

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL – MARÇO 2025

CACR11 - Visão geral

OBJETIVO DO FUNDO

Objetivo

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

Gestora

Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.

Administrador

Banco Daycoval S.A.

Taxa de Administração

1% ao ano

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

Patrimônio Líquido

R\$ 460.113.085,20

Quantidade de Cotas

4.836.324

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 95,14 (31/03/2025)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 97,74 (31/03/2025)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em março, o foco do mercado novamente foi a política tarifária do governo Trump, sobretudo no que tange sua magnitude e possível impacto na economia mundial. Nesse contexto, o Ibovespa fechou o mês com alta de 6,08% e os juros futuros mantiveram-se acima de 14,15% a.a. no horizonte da curva (BM&F BOVESPA). Em comparação com o mesmo período do ano anterior, quando as taxas estavam acima de 9,83% para vértices posteriores a um ano, fica evidente uma forte abertura da curva de juros futuros, o que consequentemente gerou uma desvalorização de ativos domésticos. Projeções do mercado para 2025 convergem para IPCA de 5,65% (ante 5,66% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 1,97% (1,99% há quatro semanas) conforme relatório FOCUS de 11/4/2025. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou alta de 6,14% em março e queda de 2,79% nos últimos 12 meses. **Não por isso, em março, o CACR11 reportou *dividend yield* de 1,36% (equivalente a 166,06% do CDI), acumulando 20,89% nos últimos 12 meses, considerando reinvestimento dos dividendos e gross-up de IR.**

No cenário internacional, durante o mês de março o governo Trump anunciou tarifas de 25% sobre importação de carros para os EUA. Ademais, prometeu para o início de abril o anúncio das tarifas recíprocas. No dia 02/04/2025, batizado por Trump como “Dia da Libertação”, os Estados Unidos anunciaram tarifas recíprocas com taxas variando de 10% a 50% sobre o valor dos produtos importados. Diante da instabilidade política e econômica do cenário atual, a possibilidade de uma recessão global começou a ser discutida. Nessas circunstâncias, o Fed manteve o nível de juros inalterado, entre 4,25% - 4,5%, com uma sinalização por parte de membros do banco central norte americano de dois cortes de 0,25% ainda em 2025. Na esfera geopolítica, a Rússia e Ucrânia discutem um cessar-fogo, com intermediação dos Estados Unidos. Já na guerra entre Israel e Hamas, o cessar-fogo chegou ao fim, após período de trégua desde janeiro de 2025.

No cenário doméstico, os dados do mercado de trabalho surpreenderam positivamente, com a divulgação do Caged do saldo de vagas formais de 431.995 em fevereiro, substancialmente acima da expectativa de 250.000 vagas, segundo pesquisa da Reuters. O IPCA de março apresentou uma alta de 0,56% (-0,75 p.p. m/m; +0,40 p.p. a/a), acumulando 5,48% em 12 meses. Alimentação & Bebidas foi o grupo de produtos e serviços pesquisados que apresentou maior influência no resultado de inflação de março, com uma variação mensal de 1,17%. Ademais, todos os outros grupos de produtos e serviços também apresentaram variação positiva.

No mercado imobiliário, de acordo com o informe do índice Fipe Zap, o mês de março apresentou um aumento de 0,60% no preço de venda de imóveis residenciais, acumulando 8,13% de valorização nos últimos 12 meses. No tocante ao preço dos insumos, o INCC-M variou 0,38% em março, demonstrando uma desaceleração em comparação com o mês anterior, que teve alta de 0,51%. O acumulado do índice nos últimos 12 meses é de 7,32% (+4,03 p.p. a/a), o que reforça a trajetória de alta nos custos de construção, sustentando uma piora no índice de confiança dos incorporadores nos últimos seis meses.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou março com valor de mercado de R\$ 95,14 e relação P/VP de 102,77% (94,77% em 28/02/2025), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 0,34 / cota (R\$ 0,50 em 28/02/2025). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 103,14% (95,27% em 28/02/2025).** A base de cotistas soma 24.315 investidores (+0,07% m/m; +17% nos últimos 12 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 21,6 milhões, equivalente a um giro de 4,7% do PL do fundo (vide página 7).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 628.046 de principal e R\$ 10.504 de IPCA do CRI Like, (ii) amortização de R\$ 545.422 de principal e R\$ 3.642 de IPCA do CRI Sophia, (iii) amortização de R\$ 355.016 de principal e R\$ 5.129 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (iv) amortização de R\$ 52.836 de principal e R\$ 29.009 de IPCA do CRI Costa Mallorca, (v) amortização de R\$ 12.035.940 de principal e R\$ 94.522 de IPCA do CRI Monte Cristo, (vi) amortização de R\$ 103.382 de principal e R\$ 31.880 de IPCA do CRI Station, (vii) amortização de R\$ 74.150 de principal e R\$ 40.562 de IPCA do CRI Real Park, (viii) amortização de R\$ 72.142 de principal e R\$ 39.560 de IPCA do CRI La Maison, (ix) amortização de R\$ 775.424 de principal e R\$ 65.812 de IPCA do CRI Alto Lindóia, (x) amortização de R\$ 48.470 de principal e R\$ 26.579 de IPCA do CRI Chianti, (xi) amortização de R\$ 76.145 de principal e R\$ 160.294 de IPCA do CRI Helvetia, (xii) amortização de R\$ 1.391.722 de principal e R\$ 13.979 de IPCA do CRI Palatium, (xiii) venda de 49.000 papéis do CRI Viva gerando ganho de R\$ 1.094.063 (spread + juros), (xiv) venda de 16.000 papéis do CRI Savoie gerando ganho de R\$ 413.503 (spread + juros), (xv) venda de 9.000 papéis do CRI Santo André gerando ganho de R\$ 254.101 (spread + juros) e (xvi) recebimento de prêmios totalizando R\$ 896.389 em receitas para o Fundo. Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para Station (+4,18 p.p. m/m), La Maison (+1,50 p.p. m/m), Chianti (+3,61 p.p. m/m) e Alto Lindóia (+2,44 p.p. m/m).

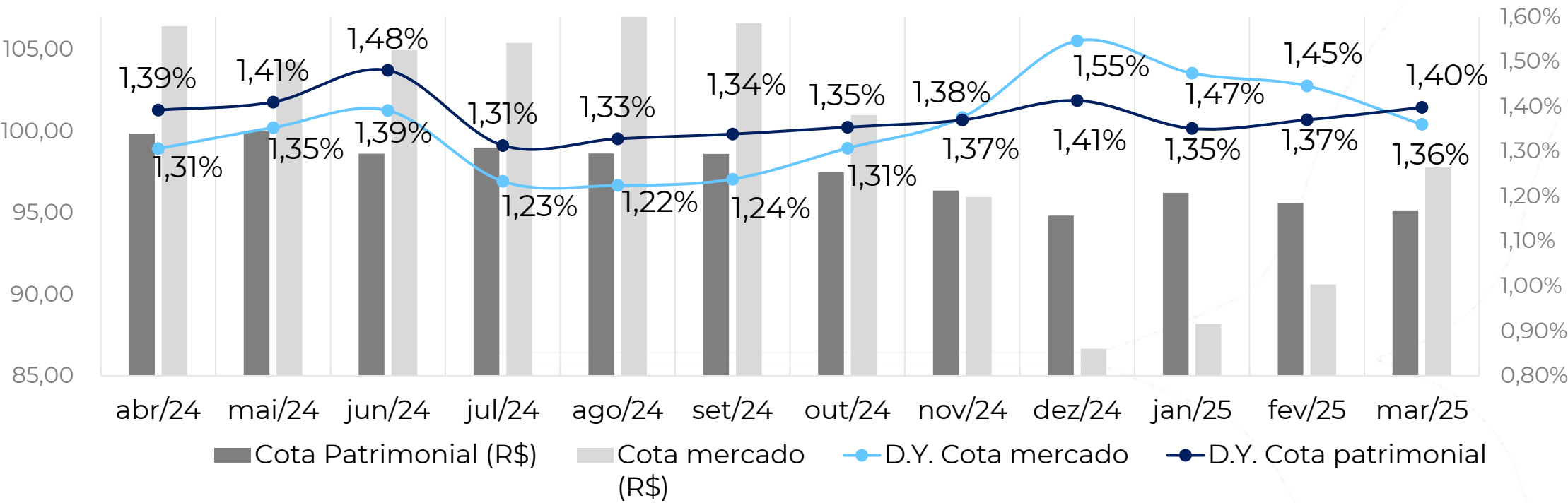
Em 08/04/2025 o CACR11 distribuiu R\$ 1,33 / cota, que corresponde a 141,2% do CDI mensal, ou 166,1% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,48% nos últimos 12 meses (sem reinvestimento dos dividendos)**. O resultado distribuído reflete o recebimento mensal de juros e da correção monetária das operações de CRI e, ocasionalmente, taxa de distribuição em operações estruturadas pela CARTESIA. 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 31/03/2025 somava R\$ 1.659.409 ou R\$ 0,34 / 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.

