

# PROSPECTO DEFINITIVO

## DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SÉTIMA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO **CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 32.065.364/0001-46

(“Fundo” e “Classe”)

ADMINISTRADORA

**BancoDaycoval**

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, São Paulo - SP

(“Administradora”)

GESTORA

**CARTESIA**  
CAPITAL

**CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

CNPJ nº 18.966.436/0001-03

Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 11, CEP 04531-012, São Paulo - SP

(“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, “Ofertantes”)

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRCRCRCTF004

CÓDIGO DE NEGOCIÇÃO NA B3: CACR11

Classificação ANBIMA: FII Híbrido | Gestão Ativa

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/198, em 29 de julho de 2025\*

\*concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários

(“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 1.261.830 (um milhão, duzentas e sessenta e uma mil e oitocentas e trinta) cotas (“Novas Cotas”), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo (“Emissão” e “Oferta”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 95,10 (noventa e cinco reais e dez centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), o qual não considera a taxa de distribuição primária equivalente a R\$ 0,70 (setenta centavos) equivalente a 0,74% (setenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiroscessionários que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), que será destinado ao pagamento de parte dos custos e despesas da Oferta, incluindo a Comissão de Coordenação e Estruturação (conforme abaixo definida), despesas com assessores jurídicos e demais despesas, sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 95,80 (noventa e cinco reais e oitenta centavos) (“Preço de Subscrição”), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária. Todos os demais custos e despesas não arcados pelo Fundo com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, incluindo a Comissão de Distribuição (conforme abaixo definido), serão pagos pela Gestora.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

**R\$ 120.000.033,00**

(Cento e vinte milhões e trinta e três reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

\*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

\*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido neste Prospecto Definitivo).

A Oferta será realizada sob a coordenação da **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede localizada na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, 2º Andar, Bairro Bom Fim, CEP 90.035-191, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 92.875.780/0001-31, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”).

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) (“Lote Adicional”), ou seja, em até 315.458 (trezentos e quinze mil, quatrocentos e cinquenta e oito) Novas Cotas equivalente a R\$ 30.000.055,80 (trinta milhões e cinquenta e cinco reais e oitenta centavos) (“Novas Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca da emissão total ou parcial da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, perfazendo o montante total da Oferta de até R\$ 150.000.088,80 (cento e cinquenta milhões e oitenta e oito reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) Novas Cotas, totalizando 1.577.288 (um milhão, quinhentos e setenta e sete mil, duzentos e oitenta e oito) Novas Cotas.

As Novas Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 (“B3”), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas ou não junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais” e “Corretoras Consorciadas”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DESTES PROSPECTO DEFINITIVO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO, A PARTIR DE 01 DE SETEMBRO DE 2025. OS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO (CONFORME DEFINIDOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO) SÃO IRREVOGÁVEIS E IRRETRATÁVEIS E SERÃO QUITADOS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO), CONFORME OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS. NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175 (CONFORME DEFINIDO ABAIXO), AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 13 A 33.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO (“PROSPECTO DEFINITIVO”) ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO), DA CVM, DO FUNDOS.NET E DA B3 (“MEIOS DE DIVULGAÇÃO”).

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI ORIGINALMENTE DISPONIBILIZADO EM 29 DE JULHO DE 2025 E NOVAMENTE DISPONIBILIZADO EM 04 DE AGOSTO DE 2025, EM RAZÃO DA MODIFICAÇÃO DA OFERTA (CONFORME ABAIXO DEFINIDO), SENDO CERTO QUE, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 160, TAL REPUBLICAÇÃO INDEPENDE DE PRÉVIA APROVAÇÃO DA CVM.

A data deste Prospecto Definitivo é 04 de agosto de 2025.



COORDENADOR LÍDER

**warren**  
Investimentos

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

**CESCON  
BARRIEU**  
ADVOGADOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>1</b>
2.1. Breve descrição da oferta .....	3
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	3
2.3. Identificação do público-alvo .....	3
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	4
2.5. Valor nominal unitário de cada Nova Cota e Taxa de Distribuição Primária .....	4
2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta .....	5
2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>7</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente. ....	9
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	10
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	11
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>13</b>
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	15
Risco de mercado das Cotas da Classe .....	17
<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>35</b>
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>39</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses .....	41
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	41
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de Novas Cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de Cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	42
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>45</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	47
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	47
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	47
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>49</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	51
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	52
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	55
8.4. Regime de distribuição.....	55
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	55
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado .....	58
8.7. Formador de mercado.....	58
8.8. Contrato de estabilização.....	59
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento.....	59
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>61</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	63
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>65</b>
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	67

<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>69</b>
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	71
11.2. Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado .....	74
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>75</b>
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	77
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....</b>	<b>79</b>
13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso .....	81
Regulamento do Fundo .....	81
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período .....	81
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>83</b>
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	85
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto. ....	85
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	85
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto aos coordenadores e demais instituições consorciadas e na CVM .....	85
14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	86
14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	86
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>87</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....</b>	<b>89</b>

