CARTESIA
CAPITAL

CACR11

FII - CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Relatório Gerencial Mensal

Agosto 2025

TESE DE INVESTIMENTO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R$ 453.009.441,62

COTA PATRIMÔNIAL
R$ 93,67

COTA MERCADO
R$ 82,01

ÚLTIMO DIVIDENDO
R$ 1,35

LIQUIDEZ DIÁRIA MÉDIA (AGO/25)
R$ 4,1 Milhões

NÚMERO DE COTAS
4.836.324

TAXAS DO FUNDO

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

ADMINISTRADOR

Banco Daycoval S.A.

GESTORA

Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

MOVIMENTO DE MERCADO

Ainda que nos últimos meses o mercado financeiro tenha apresentado momentos de elevada volatilidade por conta de incertezas políticas, fiscais e econômicas, que por si só poderiam justificar maior volatidade nos ativos de renda variável, agosto foi marcado aumento de volume de negociação de cotas do CACR11 em níveis bastante incomuns. Inicialmente, o movimento refletiu a decisão de determinada casa de *wealth* de reposicionar a carteira de seus clientes. Tal movimento, iniciado logo após o anúncio da 7ª Oferta de Novas Cotas do CACR1 em 29/7/2025, foi intensificado de forma abrupta, coincidindo com o início do período de exercício do Direito de Preferência (5/8/2025), fazendo com que o preço de tela do CACR11 caísse de R$ 98,44 em 30/7/2025 para R$ 83,01 em 15/8/2025. Com isso, em 12/8/2025 a Cartesia Capital anunciou o cancelamento da referida Oferta, que visava captar R$ 120.000.033,00 ao preço de R$ 95,80 suportada por pipeline de potenciais novas operações somando R$ 446 milhões com remuneração média de IPCA + 14,27% a.a. conforme demonstrado no prospecto da Oferta. O CACR11 fechou agosto a R$ 82,01 / cota e volume negociado recorde de R$ 86 milhões (+200% sobre julho).

No início de setembro, notícias especulativas a respeito de alguns ativos do CACR11, incluindo a inexistência de garantias e de licenças ambientais, circularam na mídia e, apesar de desmentidas publicamente pela gestora através de Comunicado ao Mercado em 5/9/2025, causaram novo fluxo de venda (R$ 78 milhões acumulados até 10/9/2025), que juntamente com o aumento do movimento especulativo (short), pressionaram a cota até atingir a mínima de R$ 62,30 em 9/9/2025, recuperando em 10/9/2025 para R$ 70,60.

Nesse contexto, importante reforçar que os sócios da Cartesia Capital e seus familiares são cotistas relevantes de longo prazo do CACR11, demonstrado alinhamento com seus cotistas.

GUIDANCE DE DIVIDENDOS

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

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

Desta forma, a gestão do CACR11 mantém inalterado seu planejamento de rendimentos para o atual semestre, no range R$ 1,30 a R$ 1,40 por cota, reforçando tratar-se de *guidance* e, de forma alguma, promessa de rentabilidade.

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

ATIVOS CACR11 SOB QUESTIONAMENTO

Atualmente o CACR11 possui três ativos específicos no estado da Bahia, a saber CRI Santo André, CRI Viva e CRI Savoie, os quais ingressaram no CACR11 entre dezembro de 2023 e fevereiro de 2024.

Nos primeiros dias do corrente mês surgiram alguns questionamentos na mídia envolvendo as operações acima, os quais comentamos a seguir:

(i) inexistência das garantias e de autorização dos órgãos ambientais do empreendimento de Santo André: em Comunicado ao Mercado de 05/09/2025 a gestão afirmou publicamente serem inverídicas tais alegações. As garantias de todos os ativos do CACR11 estão devidamente formalizadas e registradas nos cartórios competentes. O terreno do referido empreendimento, com área de 210.000 m2 em região valorizada do litoral baiano, possui terraplanagem executada definindo o arruamento e os lotes, bem como preservando vasta área de preservação ambiental em obediência à legislação vigente.

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

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

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

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

COMENTÁRIOS DA GESTÃO

MODELO DE GESTÃO ATIVA CARTESIA CAPITAL

A Cartesia Capital tem como princípio de gestão do CACR11 uma forte gestão ativa, que compreende a participação em cada etapa dos empreendimentos financiados, e exigimos dos incorporadores comprometimento com a boa execução do empreendimento. Com isso, buscamos não somente proteger os recursos investidos de nossos cotistas, como contribuir para uma maior eficiência operacional dos empreendimentos com reflexo positivo no resultado para o incorporador. 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, esse processo inclui, entre outros:

(i) acompanhamento das estratégias de vendas e resultados através de reuniões semanais com a equipe comercial do empreendimento visando convergência com a curva de vendas,

(ii) envio de cliente oculto aos stands de vendas para avaliação da eficácia da estratégia e engajamento da equipe de vendas,

(iii) realização de pesquisas de mercado para avaliação do aspecto comercial dos empreendimentos com profundidade e granularidade de informações (evolução do mercado na área geográfica, tipologia, público-alvo, amenidades, precificação etc)

(iv) monitoramento da carteira de recebíveis com recebimento de relatório elaborado por empresa terceirizada independente em até 8 dias úteis do mês subsequente,

(v) monitoramento em tempo real das obras através de câmeras e visitas não programadas às obras da equipe interna de incorporação em complemento aos controles e medições efetuados por empresas terceirizadas independentes,

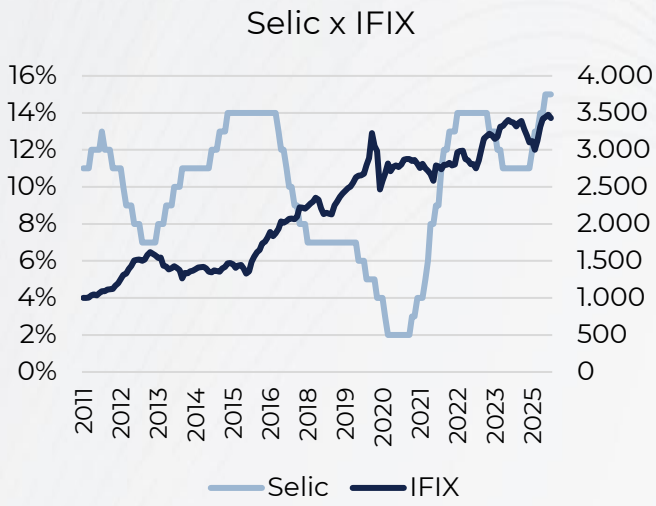
(vi) minutas proprietárias dos CRI, atualizadas permanentemente visando mitigar riscos, favorecem dinâmica dos controles das operações pelo Centro de Monitoramento e reduzem o risco de dupla interpretação em eventualidade de judicialização,

(vii) definição, em alinhamento com o incorporador, de preço mínimo de venda das unidades dos empreendimentos, assegurando a manutenção de valor da garantia do CRI,

(viii) disposição de contato com o incorporador em tempo integral para resolução de intercorrências na execução dos empreendimentos visando reduzir ao mínimo atrasos ou prejuízos,

(ix) antecipação do processo de repasse junto a instituições financiadoras para, uma vez obtido o habite-se da obra, agilizar a amortização do CRI e otimizar a renovação da carteira de ativos do CACR11, além de beneficiar o resultado do incorporador.

PALAVRA DO GESTOR: GESTÃO ATIVA NO MERCADO IMOBILIÁRIO



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

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

GESTÃO ATIVA

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

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

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

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

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

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

GESTÃO ATIVA

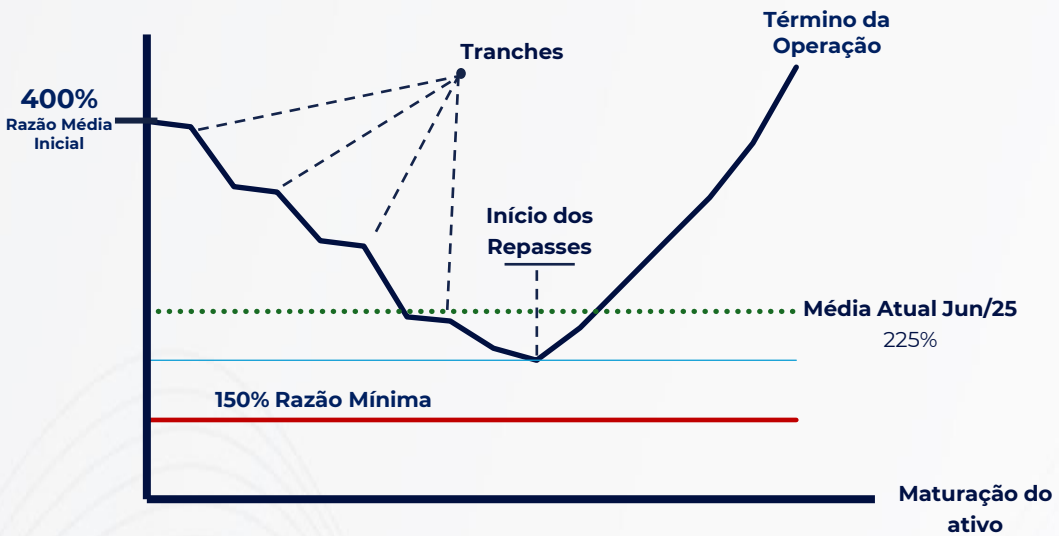
Mercado secundário: A gestão se relaciona com diversos parceiros do mercado financeiro visando ocasionalmente vender parcial ou integralmente ativos da carteira do CACR11. Importante dizer que o CACR11 sempre permanece com quórum de decisão nos CRI para assim manter seu padrão de gestão dos ativos. Operações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

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

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

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

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



ALTERAÇÕES NO RELATÓRIO

Visando maior transparência e atendendo a demanda dos investidores, o Relatório Gerencial do CACR11 seguirá um novo formato, a fim de aprofundar o nível de detalhamento dos ativos investidos e continuará em constante melhoria em benefício do cotista.

CRITÉRIOS DE ANÁLISE

A equipe de gestão do CACR11 aplica critérios rígidos na análise de operações-alvo do fundo. Em geral, são operações em fase inicial de estruturação, visto que é nesse estágio que a expertise do time do CACR11 em análise e mitigação de riscos em operações estruturadas de crédito pode ser incorporada aos instrumentos do CRI. Algumas premissas para investimento pelo CACR11 incluem, não se limitando a:

Saúde financeira – é fundamental que os projetos tenham níveis robustos de resultado (TIR mínima) e geração de caixa a apurar pro-forma após os custos do CRI, de forma a trazer incentivo ao incorporador para venda do estoque, conclusão da obra e quitação do CRI. O resultado a apurar é ainda base para as condições de venda forçada de estoque impostas em caso de quebra de covenants, reforçando o alinhamento com o incorporador.

