

CACR11

FII - CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS Relatório Gerencial Mensal

Junho 2026

TESE DE INVESTIMENTO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 478.755.802,87

COTA PATRIMONIAL

R\$ 98,99

COTA MERCADO

R\$ 27,35

LIQUIDEZ DIÁRIA MÉDIA (JUN/26)

R\$ 804 mil

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

RESULTADO CONSULTA FORMAL AOS COTISTAS

Em 30/6/2026, o administrador convocou Consulta Formal aos cotistas para deliberar sobre a autorização para não distribuição de, no mínimo, 95% do resultado caixa auferido no 1S2026, permitindo que, numa visão de médio-longo prazo aderente ao ciclo de incorporação imobiliária e preservação das garantias, tais recursos servissem para reforço da liquidez e desenvolvimento dos ativos do portfólio do fundo. A Consulta Formal contou com a participação de cotistas representando 16,16% das cotas emitidas.

Resultado da votação:

APROVADO	REPROVADO	ABSTENÇÃO	ABSTENÇÃO POR CONFLITO
5,51%	9,44%	1,17%	0,04%

Uma vez não aprovada a ordem do dia, a gestora reitera seu compromisso com o cumprimento da regulamentação aplicável e da deliberação dos cotistas, e envidará seus melhores esforços para obter a liquidez necessária. O resultado caixa do 1S2026 somou R\$ 25.409.538,50 (vide página 8), implicando no valor mínimo restante a distribuir referente ao lucro do semestre de cerca R\$ 5,57 milhões, próximo a R\$ 1,15 por cota.

Manteremos o mercado devidamente informado acerca da evolução das medidas adotadas e dos próximos desdobramentos.

RENÚNCIA DO ADMINISTRADOR

Conforme Fato Relevante de 10/7/2026, a BRL Trust, atual administradora do CACRII, formalizou sua renúncia às funções de administração do fundo.

Sendo assim, será convocada oportunamente assembleia geral de cotistas para deliberar sobre a eleição de um substituto, a se realizar no prazo de até 15 dias, contados a partir da publicação do edital de convocação.

Nos termos da Res. CVM 175/22, a BRL permanecerá como administradora do fundo pelo prazo de até 180 dias, a contar da formalização de sua renúncia, ou até que um substituto seja devidamente aprovado em AGC, o que ocorrer primeiro.

AUDITORIA DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2025

O processo de auditoria das demonstrações financeiras do fundo, referentes ao exercício de 2025, segue em andamento pela RSM Brasil, empresa independente contratada pela BRL ao assumir a administração do fundo em dezembro 2025. Conforme a administradora, a expectativa é de conclusão dos trabalhos em breve, com a republicação das demonstrações financeiras e opinião da RSM.

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 operações no mercado secundário e a busca por coinvestidores, observando que o já limitado volume do mercado secundário de CRI tem sido fortemente impactado pelo ambiente fiscal / macroeconômico desfavorável onde diversas gestoras tem buscado renegociar suas próprias operações investidas e a escassez de novos recursos dada a piora do cenário de crédito afetando a indústria de incorporação imobiliária. 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 gradual amortização dos CRIs. No cenário que se apresenta, e considerando a frustração temporária para obtenção das aprovações de determinados empreendimentos pelos órgãos competentes, o gradual reenquadramento aos limites regulatórios deverá se estender por 2027.

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

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.

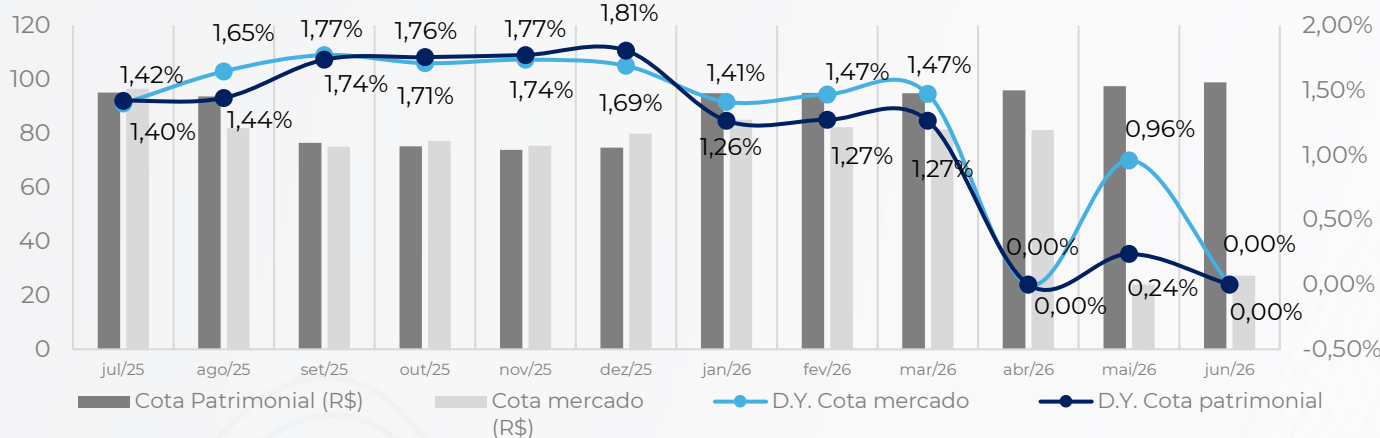
SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

Ticker	CACR11
Resultado mensal (R\$)	0,02
Distribuição por cota (R\$)	0,00
Cota mercado (R\$)	27,35
Cota patrimonial (R\$)	98,99
DY mensal cota mercado	0,00%
DY 12 meses cota mercado	43,33%
DY mensal cota mercado (gross up IR 15%)	0,00%
DY cota mercado (gross up 15%) %CDI	0,00%

A cota do CACR11 fechou junho com valor de mercado de R\$ 27,35, e relação P/VP de 27,63% (24,56% em 29/5/2026), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 3,98 / cota (R\$ 2,47 em 29/5/2026). Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 28,79% (25,20% em 29/5/2026). A base de cotistas soma 24.896 investidores (-1,59% m/m; +3% nos últimos 24 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 16,9 milhões, equivalente a um giro de 3,5% do PL do fundo.