## **ANEXOS**

<b>ANEXO I</b>	<b>INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>101</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>REGULAMENTO .....</b>	<b>137</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA .....</b>	<b>193</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>ESTUDO DE VIABILIDADE.....</b>	<b>203</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>INFORME ANUAL DO FUNDO .....</b>	<b>245</b>

## **2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2.1. Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA. BANCO MASTER DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede localizada na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Oswaldo Aranha, nº 720, 2º Andar, Bairro Bom Fim, CEP 90.035-191, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 92.875.780/0001-31, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) e demais regulamentações aplicáveis, bem como nos termos e condições do regulamento da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 32.065.364/0001-46 (“Fundo” e “Classe”), aprovado por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário*” celebrado em 03 de junho de 2025 (“Regulamento”) e do “*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 7ª (Sétima) Emissão de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado em 29 de julho de 2025, entre o Fundo, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“Administradora”), o Coordenador Líder e a **CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, Conjunto 11, CEP 04531-012, inscrita no CNPJ sob o nº 18.966.436/0001-03, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 13.539, de 20 de fevereiro de 2014 (“Gestora”).

## 2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Novas Cotas (i) serão emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferirão aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não serão resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) cada Nova Cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, acima qualificado, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador” e “Cotas”, respectivamente) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

## 2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada aos investidores que atendam às características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”, respectivamente), sendo certo que aqueles que formalizem Documento de Aceitação da Oferta (conforme adiante definido) e que sejam: (i) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Documento de Aceitação (conforme adiante definido) em valor igual ou superior a R\$ 1.000.056,20 (um milhão e cinquenta e seis reais e vinte centavos) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a, no mínimo, 10.439 (dez mil, quatrocentas e trinta e nove) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Institucionais”; ou (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Documento de Aceitação (conforme adiante definido) em valor igual ou inferior a R\$ 999.960,40 (novecentos e noventa e nove mil e seiscentos e sessenta reais e quarenta centavos) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a até 10.438 (dez mil, quatrocentas e

trinta e oito) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”, em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM 11”).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as das Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas das Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação da Oferta, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação, automaticamente cancelados, observado que, conforme previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

#### **2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados**

As Novas Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Novas Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

#### **2.5. Valor nominal unitário de cada Nova Cota e Taxa de Distribuição Primária**

Cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, possui preço unitário de emissão equivalente a R\$ 95,10 (noventa e cinco reais e dez centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo, nos termos do artigo 8.10, item (ii) do Regulamento (“Preço de Emissão”).

Será devida pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão taxa em montante equivalente a 0,74% (setenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,70 (setenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão.

centavos) por cada Nova Cota, que será destinado ao pagamento de parte dos custos e despesas da Oferta, incluindo a Comissão de Coordenação e Estruturação (conforme abaixo definida), despesas com assessores jurídicos e demais despesas (“Taxa de Distribuição Primária”). Todos os demais custos e despesas não arcados pelo Fundo com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, incluindo a Comissão de Distribuição (conforme abaixo definida), serão pagos pela Gestora.

A Comissão de Distribuição (conforme abaixo definida), **NÃO** será arcada pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), taxa em montante equivalente a 2,21% (dois inteiros e vinte e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 2,11 (dois reais e onze centavos) por Nova Cota, de forma que a Comissão de Distribuição (conforme abaixo definida) será arcada integralmente pela Gestora às Instituições Participantes da Oferta.

O preço de subscrição será equivalente a R\$ 95,80 (noventa e cinco reais e oitenta centavos), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”), observado que o Preço de Subscrição é equivalente ao valor patrimonial por Cota, conforme auferido pela Administradora do Fundo com base na marcação a mercado dos ativos que compõem a carteira do Fundo no fechamento de 10 de julho de 2025.

## **2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta**

O valor total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 120.000.033,00 (cento e vinte milhões e trinta e três reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”). O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 315.458 (trezentos e quinze mil quatrocentos e cinquenta e oito) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 30.000.055,80 (trinta milhões e cinquenta e cinco reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 1.577.288 Novas Cotas, equivalente a R\$ 150.000.088,80 (cento e cinquenta milhões e oitenta e oito reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Novas Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício total ou parcial da emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 52.000 (cinquenta e duas mil) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 4.945.200,00 (quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil e duzentos reais) (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

## **2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 1.261.830 (um milhão, duzentas e sessenta e uma mil, oitocentas e trinta) Novas Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.

Observada a política de investimento disposta no Capítulo 6 do Regulamento (“Política de Investimentos”), e os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, serão aplicados **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, respeitado ainda os critérios de elegibilidade constantes do Regulamento, preponderantemente, nos seguintes ativos: **(i)** certificados de recebíveis imobiliários (CRI); **(ii)** letras hipotecárias; **(iii)** letras de crédito imobiliário; **(iv)** letras imobiliárias garantidas; e **(v)** cotas de outras classes e/ou subclasses de outros FII (“Ativos-Alvo”).

