

# CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL – ABRIL 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\$ 465.986.515,98

### Quantidade de Cotas

4.836.324

### Valor Patrimonial da Cota

R\$ 96,35 (30/04/2025)

### Valor de Mercado da Cota

R\$ 97,45 (30/04/2025)

## CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

No mês de abril, o governo Trump intensificou sua política tarifária, anunciando tarifas mais elevadas do que o esperado, resultando em alta volatilidade nos mercados financeiros globais, ocasionando fuga do fluxo de investimentos para ativos de menor risco, saindo de mercados emergentes como o Brasil. Com o início da redução do ruído tarifário, o Ibovespa iniciou uma recuperação após seguidas quedas. No fechamento de abril, o índice registrou alta de 3,69%, aproximando-se dos 137 mil pontos e os juros futuros mantiveram-se acima de 14,15% a.a. no horizonte da curva (BM&FBOVESPA). Em comparação com o mesmo período do ano anterior, quando as taxas estavam acima de 10,22% para vértices posteriores a um ano, ficando evidente uma forte abertura da curva de juros futuros ao longo de 2025, o que consequentemente gerou uma desvalorização de ativos domésticos. As projeções do mercado para 2025 convergem para IPCA de 5,51% (ante 5,65% há quatro semanas) e crescimento do PIB de 2,00% (1,98% anteriormente) conforme relatório FOCUS de 09/05/2025. No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou alta de 3,01% em abril e crescimento de 9,51% no ano de 2025. Em base comparativa, a cota do CACR11 acumulou rentabilidade de 19,00% em 2025. **Em abril, o CACR11 reportou *dividend yield* de 1,65% (equivalente a 156,64% do CDI), acumulando 19,42% nos últimos 12 meses, considerando reinvestimento dos dividendos e *gross-up* de IR.**

No cenário internacional, o governo Trump, em uma resposta às reações negativas do “Liberation Day”, anunciou uma pausa de 90 dias no aumento das tarifas de importação, fixando-as no piso de 10% para todos os países com exceção da China. Com o anúncio das altas tarifas dos EUA para a China, a tensão entre os dois países se intensificou, com tarifas que chegaram a ultrapassar os 140% e foram diminuindo à medida que Washington e Pequim adotavam recuos e sinalizavam negociações. Na esfera geopolítica, negociações de cessar-fogo nos conflitos na Ucrânia e no oriente médio foram infrutíferas e tensões entre Índia e Paquistão reascenderam após um ataque que vitimou 26 turistas, a maioria hindus, na Caxemira, região reclamada pelos dois países.

No cenário doméstico, o mercado de trabalho segue aquecido, apesar da atividade econômica apresentar desaceleração. Nesse sentido, o IPCA de abril apresentou alta de 0,43%, acumulando 5,53% em 12 meses. Saúde e cuidados pessoais (1,18%), Vestuário (1,02%) e Alimentação e bebidas (0,82%) foram os três grupos pesquisados de maior impacto.

De acordo com informe do índice Fipe Zap, o mês de março apresentou um aumento de 0,51% no preço de venda de imóveis residenciais, acumulando 7,97% de valorização nos últimos 12 meses. No tocante ao preço dos insumos, o INCC-M variou 0,59% em abril, demonstrando uma aceleração em comparação com o mês anterior, que teve alta de 0,38%. O acumulado do índice nos últimos 12 meses (7,52%) reforça a trajetória de alta nos custos de construção. Segundo dados da ABECIP, em março foram financiadas 34.225 unidades (-5,6% m/m), totalizando R\$ 12 bilhões (-5,5% m/m) em operações contratadas com recursos do SBPE.



# CACR11 - Visão geral

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

### SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou abril com valor de mercado de 97,45 e relação P/VP de 101,14% (102,74% em 31/03/2025), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 0,73 / cota (R\$ 0,34 em 31/03/2025). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 100,38% (103,14% em 31/03/2025).** A base de cotistas soma 24.378 investidores (+0,26% m/m; +17% nos últimos 12 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 21,2 milhões, equivalente a um giro de 4,5% do PL do fundo (vide página 7).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 10.231.583 de principal e R\$ 34.077 de IPCA do CRI Sophia, (ii) amortização de R\$ 377.513 de principal e R\$ 37.350 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (iii) amortização de R\$ 82.570 de IPCA do CRI Costa Mallorca, (iv) amortização de R\$ 70.838 de IPCA do CRI Monte Cristo, (v) amortização de R\$ 193.407 de principal e R\$ 234.084 de IPCA do CRI Station, (vi) amortização de R\$ 1.319 de principal e R\$ 116.067 de IPCA do CRI Real Park, (vii) amortização de R\$ 112.600 de IPCA do CRI La Maison, (viii) amortização de R\$ 285.881 de IPCA do CRI Alto Lindóia, (ix) amortização de R\$ 75.652 de IPCA do CRI Chianti, (x) amortização de R\$ 52.188 de principal e R\$ 189.825 de IPCA do CRI Helvetia, (xi) venda de 26.574 papéis do CRI Savoie gerando ganho de R\$ 776.049 (spread + juros), (xii) venda de 19.781 papéis do CRI Helvetia gerando ganho de R\$ 512.053 (spread + juros), (xiii) venda de 28.712 papéis do CRI Viva gerando ganho de R\$ 783.668 (spread + juros) e (xiv) recebimento de prêmios totalizando R\$ 503.943 em receitas para o Fundo. Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para Station (+5,09 p.p. m/m), La Maison (+1,40 p.p. m/m), Chianti (+2,85 p.p. m/m), Alto Lindóia (+1,40 p.p. m/m) e Costa Mallorca (+2,16 p.p. m/m).