ATIVOS DO CACR11: Integralizações ocorridas em março (i) R\$ 1,5 mm (IPCA + 12,81%) CRI Alto Lindóia, (ii) R\$ 701 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Viva, (iii) R\$ 681 mil (IPCA + 12,68%) CRI Helvetia, (iv) R\$ 420 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Savoie e (v) R\$ 40 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Real Park.

Ticker	Resultado mensal (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Cota mercado (R\$)	Cota patrimonial (R\$)	DY mensal Cota mercado	DY 12 meses Cota mercado sem reinvestimento dos dividendos	Dividend Yield gross Up (*) Cota mercado	Dividend Yield Cota mercado gross Up %CDI
CACR11	1,33	1,33	97,74	95,14	1,36%	16,48%	1,60%	166,06%

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
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%
Agosto-24	30/08/2024	1,37	1,31	09/09/2024	98,63	107,00	1,22%
Julho-24	31/07/2024	1,42	1,30	08/08/2024	98,98	105,40	1,23%
Junho-24	28/06/2024	1,27	1,46	08/07/2024	98,61	104,95	1,39%
Mai-24	31/05/2024	1,00	1,41	10/06/2024	100,00	104,21	1,35%
Abril-24	30/04/2024	1,26	1,39	09/05/2024	99,85	106,42	1,31%



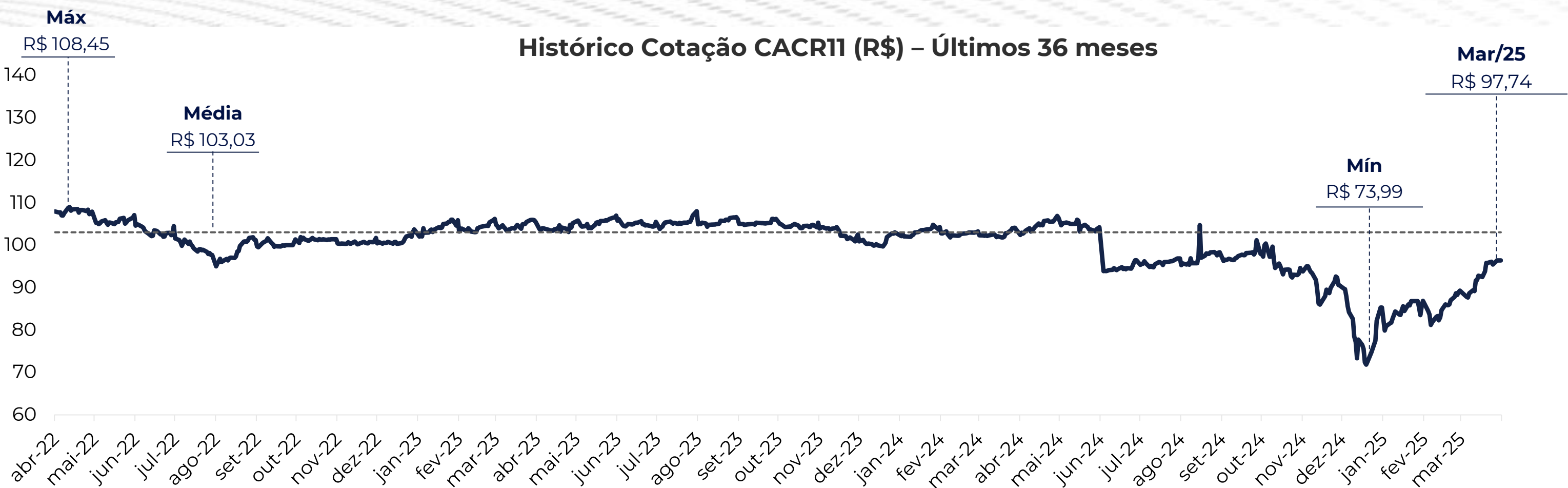
CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

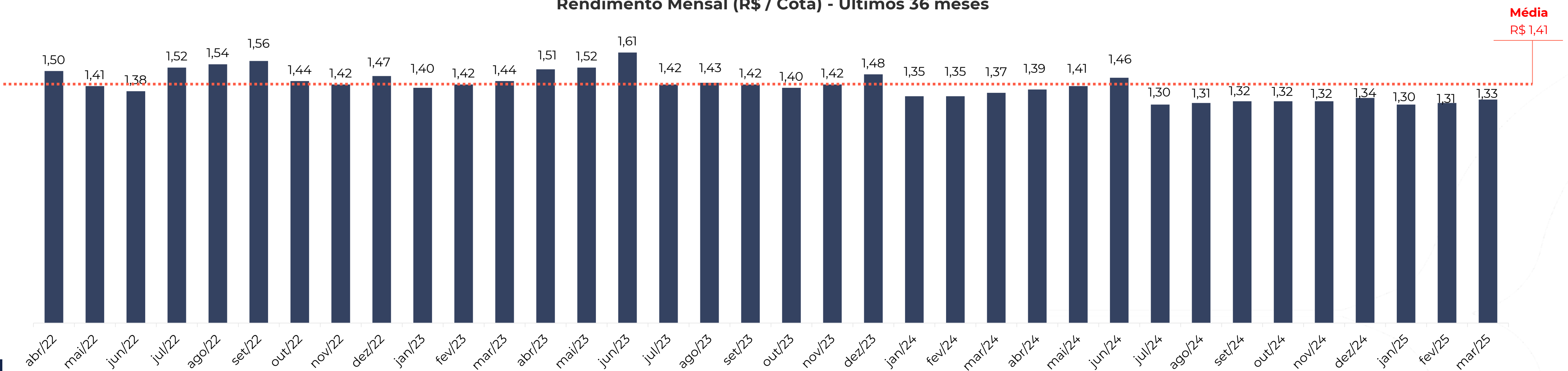
SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

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 março, com o anúncio da distribuição de R\$ 1,33 / cota, o dividendo mensal médio alcançou o patamar de R\$ 1,41 / cota nos últimos 36 meses.