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)

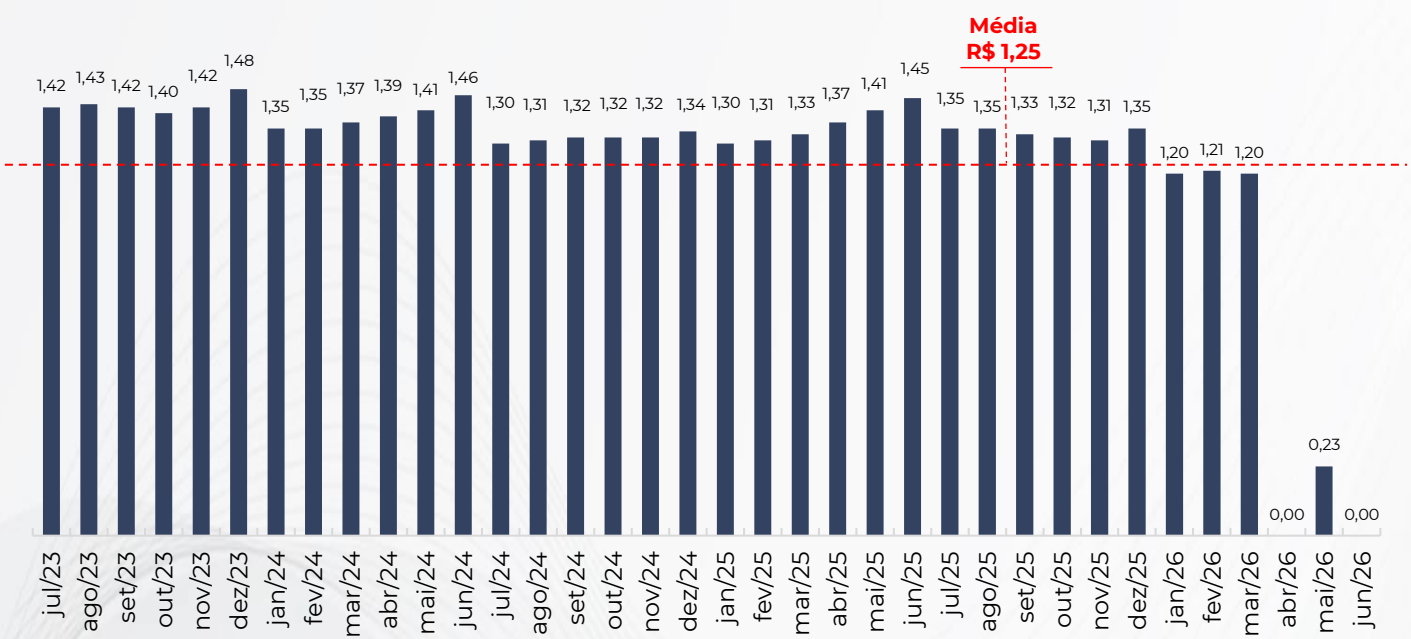


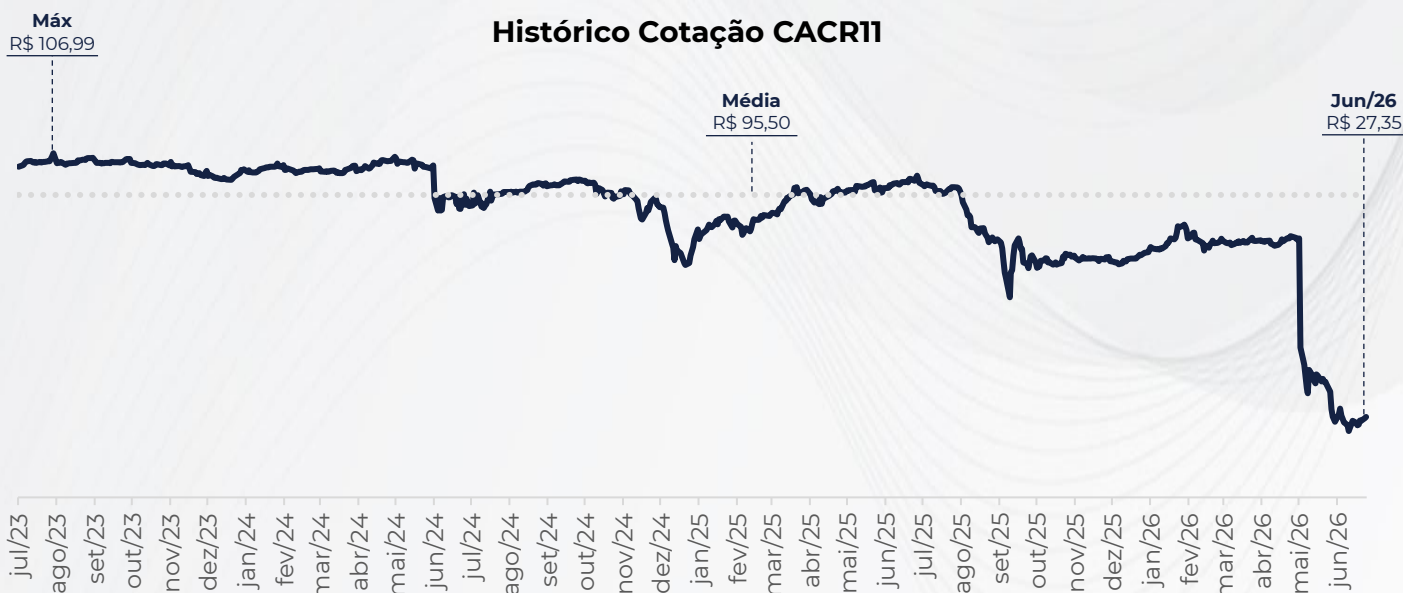
Como regra, a atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda que em alguns CRIs acumulada (sem efeito caixa), é recebida (i) na amortização das operações, ou (ii) em eventos de negociação no mercado secundário dos CRI investidos. O saldo acumulado de correção monetária + juros acruados (não caixa) em 30/6/2026 somava R\$ 19.269.659 ou R\$ 3,98 / cota, cuja gradual materialização estará alinhada com a gestão prudente de liquidez do fundo nos próximos meses. 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
Junho-26	30/06/2026	0,02	0,00	n/a	98,99	27,35	n/a
Maio-26	29/05/2026	0,01	0,23	15/06/2026	97,58	23,97	0,96%
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%