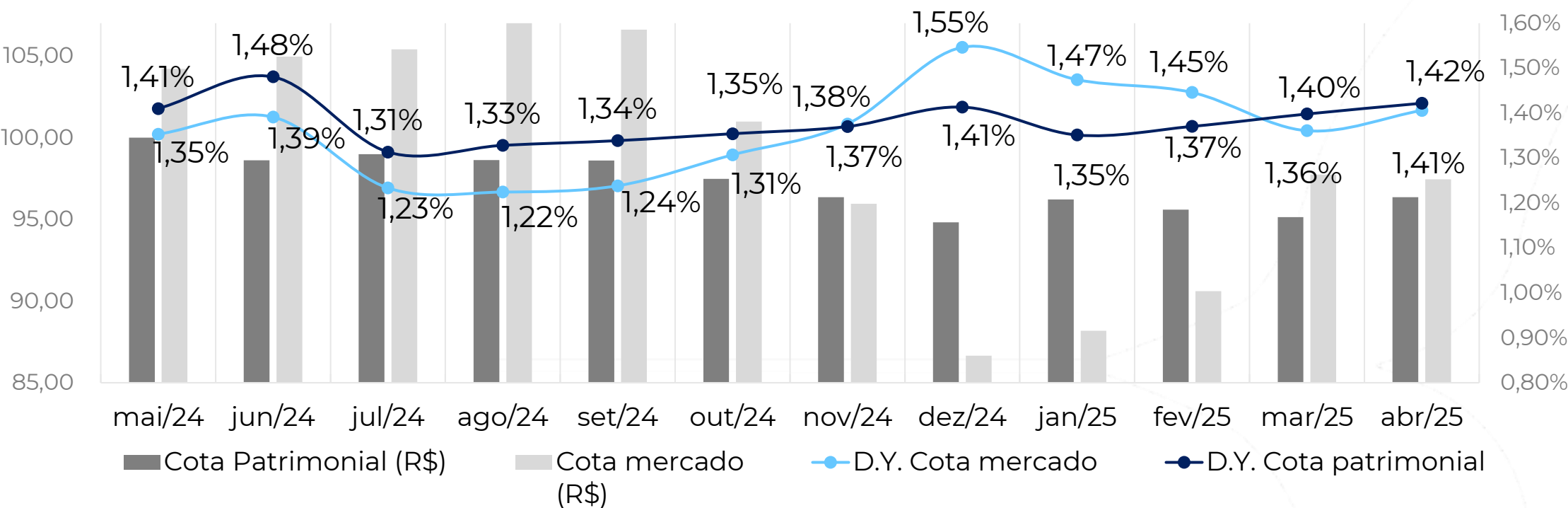
Em 09/05/2025 o CACR11 distribuiu R\$ 1,37 / cota, que corresponde 133,14% do CDI mensal, ou 156,64% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 16,51% nos últimos 12 meses (sem reinvestimento dos dividendos)**. O resultado distribuído 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 30/04/2025 somava R\$ 3.541.487 ou R\$ 0,73 / 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 abril (i) R\$ 8,6 mm (IPCA + 13,00%) CRI Sophia, (ii) R\$ 1,8 mm (IPCA + 12,81%) CRI Alto Lindoia, (iii) R\$ 1,6 mm (IPCA + 12,68%) CRI Station, (iv) R\$ 1,5 mm (IPCA + 12,68%) Real Park e (v) R\$ 848 mil (IPCA + 12,68%) CRI Viva (vi) R\$ 738 mil (IPCA +12,68%) CRI Helvetia e (vii) R\$ 555 mil (IPCA +12,68%) CRI Savoie.

| 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 | 1,54                   | 1,37                        | 97,45              | 96,35                  | 1,41%                  | 16,51%                                                     | 1,65%                                    | 156,64%                                   |

#### Histórico de Rendimentos

| Mês de referência | Data base  | Resultado mensal (R\$) | Distribuição por cota (R\$) | Data de pagamento | Cota patrimonial (R\$) | Cota mercado (R\$) | Dividend yield mensal Cota mercado |
|-------------------|------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------|--------------------|------------------------------------|
| Abril-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%                              |
| 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%                              |





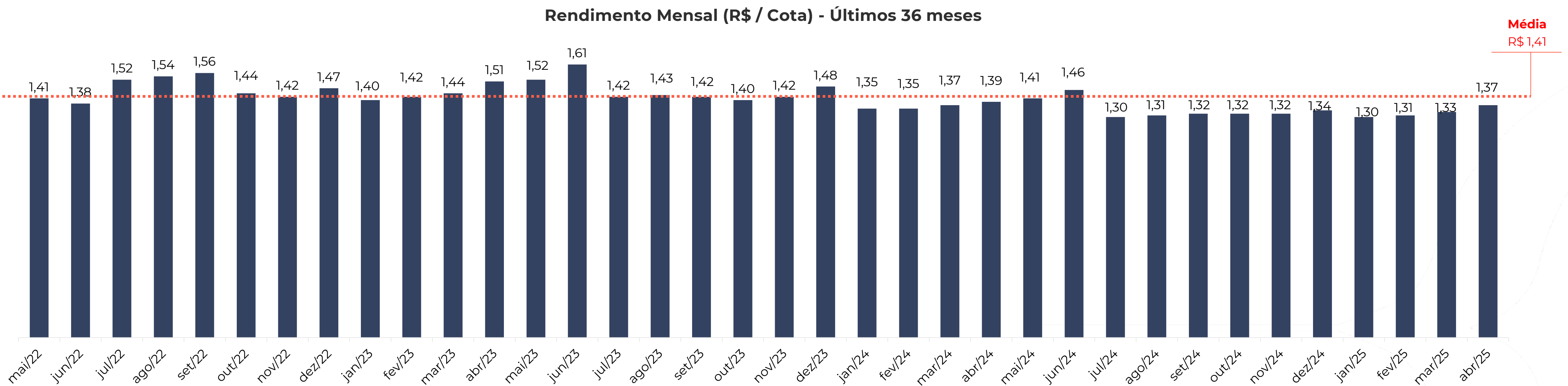
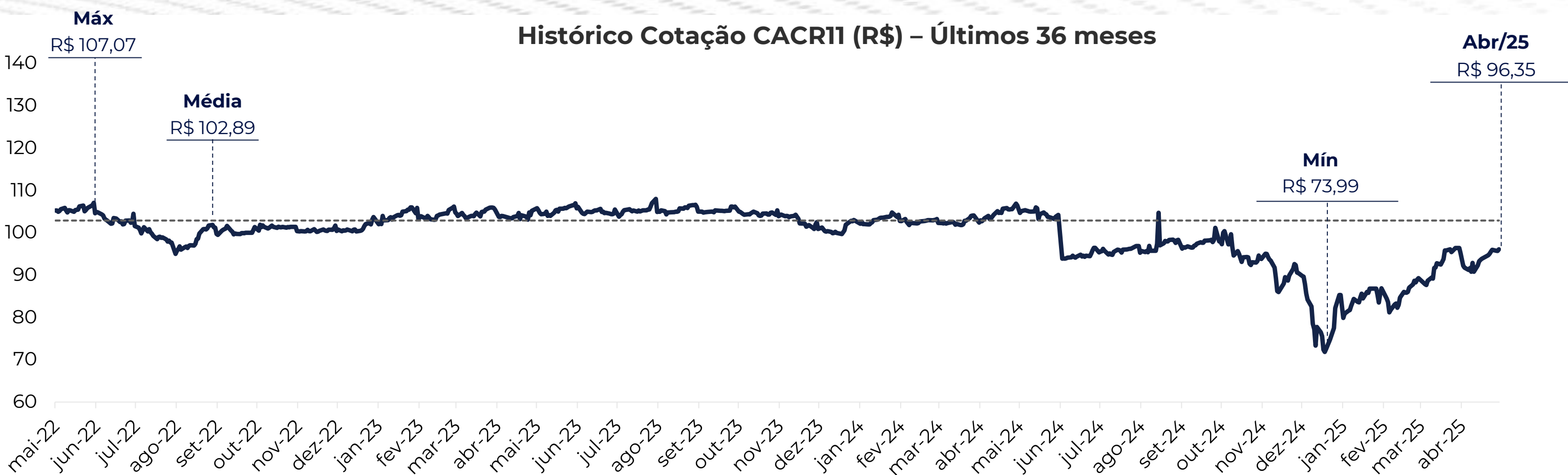
# CACR11 - Visão geral

## 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 abril, com o anúncio da distribuição de R\$ 1,37 / cota, o dividendo mensal médio alcançou o patamar de R\$ 1,41 / cota nos últimos 36 meses.