Financiamento integral – no caso de financiamento de obras, o CACR11 somente investe em CRIs que assegurem a totalidade dos recursos necessários para a conclusão do projeto, sem depender do fluxo financeiro das vendas ou de recursos externos ao projeto para complementação de financiamento. Com isso, evitamos o risco de paralisação da obra por falta de recursos e consequente risco de crédito corporativo dos incorporadores por não depender de aportes, além de contribuir com a estratégia comercial dando conforto aos adquirentes das unidades do empreendimento.

Expertise/histórico do incorporador – verificação de projetos executados, incluindo histórico de vendas e entrega de obras dos empreendimentos, qualidade na execução, eficiência para repassar a carteira de recebíveis via financiamento junto aos bancos, dentre outros fatores.

Liquidez do imóvel – analisamos cada CRI como operação de Project Finance, cuja liquidação deve ocorrer com recursos internos do empreendimento financiado. Portanto, a análise do perfil comercial do empreendimento, em particular aspectos como público alvo, demanda, concorrência, tipologia, localização e precificação permitem avaliar a liquidez dos imóveis, matéria prima para a amortização do CRI.

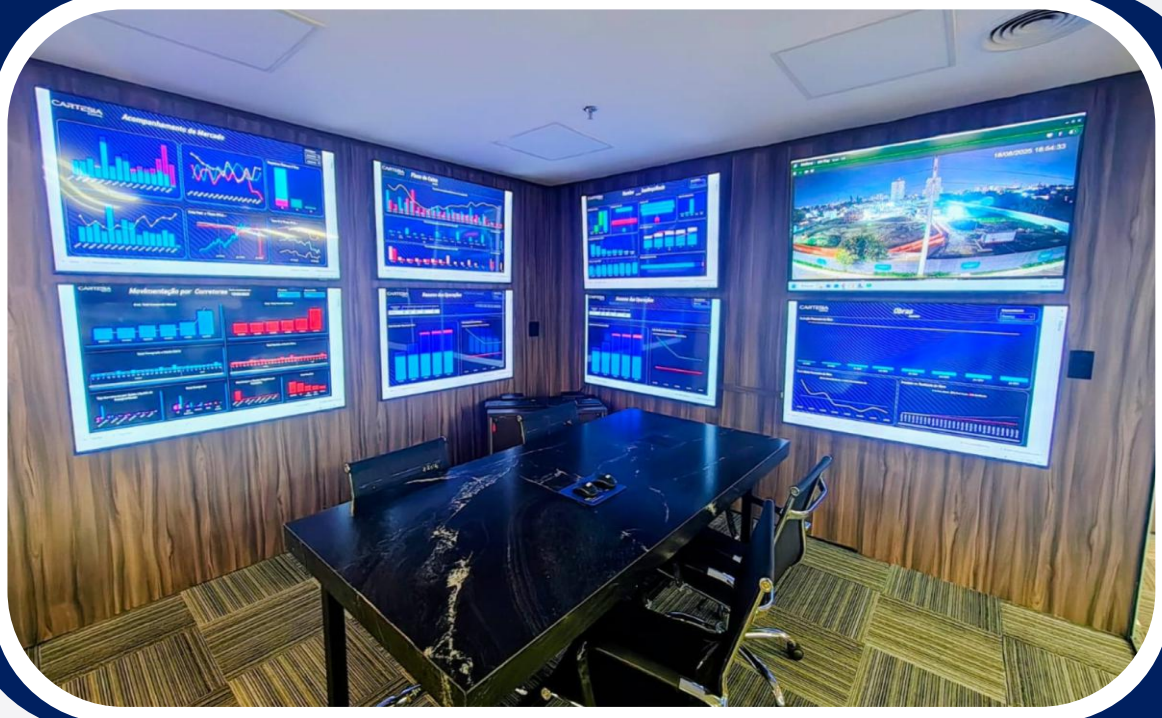
Histórico de vendas – análise da estratégia comercial praticada e resultados alcançados, utilizando consultores e pesquisas de mercado para buscar maior eficiência dos esforços comerciais com reflexo na velocidade de vendas das unidades disponíveis.

Carteira de Recebíveis – na pré-análise das operações são verificados o perfil de crédito dos adquirentes, características dos contratos de vendas, previsão de cessão de recebíveis e alienação fiduciária, fluxo financeiro pré e pós-chaves, histórico de inadimplência e distratos, modelo de atualização monetária e amortização, juros da carteira, base para modelagem de diferentes cenários de estresse.

Desde a captação do CACR11 foram analisadas 755 operações totalizando aproximadamente R$ 28,48 bilhões, tendo como lastros contratos de alugueis típicos e atípicos, imóveis residenciais de baixa, média e alta renda, imóveis comerciais, loteamentos, contratos de geração de energia e empreendimentos de multipropriedade. Relação risco x retorno e estruturas de mitigação de risco inadequadas foram os principais fatores que levaram a gestão a declinar 722 CRI analisados, enquanto 11 estão em fase de análise/estruturação.

GESTÃO ATIVA E CONTROLE DE RISCO

Central de controle e monitoramento



Visão Proprietária

Tela 1: Dados de mercado
Tela 2: Detalhamento do passivo do CACR11, volume e concentração
Tela 3: Projeção do fluxo de caixa do CACR11 e controle da tesouraria
Tela 4: Principais indicadores da carteira de ativos

Visão dos empreendimentos

Tela 5: Evolução de vendas e carteira de recebíveis
Tela 6: Razão de garantia por operação
Tela 7: Câmera em tempo real nas obras
Tela 8: Gráfico de evolução de obra

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

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

Ticker	CACR11
Resultado mensal (R$)	1,49
Distribuição por cota (R$)	1,35
Cota mercado (R$)	82,01
Cota patrimonial (R$)	93,67
DY mensal cota mercado	1,65%
DY 12 meses cota mercado	19,72%
DY cota mercado gross Up (15%)	1,94%
DY cota mercado gross up (15%) %CDI	166,36%

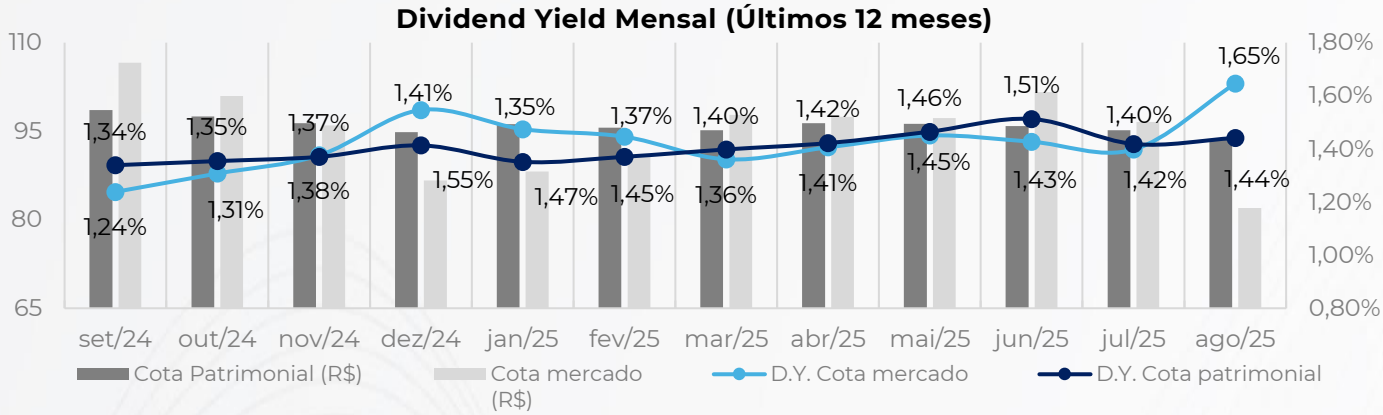
A cota do CACR11 fechou agosto com valor de mercado de R$ 82,01 e relação P/VP de 87,55% (101,50% em 31/07/2025), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R$ 0,85 / cota (R$ 0,99 em 31/7/2025). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 88,36% (101,97% em 31/7/2025).** A base de cotistas soma 24.515 investidores (+0,11% m/m; +101% nos últimos 24 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R$ 86,5 milhões, equivalente a um giro de 19,11% do PL do fundo (vide página 7), conforme comentado anteriormente.

Eventos do mês: (i) amortização de R$ 4.855.898 de principal e R$ 122.586 de IPCA do CRI Costa Mallorca, (ii) amortização de R$ 401.396 de principal e R$ 25.764 de IPCA do CRI Monte Cristo, (iii) amortização de R$ 71.449 de principal e R$ 250.441 de IPCA do CRI Alto Lindóia, (iv) amortização de R$ 65.919 de principal e R$ 190.768 de IPCA do CRI Helvetia, (v) amortização de R$ 59.072 de principal e R$ 49.620 de IPCA do CRI Station, (vi) amortização de R$ 112.018 de IPCA do CRI La Maison, (vii) amortização de R$ 45.217 de IPCA do CRI Chianti, (viii) venda de 28.000 papéis do CRI Santo André gerando ganho de R$ 1.242.865 (spread + juros). Destaques de evolução de obras financiadas pelo CACR11: Station (+4,2 p.p. m/m), e Alto Lindóia (+1,54 p.p. m/m).

Em 08/9/2025 o CACR11 distribuiu R$ 1,35 / cota, que corresponde a 141,40% do CDI mensal, ou 166,36% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em *dividend yield* de 19,72% nos últimos 12 meses (sem reinvestimento dos dividendos).

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

Dividend Yield Mensal (Últimos 12 meses)



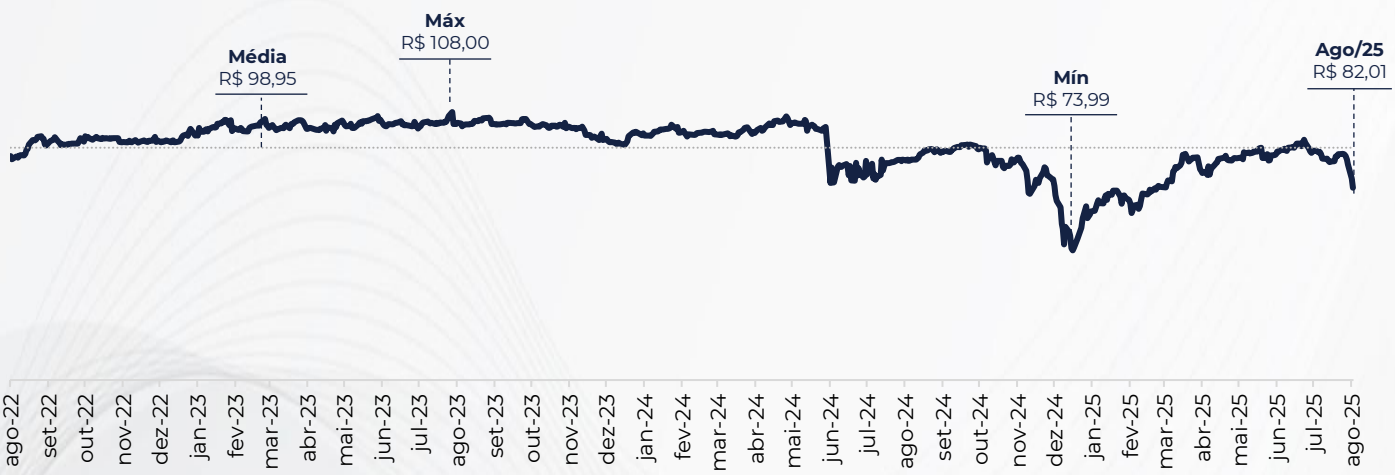
Como regra, a atualização monetária sobre os saldos devedores dos CRI, ainda que em alguns CRIs acumulada (sem efeito caixa), é recebida (i) na amortização das operações, ou (ii) em eventos de negociação no mercado secundário dos CRI investidos. O saldo acumulado de correção monetária acruada (não caixa) em 29/08/2025 somava R$ 4.134.797 ou R$ 0,85 / 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

