/m).

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****Pesquisa mercadológica: 100%****Demolição: 100%****Aprovação projeto modificativo**

CRI SAVOIE

Foto 1: Sondagem



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:**

- 153 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\$ 10.533.329,32

Vencimento: Out/2027



LTV atualizado: 66%

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.

Obra finalizada e processo de repasse em andamento para gradual amortização do CRI. Em paralelo, seguem os esforços de venda das unidades em estoque.

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. O estoque do empreendimento representa R\$ 8,7 milhões e a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo a receber de R\$ 7,3 milhões, totalizando R\$ 16,0 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



Foto 5: Quadra poliesportiva

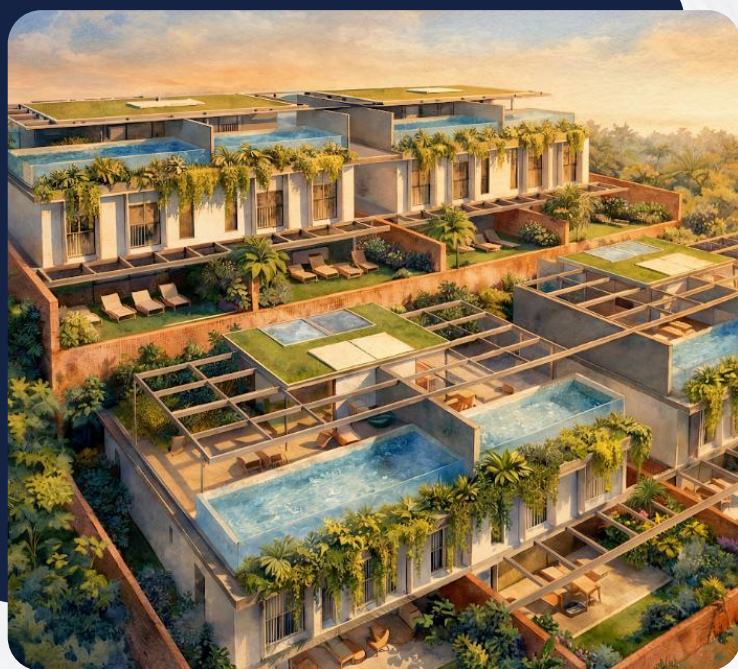
**Garantias:**

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

**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\$ 40.963.999,79

Vencimento: Mar/2028



LTV atualizado: 70%

O empreendimento fica localizado na cidade de São Paulo, em região nobre do Real Parque. Localização privilegiada em rua privativa com acesso controlado e apenas 15 imóveis, acesso para praça arborizada com cerca de 4.000 m² como extensão da rua, gerador full, hammam terapêutico e hobby lounge.

O condomínio 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 projeto está aprovado na PMSP, aguardando o Registro de Incorporação em andamento (previsão cerca 30 dias). Não obstante, foi dado início ao treinamento da equipe comercial com foco em investidores no modelo off-market.

A Monitori, empresa terceirizada contratada para realizar a medição mensal da obra, reportou avanço de 1,20% na medição com serviços de armação de estacas e tubulões, movimentação de terra e execução de estacas hélice, contando com 16 trabalhadores no canteiro. A obra está dentro do cronograma previsto, tendo atingido a marca de 11,01% de evolução acumulada.

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 do renomado escritório Aflalo & Gasperini Arquitetos, está sendo conduzido em parceria a Construtora Lima Sampaio (@limasampaioconstrutora), especialista 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.