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

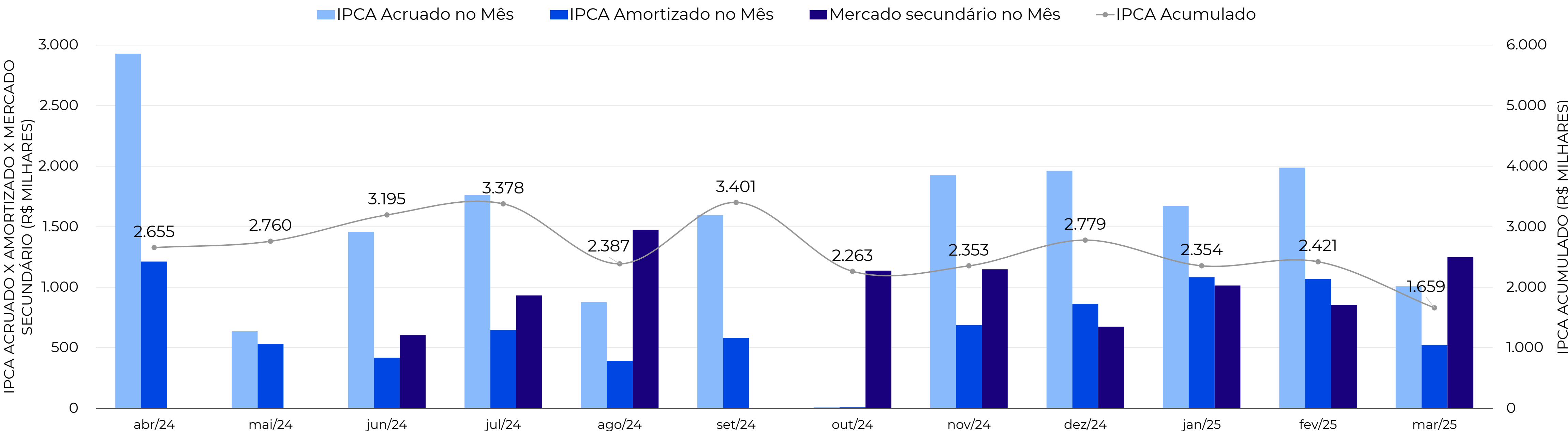
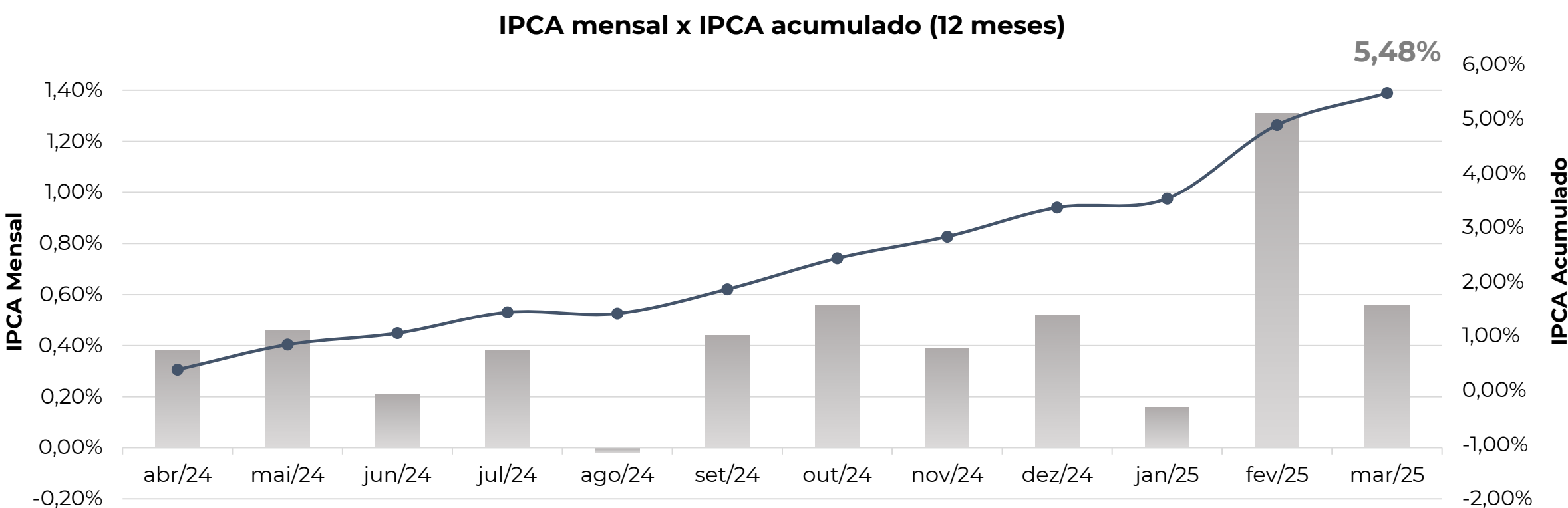


CACR11 - Visão Geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada da carteira do CACR11 nos últimos 12 meses.

Em março houve (i) adição de R\$ 1.007.686 referente ao IPCA de 0,16% de janeiro de 2025 ("n-2"), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 521.473 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 1.248.010, ocasionando em redução do saldo acumulado para R\$ 1.659.409, equivalente a R\$ 0,34 / cota.



COMO TRABALHAMOS

Importante ressaltar que a Gestora monitora sistematicamente os ativos da carteira, por meio de permanente contato com os servicers das operações e com os incorporadores / construtores dos empreendimentos financiados. Mesmo no cenário da pandemia e diversos ciclos econômicos nos últimos 5 anos, todas as operações investidas mantiveram desempenho e indicadores de garantia robustos, sem inadimplência, **evidenciando o caráter resiliente da estrutura dos ativos em carteira.**

Nesse contexto, o CACR11 se destaca por buscar oportunidades diferenciadas de **crédito imobiliário customizadas com fortes mecanismos de proteção para mitigação dos riscos identificados**, sempre levando em consideração eventuais cenários de estresse. O elevado grau de customização de nossas operações se reflete na robustez da documentação e das estruturas de garantia, incluindo, mas não se limitando a instrumentos tradicionais como Alienação Fiduciária de Imóveis e Cessão Fiduciária de Recebíveis atuais e futuros, além de reforços de garantias através de Fundo de Reserva e Fundo para Estouro de Obras.

CRITÉRIOS DE 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 e conclusão da obra. O resultado a apurar é ainda base para as condições de venda forçada de estoque impostas em caso de quebra de covenants, reforçando o alinhamento com o incorporador.

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

Expertise/histórico do incorporador – verificação de projetos executados, incluindo histórico de vendas e entrega de obras dos empreendimentos,

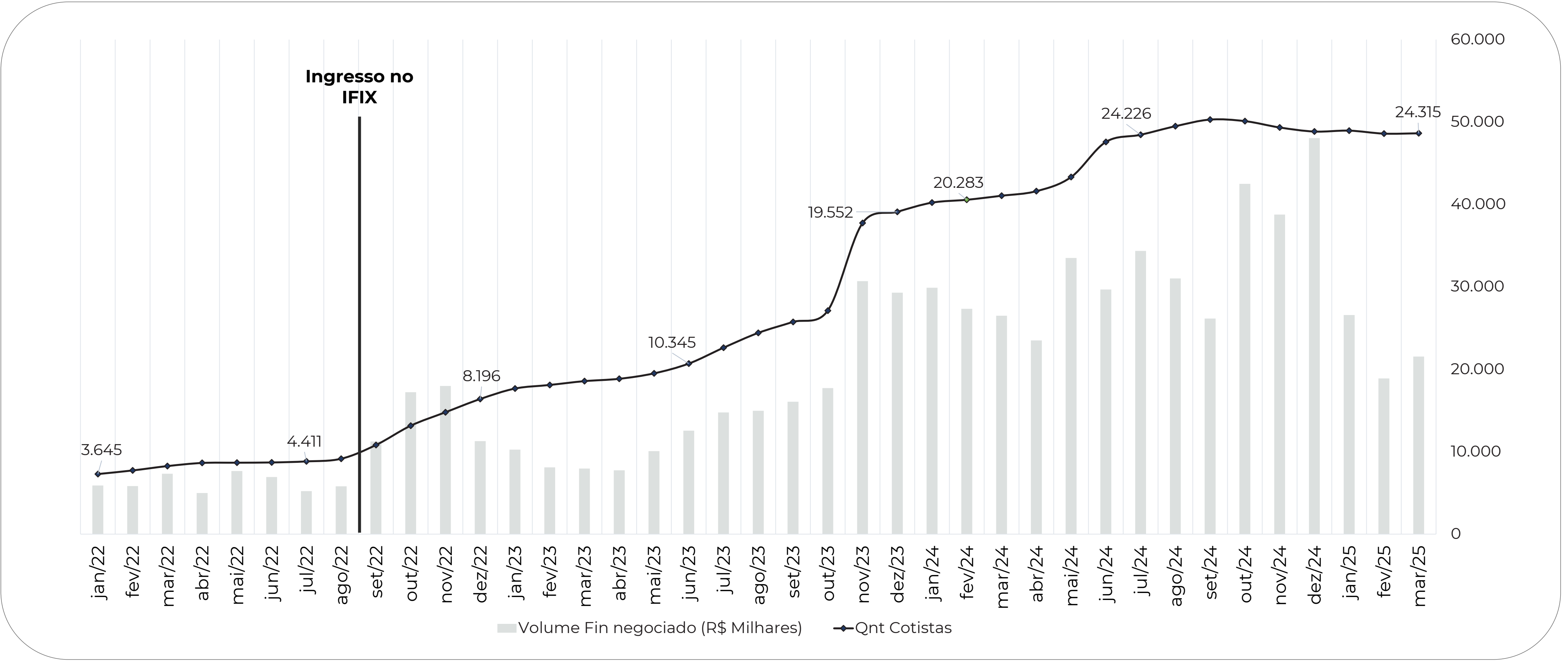
Liquidez do imóvel – analisamos cada CRI como operação de Project Finance, cuja liquidação deve ocorrer com recursos internos do empreendimento financiado. Portanto, a análise do perfil comercial do empreendimento, em particular aspectos como público alvo, demanda, concorrência, tipologia, localização 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 do estoque.