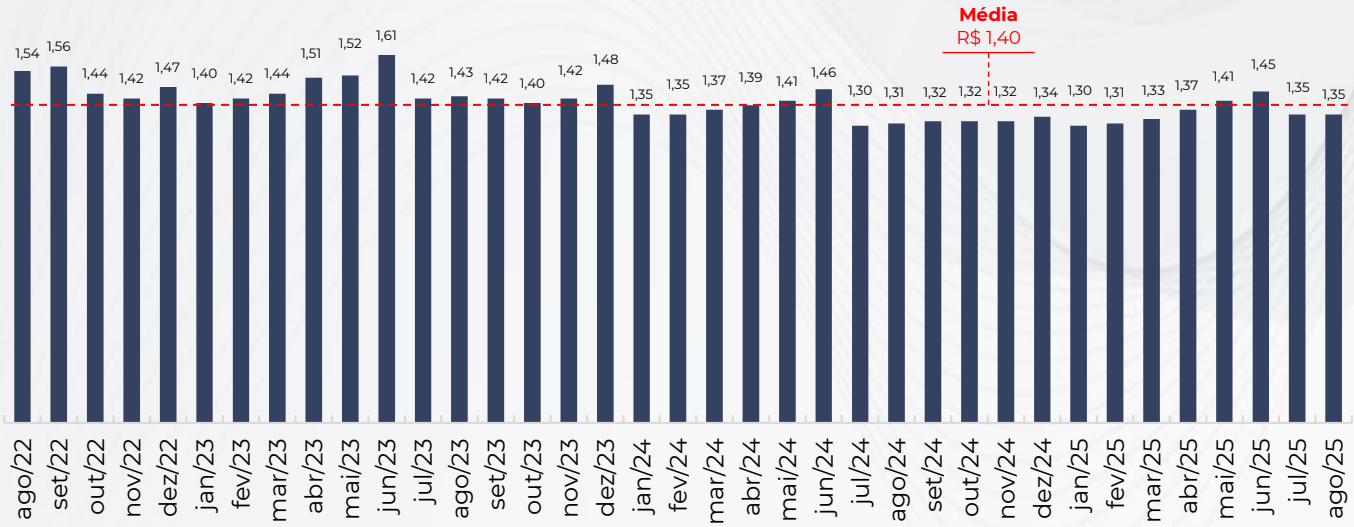
Mês de referência	Data base	Resultado mensal (R$)	Distribuição por cota (R$)	Data de pagamento	Cota patrimonial (R$)	Cota mercado (R$)	Dividend yield mensal Cota mercado
Agosto-25	29/08/2025	1,49	**1,35**	08/09/2025	93,67	82,01	1,65%
Julho-25	31/07/2025	1,41	**1,35**	08/08/2025	95,17	96,60	1,40%
Junho-25	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%
Abril-25	30/04/2025	1,54	**1,37**	09/05/2025	96,35	97,45	1,41%
Março-25	31/03/2025	1,33	**1,33**	08/04/2025	95,14	97,74	1,36%
Fevereiro-25	28/02/2025	1,38	**1,31**	12/03/2025	95,60	90,60	1,45%
Janeiro-25	31/01/2025	1,37	**1,30**	10/02/2025	96,21	88,18	1,47%
Dezembro-24	31/12/2024	1,30	**1,34**	09/01/2025	94,81	86,65	1,55%
Novembro-24	29/11/2024	1,35	**1,32**	09/12/2024	96,35	95,95	1,38%
Outubro-24	31/10/2024	1,15	**1,32**	08/11/2024	97,48	100,98	1,31%
Setembro-24	30/09/2024	1,34	**1,32**	08/10/2024	98,60	106,60	1,24%

Os gráficos a seguir apresentam o comportamento diário da cota de mercado do fundo nos últimos 36 meses, bem como os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas ao longo do mesmo período. Em agosto, com o anúncio da distribuição de R$ 1,35 / cota, o dividendo mensal médio nos últimos 36 meses alcançou o patamar de R$ 1,40 / cota.

Histórico Cotação CACR11 – Últimos 36 meses

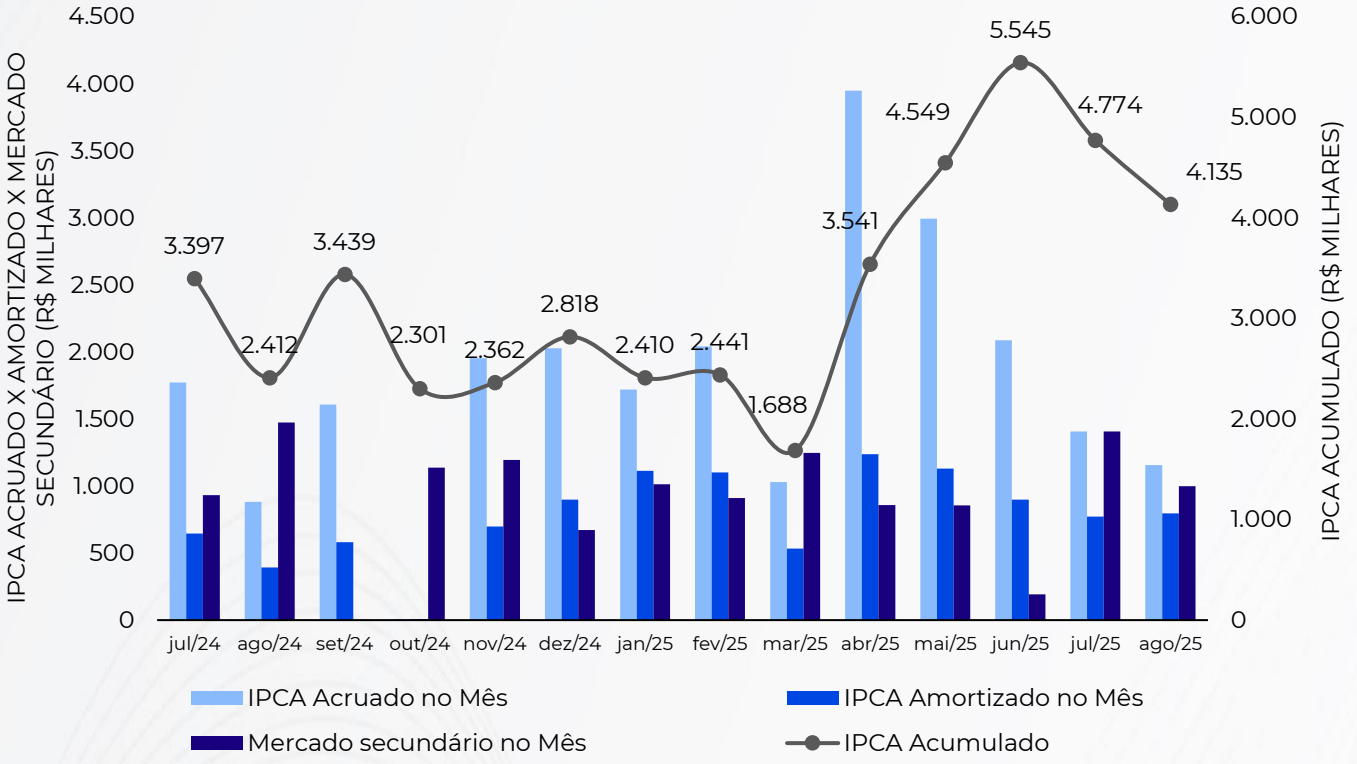


Rendimento Mensal (R$ / Cota) - Últimos 36 meses



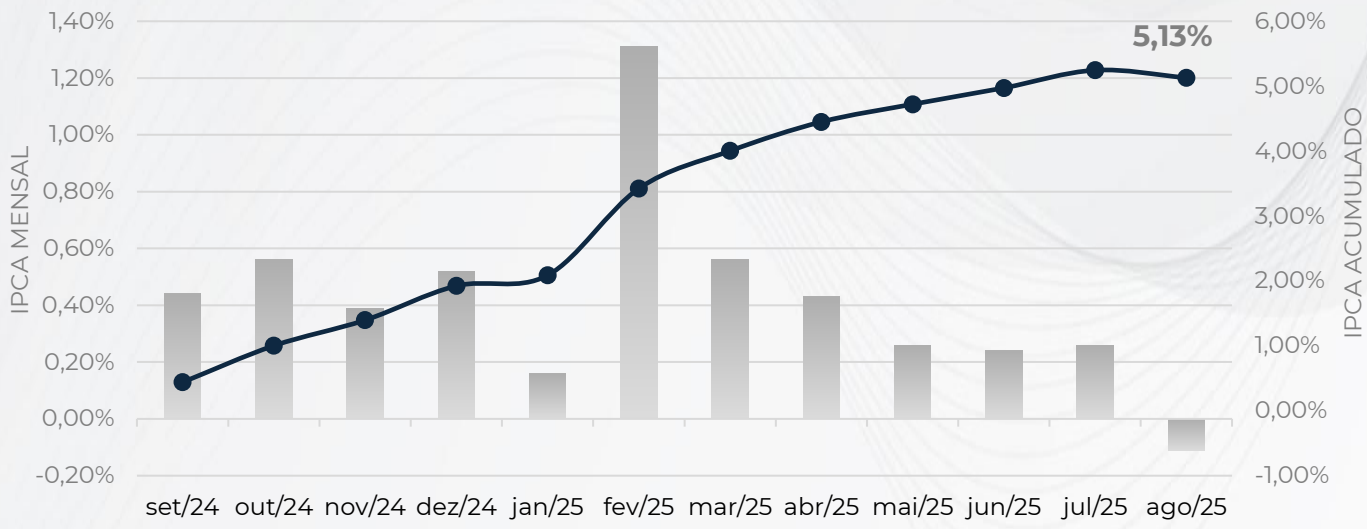
Os gráficos abaixo demonstram a evolução da correção monetária acumulada da carteira do CACR11 nos últimos 12 meses.

