

CARTESIA

CAPITAL

CACR11 | RELATÓRIO GERENCIAL – JUNHO 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\$ 463.551.962,40

Quantidade de Cotas

4.836.324

Valor Patrimonial da Cota

R\$ 95,85 (30/06/2025)

Valor de Mercado da Cota

R\$ 101,61 (30/06/2025)

CENÁRIO LOCAL E INTERNACIONAL

Em junho, os mercados globais mantiveram o ritmo positivo observado em maio, ainda que o ambiente siga marcado por incertezas fiscais, tarifárias e geopolíticas. No mercado local, o IBOV encerrou o mês aos 138.854,60 pontos (+1,45% m/m), acumulando alta de 15,44% no primeiro semestre de 2025. A curva de juros brasileira realizou um movimento de correção, refletindo o adiamento das apostas para cortes na Selic, especialmente nos vencimentos longos. O real teve forte valorização frente ao dólar, que caiu de R\$ 5,72 para R\$ 5,43 no mês.

No mercado de fundos imobiliários, o IFIX apresentou alta de 0,63% em junho e acumula alta de 4,08% nos últimos 12 meses. **Em base comparativa, a cota do CACR11 acumulou rentabilidade de 17,36% no mesmo período. Em junho, o CACR11 reportou dividend yield de 1,68% (equivalente a 153,03% do CDI), acumulando 18,62% nos últimos 12 meses, considerando reinvestimento dos dividendos e gross-up de IR.**

Nos Estados Unidos, junho marcou o segundo mês consecutivo de forte desempenho dos ativos de risco. O S&P 500 subiu 3,47% no mês e 10,57% no segundo trimestre, alcançando novas máximas históricas impulsionado por papéis de tecnologia e comunicação, especialmente os ligados à inteligência artificial. A performance ocorreu apesar das incertezas envolvendo inflação, tarifas de importação, riscos fiscais e geopolíticos. No campo fiscal, o presidente Donald Trump sancionou o “One Big Beautiful Bill Act”, pacote que amplia cortes de impostos e aumenta gastos, o que pode elevar o déficit público americano em mais de US\$ 3,3 trilhões nos próximos 10 anos. A arrecadação adicional gerada de maiores tarifas de importação poderá compensar parte desse aumento, caso se sustente no longo prazo. O Federal Reserve manteve os juros entre 4,25% e 4,50%, destacando incertezas na condução da política monetária.

Na Europa, a zona do Euro mostrou estagnação em junho, pelo segundo mês consecutivo. O Índice de Gerentes de Compras (PMI) permaneceu inalterado no mês com a mesma taxa de 50,2 de maio. O Banco Central Europeu reduziu os juros em 0,25 p.p., indicando em seu comunicado possível fim do ciclo de cortes

No Brasil, os dados de junho apontaram continuidade da desaceleração inflacionária e perda de fôlego da atividade econômica. Nesse ambiente, o IPCA registrou alta de 0,24% (0,26% em maio), acumulando 5,35% em 12 meses. Ainda assim, as expectativas de inflação para 2025 (5,17%) e 2026 (4,50%) permanecem acima da meta segundo o Boletim FOCUS de 11/07/2025.

O Comitê de Política Monetária (Copom) elevou a taxa Selic em 0,25 p.p. para 15% ao ano, patamar mais elevado desde maio de 2006. Expectativas de mercado convergem para a manutenção de uma política monetária contracionista por período prolongado. Por outro lado, na tentativa de aumentar a arrecadação, a proposta do governo de elevação temporária do IOF foi amplamente criticada e revogada pelo Congresso. Restou ao governo recorrer ao Supremo Tribunal Federal (STF) buscar, ainda em julho, proposta alternativa de tributo compensatório.

De acordo com relatório Fipe-Zap, junho apresentou um aumento de 0,45% no preço médio de venda de imóveis residenciais, acumulando 7,49% de valorização nos últimos 12 meses. No tocante ao preço dos insumos, o INCC-M acelerou para 0,96% em junho (0,26% em maio), acumulando 7,19% nos últimos 12 meses e reforçando a trajetória de alta nos custos de construção, em particular o índice de Mão de Obra, que viu sua taxa aumentar de 0,72% em maio para 2,12% em junho.

CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

A cota do CACR11 fechou junho com valor de mercado de R\$ 101,61 e relação P/VP de 106,01% 100,98% em 30/5/2025), observando que o VP incorpora o IPCA acruado não caixa de R\$ 1,15 / cota (R\$ 0,94 em 30/5/2025). **Pro-forma descontado o IPCA acruado, a relação P/VP seria 107,30% (101,98% em 30/05/2025).** A base de cotistas soma 24.216 investidores (-0,74% m/m; +114% nos últimos 24 meses), suportando a forte liquidez das cotas do CACR11. O volume negociado no mês somou R\$ 24,7 milhões, equivalente a um giro de 5,34% do PL do fundo (vide página 7).

Eventos do mês: (i) amortização de R\$ 7.384 de principal e R\$ 242.281 de IPCA do CRI Helvetia, (ii) amortização de R\$ 542.299 de principal e R\$ 9.544 de IPCA do CRI Mansion Madrid, (iii) amortização de R\$ 2.174.660 de principal e R\$ 35.373 de IPCA do CRI Monte Cristo, (iv) amortização de R\$ 361.825 de principal e R\$ 82.715 de IPCA do CRI Station, (v) amortização de R\$ 21.750 de principal e R\$ 288.793 de IPCA do Alto do Lindóia, (vi) amortização de R\$ 112.583 de IPCA do CRI La Maison, (vii) amortização de R\$ 82.558 de IPCA do CRI Costa Mallorca, (viii) amortização de R\$ 45.445 de IPCA do CRI Chianti, (ix) venda de 8.000 papéis do CRI Savoie gerando ganho de R\$ 226.626 (spread + juros). Todas as obras financiadas pelo CACR11, sem exceção, mantiveram boa evolução, com destaque para Station (+6,22 p.p. m/m), La Maison (+2,53 p.p. m/m), Chianti (+2,23 p.p. m/m), Alto Lindóia (+0,76 p.p. m/m) e Costa Mallorca (+0,96 p.p. m/m).