 Terreno: Quitado Limpeza do terreno / terraplanagem: 100% Contenção e fundação: em andamento

Obras



CRI REAL PARK

Foto 1: Vista da obra



Foto 2: Projeto



Foto 3: Projeto

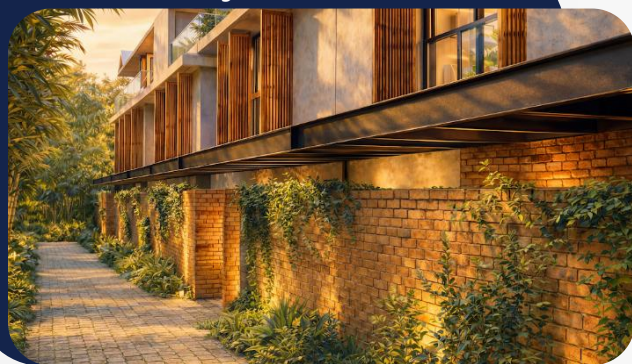
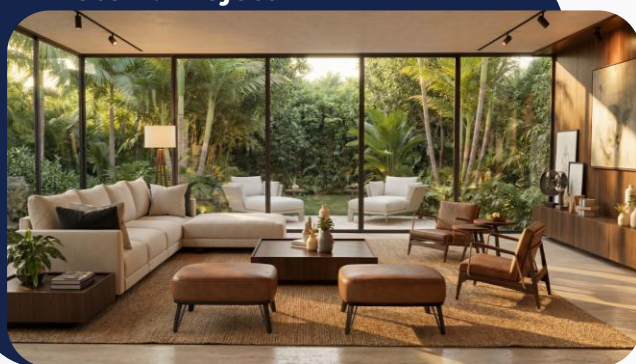
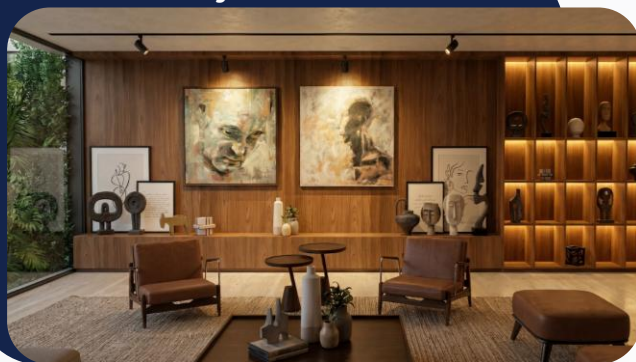


Foto 4: Projeto

**Garantias:**

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

Foto 5: Projeto

**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\$ 68.042.507,57



Vencimento: Ago/2030



LTV atualizado: 37%

O Alto Lindóia Resort está localizado na cidade de Porto Alegre, na divisa dos bairros Sarandi e Lindóia, próximo ao Aeroporto Internacional Salgado Filho, 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. Com 72% das unidades da fase 1 vendidas, foram abertas as vendas da fase 2, alcançando 14% de comercialização em abril.

A fase 1 está com 29,48% de evolução de obra. No mês foram realizados serviços de alvenaria estrutural, supra estrutura, laje de entrepiso e instalações elétricas e hidrossanitárias, com 38 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 74% das unidades da fase 1 e 14% da fase 2 vendidas e com uma carteira de recebíveis com baixa inadimplência (1% acima de 90 dias). O estoque atualizado do empreendimento é de R\$ 149,4 milhões e a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo de R\$ 78,8 milhões.

74%

Vendas Fase 1

14%

Vendas Fase 2

29,48%

Obras

**Servicers:**

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



CRI ALTO LINDÓIA

Foto 1: Fachada



Foto 2: Andamento da obra



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 da 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\$ 127.928.957,40

Vencimento: Dez/2028



LTV atualizado: 34%

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) e Belmonte (35min). A região, conhecida por sua beleza natural preservada, integra a Área de Proteção Ambiental de Santo Antonio (23.000 hectares).