Os investimentos em certificados de recebíveis imobiliários (CRI) estão condicionados às seguintes condições:

- (i)** os CRI deverão ter sido emitidos em conformidade com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e distribuídos por meio de oferta pública;
- (ii)** até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito mínima BBB- (triplo B menos), no momento da aquisição pela Classe;
- (iii)** até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito inferior a BBB- (triplo B menos), no momento da aquisição pela Classe, condicionado a LTV máximo de 80% (oitenta por cento);
- (iv)** até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido da Classe poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de loteamentos de alto padrão, condicionado a LTV máximo de 70% (setenta por cento) e nota de classificação de risco de crédito mínima BBB- (triplo B menos), no momento da aquisição pela Classe; e
- (v)** até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, porém com LTV máximo de 60% (sessenta por cento) no momento da aquisição pela Classe.

O investimento em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas estará condicionado à observância das seguintes condições:

- (i)** até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido da Classe poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito mínima BBB- (triplo menos), no momento da aquisição pela Classe; e
- (ii)** até 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito inferior a BBB- (triplo menos), no momento da aquisição pela Classe, até o limite máximo de exposição por emissor de 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

As disponibilidades financeiras da Classe que não estiverem investidas em Ativos Alvo poderão ser aplicadas temporariamente, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, nos seguintes ativos (“Ativos de Liquidez”):

- (i) títulos de renda fixa públicos ou privados;
- (ii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos; e/ou
- (iii) cotas de classes e/ou subclasses de fundos de investimento de renda fixa.

Excepcionalmente, e sem prejuízo de outros dispositivos desta Política de Investimento, a Classe poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, com ou sem ônus reais, em decorrência de:

- (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou
- (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* meramente indicativo do Fundo é atualmente composto pelos seguintes ativos, sem ordem de prioridade específica:

Pipeline	Segmento	Localização (UF)	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Razão de Garantia
CRI 1	Médio Padrão	Sergipe	45,00	IPCA + 14,00%	188,00%
CRI 2	Médio Padrão	São Paulo	64,00	IPCA + 14,30%	232,00%
CRI 3	Médio Padrão	São Paulo	38,00	IPCA + 14,10%	232,00%
CRI 4	Médio Padrão	São Paulo	24,50	IPCA + 13,70%	166,00%
CRI 5	Médio Padrão	São Paulo	47,00	IPCA + 14,50%	185,00%
CRI 6	Médio Padrão	São Paulo	41,50	IPCA + 14,50%	218,00%
CRI 7	Médio Padrão	São Paulo	49,10	IPCA + 14,50%	218,00%
CRI 8	Alto Padrão	Mato Grosso	52,80	CDI + 6,00%	169,00%
CRI 9	Alto Padrão	Mato Grosso	85,00	CDI + 6,50%	229,00%

**NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.**

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

**NA DATA DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.**

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no pipeline indicativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo vista os melhores interesses da Classe, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

**3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

No âmbito da Oferta, caso a Classe venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, a ser realizada nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DA CLASSE, A ADMINISTRADORA FARÁ UMA ANÁLISE DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DA CLASSE DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, HAVENDO ALTERAÇÃO SIGNIFICATIVA EM TAL SITUAÇÃO, DEVERÁ CONVOCAR UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DA CLASSE, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 31 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

**3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Em caso de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

**NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA OU A ADMINISTRADORA, QUANDO SE TRATAR DE INVESTIMENTO EM ATIVOS ALVO IMÓVEIS CONFORME RECOMENDAÇÃO/ORIENTAÇÃO DA GESTORA, PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **4. FATORES DE RISCO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo, a Classe e os Investidores estão sujeitos.*

*Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

*Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo, para a Classe e para os Cotistas.*

*A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo, na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.*

##### **Fatores macroeconômicos relevantes**

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Novas Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Novas Cotas, bem como resultar **(a)** em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou **(b)** liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, **(i)** a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, **(ii)** o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, **(iii)** a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e **(iv)** crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente a Classe.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão da Classe poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira da Classe e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas da Classe, a Administradora e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, **(a)** o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; **(b)** a liquidação da Classe; ou, ainda, **(c)** caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior.

#### **Risco de crédito**

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais ao investimento nas Cotas para arcar com compromissos da Classe, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior.

#### **Risco de mercado dos Ativos da Classe**

Os Ativos integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo, à Classe e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo e da Classe, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Novas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior.

#### **Riscos institucionais**

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior.

#### **Risco de Atrasos das Obras de Empreendimentos Imobiliários**

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade da Classe. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem o atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, conseqüentemente aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior.