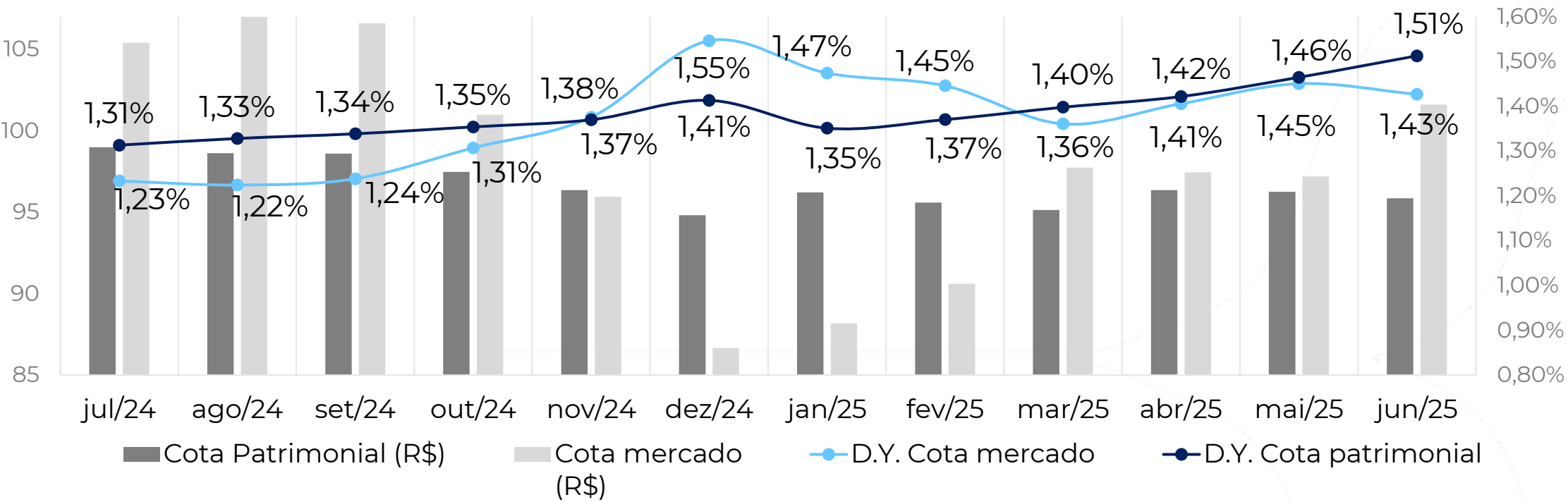
Em 08/7/2025 o CACR11 distribuiu R\$ 1,45/cota, que corresponde 130,08% do CDI mensal, ou 153,03% do CDI pro-forma após gross-up de IR, com base no valor de mercado da cota, traduzindo em **dividend yield de 15,83% nos últimos 12 meses (sem reinvestimento dos dividendos)**. O resultado distribuído reflete 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 30/6/2025 somava R\$ 5.544.848 ou R\$ 1,15 / 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 junho (i) R\$ 3,4 mm (IPCA + 12,70%) CRI Santo André, (ii) R\$ 2,2 mm (IPCA + 12,6825%) CRI Real Park, (iii) R\$ 800 mil (IPCA + 12,68%) CRI Helvetia , (iv) 515 mil (IPCA + 12,6825%) CRI Savoie e (v) 100 mil (IPCA + 12,6825%) do CRI Station.

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	1,19	1,45	101,61	95,85	1,43%	15,83%	1,68%	153,03%

Histórico de Rendimentos

Mês de referência	Data base	Resultado mensal (R\$)	Distribuição por cota (R\$)	Data de pagamento	Cota patrimonial (R\$)	Cota mercado (R\$)	Dividend yield mensal Cota mercado
Junho-25	30/06/2025	1,19	1,45	08/07/2025	95,85	101,61	1,43%
Mai-25	30/05/2025	1,38	1,41	09/06/2025	96,26	97,20	1,45%
Abril-25	30/04/2025	1,54	1,37	09/05/2025	96,35	97,45	1,41%
Março-25	31/03/2025	1,33	1,33	08/04/2025	95,14	97,74	1,36%
Fevereiro-25	28/02/2025	1,38	1,31	12/03/2025	95,60	90,60	1,45%
Janeiro-25	31/01/2025	1,37	1,30	10/02/2025	96,21	88,18	1,47%
Dezembro-24	31/12/2024	1,30	1,34	09/01/2025	94,81	86,65	1,55%
Novembro-24	29/11/2024	1,35	1,32	09/12/2024	96,35	95,95	1,38%
Outubro-24	31/10/2024	1,15	1,32	08/11/2024	97,48	100,98	1,31%
Setembro-24	30/09/2024	1,34	1,32	08/10/2024	98,60	106,60	1,24%
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%