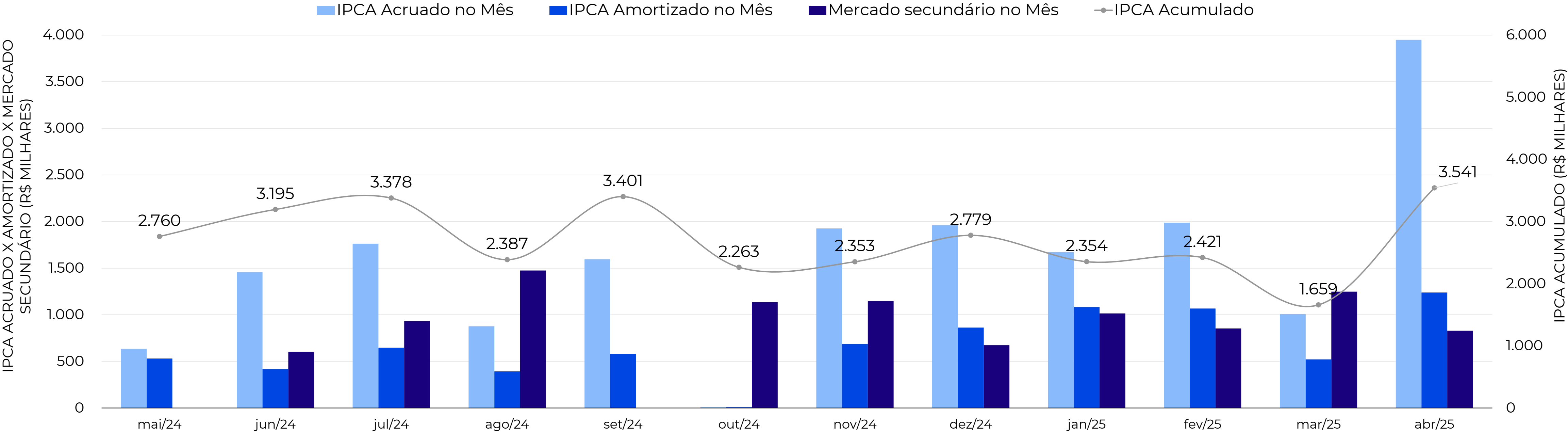
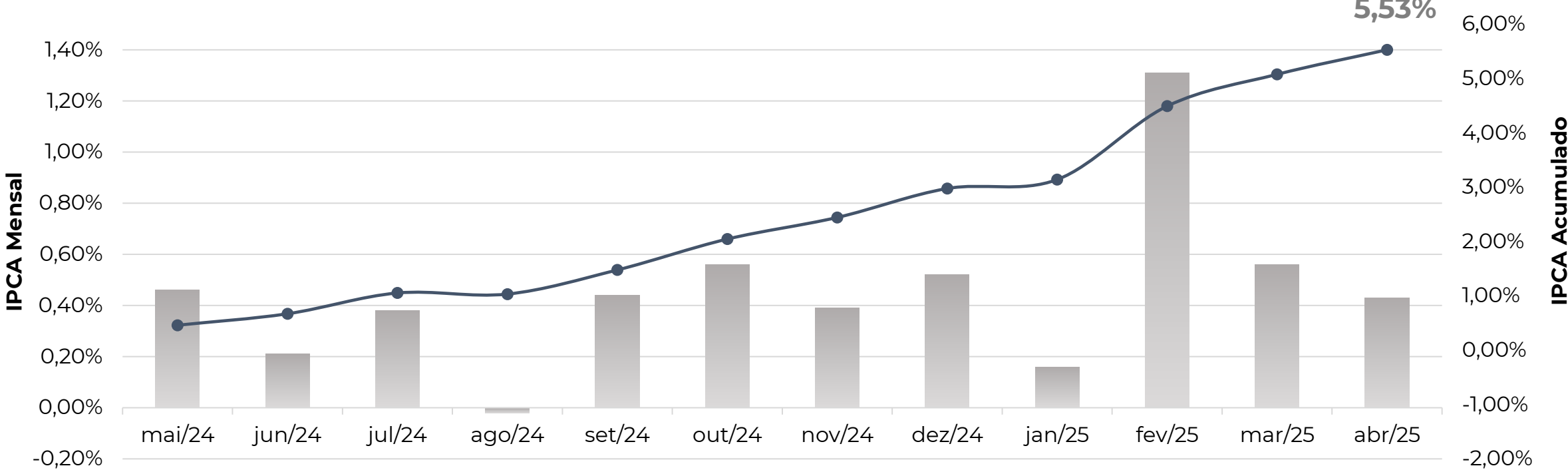
# CACR11 - Visão geral

## COMENTÁRIOS DO GESTOR

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

Em abril houve (i) adição de R\$ 3.949.778 referente ao IPCA de 1,31% de fevereiro de 2025 ("n-2"), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 1.238.941 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 828.758 de IPCA, ocasionando em aumento do saldo acumulado para R\$ 3.541.487, equivalente a R\$ 0,73 / cota.

IPCA mensal x IPCA acumulado (12 meses)





### 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,

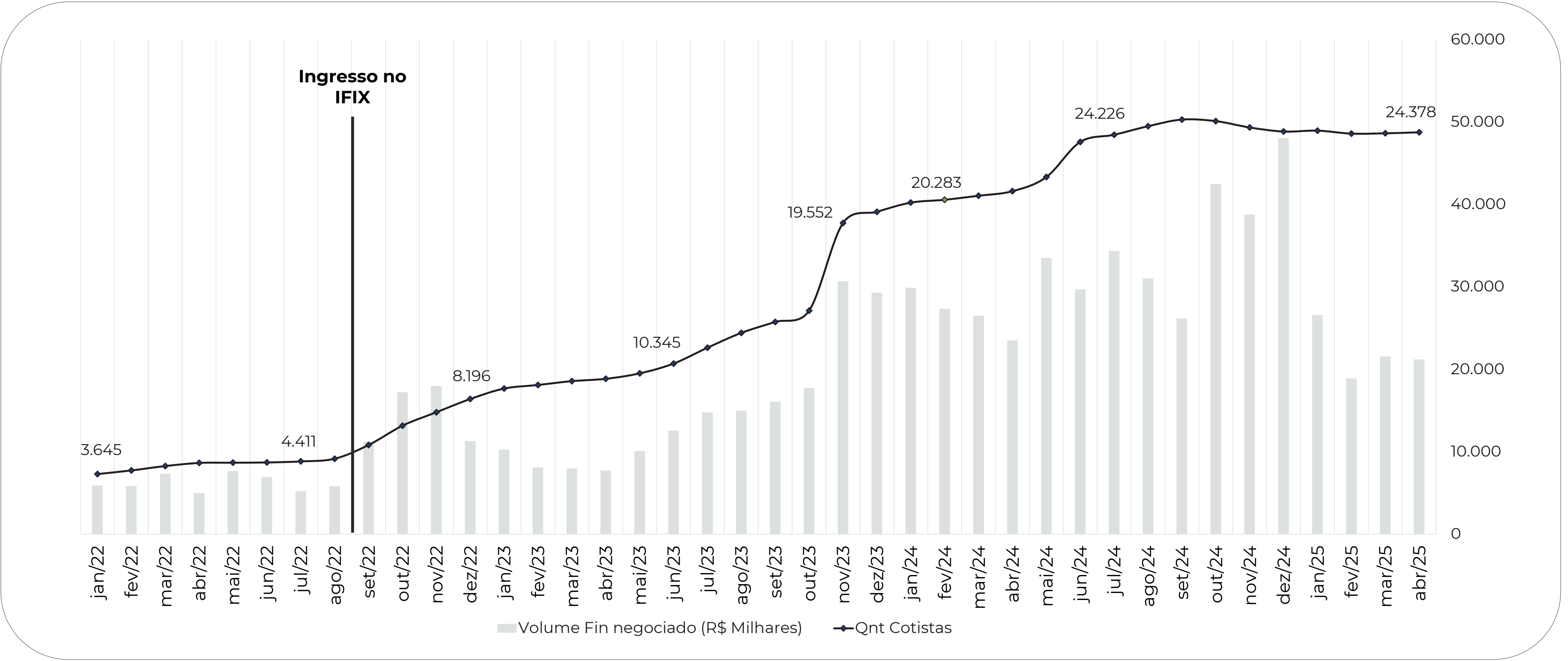
**Liquidez do imóvel** – analisamos cada CRI como operação de Project Finance, cuja liquidação deve ocorrer com recursos internos do empreendimento financiado. Portanto, a análise do perfil comercial do empreendimento, em particular aspectos como público alvo, demanda, concorrência, tipologia, localização 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 707 operações totalizando aproximadamente R\$ 26,08 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 698 CRI analisados, enquanto 9 estão em fase de análise/estruturação.