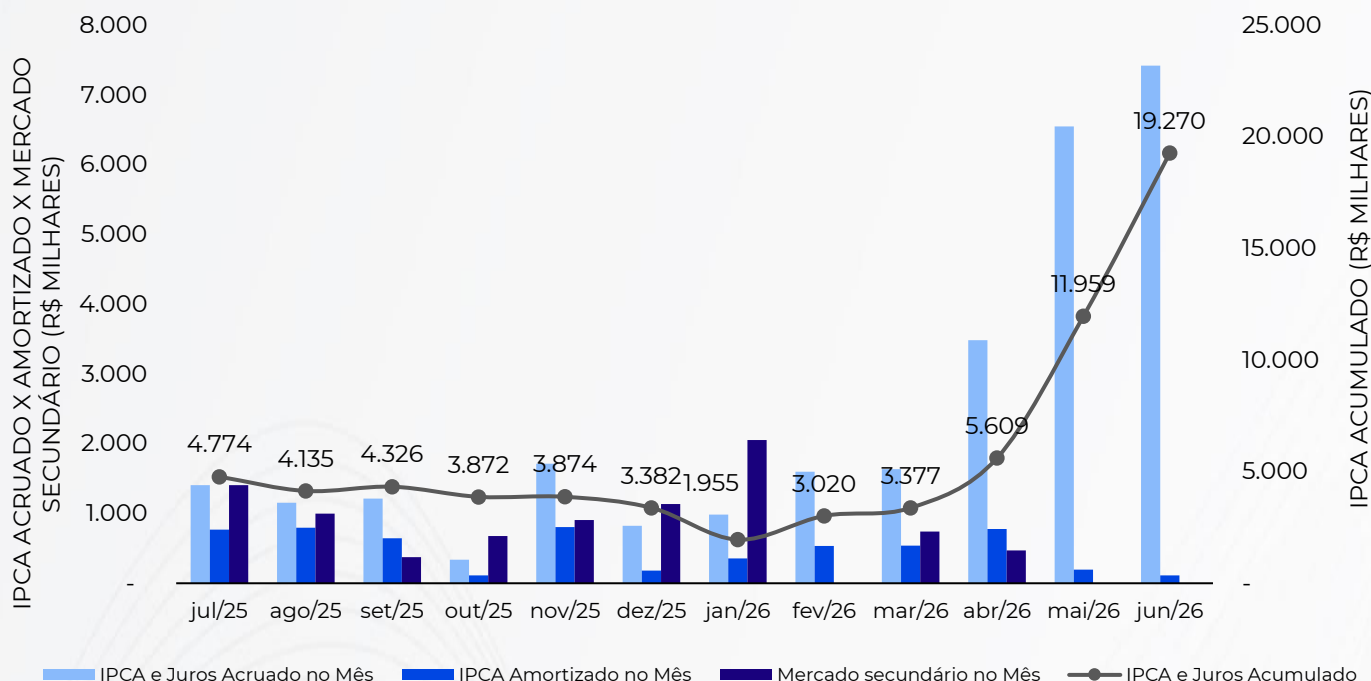
Rendimento Mensal (R\$ / Cota) - Últimos 36 meses





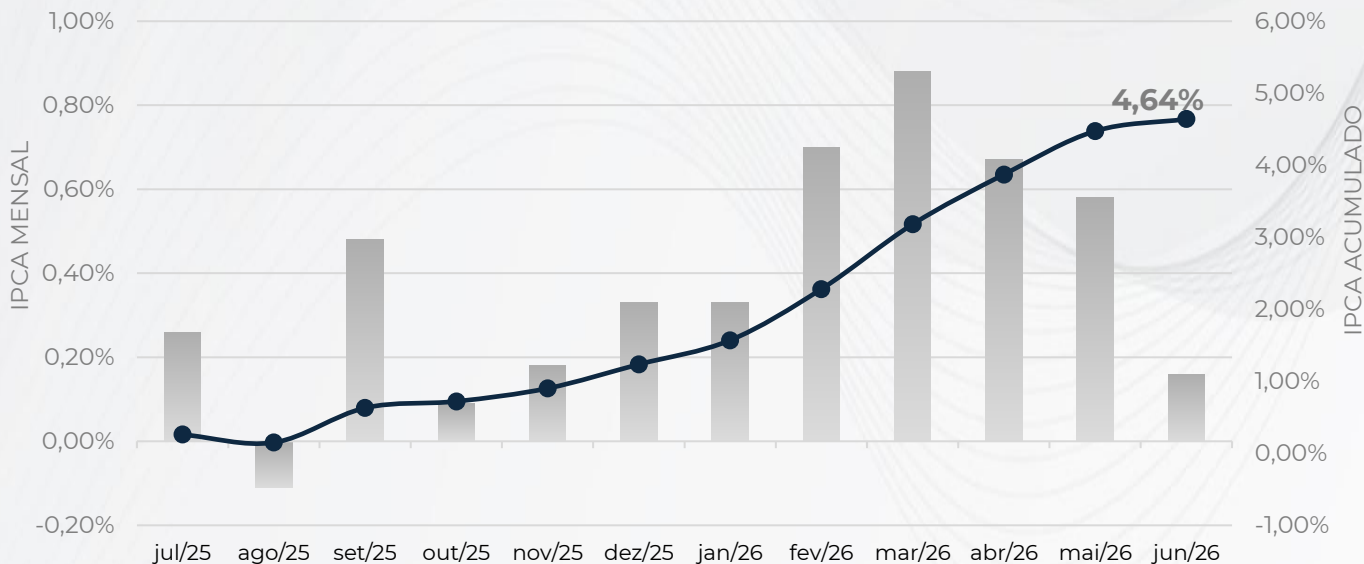
Os gráficos abaixo demonstram a evolução da correção monetária acumulada da carteira do CACR11 nos últimos 12 meses.