Correção Monetária da Carteira



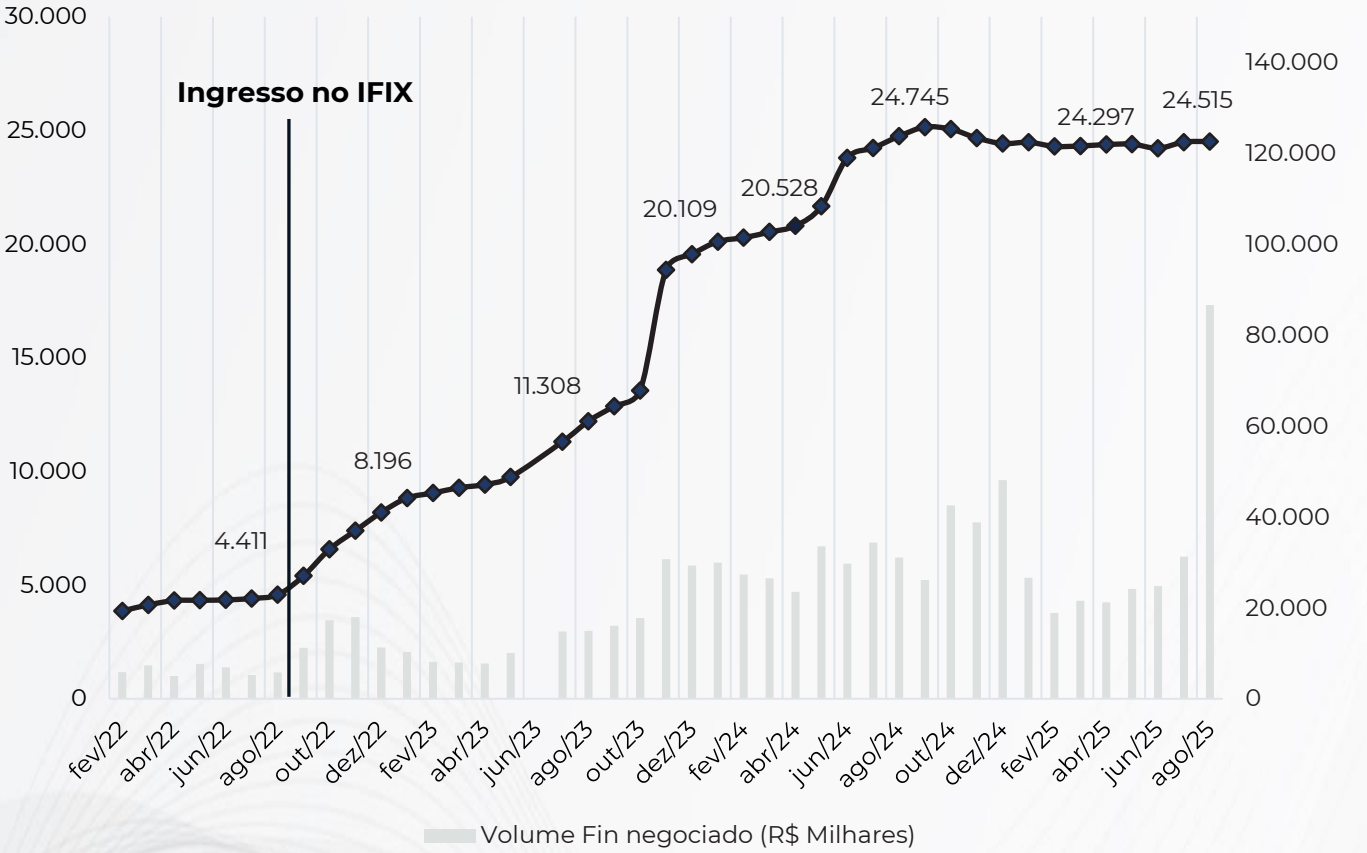
Em agosto houve (i) adição de R$ 1.155.509 referente ao IPCA de 0,24% de junho de 2025 (“n-2”), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R$ 796.414 e (iii) venda de papéis destravando R$ 998.035 de IPCA, ocasionando em redução do saldo acumulado para R$ 4.134.797 , equivalente a R$ 0,85 / cota.

IPCA mensal x IPCA acumulado (12 meses)



BASE DE COTISTAS

Expansão de 436% da base de cotistas desde a entrada do CACR11 no IFIX



DRE GERENCIAL – RESULTADOS DO MÊS

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

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

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

A diferença entre o lucro pelo regime de competência e pelo regime de caixa se justifica, sobretudo, (i) pela variação monetária incidente sobre o saldo devedor dos CRI's investidos ser acruada ao longo do tempo de vida das operações para pagamento pelos devedores dos CRI's somente na liquidação dos mesmos, e (ii) pela provisão mensal para taxa de performance. Segundo o regulamento do CACR11, a taxa de performance deve ser calculada e provisionada diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro e será paga durante o semestre subsequente ao período de provisionamento.

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

	Agosto 2025	Acumulado 2S2025
RECEITAS	**7.660.608**	**14.891.763**
Juros	5.166.043	9.744.493
Amortização Correção Monetária	796.413	1.567.597
Taxa de Distribuição	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	134.926	323.631
Mercado Secundário / Outros	1.563.227	3.256.042
DESPESAS	**(457.045)**	**(848.410)**
Administrativas	(424.435)	(795.300)
Operacionais	(32.610)	(53.110)
Taxa de Performance 1S2025	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	**7.203.563**	**14.043.353**
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	**7.934.102**	**15.719.348**
VALOR DISTRIBUÍDO	**6.529.037**	**13.058.075**
Taxa de Performance 2S2025	0	0
Saldo Correção Monetária Acruada	4.134.797	

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*	6ª emissão*
TIR a.m.	0,93%	0,99%	0,97%	0,85%	0,45%	0,00%
TIR a.a.	11,72%	12,50%	12,32%	10,69%	5,56%	0,00%

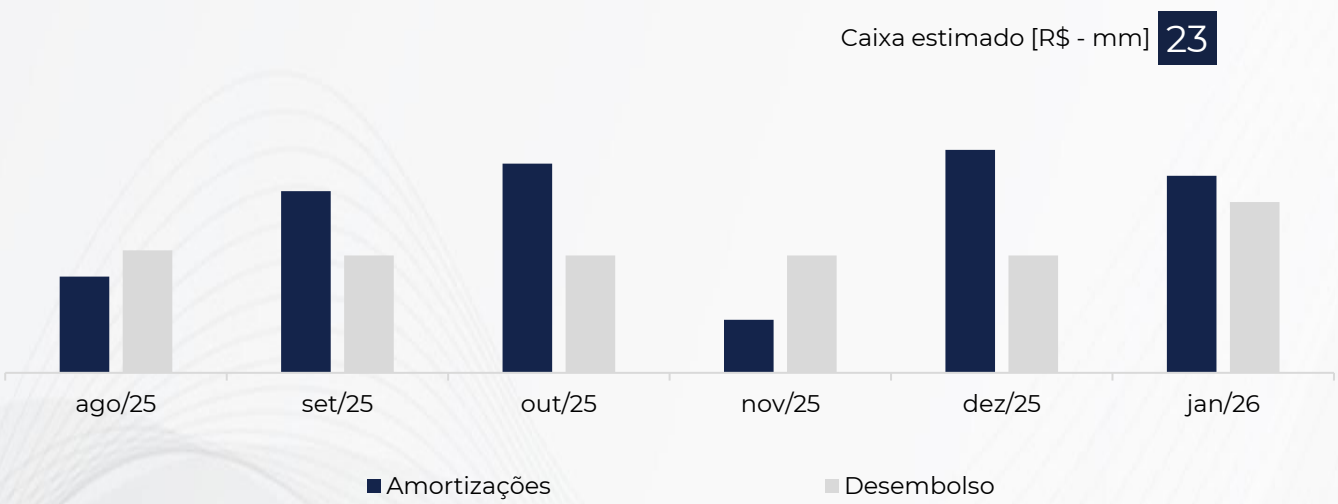
*Não considera rendimentos dos recibos

DRE REGIME DE CAIXA (R$)	Julho 2025	Agosto 2025	Acumulado 2S2025
RECEITAS	**7.231.155**	**7.660.608**	**14.891.763**
Juros	4.578.450	5.166.043	9.744.493
Amortização Correção Monetária	771.184	796.413	1.567.597
Taxa de Distribuição	0	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	188.705	134.926	323.631
Mercado Secundário	1.692.815	1.563.227	3.256.042
DESPESAS	**(391.365)**	**(457.045)**	**(848.410)**
Administrativas	(370.865)	(424.435)	(795.300)
Operacionais	(20.500)	(32.610)	(53.110)
Taxa de Performance 1S2023	0	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	**6.839.790**	**7.203.563**	**14.043.353**
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	**7.785.246**	**7.934.102**	**15.719.348**
VALOR DISTRIBUÍDO	**6.529.037**	**6.529.037**	**13.058.075**
RESULTADO CAIXA RETIDO (R$ / COTA)	**(0,064)**	**(0,139)**	**(0,203)**

*Rentabilidade com base na cota de mercado

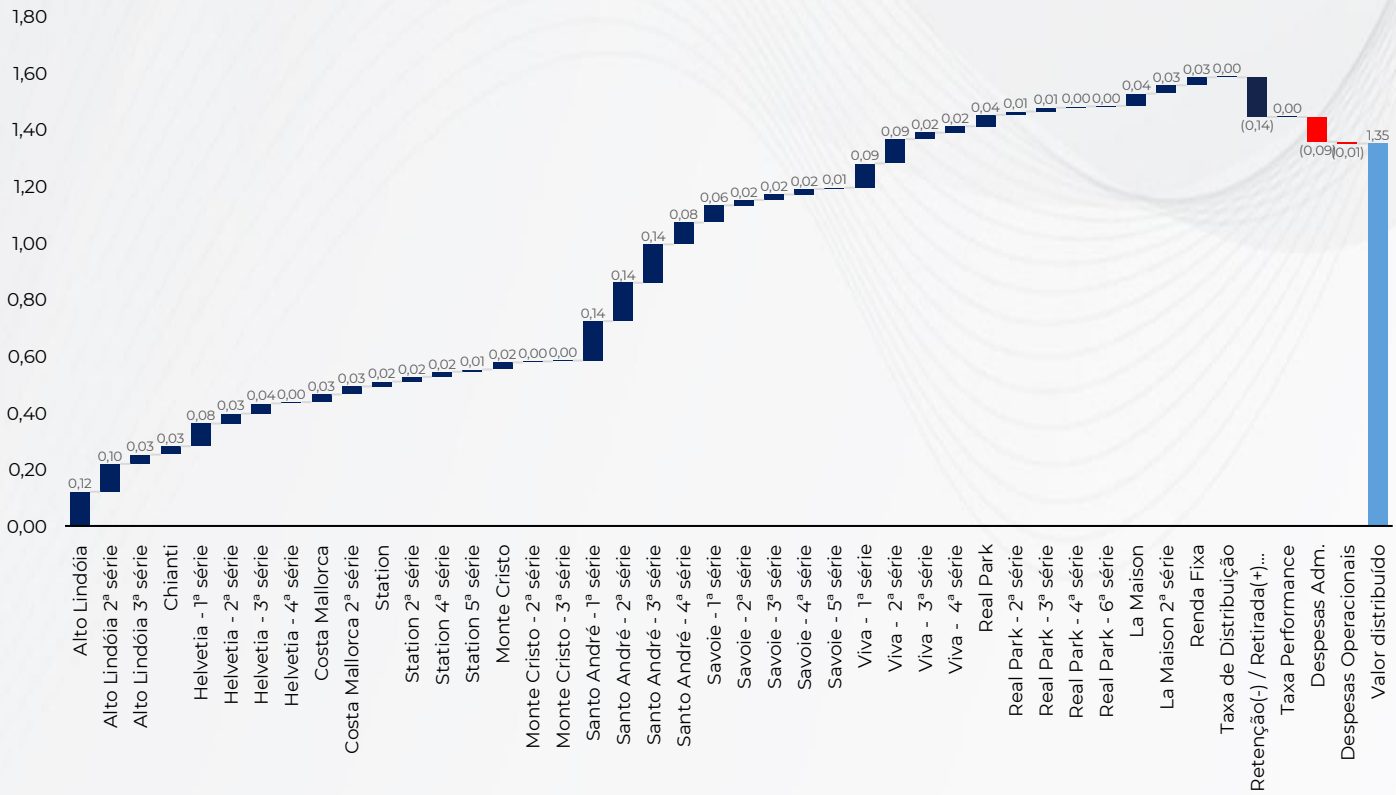
			INDICADORES COMPARATIVOS		
Rentabilidade	**CACR11**	**CACR11 Gross Up 15%**	**CDI**	**IFIX**	**IBOV**
Mensal*	**-13,71%**	**n/a**	1,16%	1,16%	6,28%
12 meses*	**-9,19%**	**n/a**	12,88%	2,44%	3,98%