**Risco de Aumento dos Custos de Construção**

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

**Escala Qualitativa de Risco:** Médio

**Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos Ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade da Classe ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Novas Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento da Classe apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

**Risco de mercado das Cotas da Classe**

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário. Nos casos em que houver queda do valor dos ativos financeiros que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser, conseqüentemente, afetado negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

**Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças**

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Novas Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

**Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo**

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

## Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e (iii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, (ii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou (iii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco: Maior**

**Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados da Classe e, conseqüentemente causar prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

**Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH**

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

**Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) investidos pelo Fundo**

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora e, por consequência, poderá afetar o investimento nas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

**Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo**

O investimento nas Cotas pode ser comparado, para determinados fins, à aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio dos Ativos Alvo. A desvalorização ou desapropriação de Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente dos Ativos Alvo, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos Ativos Alvo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, de forma que não há garantia de que todas as

unidades dos Ativos Alvo estarão sempre alugadas ou arrendadas. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos ou de quaisquer Ativos Alvo da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

#### **Riscos de alterações nas práticas contábeis**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos FII advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada (“Instrução CVM 516”). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos FII editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

#### **Riscos regulatórios**

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, consequentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

#### **Risco imobiliário**

O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, **(vi)** a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; **(vii)** atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; **(viii)** aumento dos custos de construção; **(ix)** lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; **(x)** flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(xi)** risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; **(xii)** risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; **(xiii)** riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; **(xiv)** riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

### **Risco do incorporador/construtor**

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

### **Risco de desvalorização dos imóveis**

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel objeto de financiamento por meio das operações da carteira do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

### **Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo**

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante no item 3.1 deste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou em Ativos de Liquidez pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

### **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior**

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média

### **Risco da morosidade da justiça brasileira**

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Novas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média.

### **Risco de execução das garantias atreladas aos CRI investidos pelo Fundo**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Novas Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

#### **Risco de concentração da carteira do Fundo**

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento e do Regulamento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento dos valores mobiliários contidos na carteira do Fundos. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

#### **Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo**

Os Ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez inferior em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Novas Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Novas Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala Qualitativa de Risco: Média.

#### **Risco de não contratação de seguro**

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

#### **Risco de mercado relativo aos Ativos de Liquidez**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão

alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento**

Os veículos investidos pelo Fundo poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Riscos relativos ao setor imobiliário**

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado ao financiamento de empreendimentos imobiliários e poderá excepcionalmente se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco Ambiental**

Os imóveis que eventualmente poderão integrar a carteira da Classe, ainda que de maneira residual, estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) conseqüências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais conseqüências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

A Lei 14.430 e a Lei 10.931 possibilitam que os direitos creditórios imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da companhia securitizadora. Ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da companhia securitizadora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe a Lei 14.430. Apesar de a Lei 14.430 prever que “a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio da companhia securitizadora a emissão específica de Certificados de Recebíveis produzem efeitos em relação a quaisquer outros débitos da companhia securitizadora, inclusive de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”, a Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares de CRI sobre o produto de realização dos créditos que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Os direitos creditórios que compõem o lastro dos CRI, não obstante o fato de fazer parte do Patrimônio Separado, poderá ser alcançado por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os

titulares destes créditos com os titulares de CRI de forma privilegiada sobre o produto de realização do patrimônio separado. Nesta hipótese, é possível que os recursos do patrimônio separado não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o cumprimento das obrigações da emissora perante aqueles credores.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

#### **Riscos de flutuações no valor dos Ativos Alvo**

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado ao financiamento de empreendimentos imobiliários e, em situações extraordinárias, poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

#### **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Novas Cotas, afetando negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

#### **Riscos do uso de derivativos**

Os Ativos a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. A eventual contratação, pelo Fundo, de instrumentos derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas do Fundo. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

#### **Risco de regularidade dos imóveis**

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

#### **Riscos jurídicos**

O Fundo poderá ser réu em ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não

sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o Fundo e o valor de suas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação ou dos rendimentos dos Ativos Alvo podem afetar adversamente suas respectivas atividades e resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízo aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a Gestora, a Administradora, o Coordenador Líder e as Instituições Participantes da Oferta tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco relacionado ao período de exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenção de Investimentos**

Considerando que o Período de Coleta de Intenção de Investimentos estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Documento de Aceitação enviado pelos Investidores somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas remanescentes após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado, ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Neste caso, os Investidores que já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para o Coordenador Líder terão seus referidos valores devolvidos acrescidos dos Investimentos Temporários observados os Critérios de Restituição de Valores no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Total da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para ao Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

### **Risco da Distribuição Parcial**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada ao referido percentual de aquisição dos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, vide item “3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente” deste Prospecto, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar negativamente em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo, afetando negativamente os Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

### **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Definitivo e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Definitivo e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

### **Risco de restrição na negociação**

Alguns dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

### **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

### **Risco relativo à concentração e pulverização de cotistas**

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

### **Risco decorrente da substituição da Gestora**

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

### **Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

Os recibos das Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

### **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento**

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

### **Risco operacional**

Os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

### **Risco de liquidação antecipada do Fundo**

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos Alvo em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

### **Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora**

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

### **Risco de governança**

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, (“Lei das Sociedades por Ações”), conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos

Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

#### **Participação de pessoas vinculadas na Oferta**

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação da Oferta das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: **(a)** reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário; e **(b)** prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito abaixo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

#### **Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

Caso na sua respectiva Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

#### **Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA**

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

#### **Risco de desligamento do Participante Especial ou da Corretora Consorciada**

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais ou das Corretoras Consorciadas de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Documentos de Aceitação enviados perante tais Participantes Especiais ou Corretoras Consorciadas.