Correção Monetária da Carteira e Juros Acumulados - Últimos 12 meses

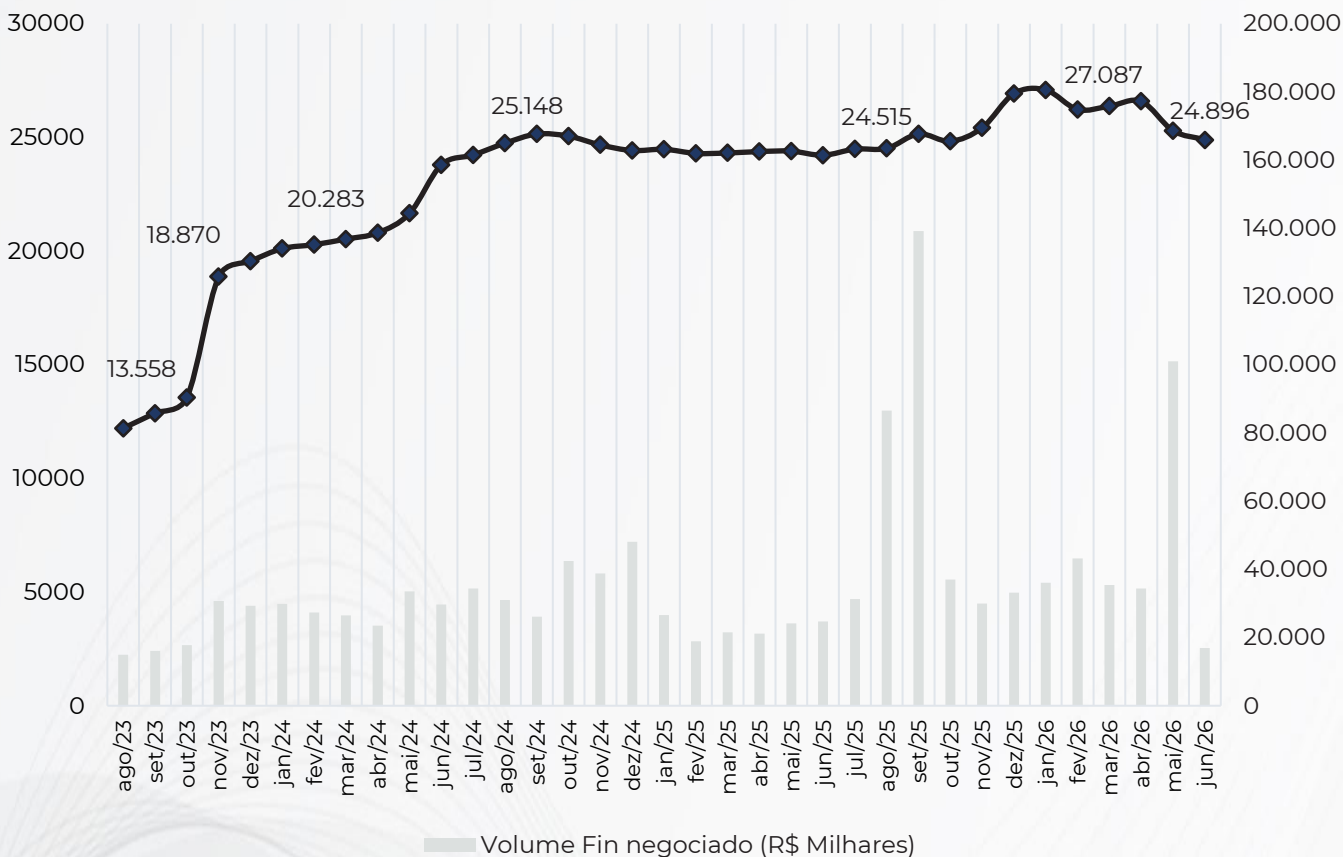


Em junho houve (i) adição de R\$ 7.421.946 referente ao IPCA de 0,67% de abril de 2026 ("n-2") e parcelas de juros incorporados e (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 111.780, ocasionando aumento do saldo acumulado para R\$ 19.269.659, equivalente a R\$ 3,98 / cota.

IPCA mensal x IPCA acumulado (12 meses)



BASE DE COTISTAS E VOLUME NEGOCIADO

Expansão de 361% da base de cotistas desde a entrada do CACR11 no IFIX em ago/22

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 houve pagamento dessa rubrica ao gestor no corrente semestre. No primeiro semestre, o CACR11 não auferiu taxa de performance para pagamento no 2S2026.

	Junho 2026	Acumulado 1S2026
RECEITAS	270.862	27.258.933
Juros	151.872	20.143.420
Amortização Correção Monetária	111.780	2.519.278
Taxa de Distribuição	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	7.210	263.905
Mercado Secundário / Outros	0	4.332.329
DESPESAS	(166.781)	(1.849.395)
Administrativas	(147.959)	(1.719.725)
Operacionais	(18.822)	(129.669)
Taxa de Performance 2S2025	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	104.081	25.409.538
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	7.425.362	45.770.481
VALOR DISTRIBUÍDO	0	18.571.484

Taxa de Performance 1S2026	0	0
Saldo Correção Monetária Acruada	19.269.659	

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*	6ª emissão*
TIR a.m.	0,34%	0,15%	-0,04%	-0,46%	-1,88%	-3,22%
TIR a.a.	4,20%	1,81%	-0,44%	-5,40%	-20,37%	-32,49%

*Não considera rendimentos dos recibos

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2026	Fevereiro 2026	Março 2026	Abril 2026	Maió 2026	Junho 2026	Acumulado 1S2026
RECEITAS	8.167.705	5.253.578	6.807.041	6.373.323	386.424	270.862	27.258.933
Juros	5.203.472	4.556.932	5.143.761	4.911.863	175.521	151.872	20.143.420
Amortização Correção Monetária	357.618	535.745	537.288	780.221	196.627	111.780	2.519.278
Taxa de Distribuição	0	0	0	0	0	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	73.887	87.068	44.589	36.875	14.227	7.210	263.905
Mercado Secundário	2.532.728	73.833	1.081.404	644.364	0	0	4.332.329
DESPESAS	(328.763)	(343.112)	(290.575)	(359.710)	(360.453)	(166.781)	(1.849.395)
Administrativas	(315.720)	(327.657)	(279.403)	(339.849)	(309.137)	(147.959)	(1.719.725)
Operacionais	(13.043)	(15.455)	(11.172)	(19.861)	(51.316)	(18.822)	(129.669)
Taxa de Performance 2S2025	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	7.838.942	4.910.466	6.516.466	6.013.613	25.971	104.081	25.409.538
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	8.472.607	6.544.451	7.840.624	9.173.732	6.411.062	7.425.362	45.770.481
VALOR DISTRIBUÍDO	5.803.589	5.851.952	5.803.589	0	1.112.355	0	18.571.484
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,421)	0,195	(0,147)	(1,243)	0,225	(0,022)	(1,414)