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

Desde a captação do CACR11 foram analisadas 697 operações totalizando aproximadamente R\$ 25,29 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 declinar 688 CRI analisados, enquanto 9 estão em fase de análise/estruturação.

Expansão de 432% da base de cotistas desde a entrada do CACR11 no IFIX.



RESULTADO 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. **Em 31/03/2025 o CACR11 acumulava R\$ 633.451,05 ou R\$ 0,131 / cota de resultado caixa retido para distribuição no atual semestre.** 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 2024, o fundo não apurou taxa de performance. Dessa forma, não haverá pagamento desta rubrica ao gestor no corrente semestre. No atual semestre, o CACR11 não auferiu taxa de performance.

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)			Março 2025	Acumulado 1S2025
RECEITAS			6.800.124	20.915.802
Juros			3.248.978	10.451.509
Amortização Correção Monetária			521.473	2.675.599
Taxa de Distribuição			0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa			371.617	1.211.003
Mercado Secundário / Outros			2.658.056	6.577.691
DESPESAS			(387.399)	(1.227.234)
Administrativas			(371.875)	(1.165.573)
Operacionais			(15.524)	(61.661)
Taxa de Performance 2S2024			0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA			6.412.725	19.688.568
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA			7.042.169	23.146.940
VALOR DISTRIBUÍDO			6.432.311	19.055.117
Taxa de Performance 1S2025			0	0
Saldo Correção Monetária Acruada			1.659.409	

INDICADORES COMPARATIVOS					
Rentabilidade	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	9,38%	9,64%	0,96%	6,14%	6,08%
12 meses*	10,38%	13,54%	11,28%	-2,79%	1,68%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*	6ª emissão*
TIR a.m.	1,06%	1,18%	1,21%	1,16%	1,06%	0,98%
TIR a.a.	13,49%	15,14%	15,54%	14,86%	13,48%	12,40%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

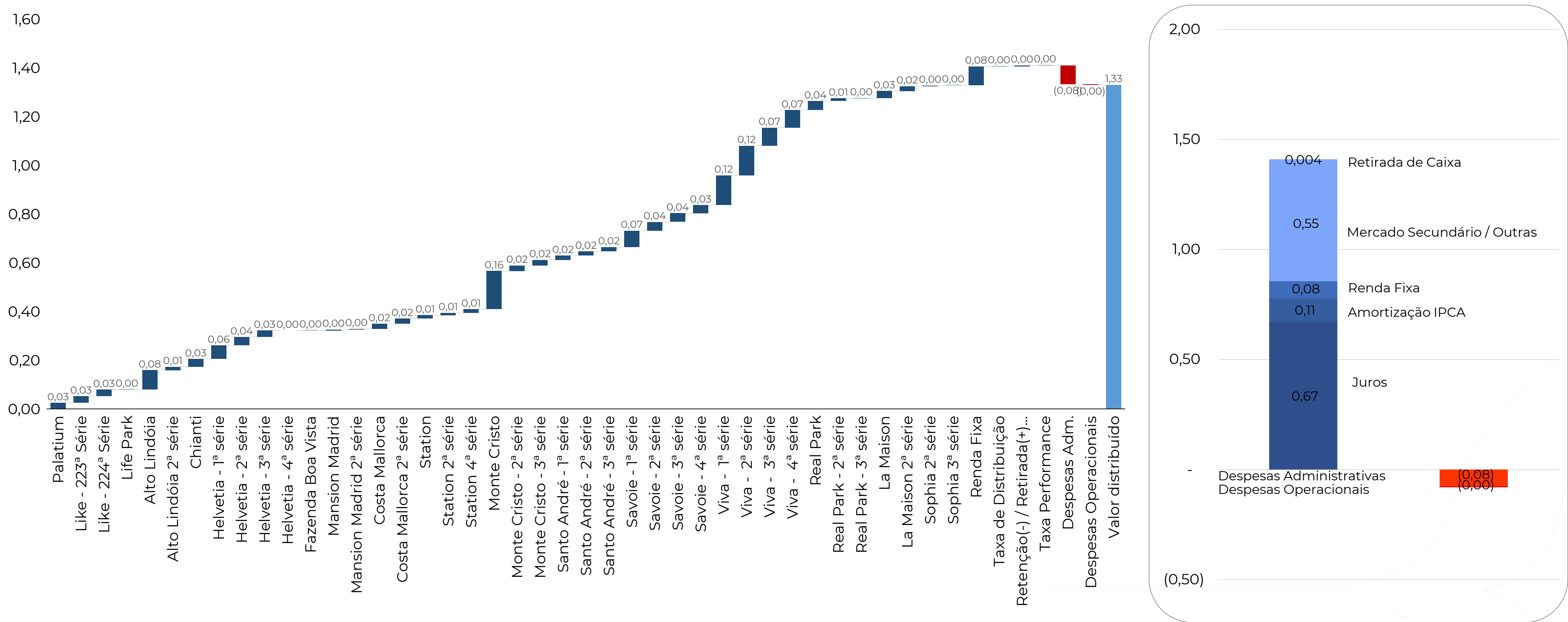
DRE GERENCIAL – 1S2025

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2025	Fevereiro 2025	Março 2025	Acumulado 1S2025
RECEITAS	7.027.161	7.088.517	6.800.124	20.915.802
Juros	3.303.735	3.898.796	3.248.978	10.451.509
Amortização Correção Monetária	1.082.717	1.071.409	521.473	2.675.599
Taxa de Distribuição	0	0	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	451.145	388.240	371.617	1.211.003
Mercado Secundário	2.189.563	1.730.071	2.658.056	6.577.691
DESPESAS	(416.977)	(422.858)	(387.399)	(1.227.234)
Administrativas	(387.331)	(406.367)	(371.875)	(1.165.573)
Operacionais	(29.647)	(16.491)	(15.524)	(61.661)
Taxa de Performance 1S2023	0	0	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	6.610.184	6.665.659	6.412.725	19.688.568
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	6.177.666	8.254.572	7.042.169	23.146.940
VALOR DISTRIBUÍDO	6.287.221	6.335.584	6.432.311	19.055.117
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,067)	(0,068)	0,004	(0,131)

CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

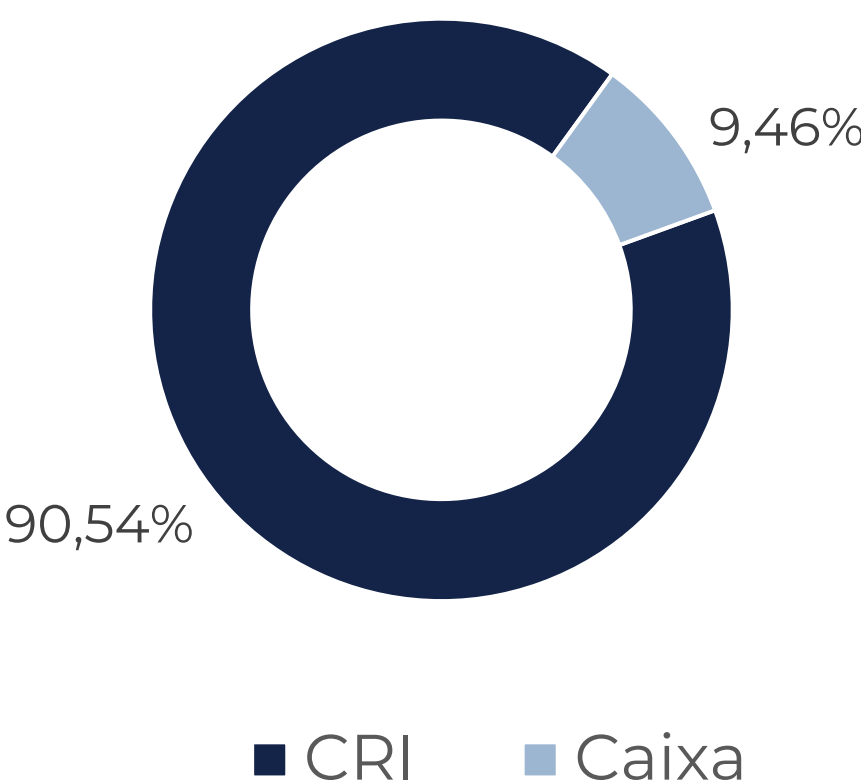
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



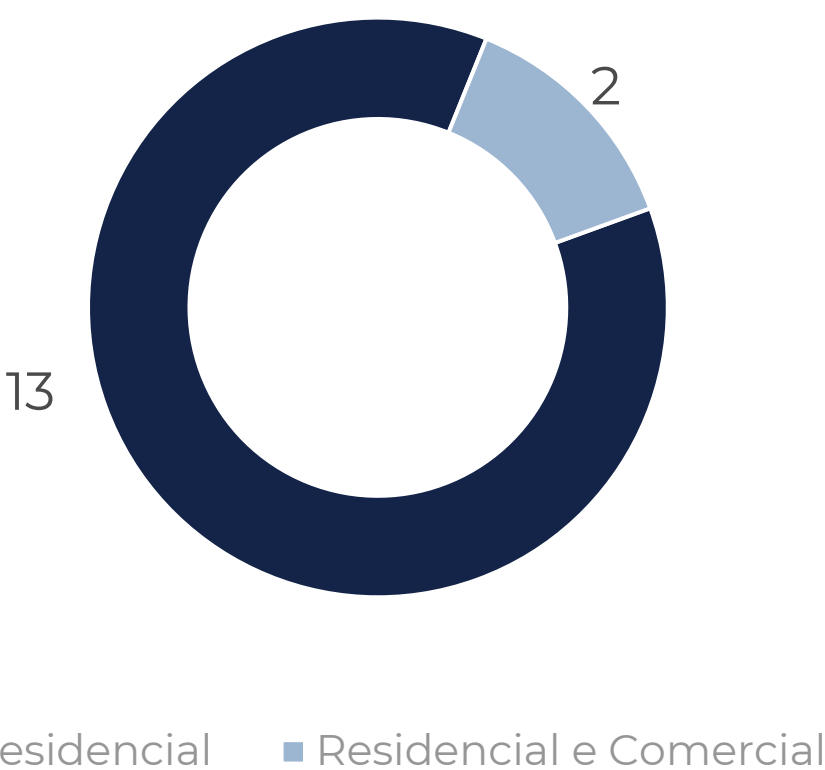
CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

CLASSE DE ATIVO



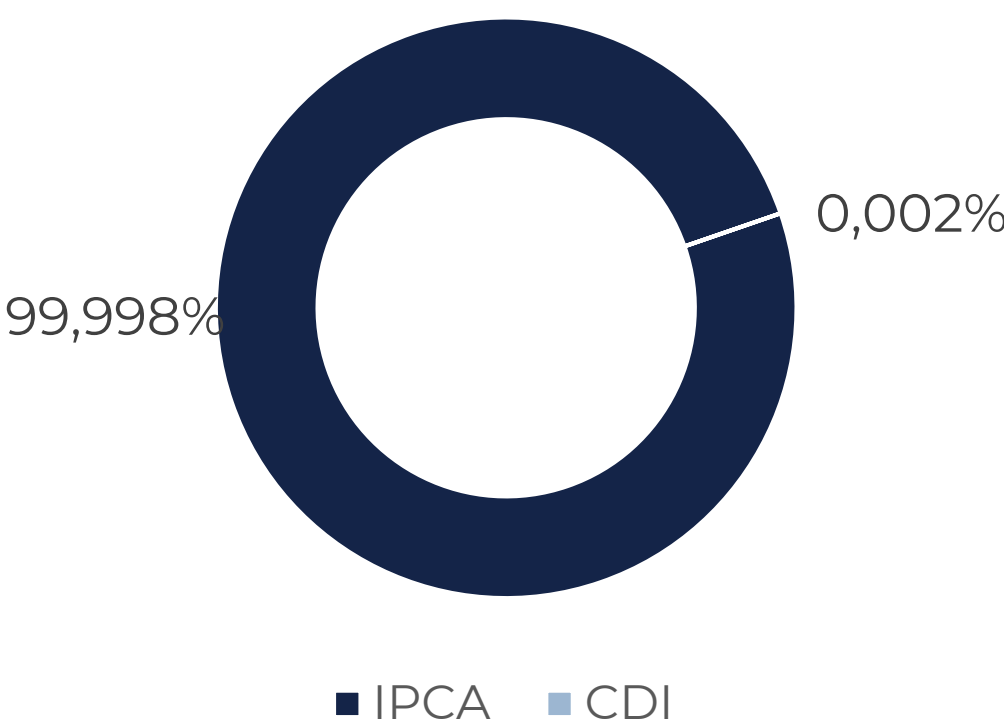
DISTRIBUIÇÃO SETORIAL*



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)	Taxa média de juros (CDI)
12,7853% a.a.	7,00% a.a.

*Com base na quantidade de empreendimentos.

CACRI1 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VGv (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
20D0809562	Virgo	CDI	7,00%	1,4%	167.000.000	28/06/2024	9.355	0	7.663	0,00%
20L0789248	Habitasec	IPCA	12,68%	33,4%	43.000.000	25/02/2025	10.750	0	2.968.796	0,68%
20L0789249	Habitasec	IPCA	12,68%	33,4%	43.000.000	25/02/2025	10.750	0	2.968.796	0,68%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	55,3%	88.500.000	24/03/2027	23.750	55.222	24.328.874	5,60%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	55,3%	88.500.000	24/03/2027	12.000	85.388	12.395.978	2,85%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	55,3%	88.500.000	24/03/2027	9.834	77.233	10.107.766	2,33%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	55,3%	88.500.000	24/03/2027	1	47	1.000	0,00%
23G1914682	Canal	IPCA	13,00%	38%	55.000.000	22/07/2027	2.060	0	1.161.598	0,27%
23G1914738	Canal	IPCA	13,00%	38%	55.000.000	22/07/2027	1.000	0	569.144	0,13%
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	39,4%	15.200.000	24/08/2026	3.800	0	1.715.488	0,39%
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	39,4%	15.200.000	24/08/2026	2.500	0	1.135.527	0,26%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	46,7%	96.200.000	22/09/2027	13.700	0	13.338.751	3,07%
23I2111373	Canal	IPCA	13,00%	46,7%	96.200.000	22/09/2027	9.000	0	8.890.040	2,05%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	52,9%	78.400.000	15/10/2027	8.000	0	6.382.064	1,47%
23J1215952	Canal	IPCA	12,68%	52,9%	78.400.000	15/10/2027	5.700	0	4.594.706	1,06%
23J1226561	Canal	IPCA	12,68%	52,9%	78.400.000	15/10/2027	7.000	0	6.891.364	1,59%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	55,3%	29.800.000	15/10/2027	20.500	0	10.814.954	2,49%
23J0162216	True	IPCA	14,00%	55,3%	29.800.000	15/10/2027	3.000	0	1.590.414	0,37%
23J0162404	True	IPCA	14,00%	54%	29.800.000	15/10/2027	3.000	0	1.604.997	0,37%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	50%	207.300.000	15/12/2028	29.000	457.430	31.301.126	7,20%

CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

CRI	Securitizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VGv (R\$)	Vencimento	Quantidade de papéis	Correção monetária acruada (R\$)	Principal (R\$)	% Carteira
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	50%	207.300.000	15/12/2028	28.000	182.964	30.256.735	6,96%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	50%	207.300.000	15/12/2028	28.000	179.338	30.217.278	6,95%
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	66,6%	74.600.000	17/01/2028	25.000	273.236	25.591.533	5,89%
24A1777655	Canal	IPCA	12,68%	66,6%	74.600.000	17/01/2028	8.000	1.470	8.273.073	1,90%
24A1777749	Canal	IPCA	12,68%	66,6%	74.600.000	17/01/2028	8.000	1.461	8.226.295	1,89%
24A1777868	Canal	IPCA	12,68%	66,6%	74.600.000	17/01/2028	6.544	28.763	6.701.060	1,54%
24B1465589	Canal	IPCA	12,68%	49,7%	194.000.000	15/02/2029	35.500	211.791	36.677.279	8,44%
24B1465631	Canal	IPCA	12,68%	49,7%	194.000.000	15/02/2029	35.500	84.151	36.706.655	8,45%
24B1465697	Canal	IPCA	12,68%	49,7%	194.000.000	15/02/2029	9.500	11.398	9.714.850	2,24%
24B1465719	Canal	IPCA	12,68%	49,7%	194.000.000	15/02/2029	8.412	9.518	8.720.825	2,01%
24C1528390	Canal	IPCA	12,68%	50,5%	53.900.000	16/03/2028	17.800	0	17.476.030	4,02%
24C1528956	Canal	IPCA	12,68%	50,5%	53.900.000	16/03/2028	5.000	0	4.932.667	1,14%
24C1529129	Canal	IPCA	12,68%	50,5%	53.900.000	16/03/2028	423	0	418.377	0,10%
24I1424510	Canal	IPCA	12,80%	15,9%	253.000.000	26/08/2030	32.700	0	32.391.708	7,45%
24I1425363	Canal	IPCA	12,81%	15,9%	253.000.000	27/08/2030	4.254	0	4.239.285	0,98%
24K2314391	Travessia	IPCA	13,50%	9,5%	78.400.000	22/11/2029	8.000	0	7.962.720	1,83%
24K2432454	Travessia	IPCA	13,51%	9,5%	78.400.000	22/11/2029	8.400	0	8.337.450	1,92%
24I2532795	Leverage	IPCA	12,68%	16,9%	134.500.000	27/09/2029	15.000	0	14.934.734	3,44%
		IPCA CDI	12,7853% 7,00%					1.659.409	434.547.598	100,00%

CACR11 - Ativos investidos

CRI LIFE PARK

Obra concluída Fachada Torre C



Obra concluída Piscina



Projeto CRI Life Park 20D0809562



Obra 100% concluída (NÃO AFETADA PELAS ENCHENTES)

Processo de repasse das unidades vendidas em andamento e vendas de unidades em estoque. CRI em fase de amortização no regime de *cash sweep*.

Resgate Total do Saldo Devedor remanescente agendado para maio/25.

99% VENDIDO



Canoas / RS
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



CDI + 7% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 7.663,01



Vencimento: Jan/2026



Servicers:

- Securitizadora: Virgo
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Dexter
- Rating: brBB+ (sf) - Austin



Empreendimento:

- 3 torres residenciais, 432 unidades com aprox. 68 m2 cada
- VGV: R\$ 167 milhões
- LTV: 0,1%
- Obra: 100% concluída
- Amortização: Cash sweep (mín R\$ 100 mil)



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas

CACR11 - Ativos investidos

CRI LIKE

Obra concluída
Fachada



Obra concluída
Área comum (piscina)



Projeto CRI Like
20L0789248
20L0789249



Obra 100% concluída
(NÃO AFETADA PELAS ENCHENTES)

Em processo de repasse de financiamento imobiliário e venda de unidades em estoque. CRI em fase de amortização em regime de *cash sweep*.

97% VENDIDO



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



Residencial e comercial



IPCA + 12,68% a.a.
(20L0789248)

IPCA + 12,68% a.a.
(20L0789249)



Saldo Devedor:
R\$ 5.937.591,59



Vencimento: Abr/2025



Servicers:

- Securitizadora: Habitasec
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: Efi Servi
- Rating:
br BB (sf) (20L0789248)
br BB (sf) (20F0789249)



Empreendimento:

- 125 unidades de 43-81 m² cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- LTV:
20L0789248: 24,2%
20L0789249: 24,2%
- Obra: 100% concluída
- Amortização: *Cash sweep* (mín. R\$ 100 mil)



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Cessão de direitos de outros imóveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas
- Garantia CF recebíveis / AF residencial / AF outros imóveis:
20L0789248: 41,3% / 29,1% / 28,6%
20L0789249: 41,3% / 29,1% / 28,6%

CACR11 - Ativos investidos

CRI Helvetia

Avanço de obra Fachada Casa 07



Avanço de obra Sala de Estar Casa 07



Projeto CRI Helvetia

22G1000969
22L0001401
23E0002201
23J0000201



Obra 68,87% concluída

Obra em *steel frame*, onde o processo de construção se inicia fora do empreendimento. Neste momento, estão em construção 12 casas, sendo 7 em montagem no local do empreendimento. No mês de fevereiro, a obra constatou evolução de 2,92% com o prosseguimento da montagem das casas.

23% VENDIDO



Indaiatuba / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial e comercial



IPCA + 12,6825% a.a. (22G1000969)

IPCA + 12,6825% a.a. (22L0001401)

IPCA + 12,6825% a.a. (23E0002201)

IPCA + 12,6825% a.a. (23J0000201)



Saldo Devedor:

R\$ 47.051.508,25



Vencimento: Mar/2027



Servicers:

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



Empreendimento:

- 22 casas com 281 m² cada + centro comercial com 561 m² de ABL
- VGV: R\$ 88,5 milhões
- LTV:
22G1000969: 58%
22L0001401: 58%
23E0002201: 58%
23J0000201: 58%
- Obras: 65,95%
- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 500 mil) se Fundo de Obras > 105% do saldo de obras a incorrer



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de outros imóveis (fase 2 do projeto)
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária das quotas da SPE

CACR11 - Ativos investidos

CRI Sophia

Avanço de obra

Fachada



18 de dez. de 2024 13:42:4
399 Rua Rudolfo Jacob Schaeffe
Nossa Senhora do Rosário
São José
Santa Catarina

Avanço de obra

Sala de estar



17 de fev. de 2025 10:22:50
259 Rua Dorval da Silva
Nossa Senhora do Rosário
São José
Santa Catarina

Projeto CRI Sophia

23G1914682

23G1914738



Obra 100% concluída

Obra totalmente concluída em fevereiro de 2025. O empreendimento, que conta com Habite-se já emitido, encontra-se em fase de repasse para amortização com previsão de liquidação do CRI ainda no primeiro semestre de 2025.