CACR11 - Visão geral

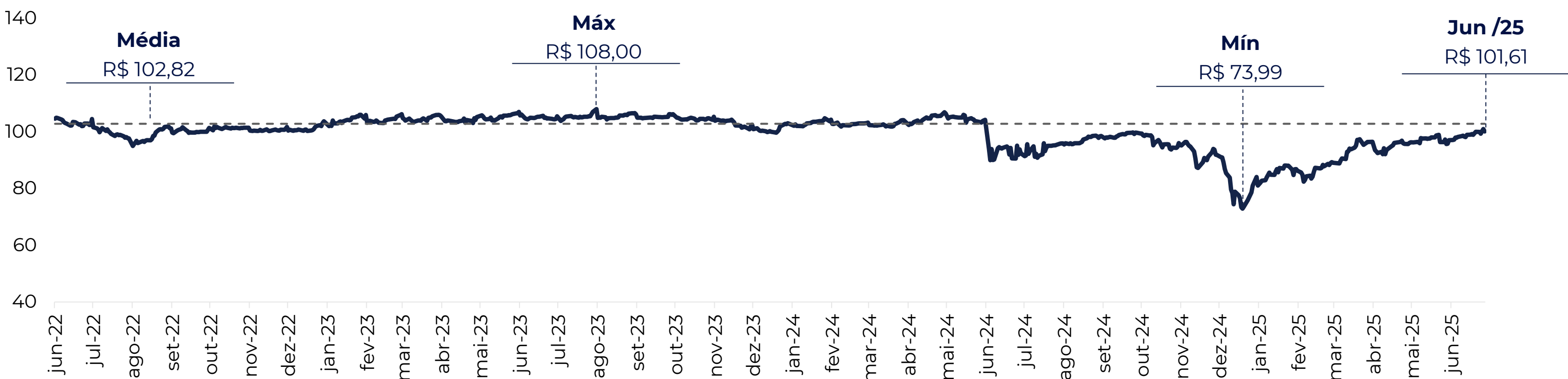
COMENTÁRIOS DO GESTOR

SOBRE A COTA E OS RENDIMENTOS

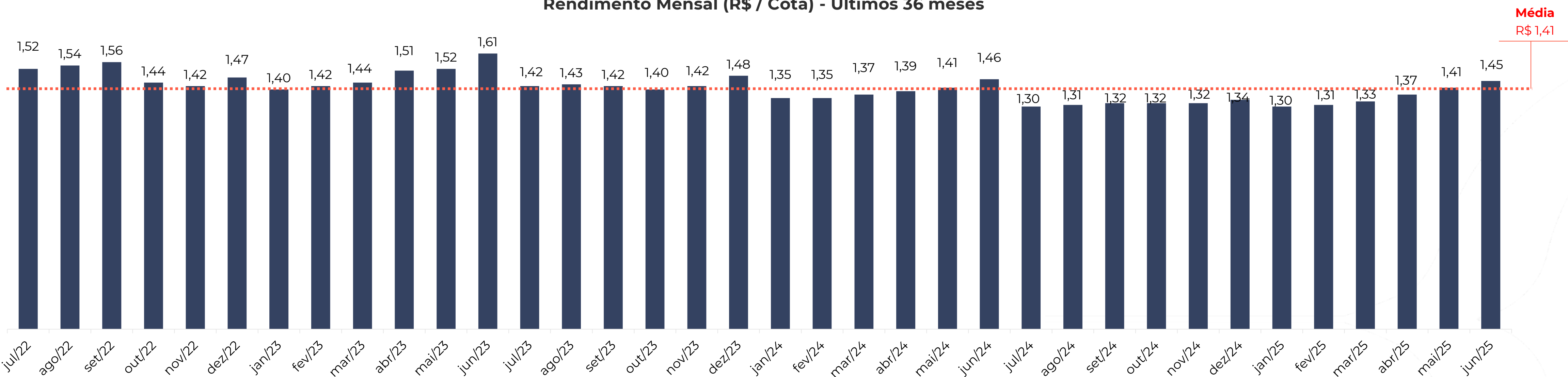
Os gráficos a seguir apresentam o comportamento diário da cota de mercado do Fundo nos últimos 36 meses, bem como os rendimentos mensais distribuídos aos cotistas ao longo do mesmo período.

Em junho, com o anúncio da distribuição de R\$ 1,45 / cota, o dividendo mensal médio nos últimos 36 meses alcançou o patamar de R\$ 1,41 / cota.

Histórico Cotação CACR11 (R\$) – Últimos 36 meses



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



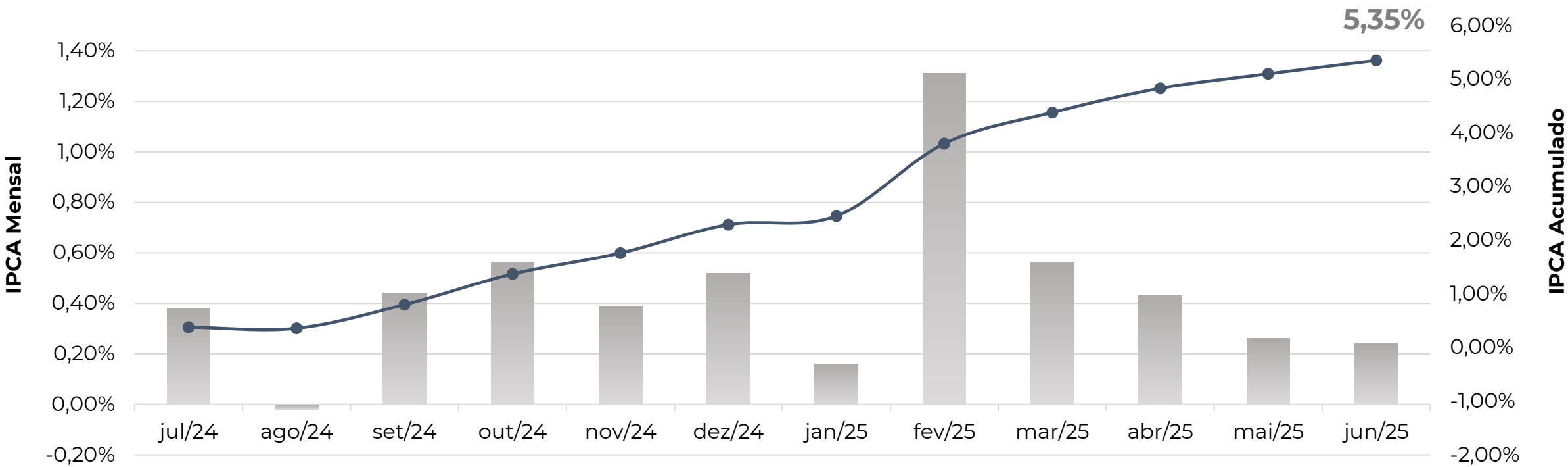
CACR11 - Visão geral

COMENTÁRIOS DO GESTOR

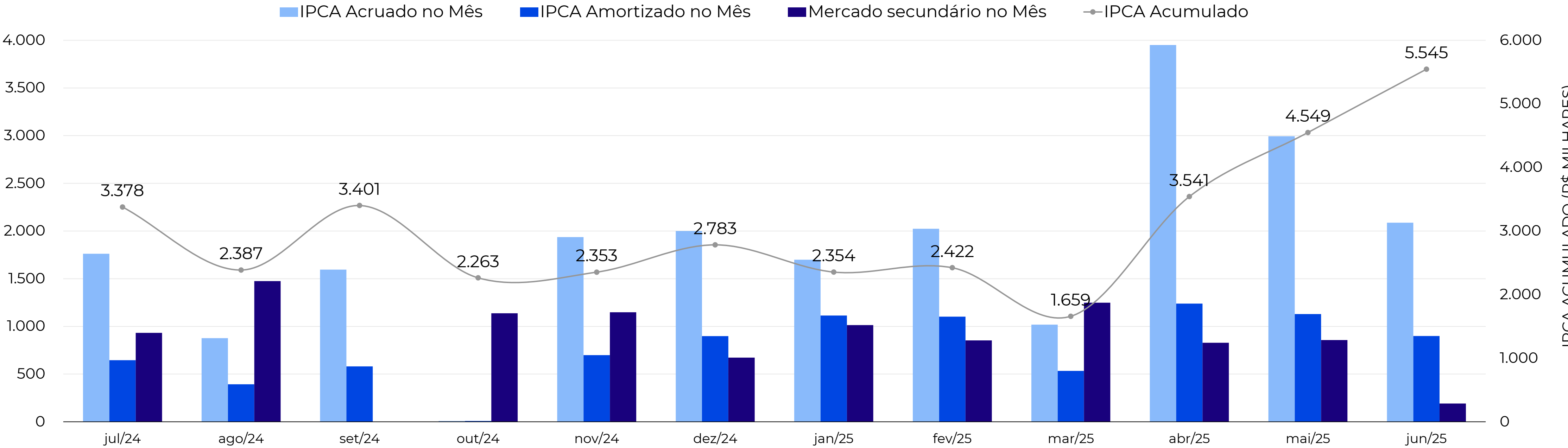
O gráfico abaixo demonstra a evolução da correção monetária acumulada da carteira do CACR11 nos últimos 12 meses.

Em junho houve (i) adição de R\$ 2.086.808 referente ao IPCA de 0,43% de abril de 2025 ("n-2"), (ii) amortização de IPCA acruado no valor de R\$ 898.981 e (iii) venda de papéis destravando R\$ 191.980 de IPCA, ocasionando em aumento do saldo acumulado para R\$ 5.544.848 , equivalente a R\$ 1,15/ cota.