Expansão de 433% 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 30/04/2025 o CACR11 acumulava R\$ 1.443.145,55 ou R\$ 0,298 / 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\$)        |  |  | Abril 2025 | Acumulado 1S2025 |  |
|----------------------------------|--|--|------------|------------------|--|
| RECEITAS                         |  |  | 7.806.689  | 28.722.491       |  |
| Juros                            |  |  | 3.579.284  | 14.030.793       |  |
| Amortização Correção Monetária   |  |  | 1.238.945  | 3.914.544        |  |
| Taxa de Distribuição             |  |  | 0          | 0                |  |
| Renda Fixa - Recursos em Caixa   |  |  | 412.748    | 1.623.750        |  |
| Mercado Secundário / Outros      |  |  | 2.575.712  | 9.153.403        |  |
| DESPESAS                         |  |  | (371.230)  | (1.598.465)      |  |
| Administrativas                  |  |  | (350.590)  | (1.516.162)      |  |
| Operacionais                     |  |  | (20.641)   | (82.302)         |  |
| Taxa de Performance 2S2024       |  |  | 0          | 0                |  |
| RESULTADO REGIME DE CAIXA        |  |  | 7.435.458  | 27.124.026       |  |
| RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA  |  |  | 10.985.175 | 34.132.115       |  |
| VALOR DISTRIBUÍDO                |  |  | 6.625.764  | 25.680.880       |  |
| Taxa de Performance 1S2025       |  |  | 0          | 0                |  |
| Saldo Correção Monetária Acruada |  |  | 3.541.487  |                  |  |

| INDICADORES COMPARATIVOS |        |                        |        |       |       |
|--------------------------|--------|------------------------|--------|-------|-------|
| Rentabilidade            | CACR11 | CACR11<br>Gross Up 15% | CDI    | IFIX  | IBOV  |
| Mensal*                  | 1,10%  | 1,35%                  | 1,06%  | 3,01% | 3,69% |
| 12 meses*                | 7,72%  | 10,83%                 | 11,46% | 0,91% | 7,26% |

\*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%       | 0,99%       |
| TIR a.a. | 13,49%      | 15,12%      | 15,51%      | 14,83%      | 13,49%      | 12,52%      |

\*Não considera rendimentos dos recibos



# CACR11 - Resultados

DRE GERENCIAL – 1S2025

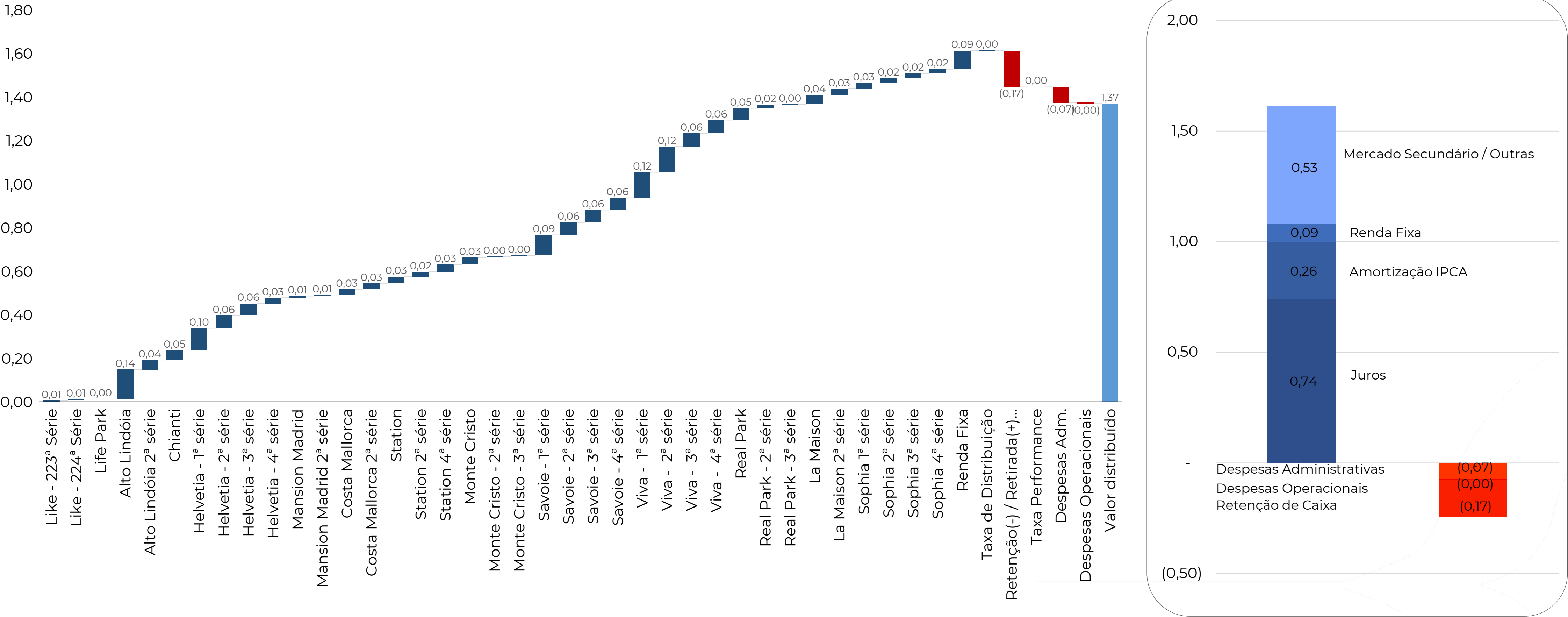
| DRE REGIME DE CAIXA (R\$)                            | Janeiro 2025               | Fevereiro 2025             | Março 2025                 | Abril 2025                  | Acumulado 1S2025             |
|------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <strong>RECEITAS</strong>                            | <strong>7.027.161</strong> | <strong>7.088.517</strong> | <strong>6.800.124</strong> | <strong>7.806.689</strong>  | <strong>28.722.491</strong>  |
| Juros                                                | 3.303.735                  | 3.898.796                  | 3.248.978                  | 3.579.284                   | 14.030.793                   |
| Amortização Correção Monetária                       | 1.082.717                  | 1.071.409                  | 521.473                    | 1.238.945                   | 3.914.544                    |
| Taxa de Distribuição                                 | 0                          | 0                          | 0                          | 0                           | 0                            |
| Renda Fixa - Recursos em Caixa                       | 451.145                    | 388.240                    | 371.617                    | 412.748                     | 1.623.750                    |
| Mercado Secundário                                   | 2.189.563                  | 1.730.071                  | 2.658.056                  | 2.575.712                   | 9.153.403                    |
| <strong>DESPESAS</strong>                            | <strong>(416.977)</strong> | <strong>(422.858)</strong> | <strong>(387.399)</strong> | <strong>(371.230)</strong>  | <strong>(1.598.465)</strong> |
| Administrativas                                      | (387.331)                  | (406.367)                  | (371.875)                  | (350.590)                   | (1.516.162)                  |
| Operacionais                                         | (29.647)                   | (16.491)                   | (15.524)                   | (20.641)                    | (82.302)                     |
| Taxa de Performance 1S2023                           | 0                          | 0                          | 0                          | 0                           | 0                            |
| <strong>RESULTADO REGIME DE CAIXA</strong>           | <strong>6.610.184</strong> | <strong>6.665.659</strong> | <strong>6.412.725</strong> | <strong>7.435.458</strong>  | <strong>27.124.026</strong>  |
| <strong>RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA</strong>     | <strong>7.850.199</strong> | <strong>8.254.572</strong> | <strong>7.042.169</strong> | <strong>10.985.175</strong> | <strong>34.132.115</strong>  |
| <strong>VALOR DISTRIBUÍDO</strong>                   | <strong>6.287.221</strong> | <strong>6.335.584</strong> | <strong>6.432.311</strong> | <strong>6.625.764</strong>  | <strong>25.680.880</strong>  |
| <strong>RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)</strong> | <strong>(0,067)</strong>   | <strong>(0,068)</strong>   | <strong>0,004</strong>     | <strong>(0,167)</strong>    | <strong>(0,298)</strong>     |