100% VENDIDO



São José / SC

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 13,0042% a.a. (23G1914682)

IPCA + 13,0042% a.a. (23G1914738)



Saldo Devedor:

R\$ 1.730.741,48



Vencimento: Jul/2027



Servicers:

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



Empreendimento:

- 80 apartamentos de 88,73 a 371,10 m²
- VGV: R\$ 55 milhões
- LTV:
23G1914682: 23,9%
23G1914738: 23,9%
- Obras: 100% Concluída
- Entrega: Fevereiro de 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



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoa física

CACR11 - Ativos investidos

CRI Viva

Avanço de obra Guarita



Avanço de obra Arruamento em execução



Projeto CRI Viva

24B1465589
24B1465631
24B1465697
24B1465719



Obra 99,40% concluída (Fase 1)

Empreendimento de padrão econômico à beira mar localizado na ilha de Itaparica – BA. Continuação dos serviços de impermeabilização da piscina, interligação para abastecimento de água e pavimentação. Não houve medição em março.

89% VENDIDO (Fase 1)



Itaparica / BA
[Acessar Google Maps](#)



Residencial

IPCA + 12,6825% a.a. (24B1465589)



IPCA + 12,6825% a.a. (24B1465631)

IPCA + 12,6825% a.a. (24B1465697)

IPCA + 12,6825% a.a. (24B1465719)



Saldo Devedor:
R\$ 92.136.467,57



Vencimento: Fev/2029



Servicers:

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: Trustee
- Medição de obras: Engebanc
- Rating: não possui



Empreendimento:

- 106 casas de 62 m² e 440 aptos de 59 m² a 75 m² em 2 fases
- VGV: R\$ 194 milhões
- LTV: 52,0%
- Vendas:
Fase 1: 89%
Fase 2: Lançamento futuro
- Obras:
Fase 1: 99,40%
Fase 2: Não iniciada
- Entrega:
Fase 1: Março/2025
Fase 2: Janeiro/2026
- Amortização: *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Alienação Fiduciária de terreno adicional (19.522m²)
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de cotas
- Aval da controladora

CACR11 - Ativos investidos

CRI Mansion Madrid

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Apartamento tipo



Projeto CRI Mansion Madrid

23H1038202
23H1038509



Obra 100% concluída

Em julho foi iniciado o processo de repasse de financiamento imobiliário para que o CRI entre em fase de amortização via cash sweep, com previsão de liquidação do CRI no primeiro semestre de 2025.

100% VENDIDO



Ilhéus / BA
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 13,00% a.a. (23H1038202)

IPCA + 13,00% a.a. (23H1038509)



Saldo Devedor:
R\$ 2.851.014,94



Vencimento: Ago/2026



Servicers:

- Securitizadora: Travessia
- Agente Fiduciário: Oliveira Trust
- Medição de obras: Monitori
- Rating: não possui



Empreendimento:

- 40 apartamentos de 63,16 a 136,72 m²
- VGV: R\$ 15,2 milhões
- LTV:
23H1038202: 26%
23H1038509: 26%
- Obras: 100% concluída
- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Aval da controladora e dos sócios pessoa física

CACR11 - Ativos investidos

CRI La Maison

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Revestimento externo



Projeto CRI La Maison 2312111365 2312111373



Obra 90,56% concluída

Com 83 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 1,50% em março, sendo executados serviços de instalação de forro de gesso, aplicação de massa corrida e pintura dos apartamentos, revestimento externo e execução de elementos de paisagismo. Com as obras adiantadas e valorização do m2, a estratégia de vendas deve ser retomada.

61% VENDIDO



Manaus / AM

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 13,00% a.a. (2312111365)

IPCA + 13,00% a.a. (2312111373)



Saldo Devedor:
R\$ 22.228.790,86



Vencimento: Set/2027



Servicers:

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



Empreendimento:

- 28 apartamentos de 220 a 338 m²
- VGV: R\$ 96,2 milhões
- LTV: 49,7%
- Obras: 90,56% (+1,50 p.p.)
- Entrega: Mai/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



Garantias:

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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Station

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra 11º pavimento - piscina



Projeto CRI Station

23J1215653
23J1215952
23J1226561



Obra 58,82% concluída

Foi realizada a 15ª medição de obras do empreendimento. Contando com 53 funcionários no canteiro, foi constatada evolução de 4,18%, tendo sido realizados serviços de revestimentos internos, instalações de esquadrias, impermeabilização, revestimentos internos de massa e gesso.

64% VENDIDO



São Paulo / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial

IPCA + 12,6825% a.a. (23J1215653)



IPCA + 12,6825% a.a. (23J1215952)

IPCA + 12,6825% a.a. (23J1226561)



Saldo Devedor:
R\$ 17.868.133,83



Vencimento: Out/2027



Servicers:

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: H.Commmcor
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui



Empreendimento:

- 203 apartamentos de 25 a 35 m²
- VGV: R\$ 78,4 milhões
- LTV: 55,9%
- Obras: 58,82% (+4,18 p.p.)
- 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



Garantias:

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

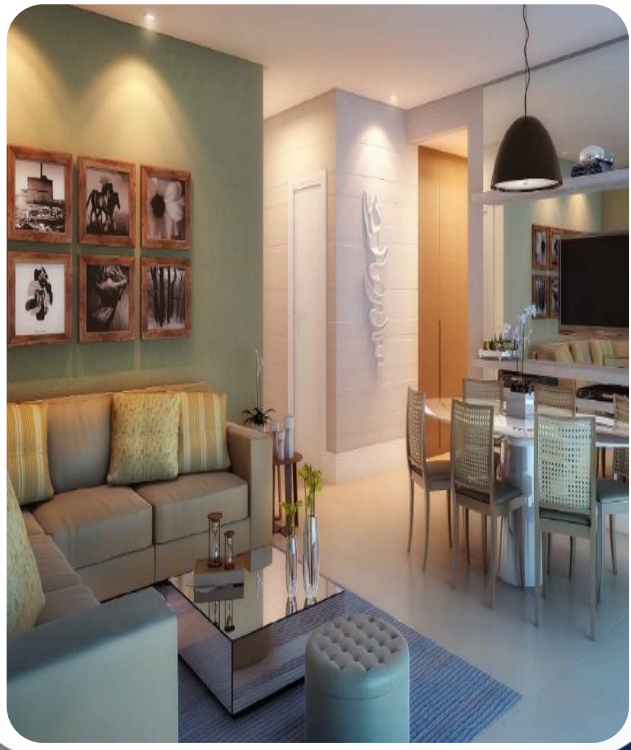
CACR11 - Ativos investidos

CRI Savoie

Projeto CRI Savoie Fachada



Projeto CRI Savoie Apartamento tipo



Projeto CRI Savoie

24A1777605
24A1777665
24A1777749
24A1777868



Obra Não Iniciada

No mês de outubro uma pesquisa de mercado contratada indicava potencial de maior VGV e demanda por unidades mais compactas. O projeto modificativo se encontra em fase de aprovação na prefeitura e no aguardo da emissão do alvará para demolição das edificações existentes no terreno.

EM FASE DE LANÇAMENTO



Salvador / BA
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a. (24A1777605)
IPCA + 12,6825% a.a. (24A1777655)
IPCA + 12,6825% a.a. (24A1777749)
IPCA + 12,6825% a.a. (24A1777868)



Saldo Devedor:
R\$ 49.096.890,55



Vencimento: Jan/2028



Servicers:

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: Trustee
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui



Empreendimento:

- 44 aptos de 125 m²
- VGV: R\$ 74,6 milhões
- LTV: 69,04%
- Obras: 0%
- Entrega: Julho/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



Garantias:

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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Monte Cristo

Avanço de obra Fachada



Avanço de obra Hall de elevadores



Projeto CRI Monte Cristo

23J0162156
23J0162216
23J0162404



Obra 100% concluída

Com o Habite-se obtido em 12/12/2024. Procsso de repasse em andamento para amortização do CRI. Em março o CRI foi amortizado em cerca de R\$ 12 milhões.