INDICADORES COMPARATIVOS

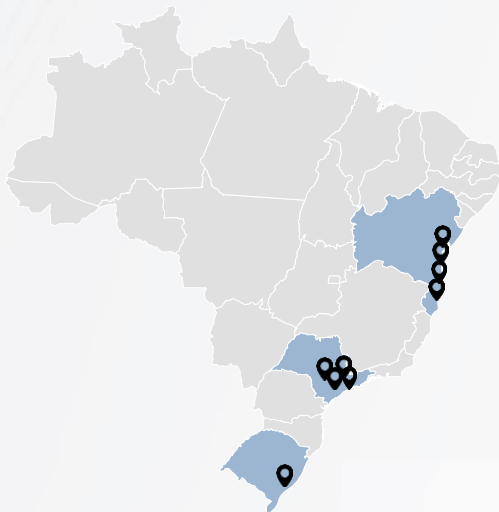
Rentabilidade	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	14,10%	n/a	1,12%	-1,21%	-1,01%
12 meses*	-68,68%	n/a	22,15%	9,96%	23,89%

*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	8%
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% / 19%
Mallorca	BA	Médio	35%

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

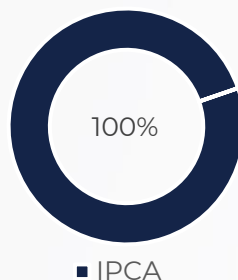
DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



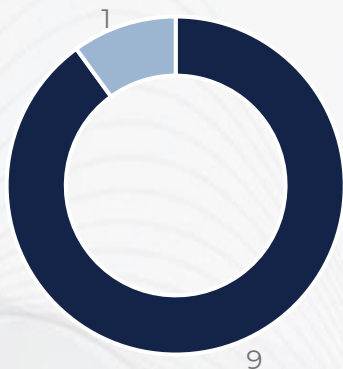
REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI

Taxa média de juros
(IPCA)

12,7451% a.a.



DISTRIBUIÇÃO SETORIAL



■ Residencial ■ Residencial e Comercial

CLASSE DE ATIVO*



■ CRI ■ Caixa

*Posição em 06/04/2026

CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa % a.a.	Venc.	Correção monetária e juros acruados (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	853.466	24.006.797	4,88%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	436.859	12.288.240	2,50%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	435.004	12.236.059	2,49%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	363.744	10.284.334	2,09%
23J1216116	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	0	102.049	0,02%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	15/10/2027	619.002	7.380.520	1,50%
23J0162216	True	IPCA	14,00%	15/10/2027	92.293	1.086.647	0,22%
23J0162404	True	IPCA	14,00%	15/10/2027	93.514	1.101.027	0,22%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	15/12/2028	817.498	33.624.069	6,83%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	15/12/2028	790.613	32.463.325	6,60%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	15/12/2028	1.139.268	32.067.604	6,52%
25F1869744	Canal	IPCA	12,70%	19/12/2028	569.678	30.102.635	6,12%
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	1.096.688	28.118.751	5,72%
24A1777655	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	289.530	8.704.464	1,77%
24A1777749	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	284.905	8.659.219	1,76%
24A1777868	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	348.839	8.595.285	1,75%
25G0707498	Canal	IPCA	12,70%	18/01/2028	380.794	7.664.928	1,56%
24B1465589	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	1.924.938	38.197.834	7,76%
24B1465631	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	1.876.911	38.138.983	7,75%
24B1465697	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	510.840	10.233.127	2,08%
24B1465719	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	698.590	9.700.113	1,97%
25H5085933	Canal	IPCA	12,70%	13/02/2029	672.537	16.407.331	3,34%
24C1528390	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	854.493	18.013.694	3,66%
24C1528956	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	231.606	5.094.002	1,04%
24C1529129	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	322.084	6.085.088	1,24%
24C1530964	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	110.281	1.812.000	0,37%
25G5231291	Canal	IPCA	12,70%	17/03/2028	415.828	10.492.240	2,13%
24I1424510	Canal	IPCA	12,80%	26/08/2030	1.002.445	26.250.533	5,34%
24I1425363	Canal	IPCA	12,81%	27/08/2030	1.051.139	27.514.627	5,59%
24I1425552	Canal	IPCA	12,82%	28/08/2030	533.980	14.028.734	2,85%
24K2314391	Travessia	IPCA	13,50%	22/11/2029	191.055	4.866.587	0,99%
24K2432454	Travessia	IPCA	13,51%	22/11/2029	200.012	5.092.745	1,04%
24K2433556	Travessia	IPCA	13,52%	22/11/2029	61.228	1.559.418	0,32%
		IPCA	12,75%		19.269.659	491.973.006	100,00%

CRI HELVETIA



INDAIATUBA / SP

[Acessar Google Maps](#)

IPCA + 12,6825% a.a.

Saldo Devedor:
R\$ 60.904.502,45

Vencimento: Mar/2027



LTV atualizado: 53%

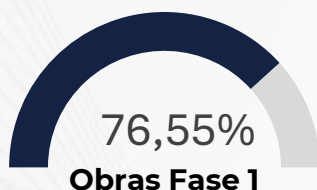
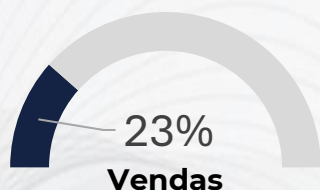
O Helvetia Le Jardin, projetado pelo arquiteto João Armentano, é um empreendimento horizontal de alto padrão localizado no bairro de Helvetia, área mais nobre da cidade de Indaiatuba – SP, classificada entre as 10 melhores cidades do Brasil para se viver. O empreendimento é privilegiado por estar vizinho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

Ainda que a área total do empreendimento some 46 lotes com áreas de 500 m² a 2.000 m², a primeira fase (objeto do CRI) 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, a entregues, 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 utiliza *light steel frame*. Atualmente a obra (Etapa 1 – 12 casas) 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.

EXECUÇÃO EXTRA-JUDICIAL: Considerando o descumprimento de cláusulas da operação, a assembleia de 14/5/2026 deliberou pelo vencimento antecipado do CRI. Expirado o período legal de cura, o processo de execução extra-judicial foi iniciado pelo escritório Galdino, Takemi, Ayoub, Salgueiro, Rezende de Almeida, Costa, Faria. A operação conta com garantia dos lotes que compõem todas as fases do empreendimento e respectivas benfeitorias.

Simultaneamente aos trabalhos em andamento do escritório jurídico, a Gestora avalia a eventual alienação do ativo para investidores especializados.



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\$ 118.361.202,06

Vencimento: Fev/2029



LTV atualizado: 33%

Condomínio vertical de médio padrão no estilo resort localizado na Ilha de Itaparica – BA, em uma região privilegiada da ilha, abrigada do mar aberto, ao lado da estação de chegada do ferry boat (travessia de balsa que liga Itaparica a Salvador). 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. O projeto será desenvolvido em 3 fases, alinhadas com a curva de vendas.