# 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.

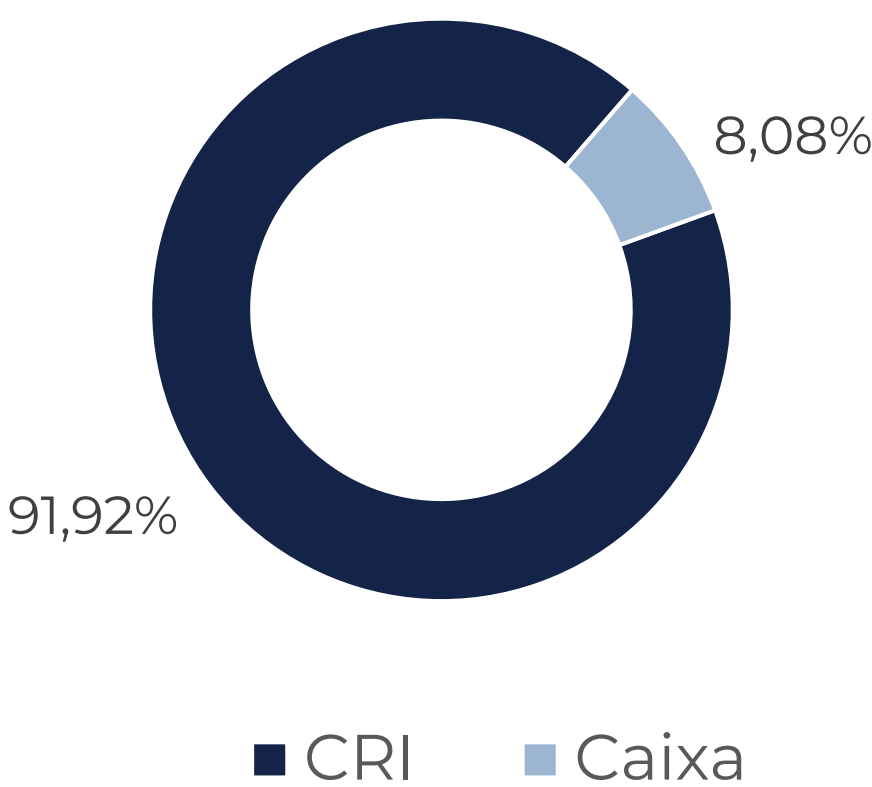




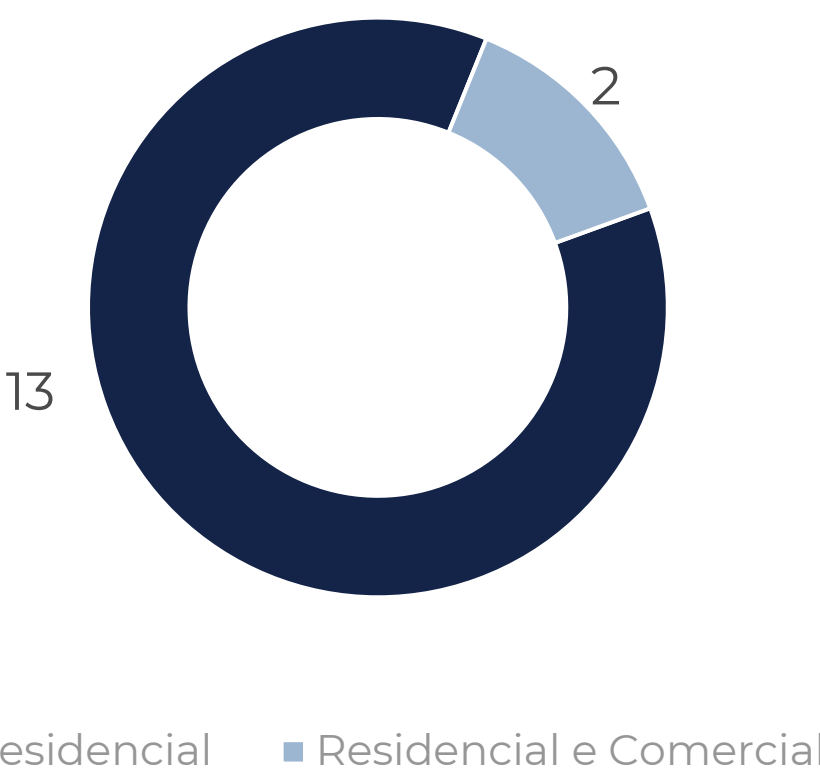
# CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