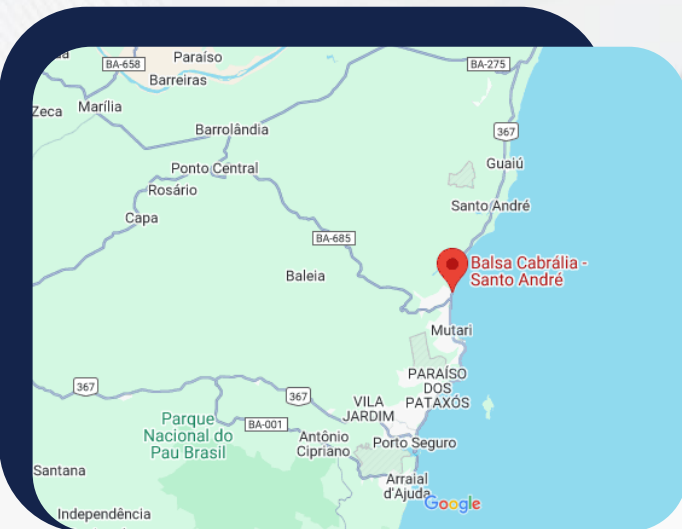
O projeto conta com licenciamento ambiental e contempla 25 casas de alto padrão, com área privativa de cerca 900 m² cada e opções de plantas entre 4 e 6 suítes. Além disso, o condomínio contará com heliponto, concierge, clube com academia e spa, área de wellness e hammam, área gourmet, quadras de *beach sports* e *beach club*. O empreendimento envolve renomados escritórios de arquitetura com experiência na região de Trancoso garantindo exclusividade.

Com foco em público ultra-high net worth, estão em andamento conversas com marcas de luxo globais para eventual embandeiramento do empreendimento, o que ratifica o conceito e a exclusividade do produto, que passaria a ser ofertado também na base de clientes da marca.

Após a redefinição da estratégia comercial e ajustes no projeto arquitetônico, o VGV previsto soma R\$ 473 milhões. 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.

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, com pista de 1.300m semelhante ao aeroporto de Santos Dumont (RJ), permitindo, portanto, aeronaves comerciais.

As obras visam expandir o turismo de alto padrão na região e aquecer o setor imobiliário ao norte de Porto Seguro, 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

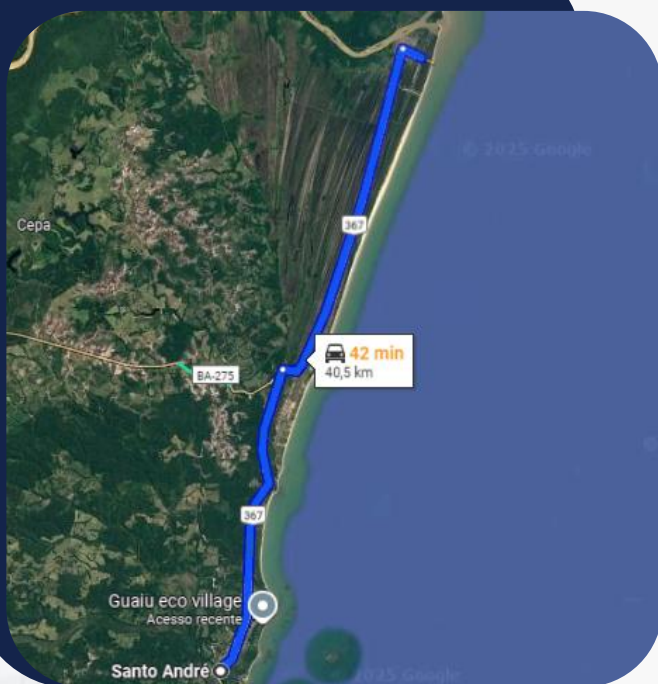
Reforma do Aeródromo de Belmonte promete impulsionar o turismo de alto padrão na Costa do Descobrimento