O registro do modificativo do projeto no RGI está em fase final, com previsão para ser obtido nas próximas semanas, última barreira para o lançamento da Fase 1 (378 unidades). A campanha de *place branding* antecipando o lançamento resultou em 109 reservas qualificadas. A estratégia de divulgação ativa 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 acumulando 6,84% de evolução física (Fase 1).

O projeto, com 840 unidades inclui diferentes tipologias modulares como gardens, apartamentos e terraços (coberturas) com áreas privativas de 22 a 130 m² e plantas de 1 a 4 dormitórios. O VGV esperado com base na tabela de vendas atual e base das reservas efetuadas (R\$ 11.350,00/m²) soma cerca de R\$ 600 milhões.

PONTE SALVADOR-ITAPARICA: matéria do portal Bahia Econômica anunciou a assinatura, pelo governador Jerônimo Rodrigues, da autorização para o início das obras para implantação da ponte ligando Itaparica a Salvador, com cerca de 14 km de extensão, em parceria com consórcio chinês.

<https://bahiaeconomica.com.br/wp/2026/06/15/jeronimo-rodrigues-autoriza-inicio-das-obras-em-terra-da-ponte-salvador-itaparica/>

6,84%

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**

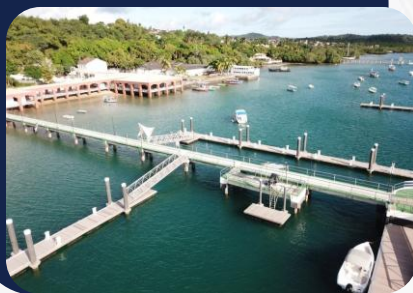
Cobertura de Wi-fi disponível na região,

**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

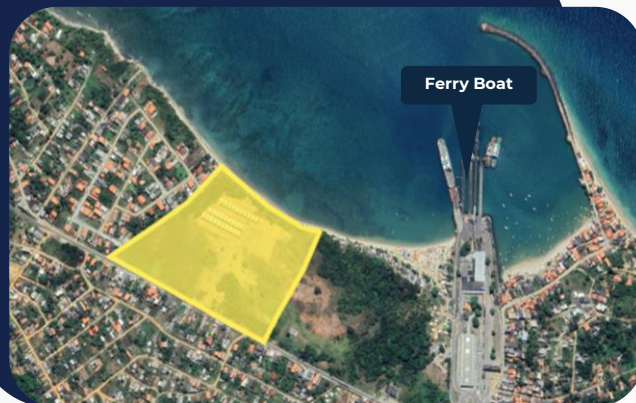
Foto 1: Visão frontal do projeto



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\$ 102.048,65

Vencimento: Out/2027



LTV atualizado: 28%

O Station 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 99,73% de evolução (+0,22% p.p m/m). No mês foram realizados serviços de pintura, revestimentos especiais e serviços de instalações finais, com 14 trabalhadores no canteiro. Após emissão do Habite-se ao final do mês de abril, foi concluído seu registro nas matrículas individualizadas, e iniciado o processo de repasse.

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 72% das unidades vendidas e com uma carteira de recebíveis saudável. O estoque do empreendimento soma R\$ 23,4 milhões e a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo a receber de R\$ 17,3 milhões, totalizando R\$ 40,7 milhões em garantias reais.

**Servicers:**

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

CRI STATION

Foto 1: Fachada



Foto 2: Academia

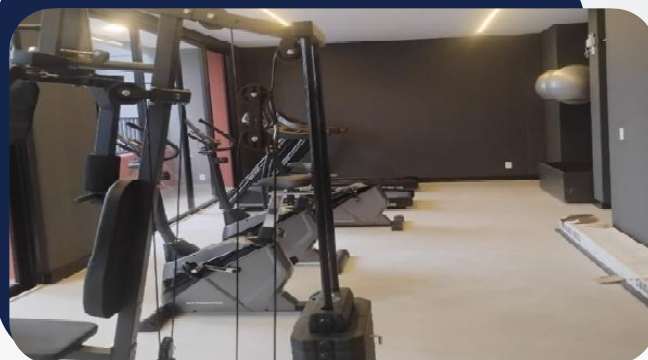
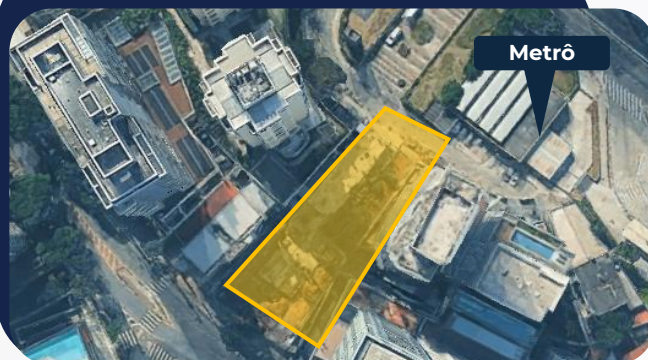


Foto 3: Projeto



Foto 4: Terreno

**Garantias:**

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

Foto 5: Área comum

**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\$ 64.143.401,90



Vencimento: Jan/2028



LTV atualizado: 75%

Empreendimento vertical de médio-alto padrão no Horto Florestal, bairro nobre da cidade de Salvador – BA, marcado por ruas arborizadas, áreas verdes preservadas e grande tranquilidade urbana.

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 (pendente ajuste no RIT – Relatório de Impacto de Tráfego), a documentação para entrada no Cartório de Imóveis e obtenção do registro de incorporação do projeto modificativo está sendo concluída. Antecipando o lançamento de vendas, atualmente estão sendo ofertadas unidades para investidores interessados em explorar modelos de renda e short-stay, com 13 reservas concretizadas até o momento.