Na hipótese de haver descumprimento de qualquer das obrigações previstas no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial ou à Corretora Consorciada no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenador Líder, o Participante Especial ou a Corretora Consorciada **(i)** deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todos os Documentos de Aceitação da Oferta que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para as Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial ou da Corretora Consorciada; **(ii)** arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial ou Corretora Consorciada, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e **(iii)** poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação da Oferta cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial ou da Corretora Consorciada.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios Ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os Cotistas poderão ser afetados pela baixa liquidez no mercado dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, uma vez que o valor das cotas poderá aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI investidos pelo Fundo**

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, os Cotistas responderão por eventual patrimônio líquido negativo, por meio de aportes adicionais de recursos, nos termos da Instrução CVM 555. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco de disponibilidade de caixa**

A Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá reter até 2% (dois por cento) do resultado apurado semestralmente pelo Fundo, nos termos do Regulamento, até o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, para formar e manter, durante o prazo de duração do Fundo, a Reserva de Contingência. Entretanto, caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que observados os termos do Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar a Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: **(i)** transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; **(ii)** incorporação a outro Fundo, ou **(iii)** liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, estes terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco relativo às novas emissões de Cotas**

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco de diluição imediata no valor dos investimentos**

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que: (i) tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) de atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora, do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores; (iii) de redução da taxa de administração, da taxa de custódia ou da taxa de performance, por liberalidade dos respectivos prestadores de serviços; e/ou (iv) por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, calamidades públicas, guerras e/ou revoluções civis, dentre outros. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco do Estudo de Viabilidade**

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Novas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

#### **Risco de potencial conflito de interesse**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

#### **Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora**

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá afetar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

#### **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no art. 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

#### **Risco de vacância**

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual

recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo, excepcionalmente nos casos de renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo e/ou de excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário**

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei de Locação”), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a 5 (cinco) anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor.

**Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos**

As eventuais garantias outorgadas no âmbito das operações dos Ativos deverão atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Falhas na elaboração e formalização das respectivas garantias, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro cartório competente podem afetar os eventos relacionados à eventual execução das respectivas garantias e, conseqüentemente, afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados**

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**Risco de exposição associados à locação de imóveis**

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta ou indiretamente pela Classe podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas: (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.**

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **5. CRONOGRAMA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

- a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Em 04 de agosto de 2025, foi divulgado comunicado ao mercado de modificação da Oferta (“Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta”) para informar a alteração do cronograma indicativo da Oferta de maneira a (i) postergar os eventos “3” a “9” do referido cronograma indicativo; e (ii) incluir a divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, bem como as novas disponibilizações deste Prospecto Definitivo e da Lâmina (“Primeira Modificação da Oferta”).

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1)(2)
1.	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	29/07/2025
2.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	01/08/2025
3.	Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta Nova disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina	04/08/2025
4.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Data de negociação do Direito de Preferência exclusivamente no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	01/09/2025
5.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	11/09/2025
6.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	12/09/2025
7.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	15/09/2025
8.	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	24/09/2025
9.	Data de Realização do Procedimento de Alocação	25/09/2025
10.	Data de Liquidação da Oferta	30/09/2025
11.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	24/01/2026

(1) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta” deste Prospecto.

(2) Cronograma alterado em razão do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta. Para tomada de decisão de investimento, os Investidores devem acessar a última versão deste Prospecto Definitivo, divulgada em 04 de agosto de 2025.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA” DA SEÇÃO “RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA” DESTE PROSPECTO.**

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

**Administradora:** <https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste website clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar na opção desejada);

**Coordenador Líder:** <https://ofertaspublicas.warren.com.br/> (neste website clicar em “Ver Ofertas”, encontrar a página do Fundo “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - 7º Emissão”, e na página seguinte, clicar na opção desejada);

**Gestora:** <https://cartesia.com.br/relatorios-gereciais/> (neste website clicar na opção desejada);

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

**Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Sétima Emissão de Cotas” e, então, clicar na opção desejada);

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

**Corretora Consorciada:** <https://eqi.com.br/ofertas> (nesse website, em “Ofertas em Andamento” encontre a página da oferta “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - 7º Emissão” e clique em expandir no botão “+” para exibir e ter acesso a opção desejada); e

**Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação da Oferta.

Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, nos termos da regulamentação vigente aplicável (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Crítérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação da Oferta das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

## **6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses**

A tabela abaixo indica a cotação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 22/07/2025)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín <sup>3</sup>	Máx <sup>1</sup>	Méd <sup>2</sup>
2025	75,48	100,16	89,75
2024	67,87	92,95	88,80
2023	86,54	93,77	90,58
2022	82,48	96,11	89,77
2021	88,56	103,74	95,21

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 22/07/2025)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín <sup>3</sup>	Máx <sup>1</sup>	Méd <sup>2</sup>
3º Trimestre/2025	96,61	99,60	98,29
2º Trimestre/2025	88,18	100,16	94,37
1º Trimestre/2025	75,48	92,34	82,90
4º Trimestre/2024	67,87	92,51	84,02
3º Trimestre/2024	89,56	92,95	91,32
2º Trimestre/2024	88,71	92,79	90,32
1º Trimestre/2024	88,38	90,97	89,28
4º Trimestre/2023	86,54	91,42	89,23
3º Trimestre/2023	90,12	93,77	91,48

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 22/07/2025)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín <sup>3</sup>	Máx <sup>1</sup>	Méd <sup>2</sup>
Jul/2025	96,61	99,60	98,29
Jun/2025	95,64	100,16	97,44
Mai/2025	93,25	96,10	94,75
Abr/2025	88,18	93,33	90,92
Mar/2025	83,94	92,34	89,03
Fev/2025	76,72	84,36	80,60

<sup>1</sup> Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

<sup>2</sup> Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e

<sup>3</sup> Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

## 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

### Direito de Preferência

Na presente Emissão, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente inscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,26090683751 (“Fator de Proporção”) para subscrição de Novas Cotas.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser inscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a inscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a inscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que: (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (b) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item “(ii)” acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas neste Prospecto Definitivo (“Período de Exercício do Direito de Preferência”).

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários, que sejam considerados Investidores Qualificados, exclusivamente por meio do Escriturador, na data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme procedimentos operacionais do Escriturador e desde que seja verificado pelo Escriturador que o terceiro cessionário do Direito de Preferência é Cotista do Fundo ou se enquadra no público alvo da Oferta. Não será permitida a negociação do Direito de Preferência entre Cotistas ou a terceiros cessionários na B3, considerando os impedimentos operacionais para viabilizar a negociação do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas: (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto Definitivo.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência prevista no cronograma indicativo da Oferta (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”) e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, na data prevista no cronograma da Oferta, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) nos Meios de Divulgação, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

**6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de Novas Cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de Cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão ex Custos (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição (%)
1	52.000	4.888.324	R\$ 468.153.759,20	R\$ 95,77	R\$ 95,80	1,06%
2	1.261.830	6.098.154	R\$ 580.619.556,00	R\$ 95,21	R\$ 95,80	20,69%
3	1.577.288	6.413.612	R\$ 609.944.531,68	R\$ 95,10	R\$ 95,80	24,59%

\* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 10 de julho de 2025, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

*Cenário 1: Considera o Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*

*Cenário 2: Considera a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*

*Cenário 3: Considera a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (30/06/2025)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/06/2025) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (30/06/2025) (R\$)
4.836.324	463.319.839,20	95,80

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Novas Cotas de emissão do Fundo em 10 de julho de 2025, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Novas Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.

**Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

O preço de emissão foi estabelecido nos termos do item (ii) do Artigo 8.10 do Regulamento, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3.

### 7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 33 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

### 7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

#### Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive o Cotista e o terceiro cessionário que exercer o Direito de Preferência) está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência).

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES (INCLUSIVE OS COTISTAS E OS TERCEIROS CESSIONÁRIOS QUE EXERCERAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA) SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação da Oferta das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) em não revogar sua aceitação. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) está ciente de que a oferta foi suspensa e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida abaixo), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Eventual adesão de Participantes Especiais da Oferta ou de Corretoras Consorciadas da Oferta após a concessão do registro automático da Oferta pela CVM mediante a celebração de termo específico, conforme hipótese do artigo 79, §2º da Resolução CVM 160, não configurará incidência de modificação de Oferta, consoante disposto no Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SER, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como de seus fundamentos.

A Oferta foi objeto de modificação realizada em 04 de agosto de 2025, conforme Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta.

## **8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, do documento de aceitação da Oferta, a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente (“Documento de Aceitação da Oferta”), e que poderá ser enviado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido), ou pelos Investidores Institucionais até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), os Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação da Oferta, do exercício do Direito de Preferência ou do Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso (“Crítérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência), no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação da Oferta das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas e aos Investidores, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação da Oferta, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 25 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

## Condições Suspensivas

O Período de Distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) concessão do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas no Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto, conforme página 71 deste Prospecto Definitivo. As Condições Suspensivas devem ser verificadas até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até a data de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

### **8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores**

A presente Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido na seção 2 deste Prospecto Definitivo.