Caixa CACR11 – Projeção 6 meses



COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

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

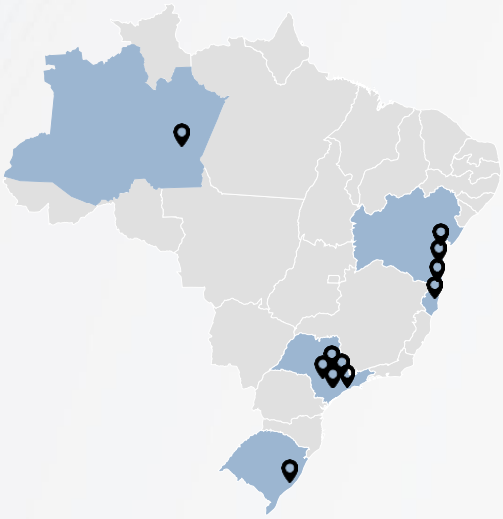


O guidance de dividendos, apresentado acima, trata-se apenas de uma projeção realizada pela equipe de gestão, com base em estudos semestrais e atualizações constantes de expectativas. Essa informação não deve ser utilizada, sob nenhuma hipótese, como promessa de rendimentos futuros.

Empreendimento	UF	Padrão	Vendas
Helvetia	SP	Alto	23%
Viva	BA	Médio	4T25
La Maison	AM	Alto	65%
Station	SP	Médio	68%
Savoie	BA	Médio	4T25
Monte Cristo	SP	Médio	75%
Real Park	SP	Alto	4T25
Santo André	BA	Alto	4T25
Alto Lindóia	RS	Médio	65%
Mallorca	BA	Médio	24%
Chianti	SP	Médio	45%

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

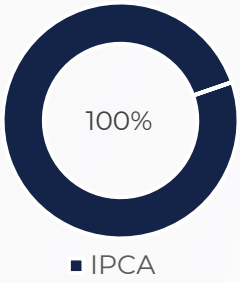
DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



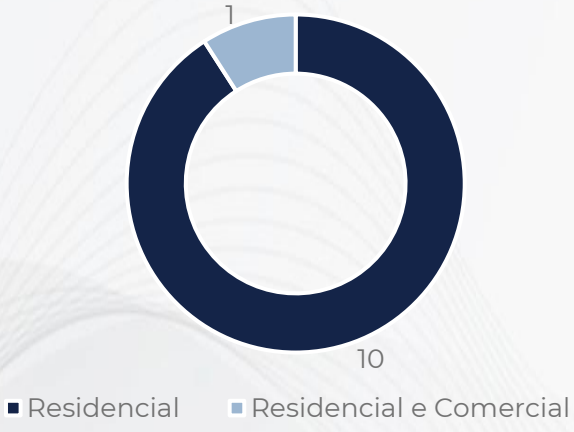
REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI

Taxa média de juros (IPCA)

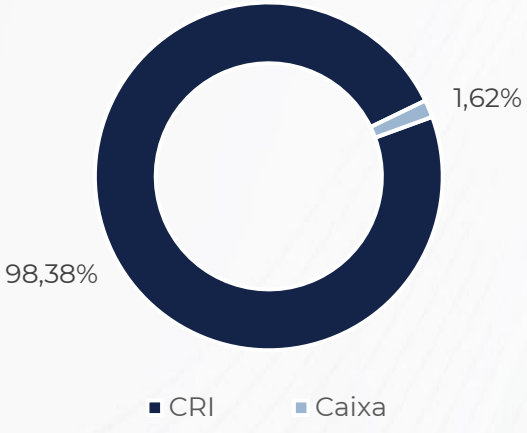
12,7637% a.a.



DISTRIBUIÇÃO SETORIAL



CLASSE DE ATIVO



CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa % a.a.	Venc.	Correção monetária acruada (R$)	Principal (R$)	% Carteira
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	124.154	24.328.874	5,17%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	0	12.516.650	2,66%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	6.011	12.432.554	2,64%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	24/03/2027	48	1.647.399	0,35%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	22/09/2027	37.708	13.338.751	2,84%
23I2111373	Canal	IPCA	13,00%	22/09/2027	25.132	8.890.040	1,89%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	0	6.072.673	1,29%
23J1215952	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	0	5.847.870	1,24%
23J1226561	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	0	6.602.041	1,40%
23J1226990	Canal	IPCA	12,68%	15/10/2027	0	3.111.136	0,66%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	15/10/2027	0	7.970.239	1,69%
23J0162216	True	IPCA	14,00%	15/10/2027	0	1.174.121	0,25%
23J0162404	True	IPCA	14,00%	15/10/2027	0	1.188.718	0,25%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	15/12/2028	339.844	32.375.482	6,88%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	15/12/2028	404.436	31.183.806	6,63%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	15/12/2028	20.191	31.523.343	6,70%
25F1869744	Canal	IPCA	12,70%	19/12/2028	38.627	5.523.422	1,17%
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	536.690	26.059.485	5,54%
24A1777655	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	235.458	8.273.073	1,76%
24A1777749	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	34.539	8.425.883	1,79%
24A1777868	Canal	IPCA	12,68%	17/01/2028	104.516	8.354.939	1,78%
25G0707498	Canal	IPCA	12,70%	18/01/2028	4.241	2.211.554	0,47%
24B1465589	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	797.794	37.134.429	7,90%
24B1465631	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	366.718	37.464.462	7,97%
24B1465697	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	290.731	9.866.657	2,10%
24B1465719	Canal	IPCA	12,68%	15/02/2029	130.861	8.857.724	1,88%
24C1528390	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	404.338	17.715.109	3,77%
24C1528956	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	114.126	4.932.667	1,05%
24C1529129	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	66.680	6.005.053	1,28%
24C1530964	Canal	IPCA	12,68%	16/03/2028	9.072	1.812.000	0,39%
25G5231291	Canal	IPCA	12,70%	17/03/2028	1.074	2.763.546	0,59%
24I1424510	Canal	IPCA	12,80%	26/08/2030	13.938	31.747.140	6,75%
24I1425363	Canal	IPCA	12,81%	27/08/2030	2.507	28.026.061	5,96%
24I1425552	Canal	IPCA	12,82%	28/08/2030	0	4.486.665	0,95%
24K2314391	Travessia	IPCA	13,50%	22/11/2029	0	5.594.017	1,19%
24K2432454	Travessia	IPCA	13,51%	22/11/2029	0	5.853.567	1,24%
24I2532795	Leverage	IPCA	12,68%	27/09/2029	25.365	8.972.788	1,91%
		IPCA	**12,77%**		**4.134.797**	**470.283.937**	**100,00%**

CRI HELVETIA

INDAIATUBA / SP
Acessar Google Maps

IPCA + 12,6825% a.a.

Saldo Devedor:
R$ 51.055.689,65

Vencimento: Mar/2027

LTV atualizado: : 42%

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. O empreendimento é privilegiado por estar vizinho aos famosos clubes de golfe e polo, e contar com fácil acesso a escolas bilíngues, parques e infraestrutura urbana consolidada.

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

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

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

Servicers:

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

CRI HELVETIA

Foto 1: Fachada

Foto 2: Entrada

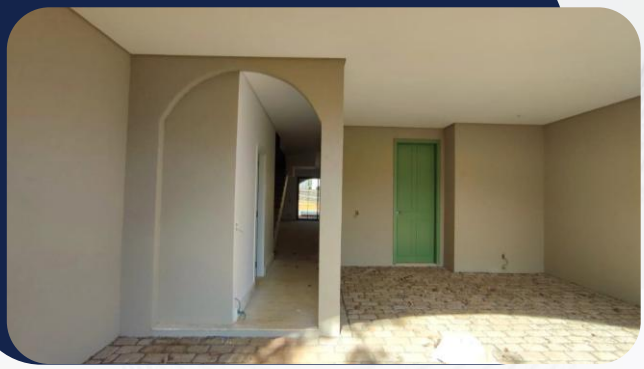


Foto 3: Visão aérea

Foto 4: Terreno

Garantias:

- Alienação fiduciária do estoque
- Alienação fiduciária de outros imóveis (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$ 94.909.374,54

Vencimento: Fev/2029

LTV atualizado: 23%

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

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

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

O início das vendas da fase 1 (que já incluirá a estrutura de lazer) está previsto para novembro próximo. O modificativo do projeto já está em fase de aprovação junto à prefeitura. A reabertura das vendas é prevista para até novembro de 2025. A retomada das obras prevista para 2T2026.

O novo projeto, com 963 unidades inclui diferentes tipologias como gardens, apartamentos e terraços (coberturas) com áreas privativas de 22 a 93 m² e plantas de 1 a 3 dormitórios. As plantas são modulares oferecendo a possibilidade de composição de unidades, com grande flexibilidade para atender demandas variadas de tipologias aos adquirentes.

Empreendimento:

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

INFRAESTRUTURA E POTENCIALIDADES REGIONAIS

Saúde

Hospital e postos de saúde disponíveis na ilha

Internet

Cobertura de Wi-fi disponível na região,

Bancos

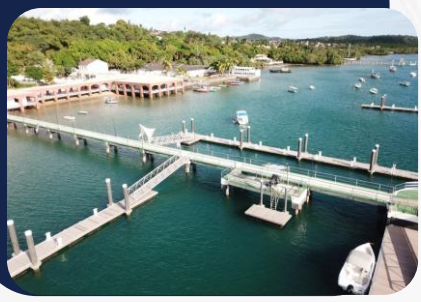
Agências do Bradesco e Caixa na Ilha de Itaparica

Gastronomia

Opções gastronômicas disponíveis no centro da cidade e arredores.