IPCA mensal x IPCA acumulado (12 meses)



IPCA ACRUADO X AMORTIZADO X MERCADO SECUNDÁRIO (R\$ MILHARES)



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,

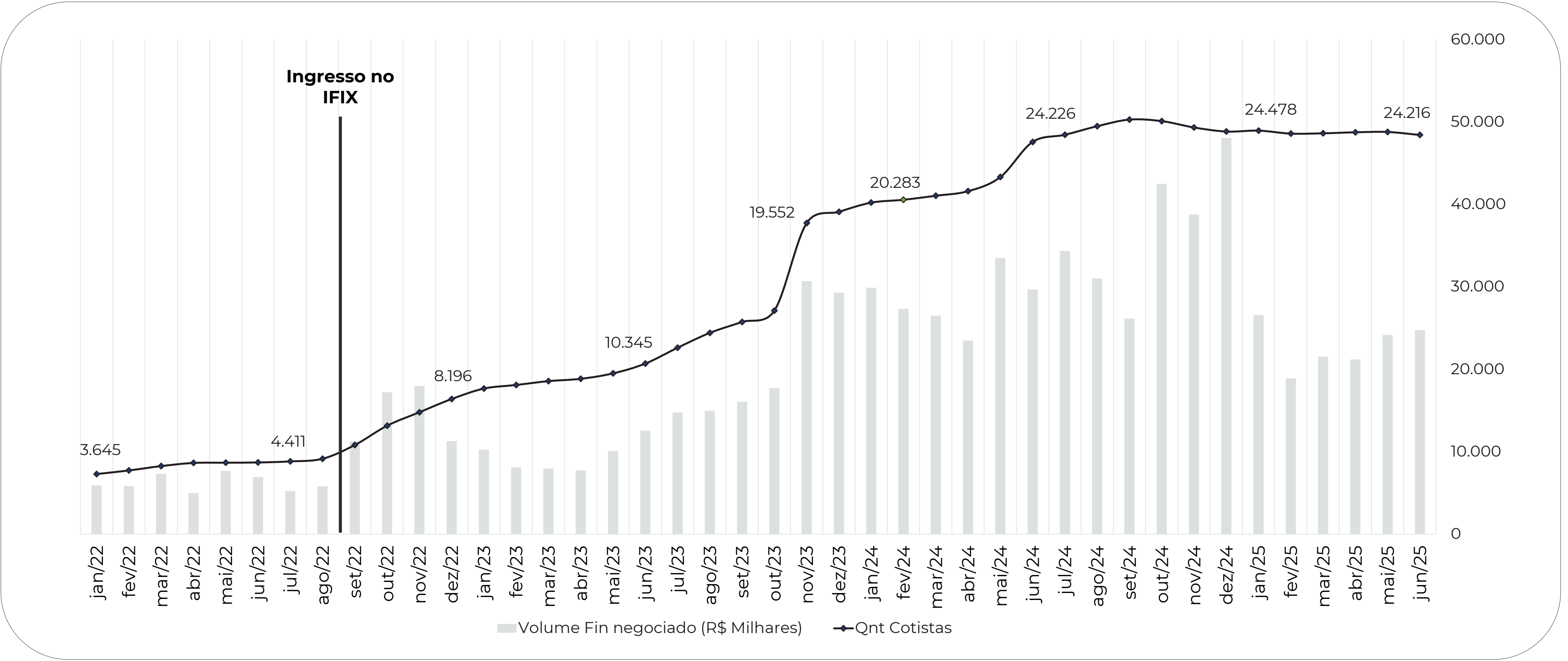
Liquidez do imóvel – analisamos cada CRI como operação de Project Finance, cuja liquidação deve ocorrer com recursos internos do empreendimento financiado. Portanto, a análise do perfil comercial do empreendimento, em particular aspectos como público alvo, demanda, concorrência, tipologia, localização 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 733 operações totalizando aproximadamente R\$ 27,12 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 705 CRI analisados, enquanto 6 estão em fase de análise/estruturação.

Expansão de 434% 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. 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 houve pagamento desta rubrica ao gestor no corrente semestre. No primeiro semestre de 2025, o CACR11 não auferiu taxa de performance.

	Junho 2025	Acumulado 1S2025
RECEITAS	6.217.367	42.036.914
Juros	4.846.334	23.248.736
Amortização Correção Monetária	899.293	5.943.696
Taxa de Distribuição	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	245.115	2.090.293
Mercado Secundário / Outros	226.626	10.754.189
DESPESAS	(444.837)	(2.469.528)
Administrativas	(391.433)	(2.277.604)
Operacionais	(53.404)	(191.924)
Taxa de Performance 2S2024	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	5.772.530	39.567.386
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	7.455.466	50.902.451
VALOR DISTRIBUÍDO	7.012.670	39.512.767
Taxa de Performance 1S2025	0	0
Saldo Correção Monetária Acruada	5.544.848	

	INDICADORES COMPARATIVOS				
Rentabilidade	CACR11	CACR11 Gross Up 15%	CDI	IFIX	IBOV
Mensal*	6,03%	6,29%	1,10%	0,63%	1,33%
12 meses*	14,05%	17,36%	12,14%	4,08%	12,06%

*Rentabilidade com base na cota de mercado

	1ª emissão*	2ª emissão*	3ª emissão*	4ª emissão*	5ª emissão*	6ª emissão*
TIR a.m.	1,11%	1,24%	1,28%	1,26%	1,28%	1,39%
TIR a.a.	14,11%	15,97%	16,52%	16,20%	16,48%	17,95%