7 DE MARÇO DE 2025

AEROIN

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

Santo André - Belmonte



Obras de revitalização

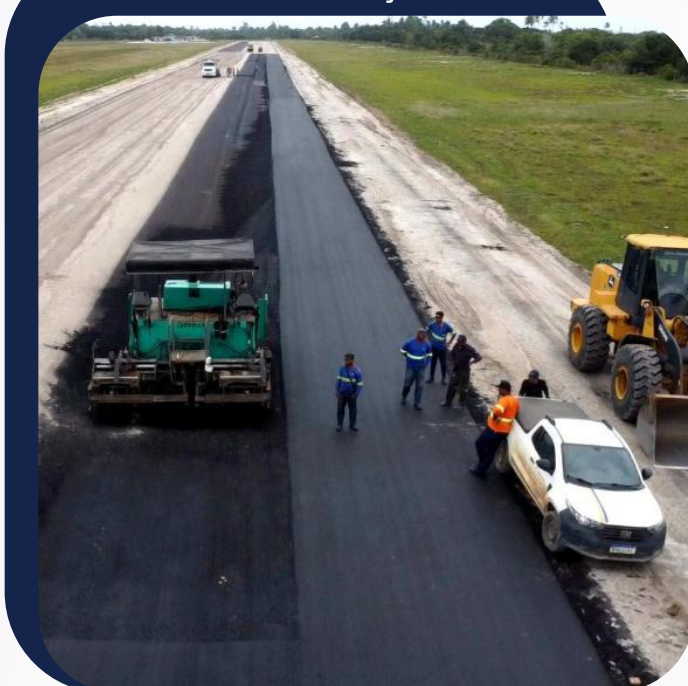


Imagem: Radar News

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**

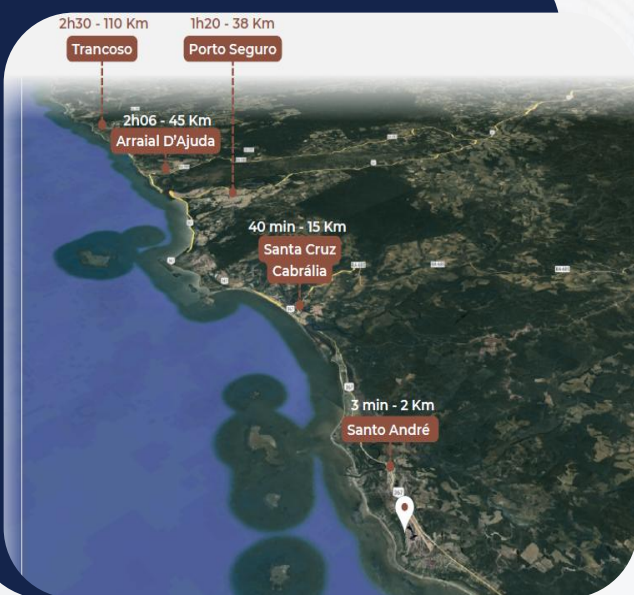
Opções gastronômicas disponíveis no centro da cidade e arredores.