#### Oferta Não Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, e durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Documentos de Aceitação da Oferta, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nos seus respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seus Documentos de Aceitação da Oferta serem cancelados pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Observado o disposto acima em relação ao exercício do Direito de Preferência, no mínimo 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do montante final da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Documentos de Aceitação da Oferta serão enviados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação da Oferta, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação da Oferta, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação da Oferta, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Documento de Aceitação da Oferta, junto à uma única Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação da Oferta feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;

- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação da Oferta, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido os respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos Documentos de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor dos Documentos de Aceitação da Oferta, e ressalvada a possibilidade de rateio observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Subscrição, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seus respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação da Oferta serão automaticamente cancelados pela Instituição Participantes da Oferta; e
- (vii) até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Documentos de Aceitação da Oferta, tenham sido realizados, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante dos Documentos de Aceitação da Oferta e o Preço de Subscrição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração.

Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), todos os Documentos de Aceitação da Oferta não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, este total será rateado entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, inclusive aqueles formalizados por Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação da Oferta e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação da Oferta poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação da Oferta (“Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”).

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação da Oferta poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas por eles indicada no respectivo Documento de Aceitação da Oferta. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação da Oferta.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação da Oferta, os Documentos de Aceitação da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação da Oferta que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das Instituições Participantes da Oferta e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

#### Oferta Institucional

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação da Oferta, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação da Oferta serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, dentre outras previstas no Documento de Aceitação da Oferta, os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação da Oferta, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação da Oferta enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação da Oferta junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seu Documento de Aceitação da Oferta;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Documento de Aceitação da Oferta, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação da Oferta serão automaticamente desconsiderados.

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, de modo que referido Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

## Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e durante a colocação das Novas Cotas, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência ou o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* formulário de liberação das Novas Cotas para negociação e ser obtida a autorização da B3 momento em que as Novas Cotas passarão a ser admitidas livremente à negociação no ambiente de bolsa da B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da respectiva data de liquidação até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

### **8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação**

A Emissão, a Oferta, o Preço de Subscrição, dentre outros, observado o Direito de Preferência conferido aos Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio do ato particular celebrado em 28 de julho de 2025, nos termos do Anexo III deste Prospecto Definitivo (“Ato de Aprovação da Oferta”).

A Oferta será registrada na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, e suas “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA de Administração e Gestão”), e no “Código de Ofertas Públicas”, conforme em vigor, e suas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (em conjunto, “Código ANBIMA de Ofertas” e, quando em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

O Fundo foi registrado na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA de Administração e Gestão.

### **8.4. Regime de distribuição**

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a regulamentação vigente aplicável e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

### **8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa**

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, sujeitos aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo (“Participantes Especiais”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

Ainda, o Coordenador Líder poderá, inclusive, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, sujeitos aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar também outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (“Corretoras Consorciadas” e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão das Corretoras Consorciadas ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, as Corretoras Consorciadas deverão aderir expressamente ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo na página da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e do Fundos.Net, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”); e (c) a divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados do deferimento do registro da Oferta pela CVM, sob pena de caducidade do referido registro.

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“Data de Liquidação”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais e das Corretoras Consorciadas recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Qualificados, classificados em Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após (a) a concessão do registro automático da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar o seu Documento de Aceitação da Oferta durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante referido período, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO**

**DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O TERMO DE ACEITAÇÃO OU A ORDEM DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(A) SOMENTE SERÁ ACATADO(A) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, OBSERVADO AINDA, O CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA E A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL;**

- (vi) observado o disposto no item “(vii)” abaixo, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais, e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais e dos Investidores Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação da Oferta recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);
- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação da Oferta junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar Documento de Aceitação da Oferta junto ao Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);
- (x) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará (a) os Documentos de Aceitação da Oferta enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) os Documentos de Aceitação da Oferta dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação da Oferta alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta;
- (xii) posteriormente ao registro automático da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xiii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”) nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta.

#### **Procedimento de Alocação**

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo, da Lâmina e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação da Oferta, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; (iv) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% ou maior,

nos termos previstos neste Prospecto) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar e observar os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação da Oferta das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observado que, conforme previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada..

### Liquidação

A liquidação financeira das Novas Cotas se dará na Data de Liquidação da Oferta, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante do Prospecto, desde que cumpridas as Condições Precedentes (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

Caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

### **8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* formulário de liberação das Novas Cotas para negociação e ser obtida a autorização da B3 momento em que as Novas Cotas passarão a ser admitidas livremente à negociação no ambiente de bolsa da B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

### **8.7. Formador de mercado**

O Coordenador Líder recomenda ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM 133, e do Regulamento para “Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados” pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de

mercado é opcional, a critério da Administradora e da Gestora, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e à Gestora para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.