*Não considera rendimentos dos recibos

CACR11 - Resultados

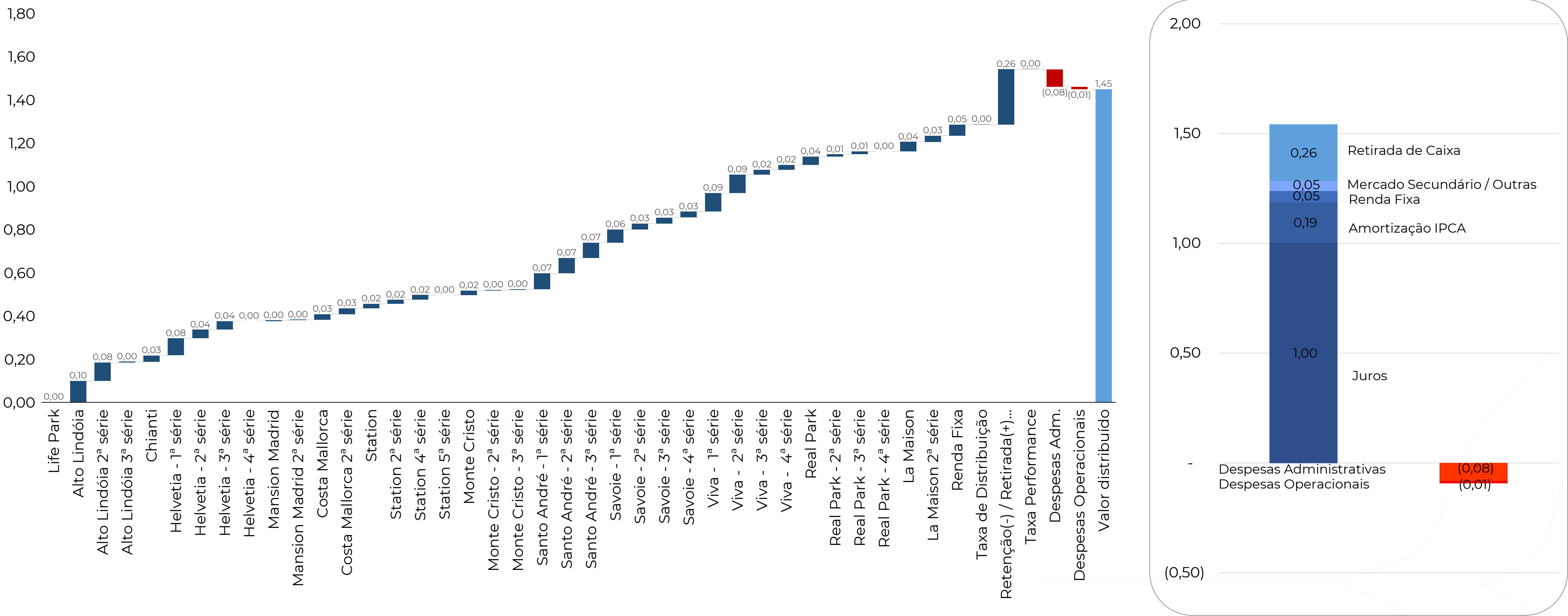
DRE GERENCIAL – 1S2025

DRE REGIME DE CAIXA (R\$)	Janeiro 2025	Fevereiro 2025	Março 2025	Abril 2025	Mai 2025	Junho 2025	Acumulado 1S2025
RECEITAS	7.027.161	7.088.517	6.800.124	7.806.689	7.097.056	6.217.367	42.036.914
Juros	3.303.735	3.898.796	3.248.978	3.579.284	4.371.609	4.846.334	23.248.736
Amortização Correção Monetária	1.082.717	1.071.409	521.473	1.238.945	1.129.859	899.293	5.943.696
Taxa de Distribuição	0	0	0	0	0	0	0
Renda Fixa - Recursos em Caixa	451.145	388.240	371.617	412.748	221.428	245.115	2.090.293
Mercado Secundário	2.189.563	1.730.071	2.658.056	2.575.712	1.374.159	226.626	10.754.189
DESPESAS	(416.977)	(422.858)	(387.399)	(371.230)	(426.226)	(444.837)	(2.469.528)
Administrativas	(387.331)	(406.367)	(371.875)	(350.590)	(370.009)	(391.433)	(2.277.604)
Operacionais	(29.647)	(16.491)	(15.524)	(20.641)	(56.217)	(53.404)	(191.924)
Taxa de Performance 1S2023	0	0	0	0	0	0	0
RESULTADO REGIME DE CAIXA	6.610.184	6.665.659	6.412.725	7.435.458	6.670.830	5.772.530	39.567.386
RESULTADO REGIME DE COMPETÊNCIA	7.850.199	8.254.572	7.042.169	10.985.175	9.240.608	7.455.466	50.902.451
VALOR DISTRIBUÍDO	6.287.221	6.335.584	6.432.311	6.625.764	6.819.217	7.012.670	39.512.767
RESULTADO CAIXA RETIDO (R\$ / COTA)	(0,067)	(0,068)	0,004	(0,167)	0,031	0,256	(0,011)

CACR11 - Resultados

COMPOSIÇÃO DOS DIVIDENDOS

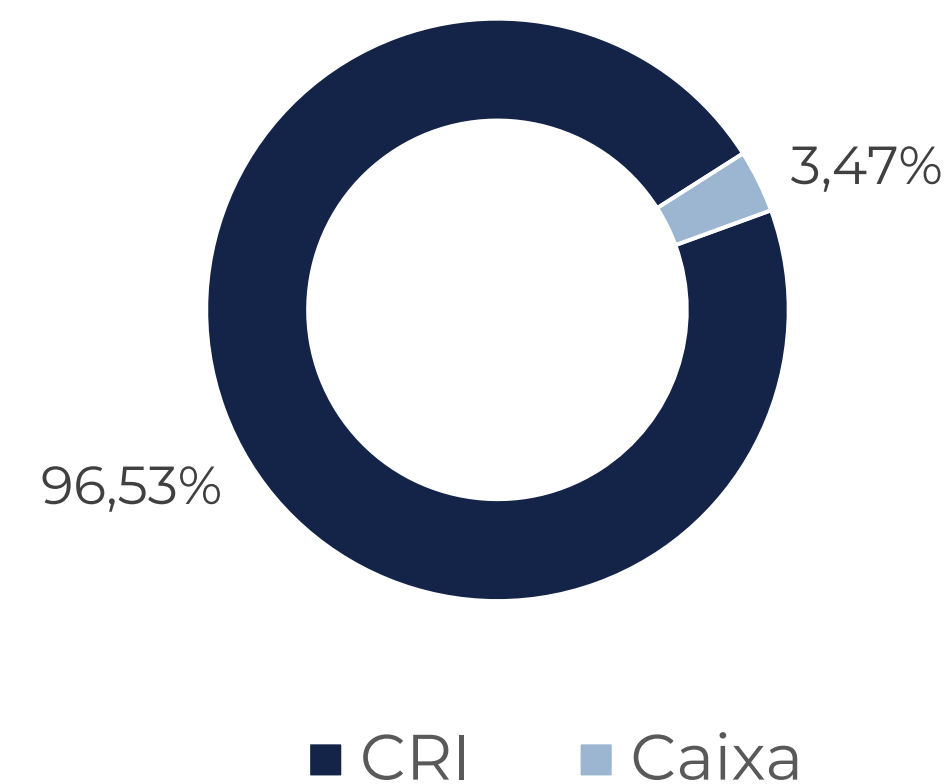
O gráfico abaixo apresenta as entradas e saídas de caixa do CACR11 no mês, visando facilitar a compreensão dos rendimentos distribuídos por cota.