71% VENDIDO



Itu / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 14% a.a. (23J0162156)

IPCA + 14% a.a. (23J0162216)

IPCA + 14% a.a. (23J0162404)



Saldo Devedor:
R\$ 14.010.363,63



Vencimento: Out/2027



Servicers:

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



Empreendimento:

- 72 apartamentos de 75,44 a 87,74 m²
- VGV: R\$ 29,8 milhões
- LTV: 58,3%
- Obras: 100% Concluída
- Entrega: Fevereiro/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



Garantias:

- Alienação Fiduciária
- Cessão fiduciária da carteira de recebíveis
- Alienação Fiduciária de outros imóveis
- Cessão fiduciária dos recebíveis de outro empreendimento
- Alienação Fiduciária de cotas
- Aval da controladora e dos sócios pessoa física

CACR11 - Ativos investidos

CRI Real Park

CRI Real Park

Demolição Concluída



CRI Real Park

Tapume



Projeto CRI Real Park

24C1528390
24C1528956
24C1529129



Obras não iniciadas

Fase preparatória para lançamento nos próximos meses. Limpeza do terreno concluída.

EM FASE DE LANÇAMENTO



São Paulo / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,6825% a.a. (24C1528390)

IPCA + 12,6825% a.a. (24C1528956)

IPCA + 12,6825% a.a. (24C1529129)



Saldo Devedor:
R\$ 22.827.073,82



Vencimento: Mar/2028



Servicers:

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: Trustee
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui



Empreendimento:

- 8 casas de 351 a 456 m²
- VGV: R\$ 53,9 milhões
- LTV: 53,5%
- Obras: 0%
- Entrega: Setembro/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



Garantias:

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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Santo André

Avanço de Obras

Limpeza do terreno



Projeto CRI Santo André

Beach Club



Projeto CRI Santo André

23L1599076

23L1603110

23L1603403



Terraplanagem realizada

No mês foi dada sequência às atividades de limpeza do terreno e terraplanagem para viabilizar o início da obra do empreendimento.

Empreendimento de alto padrão, frente-mar, no litoral sul da Bahia. O início da comercialização das unidades está previsto para ocorrer nos próximos meses.

PRÉ LANÇAMENTO



Guaiú / BA

[Acessar Google Maps](#)



Residencial

IPCA + 12,6825% a.a. (23L1599076)



IPCA + 12,6825% a.a. (23L1603110)

IPCA + 12,6825% a.a. (23L1603403)



Saldo Devedor:
R\$ 92.594.956,97



Vencimento: Dez/2028



Servicers:

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: Trustee
- Medição de obras: Dexter
- Rating: não possui



Empreendimento:

- 24 casas de 488 a 653 m²
- VGV: R\$ 207,3 milhões
- LTV: 52,7%
- Obras: 0%
- Entrega: Janeiro/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



Garantias:

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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Alto Lindóia

Avanço de obra Vista da rua



Avanço de obra Execução de fundação



Projeto CRI Alto Lindóia 2411424510 2411425363



Obras Fase 1: 8,16% concluída

No mês de março, foi realizada a 3ª medição de obras do empreendimento, que constatou evolução de 2,44%, tendo sido realizados serviços de instalações do canteiro de obras e execução de fundações profundas e superficiais.

49% VENDIDO (FASE 1)



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



Residencial



IPCA + 12,80% a.a. (2411424510)
IPCA + 12,81% a.a. (2411425363)



Saldo Devedor:
R\$ 36.630.992,65



Vencimento: Ago/2030



Servicers:

- Securitizadora: Canal
- Agente Fiduciário: Trustee
- Medição de obras: Monitori
- Rating: não possui



Empreendimento:

- 684 unidades de 37-62 m²
- VGV: R\$ 253 milhões
- LTV: 20,13%
- Obras (Fase 1): 8,16% (+2,44 p.p.)
- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ Cash sweep (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



Garantias:

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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Mallorca

Avanço de obra Estaca Hélice



Avanço de obra Estoque de aço



Projeto CRI Mallorca 24K2314391 24K2432454



Obra 2,94% concluída

Por conta de problemas técnicos na estaca de perfuração, que precisou ser removida para reparo e troca de peças, a evolução de obras foi de apenas 0,20% em março. Os trabalhos foram retomados normalmente em 7/4/2025.

21% VENDIDO



Ilhéus / BA

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 13,50% a.a. (24K2314391)

IPCA + 13,51% a.a. (24K2432454)



Saldo Devedor:
R\$ 16.300.169,52



Vencimento: Nov/2029



Servicers:

- Securitizadora: Travessia
- Agente Fiduciário: Trustee
- Medição de obras: Monitori
- Rating: não possui



Empreendimento:

- 87 apartamentos de 77 a 113 m²
- VGV: R\$ 78,4 milhões
- LTV: 21,4%
- Obras: 2,94% (+0,2 p.p.)
- Entrega: Julho/2027
- Amortização:
 - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
 - ✓ *Cash sweep* (mín R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 110% do saldo de obras a incorrer



Garantias:

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

CACR11 - Ativos investidos

CRI Chianti

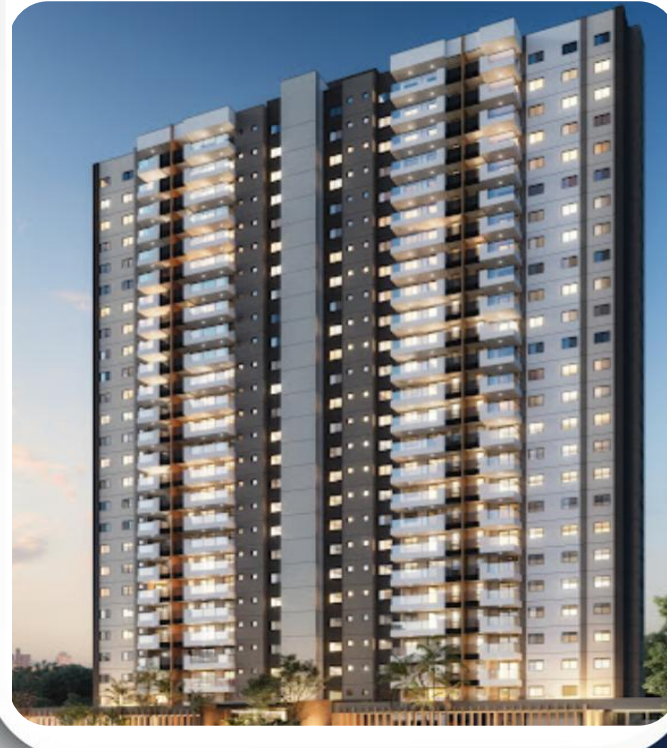
Avanço de Obra Fachada



Avanço de Obra Alvenaria Térreo



Projeto CRI Chianti 2412532795



Obra 21,84% concluída

Contando com efetivo de 42 funcionários, a obra evoluiu 3,61% no mês de março de 2025 com execução de alvenaria no térreo e subsolo, estrutura e realização de serviços complementares.

44% VENDIDO



Ribeirão Preto / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,68% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 14.934.734,14



Vencimento: Set/2029



Servicers:

- Securitizadora: Leverage
- Agente Fiduciário: Vórtx
- Medição de obras: OGFI
- Rating: não possui



Empreendimento:

- 196 apartamentos de 77,05 a 177,78 m²
- VGV: R\$ 134,5 milhões
- LTV: 19,9%
- Obras: 21,84% (+3,61 p.p.)
- Entrega: Agosto/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



Garantias:

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

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

3.383 unidades habitacionais

1.541 unidades concluídas

Empregos gerados

248 empregos diretos nas obras

Economia

VGV total financiado	R\$ 2.065 mm
Impostos sobre VGV:	R\$ 83 mm
Corretagem de vendas:	R\$ 124 mm
Insumos / mão de obra:	R\$ 962 mm

CACR11 – Glossário

TERMOS RELEVANTES

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 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

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