## CLASSE DE ATIVO



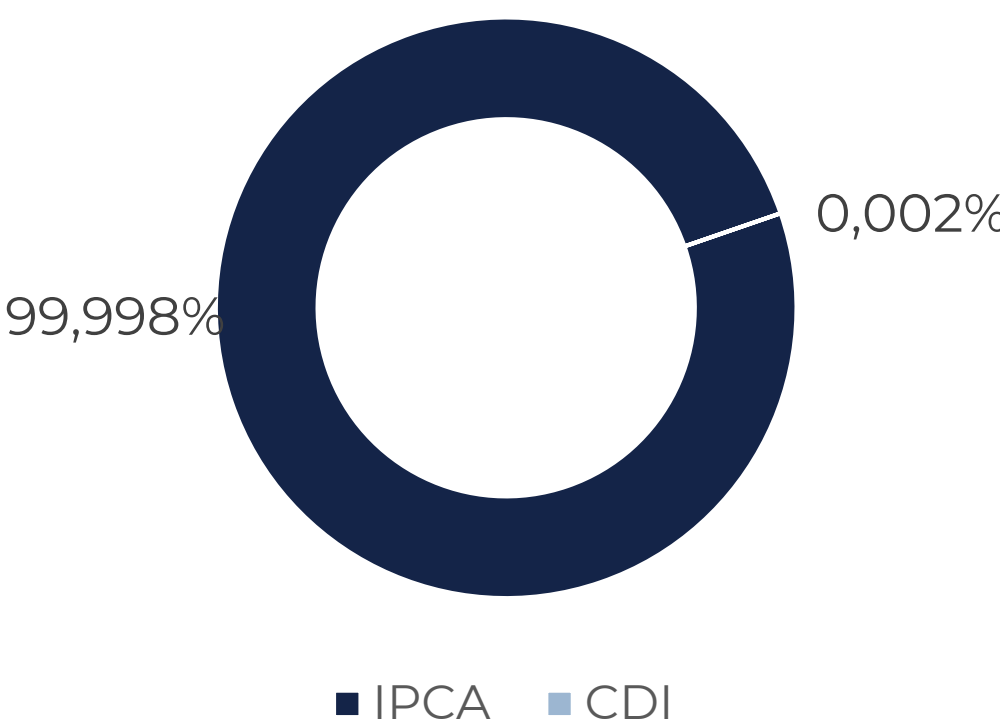
## DISTRIBUIÇÃO SETORIAL\*



## DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



## REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)

12,7624% a.a.

Taxa média de juros (CDI)

7,00% a.a.

\*Com base na quantidade de empreendimentos.



# 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 |
|------------|----------------|-----------|-------------|------|-------------|------------|----------------------|----------------------------------|-----------------|------------|
| 20D0809562 | Virgo          | CDI       | 7,00%       | 0,1% | 167.000.000 | 28/06/2024 | 9.355                | 0                                | 7.663           | 0,00%      |
| 20L0789248 | Habitasec      | IPCA      | 12,68%      | 25%  | 43.000.000  | 25/02/2025 | 10.750               | 38.893                           | 2.968.796       | 0,68%      |
| 20L0789249 | Habitasec      | IPCA      | 12,68%      | 25%  | 43.000.000  | 25/02/2025 | 10.750               | 38.893                           | 2.968.796       | 0,68%      |
| 22G1000969 | Barisec        | IPCA      | 12,68%      | 59%  | 88.500.000  | 24/03/2027 | 23.750               | 251.151                          | 24.328.874      | 5,54%      |
| 22L0001401 | Barisec        | IPCA      | 12,68%      | 59%  | 88.500.000  | 24/03/2027 | 12.000               | 0                                | 12.581.656      | 2,87%      |
| 23E0002201 | Barisec        | IPCA      | 12,68%      | 59%  | 88.500.000  | 24/03/2027 | 9.834                | 17.085                           | 10.250.934      | 2,34%      |
| 23J0000201 | Barisec        | IPCA      | 12,68%      | 59%  | 88.500.000  | 24/03/2027 | 1                    | 55                               | 1.000           | 0,00%      |
| 23H1038202 | Travessia      | IPCA      | 13,00%      | 23%  | 15.200.000  | 24/08/2026 | 3.800                | 0                                | 1.488.137       | 0,34%      |
| 23H1038509 | Travessia      | IPCA      | 13,00%      | 23%  | 15.200.000  | 24/08/2026 | 2.500                | 0                                | 985.365         | 0,22%      |
| 23I2111365 | Canal          | IPCA      | 13,00%      | 51%  | 96.200.000  | 22/09/2027 | 13.700               | 107.179                          | 13.338.751      | 3,04%      |
| 23I2111373 | Canal          | IPCA      | 13,00%      | 51%  | 96.200.000  | 22/09/2027 | 9.000                | 71.433                           | 8.890.040       | 2,03%      |
| 23J1215653 | Canal          | IPCA      | 12,68%      | 57%  | 78.400.000  | 15/10/2027 | 8.000                | 0                                | 6.329.483       | 1,44%      |
| 23J1215952 | Canal          | IPCA      | 12,68%      | 57%  | 78.400.000  | 15/10/2027 | 5.700                | 0                                | 4.528.408       | 1,03%      |
| 23J1226561 | Canal          | IPCA      | 12,68%      | 57%  | 78.400.000  | 15/10/2027 | 7.000                | 0                                | 6.818.566       | 1,55%      |
| 23J0162156 | True           | IPCA      | 14,00%      | 59%  | 29.800.000  | 15/10/2027 | 20.500               | 66.648                           | 10.814.954      | 2,46%      |
| 23J0162216 | True           | IPCA      | 14,00%      | 59%  | 29.800.000  | 15/10/2027 | 3.000                | 9.801                            | 1.590.414       | 0,36%      |
| 23J0162404 | True           | IPCA      | 14,00%      | 59%  | 29.800.000  | 15/10/2027 | 3.000                | 9.891                            | 1.604.997       | 0,37%      |
| 23L1599076 | Canal          | IPCA      | 12,68%      | 53%  | 207.300.000 | 15/12/2028 | 29.000               | 275.113                          | 31.616.889      | 7,20%      |
| 23L1603110 | Canal          | IPCA      | 12,68%      | 53%  | 207.300.000 | 15/12/2028 | 28.000               | 231.664                          | 30.561.619      | 6,96%      |