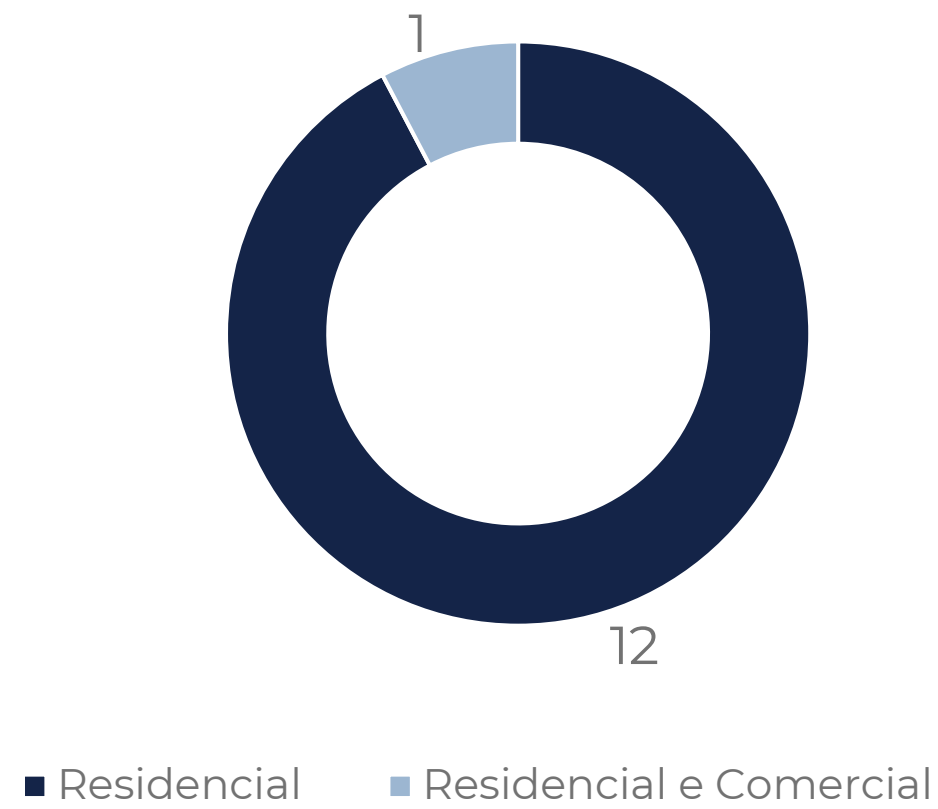
CACR11 – Ativos em carteira

SEGMENTAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA

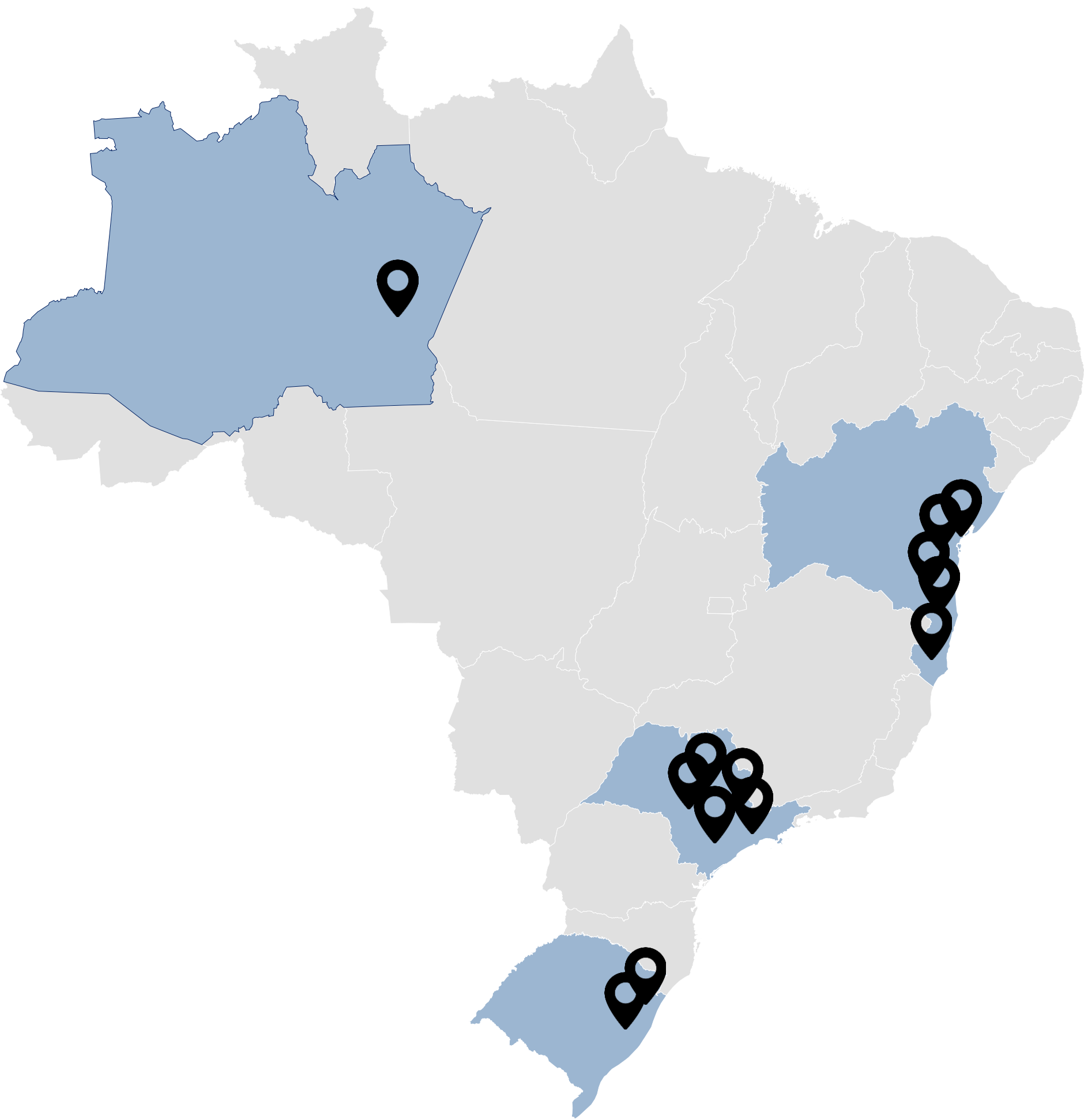
CLASSE DE ATIVO



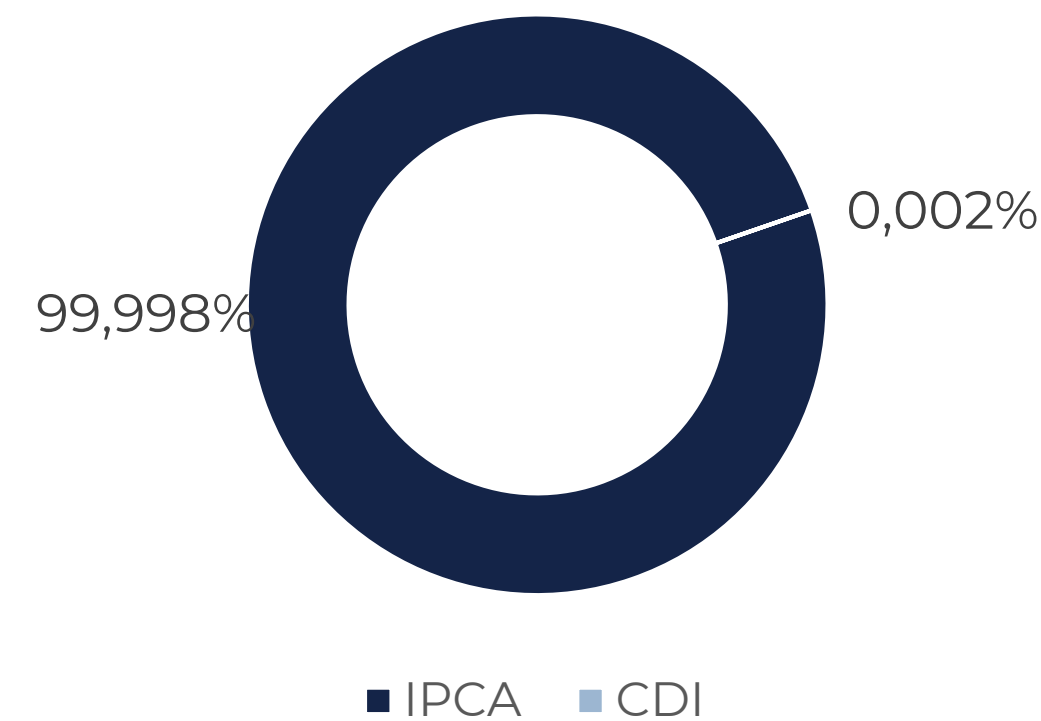
DISTRIBUIÇÃO SETORIAL*



DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



REMUNERAÇÃO DA CARTEIRA DE CRI



Taxa média de juros (IPCA)	Taxa média de juros (CDI)
12,7754% a.a.	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	1.801	0,00%
22G1000969	Barisec	IPCA	12,68%	60%	88.500.000	24/03/2027	23.750	247.489	24.328.874	5,26%
22L0001401	Barisec	IPCA	12,68%	60%	88.500.000	24/03/2027	12.000	0	12.579.781	2,72%
23E0002201	Barisec	IPCA	12,68%	60%	88.500.000	24/03/2027	12.000	18.818	12.509.596	2,71%
23J0000201	Barisec	IPCA	12,68%	60%	88.500.000	24/03/2027	1	55	1.000	0,00%
23H1038202	Travessia	IPCA	13,00%	16%	15.200.000	24/08/2026	3.800	0	1.008.473	0,22%
23H1038509	Travessia	IPCA	13,00%	16%	15.200.000	24/08/2026	2.500	0	668.514	0,14%
23I2111365	Canal	IPCA	13,00%	52%	96.200.000	22/09/2027	13.700	105.175	13.338.751	2,89%
23I2111373	Canal	IPCA	13,00%	52%	96.200.000	22/09/2027	9.000	70.098	8.890.040	1,92%
23J1215653	Canal	IPCA	12,68%	31%	78.400.000	15/10/2027	8.000	0	6.183.213	1,34%
23J1215952	Canal	IPCA	12,68%	31%	78.400.000	15/10/2027	7.700	0	5.954.375	1,29%
23J1226561	Canal	IPCA	12,68%	31%	78.400.000	15/10/2027	7.000	0	6.705.147	1,45%
23J1226990	Canal	IPCA	12,68%	31%	78.400.000	15/10/2027	100	0	98.105	0,02%
23J0162156	True	IPCA	14,00%	45%	29.800.000	15/10/2027	20.500	0	8.300.721	1,80%
23J0162216	True	IPCA	14,00%	45%	29.800.000	15/10/2027	3.000	0	1.222.524	0,26%
23J0162404	True	IPCA	14,00%	45%	29.800.000	15/10/2027	3.000	0	1.237.194	0,27%
23L1599076	Canal	IPCA	12,68%	56%	207.300.000	15/12/2028	29.000	873.862	31.616.889	6,84%
23L1603110	Canal	IPCA	12,68%	56%	207.300.000	15/12/2028	28.000	809.785	30.561.619	6,61%
23L1603403	Canal	IPCA	12,68%	56%	207.300.000	15/12/2028	28.000	805.272	30.521.730	6,60%
25F1869744	Canal	IPCA	12,70%	56%	207.300.000	19/12/2028	3.384	0	3.385.672	0,73%

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
24A1777605	Canal	IPCA	12,68%	70%	74.600.000	17/01/2028	25.000	404.199	26.059.485	5,64%
24A1777655	Canal	IPCA	12,68%	70%	74.600.000	17/01/2028	8.000	193.072	8.273.073	1,79%
24A1777749	Canal	IPCA	12,68%	70%	74.600.000	17/01/2028	8.000	0	8.425.883	1,82%
24A1777868	Canal	IPCA	12,68%	70%	74.600.000	17/01/2028	8.000	62.373	8.354.939	1,81%