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\$ 10.373.003,08

Vencimento: Out/2027



LTV atualizado: 65%

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

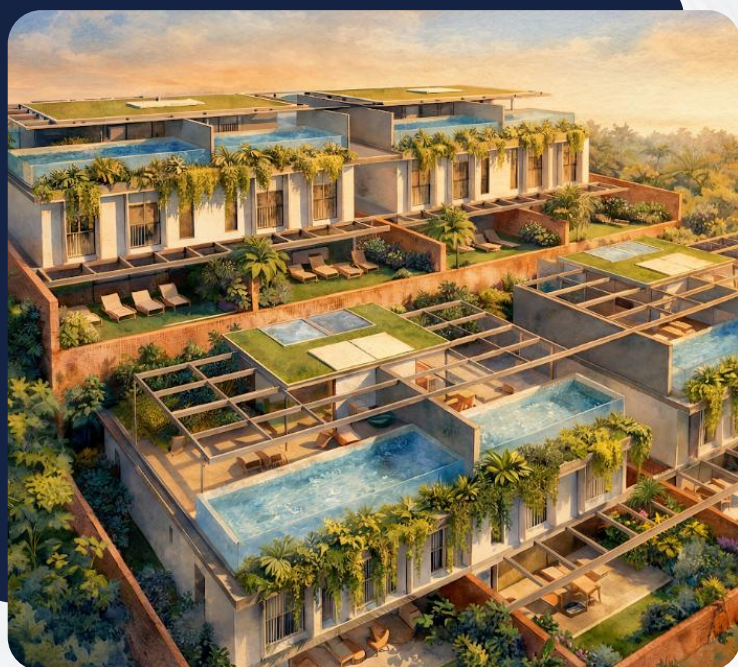
**Garantias:**

- 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\$ 43.431.314,44

Vencimento: Mar/2028



LTV atualizado: 72%

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.

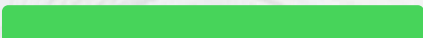
O condomínio é composto por 8 unidades de alto padrão com áreas privativas que variam de 351m² a 456m² e plantas flexíveis com até 4 dormitórios / suites. As unidades possuem quintal, terraço gourmet e roof top.

O projeto, aprovado na PMSP, aguarda o Registro de Incorporação do modificativo (previsão cerca 30 dias). Não obstante, foi iniciada a estratégia de vendas para efetivação de reservas com foco em investidores no modelo off-market.

A Monitori, empresa terceirizada contratada para realizar a medição mensal da obra, reportou avanço de 0,75% na medição com serviços de fundação de concreto bombeado, controle tecnológico e escavadeira hidráulica, contando com 16 trabalhadores no canteiro. A obra está dentro do cronograma previsto, tendo atingido a marca de 13,60% 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**

13,60%

Obras

CRI REAL PARK

Foto 1: Fundação



Foto 2: Projeto



Foto 3: Projeto

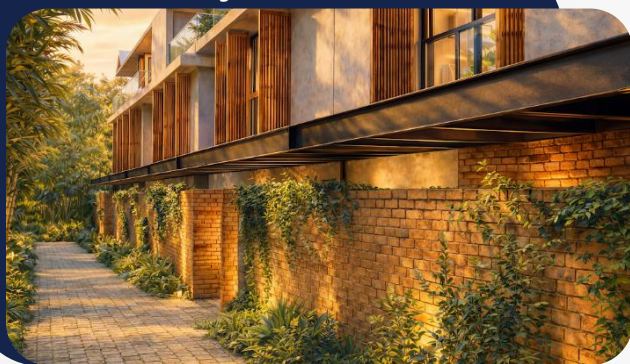


Foto 4: Projeto

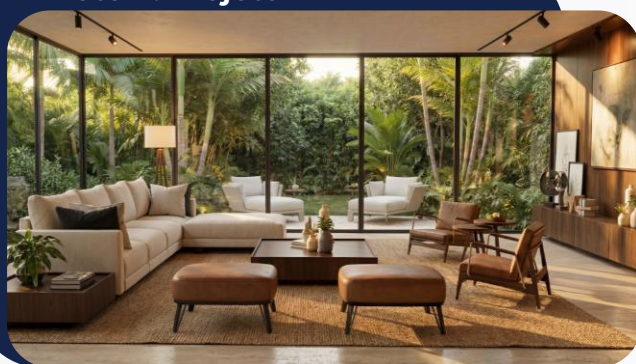
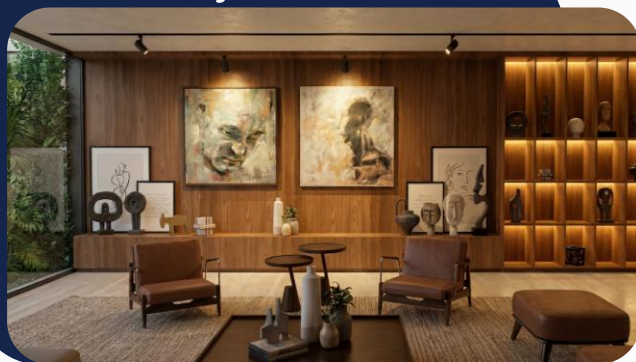


Foto 5: Projeto

**Garantias:**

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

**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\$ 70.381.457,74

Vencimento: Ago/2030



LTV atualizado: 39%

O Alto Lindóia Resort está localizado na cidade de Porto Alegre, na divisa dos bairros Sarandi e Lindóia, 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 18% de comercialização em maio.

A fase 1 está com 31,42% de evolução de obra. No mês foram realizados serviços de alvenaria estrutural, supra estrutura, laje de entrepiso e instalações elétricas e hidrossanitárias, com 30 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.

A carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo de R\$ 84,1 milhões, reportando baixa inadimplência (<1% acima de 90 dias). O estoque atualizado do empreendimento é de R\$ 143,6 milhões.

74%

Vendas Fase 1

19%

Vendas Fase 2

31,42%

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\$ 131.574.689,45

Vencimento: Dez/2028



LTV atualizado: 35%

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).