Centro histórico

Marina de Itaparica



Ruínas do forno da cal

Ponte Salvador - Itaparica

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

A ponte deverá beneficiar a população e a economia de 44 municípios próximos, atualmente dependentes do ferry boat.

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:

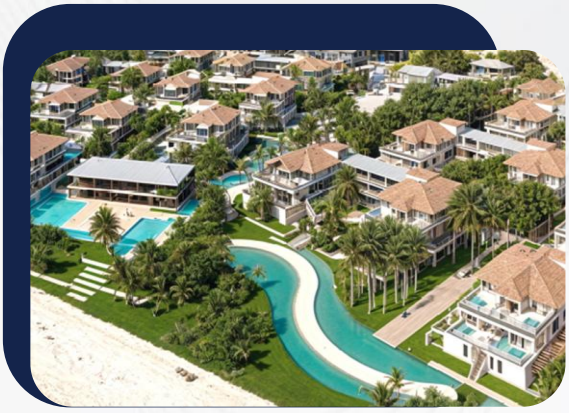
- Alienação Fiduciária do Estoque
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de cotas da devedora
- Aval da controladora

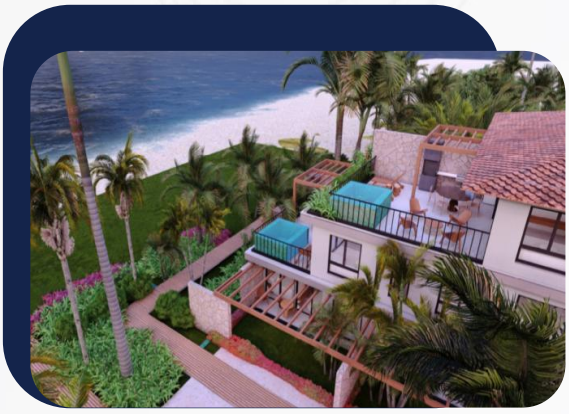
Foto 5: Terreno

CRI VIVA

PROJETO ANTIGO

PROJETO NOVO





VGV PROJETADO ANTERIOR	R$ 194 milhões	R$ 450 milhões	NOVO VGV PROJETADO

Servicers:

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

- **Terreno: Quitado**
- **Terraplanagem: 100%**
- **Licenças Ambientais: 100%**
- **Atualização do Projeto: 100%**
- **Readequação na prefeitura: Outubro 2025**
- **Comercialização: reabertura até Nov/25**
- **Obras: reinício 2T2026**

CRI LA MAISON

Manaus / AM
Acessar Google Maps

IPCA + 13,00% a.a.

Saldo Devedor:
R$ 22.291.630,17

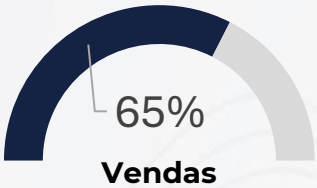
Vencimento: Set/2027

LTV atualizado: 32%

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

Uma vez a obra concluída e tendo recebido o Habite-se em julho 2025, foi iniciado o processo de repasse para amortização do CRI em regime de cash sweep. Evento de entrega em setembro marcou o reinício do esforço de vendas do estoque a R$ 16.000,00 / m² (modelado CRI R$ 8.500,00 / m²) com 2 unidades em negociação atualmente.

Atualmente, o empreendimento está 65% vendido, e com uma carteira de recebíveis saudável e performada. O estoque do empreendimento representa R$ 31,4 milhões, a carteira de recebíveis (VP 12% a.a.) possui saldo a receber de R$ 9,5 milhões, além saldo de R$ 20,3 milhões em recebíveis de taxa de administração (VP 12% a.a.) e R$ 7,2 milhões em estoque do Palatium, totalizando R$ 68,4 milhões em garantias reais.



Vendas

Obras

Servicers:

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

Empreendimento:

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

CRI LA MAISON

Foto 1: Entrada

Foto 2: Interior (sala)

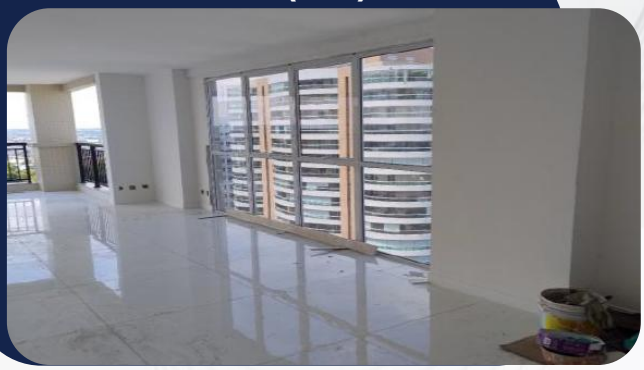


Foto 3: Varanda

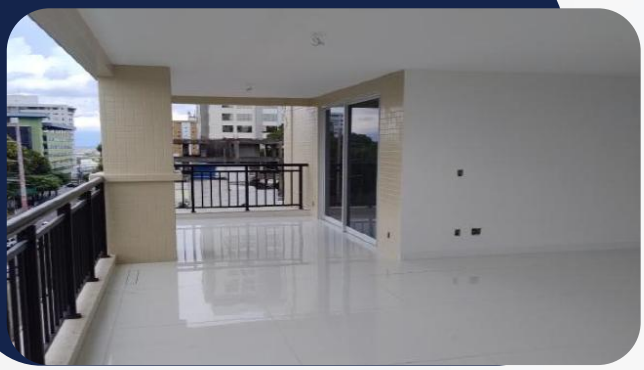
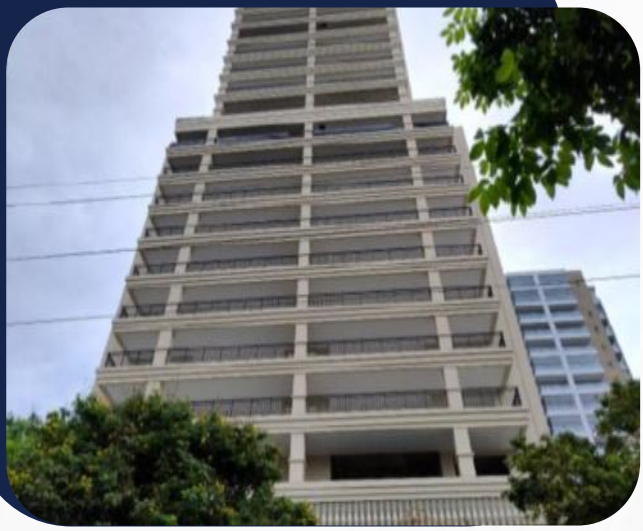


Foto 4: Terreno

Garantias:

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

Foto 5: Fachada



CRI STATION

SÃO PAULO / SP
Acessar Google Maps

IPCA + 12,6825% a.a.

Saldo Devedor:
R$ 21.633.720,50

Vencimento: Out/2027

LTV atualizado: 36%

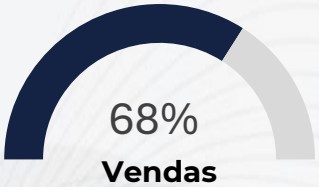
O Station Vila Madalena, fica localizado em São Paulo no bairro de Vila Madalena. Possui duas entradas, sendo uma na Rua Paulistânia e a outra pela Praça Américo Jacomino, em frente à saída da estação de Metrô Vila Madalena.

O empreendimento é composto por 200 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 82,35% de evolução (+4,20% p.p m/m). No mês foram realizados serviços de instalação da estrutura de energia, revestimento interno, pintura (interna e externa), instalações hidráulicas, elétricas e mecânicas, com 60 trabalhadores no canteiro. A previsão de conclusão das obras segundo cronograma da medidora está previsto para dezembro de 2025.

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

O empreendimento está 68% vendido e com uma carteira de recebíveis saudável e performada. O estoque do empreendimento é de R$ 27,6 milhões e a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo a receber de R$ 31,7 milhões, totalizando R$ 59,3 milhões em garantias reais.



Servicers:

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

CRI STATION

Foto 1: Fachada

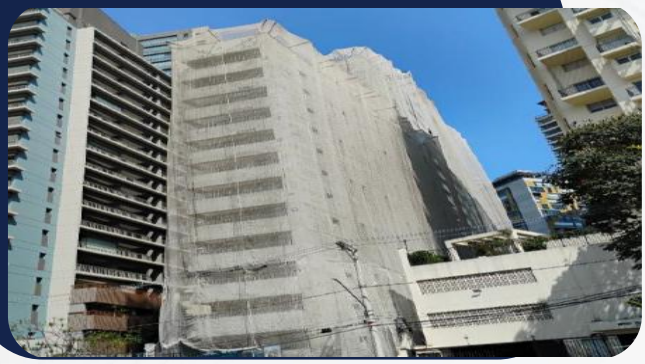


Foto 2: Instalação de portas

Foto 3: Projeto

Foto 4: Terreno

Garantias:

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

Foto 5: Revestimento nos Halls

Empreendimento:

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

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

CRI SAVOIE

SALVADOR / BA
Acessar Google Maps

IPCA + 12,6832% a.a.

Saldo Devedor:
R$ 54.240.377,23

Vencimento: Jan/2028

LTV atualizado: 66%

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

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

Pesquisa de mercado atualizada corroborou visão que o projeto original de 2 unidades por andar com área útil 125 m² enfrentaria desafios comerciais por conta de sobre-oferta na região. Por outro lado, a pesquisa identificou ampla demanda por unidades compactas do tipo studio e 1 dormitório, inexistentes no bairro, gerando modificativo do projeto. Considerando a nova tipologia e conceito de produto mais contemporâneos, houve uma melhora no VGV (+19%) com preço médio de até 18.000 / m² além da maior eficiência na sua relação área vendável x construída em função da redução natural do numero de vagas por unidade. Também o custo de construção (concreto armado) foi otimizado em relação ao VGV total do empreendimento.

Atualmente o projeto modificativo está em aprovação na Prefeitura de Salvador, com previsão de conclusão até janeiro de 2026. Foi iniciada a demolição dos imóveis nos terrenos do empreendimento. Ainda no corrente mês será iniciada oferta de unidades para investidores da base do Grupo SIAN interessados em explorar modelos de renda e short-stay. Prazo de obras previsto de até 30 meses.