24B1465589	Canal	IPCA	12,68%	54%	194.000.000	15/02/2029	35.500	608.833	37.134.429	8,03%
24B1465631	Canal	IPCA	12,68%	54%	194.000.000	15/02/2029	35.500	178.260	37.464.462	8,10%
24B1465697	Canal	IPCA	12,68%	54%	194.000.000	15/02/2029	9.500	240.131	9.866.657	2,13%
24B1465719	Canal	IPCA	12,68%	54%	194.000.000	15/02/2029	8.412	81.887	8.857.724	1,92%
24C1528390	Canal	IPCA	12,68%	57%	53.900.000	16/03/2028	17.800	315.266	17.715.109	3,83%
24C1528956	Canal	IPCA	12,68%	57%	53.900.000	16/03/2028	5.000	88.985	4.932.667	1,07%
24C1529129	Canal	IPCA	12,68%	57%	53.900.000	16/03/2028	6.000	36.433	6.005.053	1,30%
24C1530964	Canal	IPCA	12,70%	57%	53.900.000	16/03/2028	1.812	353	1.812.000	0,39%
24I1424510	Canal	IPCA	12,80%	35%	253.000.000	26/08/2030	32.700	174.064	32.391.708	7,01%
24I1425363	Canal	IPCA	12,81%	35%	253.000.000	27/08/2030	28.700	31.162	28.163.979	6,09%
24I1425552	Canal	IPCA	12,82%	35%	253.000.000	28/08/2030	2.436	0	2.432.515	0,53%
24K2314391	Travessia	IPCA	13,50%	24%	78.400.000	22/11/2029	8.000	62.786	7.962.720	1,72%
24K2432454	Travessia	IPCA	13,51%	24%	78.400.000	22/11/2029	8.400	65.740	8.337.450	1,80%
24I2532795	Leverage	IPCA	12,68%	23%	134.500.000	27/09/2029	9.012	70.750	8.972.788	1,94%
		IPCA CDI	12,775% 7,000%					5.544.848	462.276.657	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*.
Amortização do saldo devedor remanescente previsto para julho/25.

99% VENDIDO



Canoas / RS
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



CDI + 7% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 6.806,24



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 Helvetia

Desenho terreno Implantação



Avanço de obra Vista de Cima



Projeto CRI Helvetia

22G1000969
22L0001401
23E0002201
23J0000201



Obra 76,23% concluída

Obra em *steel frame*, onde o processo de construção se inicia fora do empreendimento. Neste momento, estão em construção 12 casas todas em montagem no local do empreendimento. No mês de junho, a obra constatou evolução de 1,94% 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\$ 49.685.613,61



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: 60,4%
22L0001401: 60,4%
23E0002201: 60,4%
23J0000201: 60,4%
- Obras: 76,23% (+1,94 p.p.)
- 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 99,4% concluída (Fase 1)

Empreendimento de padrão econômico à beira mar localizado na ilha de Itaparica – BA. Com as fortes chuvas registradas, típicas da estação até agosto, os trabalhos focaram na prevenção de contenção de movimentação de terra.