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

CRI SANTO ANDRÉ



Mapa da região

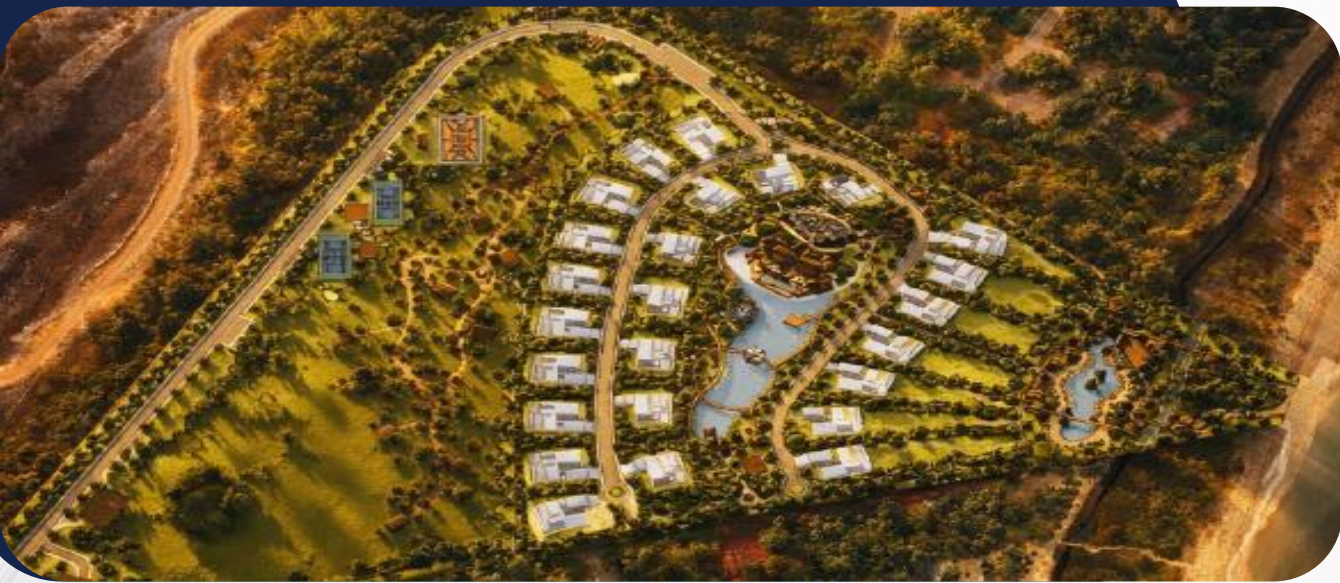


Localização	Distância
Aeroporto de Porto Seguro	1h 20 minutos
Aeroporto de Belmonte	40 minutos
Santo André	3 minutos
Santa Cruz Cabralia	40 minutos
Arraial D'Ajuda	2 horas



- Terreno: Quitado
- Terraplanagem
- Licenças Ambientais
- Limpeza da região
- Novo projeto
- Aprovação do modificativo
- Comercialização

Projeto Guaiú



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\$ 11.540.533,84

Vencimento: Nov/29



LTV atualizado: 22%

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.

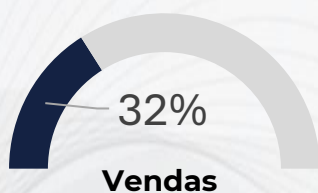
O empreendimento possui localização privilegiada com fácil acesso à Praia do Sul e fornece vista mar para os moradores de todos os pavimentos. Possui 87 unidade com áreas privativas de 77 a 113 m² e sua área de lazer inclui piscinas com vista mar, academia, salão de jogos, área gourmet e salão de festas.

Atualmente a obra conta com 31,19% de evolução (+3,05% p.p. m/m). No mês foram realizados serviços de forma, armação e concretagem dos pavimentos tipo, além de alvenaria do 1º ao 9º pavimento, contando com 20 trabalhadores no canteiro.

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 32% das unidades vendidas e possui uma carteira de recebíveis adimplente. O estoque do empreendimento é de R\$ 48,7 milhões e a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo de R\$ 14,8 milhões. As garantias do Mansion Madrid* são compostas por recebíveis que somam R\$ 3,4 milhões (carteira curta 12 meses), além de estoque de 2 unidades que totaliza R\$ 1,1 milhão, totalizando R\$ 68,0 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 e o estoque remanescente seria cedido fiduciariamente para servir como reforço de garantia do CRI Mallorca. Esse saldo é de, atualmente, R\$ 3,4 milhões com previsão de recebimento parcelado até 12/2026 e o estoque conta com 2 unidades avaliadas em R\$ 550 mil cada. 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: Forma 11º pavimento



Foto 2: Fachada



Foto 3: Projeto

**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: Alvenaria

**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

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

3.839 unidades habitacionais

1.541 unidades concluídas

Empregos gerados

103 empregos nas obras

Economia

VGv total financiado: R\$ 2.572 mm

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 accidental 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