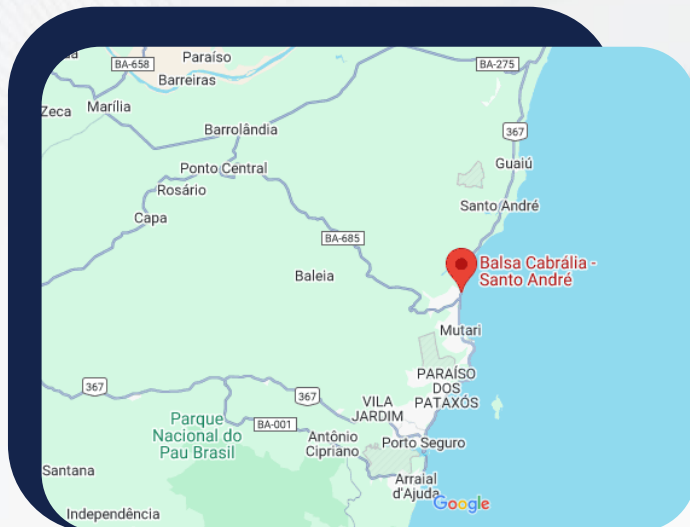
O projeto conta com licenciamento ambiental e contempla 25 casas de alto padrão, com área privativa de cerca 900 m² cada e opções de plantas entre 4 e 6 suítes. Além disso, o condomínio contará com heliponto, concierge, clube com academia e spa, área de wellness e hammam, área gourmet, quadras de *beach 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 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, 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

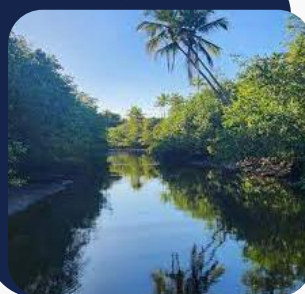
Praia Privativa



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

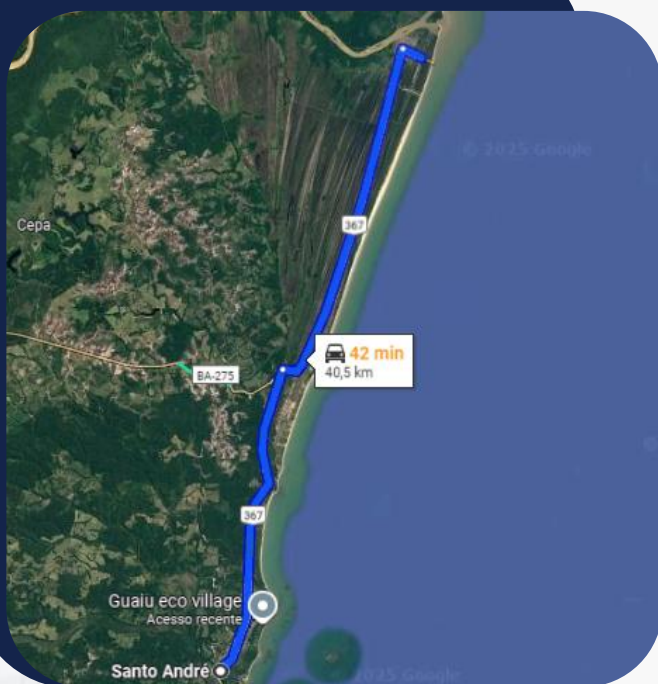
Reforma do Aeródromo de Belmonte promete impulsionar o turismo de alto padrão na Costa do Descobrimento

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

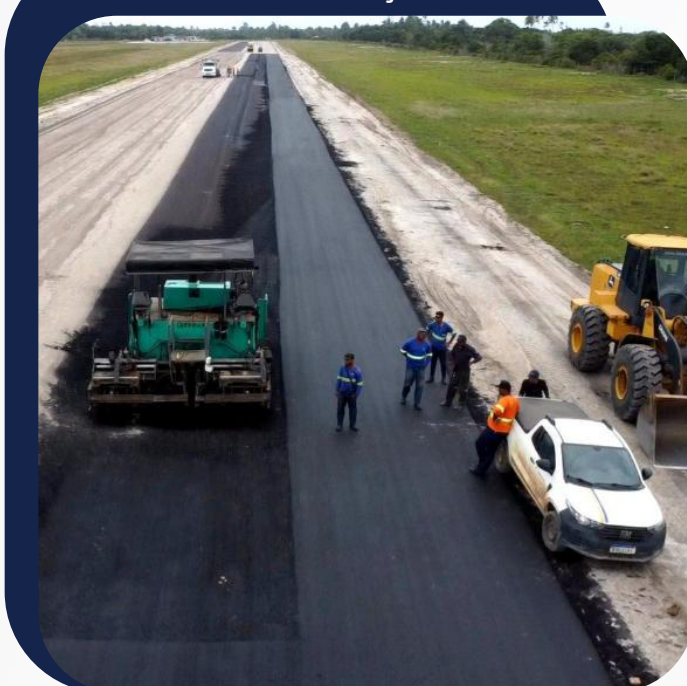


Imagem: Radar News

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



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\$ 11.971.045,27



Vencimento: Nov/29



LTV atualizado: 23%

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 34,40% de evolução (+0,82% p.p. m/m). No mês foram concluídos os serviços de forma e executada parcialmente a concretagem do 11º pavimento,, contando com 17 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 35% das unidades vendidas e possui uma carteira de recebíveis adimplente. O estoque do empreendimento é de R\$ 45,4 milhões e a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo de R\$ 17,8 milhões. As garantias do Mansion Madrid* são compostas por recebíveis que somam R\$ 3,6 milhões (carteira curta 12 meses), além de estoque de 2 unidades que totalizam R\$ 1,1 milhão, perfazendo R\$ 67,9 milhões em garantias.

*Mansion Madrid: empreendimento da holding proprietária do Mallorca financiado pelo CACRI11 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\$ 3,6 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: Estrutura – 10º Pav.



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

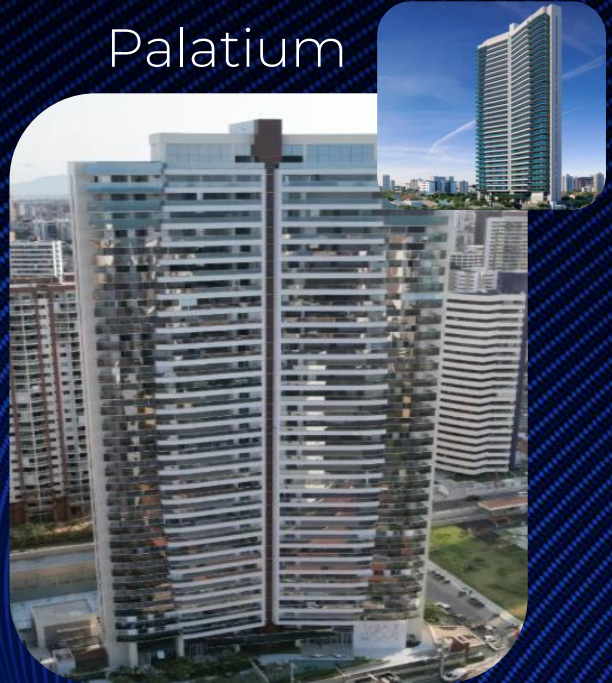
Obras Concluídas



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 contribuimos 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

77 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 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