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

Terreno: Quitado

Pesquisas mercadológicas: 100%

Demolição: em andamento

Projeto modificativo: janeiro 2026

CRI SAVOIE

Foto 1: Demolição

Foto 2: Tapume

Foto 3: Terreno

Foto 4: Terreno

Garantias:

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

Foto 5: Atualização do Projeto

Empreendimento:

- 168 apartamentos de 23 a 36 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$ 10.333.079,17

Vencimento: Out/2027

LTV atualizado: 64%

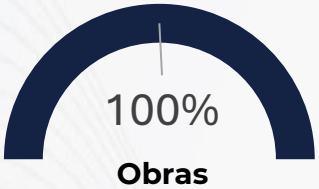
O Edifício Monte Cristo é a última torre do condomínio Ilhas do Mediterrâneo localizado no município de Itu - SP, no bairro de Altos da Vila Nova, com entrada localizada na Rua Marcos Mariano de Almeida. O empreendimento é composto por 72 unidades tipo com áreas privativas de 75,44 a 87,74 m² distribuídos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

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

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

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

Vendas



Obras

Servicers:

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

CRI MONTE CRISTO

Foto 1: Area Gourmet

Foto 2: Fachada

Foto 3: Portaria

Foto 4: Terreno

Garantias:

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

Foto 5: Quadra poliesportiva

Empreendimento:

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

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

CRI REAL PARK

São Paulo / SP
Acessar Google Maps

IPCA + 12,6839% a.a.

Saldo Devedor:
R$ 33.823.662,45

Vencimento: Mar/2028

LTV atualizado: 62%

O empreendimento fica localizado na cidade de São Paulo no bairro do Real Parque, região nobre do distrito do Morumbi. O empreendimento fica localizado na Rua Itororó, rua sem saída e com portão para restrição de acesso.

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

Atualmente a obra encontra-se em estágio inicial. Foram realizadas a limpeza do terreno, terraplanagem e atividades preparatórias para início das fundações. A Monitori, empresa terceirizada contratada para realizar a medição mensal da obra, reportou avanço de 1,45% na primeira medição, contando com 8 trabalhadores no canteiro. Previsão de término de obras até 20 meses.

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

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

- **Terreno: Quitado**
- **Projeto arquitetônico: Completo**
- **Limpeza do terreno: Completa**
- **Fundação: obras iniciadas**
- **Comercialização: Programada para 4T2025**

CRI REAL PARK

Foto 1: Limpeza do terreno

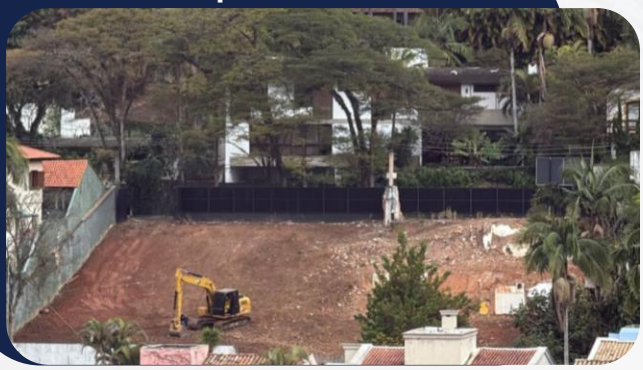


Foto 2: Tapume

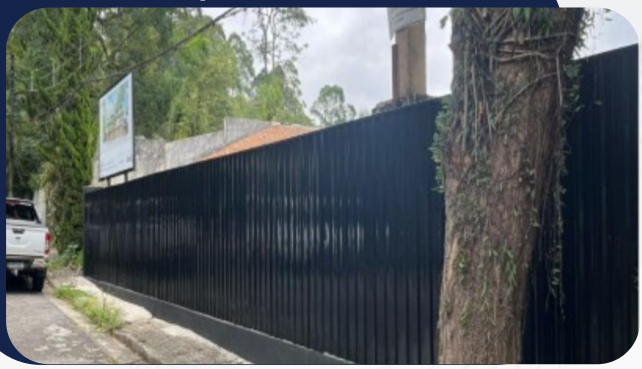


Foto 3: Projeto

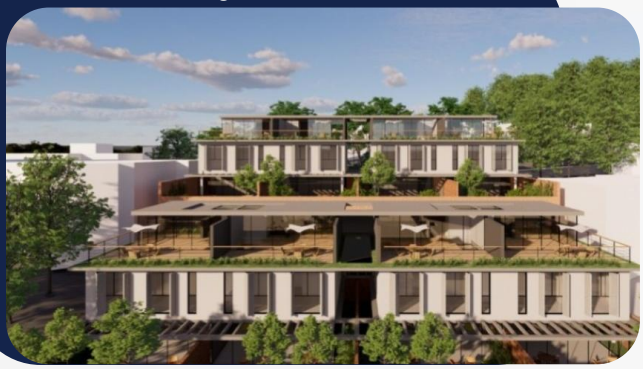


Foto 4: Terreno

Garantias:

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

Foto 5: Fachada casas

Empreendimento:

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

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

CRI ALTO LINDÓIA

São Paulo / SP
Acessar Google Maps

IPCA + 12,8058% a.a.

Saldo Devedor:
R$ 64.276.310,87

Vencimento: Ago/2030

LTV atualizado: 29%

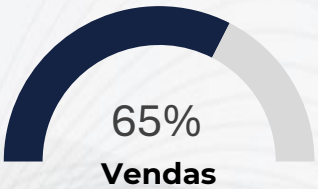
O Alto Lindóia Resort está localizado na cidade de Porto Alegre, na divisa dos bairros Sarandi e Lindóia, próximo ao Aeroporto Internacional, em região 2 metros acima do nível máximo da enchente de 2024. Empreendimento composto por 684 unidades tipo com áreas privativas de 37 a 62 m² e opções de 1, 2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

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

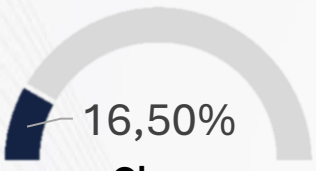
Atualmente a fase 1 está com 16,5% de evolução de obra (+1,54% p.p.m/m). No mês foram realizadas instalações elétricas e hidrossanitárias serviços de alvenaria estrutural, superestrutura contando com 68 trabalhadores no canteiro. A conclusão das obras (fase 1 e 2) está previsto para agosto de 2028.

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.

Atualmente, o empreendimento está com 65% da fase 1 vendida e com uma carteira de recebíveis com baixa inadimplência (4% acima de 90 dias). O estoque do empreendimento é de R$ 162 milhões e a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo de R$ 57 milhões.



Vendas



Obras

Servicers:

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

CRI ALTO LINDÓIA

Foto 1: Evolução de obra

Foto 2: Alvenaria

Foto 3: Projeto

Foto 4: Terreno

Garantias:

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

Foto 5: Andamento de Obra

Empreendimento:

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

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

CRI SANTO ANDRÉ

GUIAÚ / BA
Acessar Google Maps

IPCA + 12,6835% a.a.

Saldo Devedor:
R$ 101.409.151,94

Vencimento: Dez/2028

LTV atualizado: 24%

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

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

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

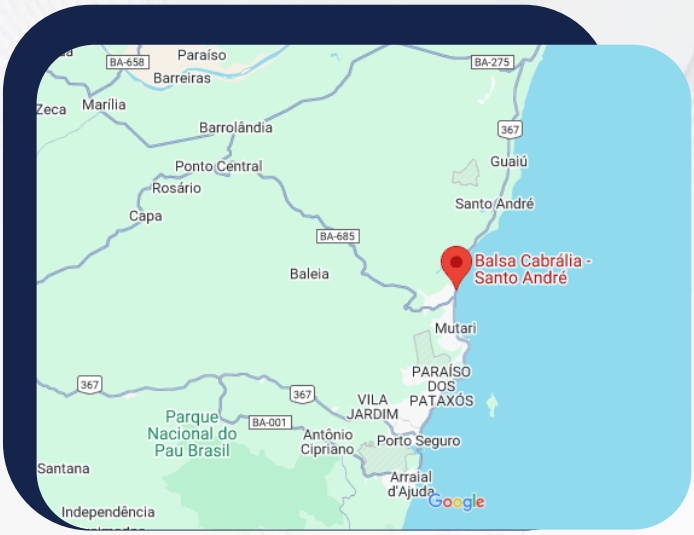
A estratégia de marketing está sendo conduzida pela agência Todos Projetos **(@todosprojetos)**, com vasta experiência no público ultra-high. Dessa forma, após a redefinição da estratégia comercial e ajustes no projeto arquitetônico, o VGV previsto soma R$ 473 milhões, com início da comercialização até novembro de 2025, e início das obras em 2026 em linha com as vendas.

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. Vale ressaltar que, respeitado o patrimônio de afetação, os CRI Santo André, Savoie e Viva possuem cláusula de tombamento de resultado para amortização obrigatória das operações ainda em aberto, acelerando a redução de exposição.

Atualmente o projeto está em fase final do modificativo na prefeitura. A supressão de vegetação conforme autorização e a terraplanagem das áreas cabíveis estão executadas.

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

SANTO ANDRÉ - BAHIA



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

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

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

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

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

POTENCIALIDADES

Praia Privativa

Contato com a natureza

Floresta preservada

Encontro rio-mar

INFRAESTRUTURA AEROPORTUARIA

Aeroporto de Belmonte

Com o aumento do congestionamento nos aeroportos que regem a malha aeroportuária do sul da Bahia (Trancoso e Porto Seguro), principalmente em alta temporada, o governo da Bahia anunciou o investimento de R$ 5,8 milhões para revitalizar e expandir o aeroporto de Belmonte.
As obras prometem expandir o turismo de alto padrão na região e aquecer o setor imobiliário dos arredores do sul da Bahia, onde Santo André está localizada.
https://agazetabahia.com/noticias/geral/46093/reforma-do-aerodromo-de-belmonte-promete-impulsionar-o-turismo-de-alto-padrao-na-costa-do-descobrime-20-04-2025/

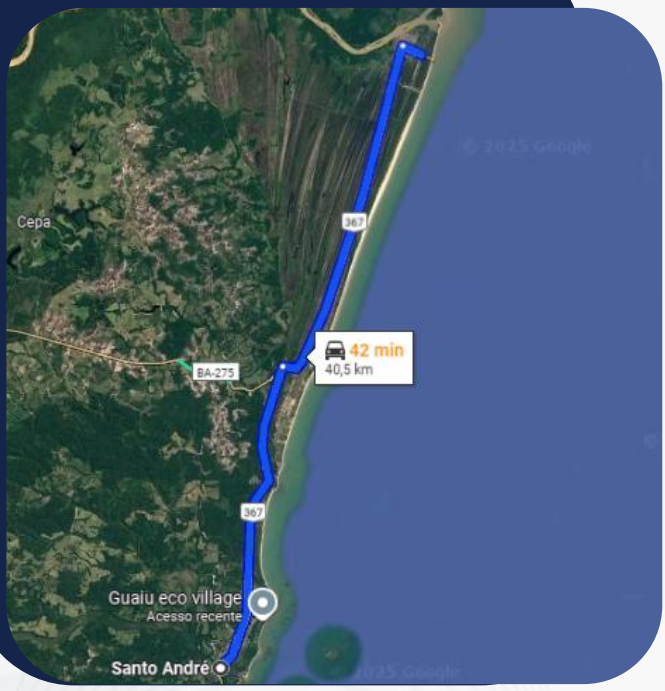
aGAZETA BAHIA Por: Divulgação 20/04/2025 - 06:52:53