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\$ 94.432.382,46

 **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: 54,0%
- Vendas:
Fase 1: 89%
Fase 2: Lançamento futuro
- Obras:
Fase 1: 99,40%
Fase 2: Não iniciada
- Entrega:
Fase 1: Dezembro/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. Amortização do saldo devedor remanescente em julho 2025.

100% VENDIDO



Ilhéus / BA
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 1.676.987,92



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: 15,9%
23H1038509: 15,9%
- 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 Salão de jogos



Projeto CRI La Maison 2312111365 2312111373



Obra 96,21% concluída

Com 77 funcionários no canteiro, a obra evoluiu 2,53% em junho, sendo avançado na finalização da estrutura da piscina, montagem dos quadros elétricos, instalações elétricas e hidráulicas e instalação da rede de ar condicionado. Habite-se obtido no início de julho 2025.

65% VENDIDO



Manaus / AM
[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 22.404.063,82



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: 52.7%
- Obras: 96,21% (+2,53 p.p.)
- Entrega: Jul/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 Pintura – 1º andar



Projeto CRI Station

23J1215653
23J1215952
23J1226561
23J1226990



Obra 73,01% concluída

Contando com 61 funcionários no canteiro, foi constatada evolução de 6,22%, tendo sido realizados serviços de instalações elétricas, hidráulicas e mecânicas, revestimentos em cerâmica, pintura interna e instalações de mármore e granitos.

68% 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)

IPCA + 12,6825% a.a. (23J1226990)



Saldo Devedor:
R\$ 18.940.839,80



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: 30,9%
- Obras: 73,01% (+6,22 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

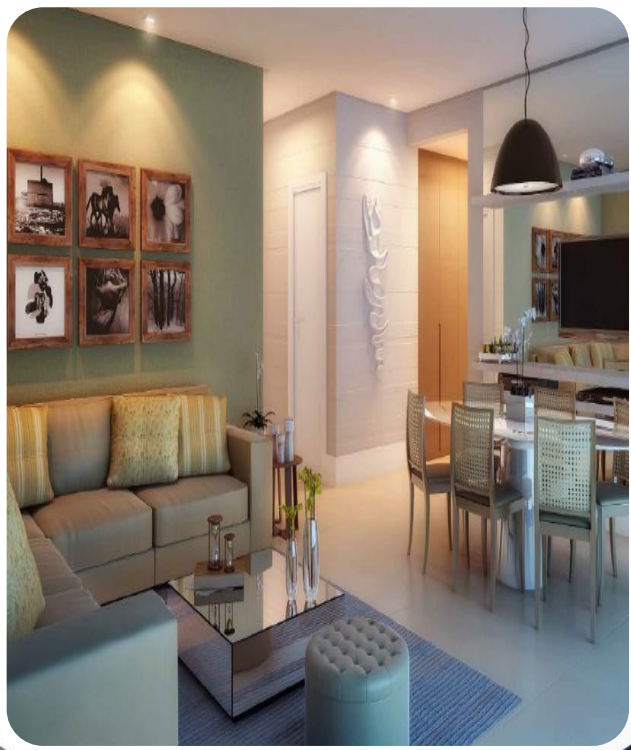
CACR11 - Ativos investidos

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 indicou 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\$ 51.773.023,90



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: 69,8%
- 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 dezembro de 2024, o processo de repasse está em andamento para gradual amortização do CRI.

75% 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\$ 10.760.438,68



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: 44,7%
- 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
- 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\$ 30.905.865,07



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: 57,0%
- 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 Alto Lindóia

Avanço de obra Concretagem



Avanço de obra Laje Térreo



Projeto CRI Alto Lindóia

2411424510
2411425363
2411425552



Obras Fase 1: 13,72% concluída

No mês de junho, foi realizada a 7ª medição de obras do empreendimento, que contando com 52 funcionários, constatou evolução de 0,76%, tendo sido realizados serviços de início de concretagem das lajes na torre 1A e fundação da Torre 1B

62% VENDIDO (FASE 1)



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



Residencial

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



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

IPCA + 12,82% a.a. (2411425552)



Saldo Devedor:
R\$ 63.193.427,02



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: 34,8%
- Obras (Fase 1): 13,72% (+0,76 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 Santo André

Vista Terra ao mar
Imagem aérea



Desenho da costa
Imagem aérea



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\$ 98.574.828,48



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: 56,1%
- 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 Mallorca

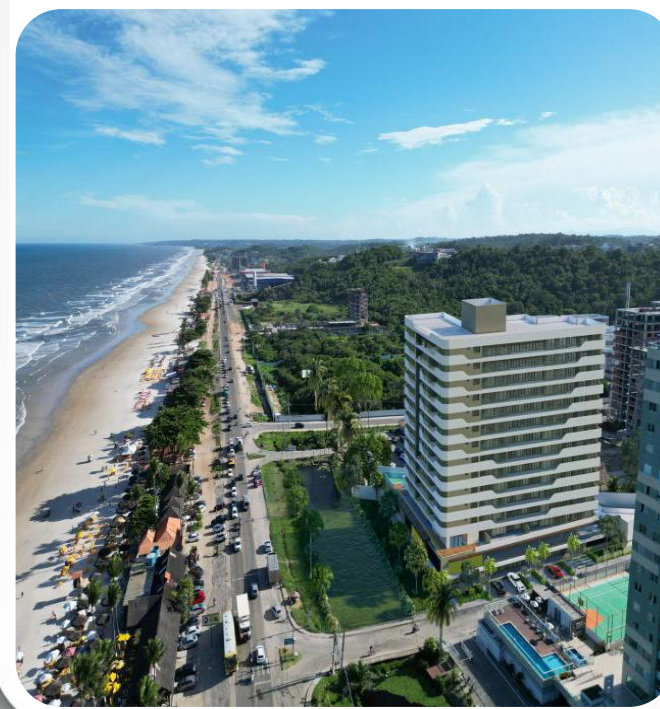
Avanço de obra Bloco de Fundação



Avanço de obra Arranque de Pilares



Projeto CRI Mallorca 24K2314391 24K2432454



Obra 7,46% concluída

Contando com 20 funcionários, foi constatada evolução de 0,96% nas obras em junho, tendo sido realizados serviços de fundação (97% concluída) e estrutura do pavimento G2 (formas e aço).

23% VENDIDO



Ilhéus / BA

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



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

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



Saldo Devedor:
R\$ 16.428.695,58



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: 24,4%
- Obras: 7,46% (+0,96 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 Forma 7º andar



Projeto CRI Chianti 2412532795



Obra 30,15% concluída

Contando com efetivo de 41 funcionários, a obra evoluiu 2,23% no mês de junho com execução de alvenaria no térreo e subsolo, avanço nas estruturas, formas e contrapiso.

44% VENDIDO



Ribeirão Preto / SP

[Acessar Google Maps](#)



Residencial



IPCA + 12,68% a.a.



Saldo Devedor:
R\$ 9.043.538,28



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: 22,9%
- Obras: 30,15% (+2,23 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

293 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