# 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     |
|------------|----------------|---------------------|---------------------------|-----|-------------|------------|----------------------|----------------------------------|--------------------|----------------|
| 23L1603403 | Canal          | IPCA                | 12,68%                    | 53% | 207.300.000 | 15/12/2028 | 28.000               | 227.969                          | 30.521.730         | 6,96%          |
| 24A1777605 | Canal          | IPCA                | 12,68%                    | 69% | 74.600.000  | 17/01/2028 | 25.000               | 144.129                          | 26.059.485         | 5,94%          |
| 24A1777655 | Canal          | IPCA                | 12,68%                    | 69% | 74.600.000  | 17/01/2028 | 8.000                | 109.871                          | 8.273.073          | 1,89%          |
| 24A1777749 | Canal          | IPCA                | 12,68%                    | 69% | 74.600.000  | 17/01/2028 | 8.000                | 109.250                          | 8.226.295          | 1,87%          |
| 24A1777868 | Canal          | IPCA                | 12,68%                    | 69% | 74.600.000  | 17/01/2028 | 7.074                | 117.954                          | 7.383.188          | 1,68%          |
| 24B1465589 | Canal          | IPCA                | 12,68%                    | 53% | 194.000.000 | 15/02/2029 | 35.500               | 237.913                          | 37.134.429         | 8,46%          |
| 24B1465631 | Canal          | IPCA                | 12,68%                    | 53% | 194.000.000 | 15/02/2029 | 35.500               | 566.134                          | 36.706.655         | 8,36%          |
| 24B1465697 | Canal          | IPCA                | 12,68%                    | 53% | 194.000.000 | 15/02/2029 | 9.500                | 140.807                          | 9.714.850          | 2,21%          |
| 24B1465719 | Canal          | IPCA                | 12,68%                    | 53% | 194.000.000 | 15/02/2029 | 8.412                | 124.412                          | 8.857.724          | 2,02%          |
| 24C1528390 | Canal          | IPCA                | 12,68%                    | 55% | 53.900.000  | 16/03/2028 | 17.800               | 140.422                          | 17.476.030         | 3,98%          |
| 24C1528956 | Canal          | IPCA                | 12,68%                    | 55% | 53.900.000  | 16/03/2028 | 5.000                | 39.635                           | 4.932.667          | 1,12%          |
| 24C1529129 | Canal          | IPCA                | 12,68%                    | 55% | 53.900.000  | 16/03/2028 | 773                  | 3.362                            | 767.334            | 0,17%          |
| 24I1424510 | Canal          | IPCA                | 12,80%                    | 22% | 253.000.000 | 26/08/2030 | 32.700               | 178.702                          | 32.391.708         | 7,38%          |
| 24I1425363 | Canal          | IPCA                | 12,81%                    | 22% | 253.000.000 | 27/08/2030 | 7.529                | 32.144                           | 7.475.831          | 1,70%          |
| 24K2314391 | Travessia      | IPCA                | 13,50%                    | 22% | 78.400.000  | 22/11/2029 | 8.000                | 63.982                           | 7.962.720          | 1,81%          |
| 24K2432454 | Travessia      | IPCA                | 13,51%                    | 22% | 78.400.000  | 22/11/2029 | 8.400                | 66.993                           | 8.337.450          | 1,90%          |
| 24I2532795 | Leverage       | IPCA                | 12,68%                    | 21% | 134.500.000 | 27/09/2029 | 15.000               | 120.003                          | 14.934.734         | 3,40%          |
|            |                | <b>IPCA<br/>CDI</b> | <b>12,784%<br/>7,000%</b> |     |             |            |                      | <b>3.541.487</b>                 | <b>438.831.241</b> | <b>100,00%</b> |



# 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 previsto para maio/25.

**99% VENDIDO**



**Canoas / RS**  
[Acessar Google Maps](#)



**Residencial**



**CDI + 7% a.a.**



**Saldo Devedor:**  
R\$ 7.785,62



**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\$ 6.015.377,90



**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 m<sup>2</sup> cada e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- LTV:  
20L0789248: 25,2%  
20L0789249: 25,2%
- 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: 40,5% / 29,7% / 29,8%  
20L0789249: 40,5% / 29,7% / 29,8%



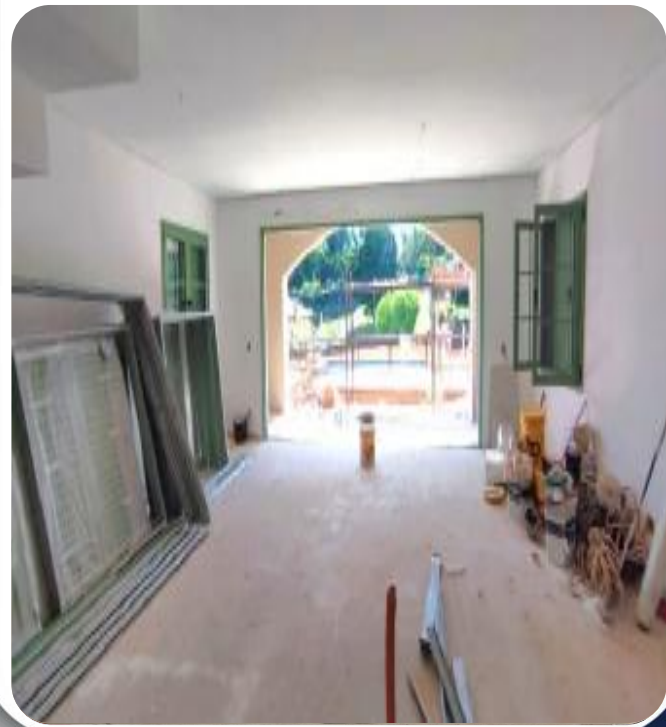
# CACR11 - Ativos investidos

CRI Helvetia

## Avanço de obra Fachada Casa 08



## Avanço de obra Pavimento Térreo



## Projeto CRI Helvetia

22G1000969  
22L0001401  
23E0002201  
23J0000201



## Obra 72,58% 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 abril, a obra constatou evolução de 3,71% 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\$ 47.430.755,56



Vencimento: Mar/2027



### Servicers:

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



### Empreendimento:

- 22 casas com 281 m<sup>2</sup> cada + centro comercial com 561 m<sup>2</sup> de ABL
- VGV: R\$ 88,5 milhões
- LTV:  
22G1000969: 58,5%  
22L0001401: 58,5%  
23E0002201: 58,5%  
23J0000201: 58,5%
- Obras: 72,58%
- 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 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, áreas sociais. Não houve medição em abril.

**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\$ 93.482.923,44



**Vencimento: Fev/2029**



### Servicers:

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



### Empreendimento:

- 106 casas de 62 m<sup>2</sup> e 440 aptos de 59 m<sup>2</sup> a 75 m<sup>2</sup> em 2 fases
- VGV: R\$ 194 milhões
- LTV: 52,8%
- Vendas:  
Fase 1: 89%  
Fase 2: Lançamento futuro
- Obras:  
Fase 1: 99,40%  
Fase 2: Não iniciada
- Entrega:  
Fase 1: Junho/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 (19.522m<sup>2</sup>)
- 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\$ 2.473.501,84



**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: 23%  
23H1038509: 23%
- 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 Varanda



## Projeto CRI La Maison 2312111365 2312111373



## Obra 91,96% concluída

Com 87 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 1,40% em abril, sendo executados serviços de revestimentos externos, acabamentos internos, instalações de elementos decorativos e pinturas. Com as obras adiantadas e valorização do m2, a estratégia de vendas deve ser retomada.

**65% VENDIDO**



**Manaus / AM**

[Acessar Google Maps](#)



**Residencial**



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

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



**Saldo Devedor:**  
R\$ 22.407.402,46



**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: 50,7%
- Obras: 91,96% (+1,40 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 Área comum – 11º andar



## Projeto CRI Station

23J1215653  
23J1215952  
23J1226561



## Obra 63,91% concluída

Foi realizada a 16ª medição de obras do empreendimento. Contando com 50 funcionários no canteiro, foi constatada evolução de 5,09%, tendo sido realizados serviços instalações elétricas, hidráulicas e mecânicas, revestimentos internos e na fachada e instalação de esquadrias.