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

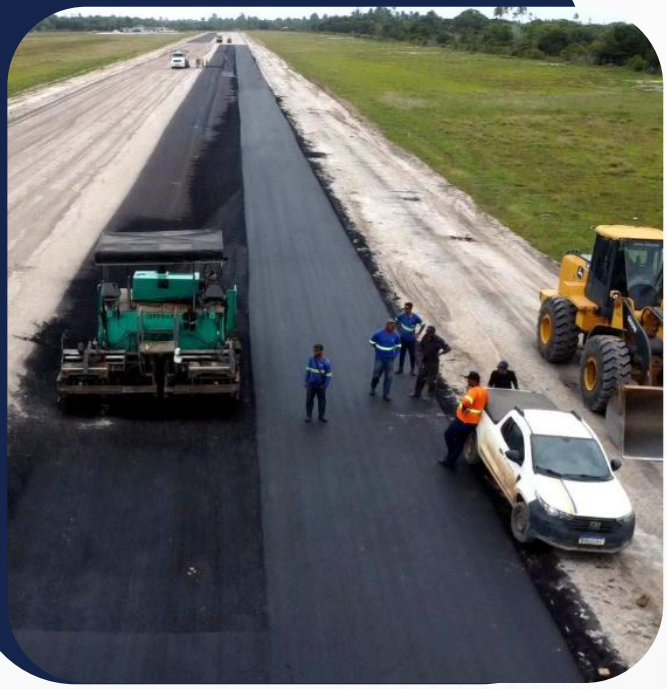


Imagem: Radar News

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 Guaiu.

Internet

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

Bancos

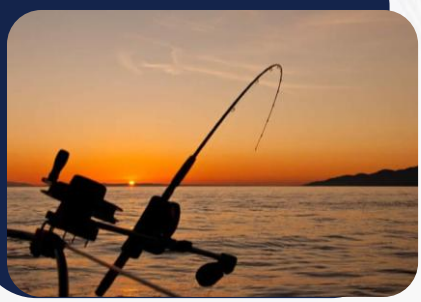
Agências do Bradesco e Banco do Brasil em Santo André.

Gastronomia

Opções gastronômicas disponíveis no centro da cidade e arredores.

Restaurante: Sabores do Santuário

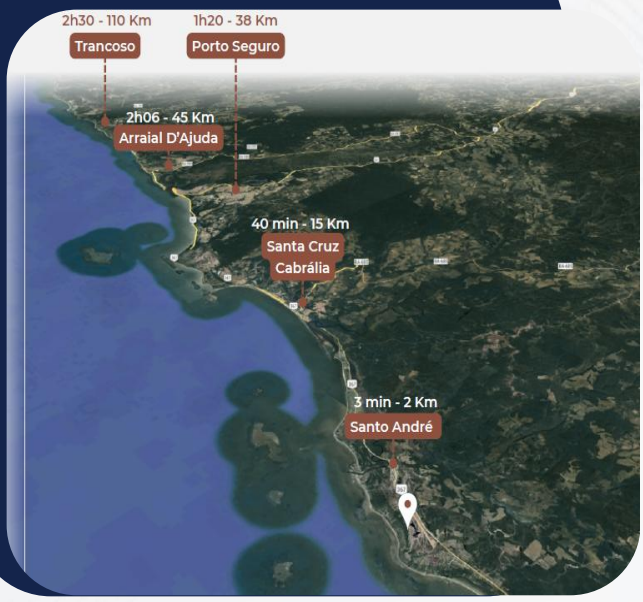
Área de pesca oceânica



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 Cabrália	40 minutos
Arraial D'Ajuda	2 horas

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

Projeto Guaiú

CRI SANTO ANDRÉ

Foto 1: Vista aérea sentido praia

Foto 2: Vista aérea sentido interior

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$ 11.447.583,54

Vencimento: Jul/27

LTV atualizado: 17%

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

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

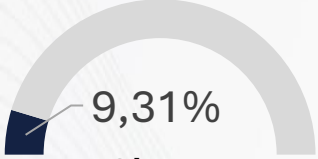
Atualmente a obra conta com 9,31% de evolução (+1,18% p.p. m/m). No mês foram realizados serviços de fundação, movimentações de terra e instalações do canteiro, contando com 37 trabalhadores no canteiro. A previsão de conclusão das obras, segundo cronograma, está prevista para julho de 2027.

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.

Atualmente, o empreendimento está 24% vendido e possui uma carteira de recebíveis performada e adimplente. O estoque do empreendimento é de R$ 48 milhões, a carteira de recebíveis (VP @ 12% a.a.) possui saldo de R$ 13 milhões e os recebíveis do Mansion Madrid somam R$ 6,7 milhões, totalizando R$ 67,7 milhões em garantias.

*Mansion Madrid foi empreendimento da holding proprietária do Mallorca financiado pelo CACR11 via CRI, com as obras entregues em dezembro de 2024. Na estruturação do CRI Mallorca foi acordado com a devedora que, após a quitação do CRI Mansion Madrid, que ocorreu em julho 2025, o saldo ainda a receber dos adquirentes seria cedido fiduciariamente para servir como reforço de garantia do CRI Mallorca. Esse saldo é de, atualmente, R$ 6,8 milhões com previsão de recebimento entre agosto e dezembro de 2025. Tal estrutura permitiu a redução a exposição de caixa do empreendimento.

Vendas



Obras
Avanço (%)

Servicers:

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

CRI MALLORCA

Foto 1: Fundação

Foto 2: Pilares

Foto 3: Projeto

Foto 4: Terreno

Garantias:

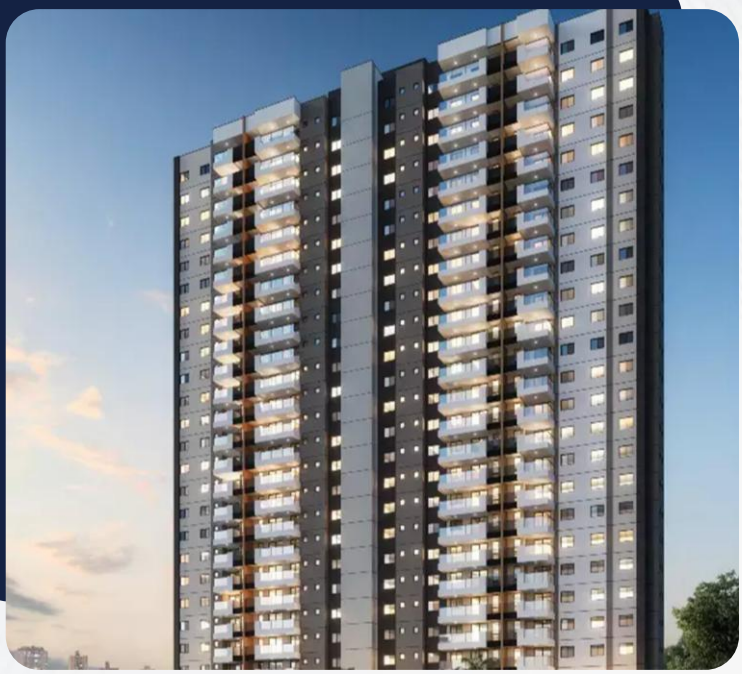
- Alienação fiduciária do estoque
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de cotas da SPE
- Cessão Fiduciária do sobejo do CRI Mansion Madrid após sua quitação
- Aval da controladora

Foto 5: Visão da Obra

Empreendimento:

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

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



CRI CHIANTI

RIBEIRÃO PRETO / SP
Acessar Google Maps

IPCA + 12,68% a.a.

Saldo Devedor:
R$ 8.998.153,75

Vencimento: Set/2029

LTV atualizado: 24%

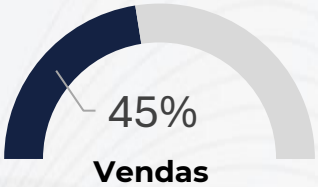
O Residencial Chianti fica localizado no município de Ribeirão Preto - SP, integrando o bairro do Jardim Olhos D'Água. Sua entrada encontra-se na Alameda Doutor Newton Mendes Garcia em complexo condominial com diversos projetos em desenvolvimento.

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

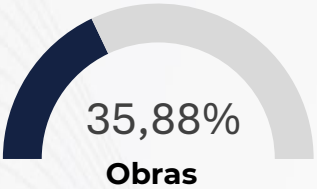
Atualmente a obra conta com 35,88% de evolução (+3,04% p.p. m/m). No mês foram realizados serviços de elevação de alvenaria, avanços da estrutura e instalação de prumadas elétricas, com 65 trabalhadores no canteiro. A previsão de conclusão das obras segundo cronograma da medidora está previsto para agosto de 2026.

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

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



Vendas



Obras

Servicers:

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

CRI CHIANTI

Foto 1: Fachada

Foto 2: Reboco Interno

Foto 3: Contrapiso

Foto 4: Projeto

Garantias:

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

Foto 5: Pilares do 20° Pavimento

Empreendimento:

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

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

Obras Concluídas

La Maison

Palatium

Viver Diadema

Fazenda Boa Vista

Projetos Entregues

Parque

Nex Life Park

Mansion Madrid

Projetos Entregues

LG Sophia

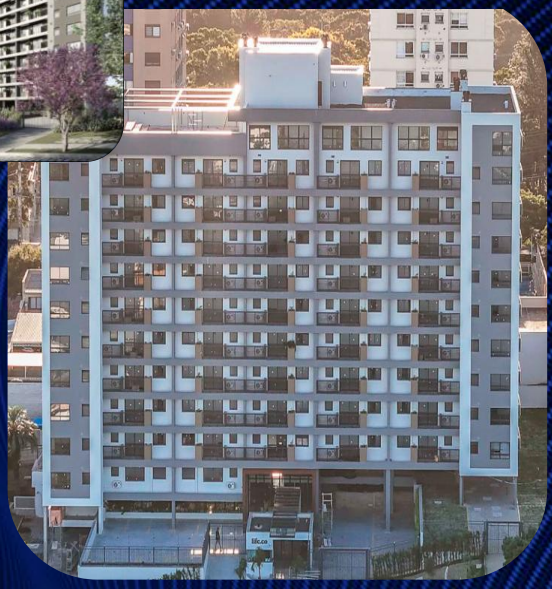
Fama

Town

Projetos Entregues

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

3.955 unidades habitacionais

1.541 unidades concluídas

Empregos gerados

280 empregos nas obras

Economia

VGV total financiado:	**R$ 2.572**
Impostos sobre VGV:	R$ 103 mm
Corretagem de vendas:	R$ 154 mm
Insumos / mão de obra:	R$ 962 mm

GLOSSÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CRI: Certificado de Recebíveis Imobiliários.

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

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

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 representa garantia de resultados futuros. Para a avaliação da performance de um fundo de investimentos, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. 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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

@cartesia.capital

+55 11 2924-2002