**66% 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\$ 17.676.456,51



**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: 55,3%
- Obras: 63,91% (+5,09 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



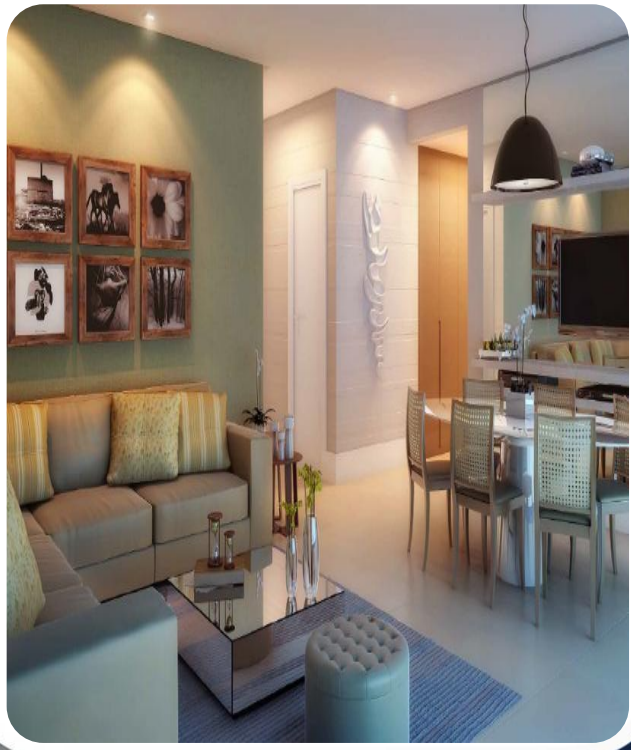
# CACR11 - Ativos investidos

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\$ 50.423.244,82



**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: 69,81%
- 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. Processo 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\$ 14.096.703,57



**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 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 29,8 milhões
- LTV: 58,6%
- 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\$ 23.359.449,30



**Vencimento:** Mar/2028



## Servicers:

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



## Empreendimento:

- 8 casas de 351 a 456 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 53,9 milhões
- LTV: 54,8%
- 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\$ 93.434.983,51



**Vencimento:** Dez/2028



**Servicers:**

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



**Empreendimento:**

- 24 casas de 488 a 653 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 207,3 milhões
- LTV: 53,2%
- 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

Execução de fundação



## Avanço de obra

Execução de fundação



## Projeto CRI Alto Lindóia

2411424510

2411425363



## Obras Fase 1: 9,56% concluída

No mês de abril, foi realizada a 4ª medição de obras do empreendimento, que constatou evolução de 1,40%, tendo sido realizados serviços de instalações do canteiro de obras e execução de fundações profundas e superficiais.

**56% 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\$ 40.078.385,26



**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: 22,08%
- Obras (Fase 1): 9,56% (+1,40 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

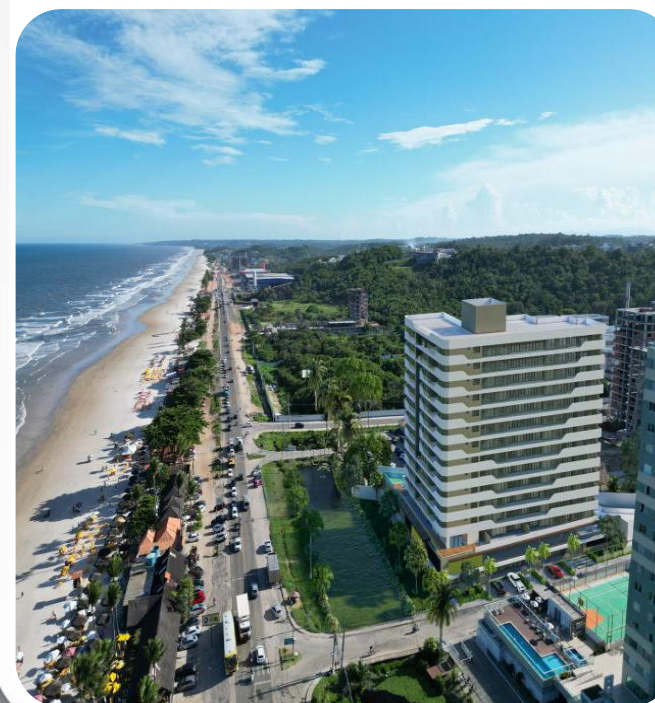
## Avanço de obra Movimento de terra



## Avanço de obra Estaca Hélice



## Projeto CRI Mallorca 24K2314391 24K2432454



## Obra 5,10% concluída

Contando com 13 funcionários, foi constatada evolução de 2,16% nas obras em abril, tendo sido realizados serviços de acompanhamento topográfico, ligações provisórias e recebimento de materiais.

**22% VENDIDO**



### Ilhéus / BA

[Acessar Google Maps](#)



### Residencial



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

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



Saldo Devedor:  
R\$ 16.431.143,77



Vencimento: Nov/2029



### Servicers:

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



### Empreendimento:

- 87 apartamentos de 77 a 113 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 78,4 milhões
- LTV: 22,4%
- Obras: 5,10% (+2,16 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

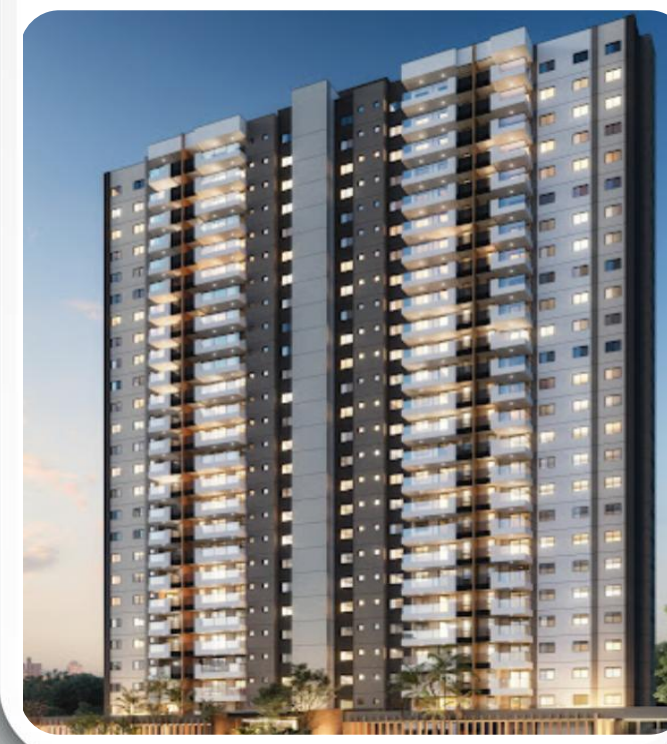
## Avanço de Obra Fachada



## Avanço de Obra Alvenaria Subsolo



## Projeto CRI Chianti 2412532795



## Obra 24,69% concluída

Contando com efetivo de 42 funcionários, a obra evoluiu 2,85% no mês de abril de 2025 com execução de alvenaria no térreo e subsolo, formas, avanço nas estruturas e realização de serviços de armação.

**44% VENDIDO**

 **Ribeirão Preto / SP**  
[Acessar Google Maps](#)

 Residencial

 IPCA + 12,68% a.a.

 Saldo Devedor:  
R\$ 15.054.739,93

 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 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 134,5 milhões
- LTV: 20,9%
- Obras: 24,69% (+2,85 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



# CACR11 – Impacto Social

## NÚMEROS RELEVANTES

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

320 empregos diretos nas obras

### Economia

|                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| <b>VGV total financiado</b> | <b>R\$ 2.065 mm</b> |
|-----------------------------|---------------------|

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| 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