#### **8.8. Contrato de estabilização**

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

#### **8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento**

O investimento mínimo por investidor são de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 951,00 (novecentos e cinquenta e um reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 958,00 (novecentos e cinquenta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação da Oferta enviados exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que: (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Novas Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento no Ativo Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo II deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

**A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta**

### **Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto Definitivo, exceto pelo relacionamento decorrente de outras ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários emitidos por veículos administrados pela Administradora, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora não possui qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.

### **Relacionamento entre a Administradora e a Gestora**

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### **Relacionamento entre a Administradora, o Custodiante e o Escriturador**

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de custódia e escrituração para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora e o Coordenador Líder as mesmas informações reportadas acima.

A Administradora, o Custodiante e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

### **Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

### **Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder**

Na data deste Prospecto, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder dos fundos fechados geridos pela Gestora. Ao longo dos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder não atuou como coordenador em ofertas de cotas de fundos fechados geridos pela Gestora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos geridos pela Gestora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo e da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Gestora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

**Relacionamento entre a Gestora, o Custodiante e o Escriturador**

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da presente Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante e o Escriturador ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante e o Escriturador poderão no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante e o Escriturador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante, o Escriturador e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante, ao Escriturador ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

**Relacionamento entre a Gestora os Ativos do Fundo**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**Potenciais Conflitos de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Cartesia Investimentos Consultoria estrutura operações financeiras imobiliárias que eventualmente são investidas pelo CACR11, conforme permitido no regulamento do fundo e observada a política de investimento do mesmo. O valor equivalente a 1% do valor da transação é revertido para o CACR11 em benefício dos cotistas a título de taxa de distribuição.

**Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 31 deste Prospecto.**

## **11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

**Contrato de Distribuição**

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, em conjunto com o Coordenador.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder e, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 83 deste Prospecto.

**Condições Precedentes da Oferta**

Sob pena de resilição e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme abaixo definidas) comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, observado o disposto abaixo, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM e a manutenção até a Data de Liquidação da Oferta é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder (“Condições Precedentes”):

- (i) obtenção pelo Fundo e pela Gestora, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais e regulamentares necessárias à realização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta;
- (ii) obtenção pelo Fundo e pela Gestora, conforme aplicável, de todas e quaisquer aprovações estatutárias, de terceiros e governamentais, incluindo regulatórias e *waivers*, necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparências dos negócios contratados entre o Coordenador Líder e Gestora no âmbito da Oferta, bem como de todos e quaisquer negócios jurídicos no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta;
- (iii) preparação, aprovação e formalização, de forma satisfatória para as Partes, de toda a documentação necessária para a realização da Oferta;
- (iv) fornecimento pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, de todas as informações suficientes, verídicas, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos da Oferta, bem como para a realização do processo de auditoria legal (*due diligence*), conforme aplicável, sendo que, qualquer alteração ou incorreção verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, em conjunto com o Fundo e a Gestora, visando decidir, conjuntamente, e observada a relevância da alteração ou incorreção, sobre a continuidade da Oferta;
- (v) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pela Gestora, pela Administradora e pelo Fundo, conforme o caso, e constantes dos Documentos da Oferta, cada uma obrigando-se a indenizar o Coordenador Líder por eventuais prejuízos que comprovadamente tenham sido causados em decorrência de prestação de informações com insuficiência, falsidade, imprecisão, inconsistência e desatualização;
- (vi) cumprimento, pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, bem como pelos Participantes Especiais e pelas Corretoras Consorciadas, de todas as obrigações previstas no Contrato de Distribuição, bem como na Resolução CVM 160 e demais regulamentações aplicáveis, incluindo, mas não se limitando a observar as regras do período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM e demais órgãos reguladores e autorreguladores;
- (vii) cumprimento, pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, de todas as obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta, exigíveis para a realização da Oferta, assim como a não ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado constantes nos Documentos da Oferta, bem como o pagamento de taxas, tributos incidentes e emolumentos decorrentes da Oferta;
- (viii) inexistência de decisão administrativa ou judicial por violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, as Normas Anticorrupção e as Leis de Combate à Lavagem de Dinheiro, conforme aplicáveis, pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, bem como não constar no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP;

- (ix) inexistência de violação, pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, conforme o caso, da legislação e regulamentação em vigor quanto à não utilização de mão-de-obra infantil ou análoga à de escravo e/ou de não incentivo à prostituição (“Legislação de Proteção Social”);
- (x) atendimento pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora aos requisitos do “Código ANBIMA para Ofertas Públicas” atualmente em vigor, e demais leis e regulamentações aplicáveis para a realização da Oferta, quando e se aplicáveis;
- (xi) cumprimento, pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, das normas administrativas, regras de autorregulação, determinações de órgãos governamentais, autarquias, tribunais e da legislação pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e da Resolução do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente (“Leis Ambientais e Trabalhistas”), adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente, à sociedade e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seus objetos sociais, conforme aplicável;
- (xii) cumprimento pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, de todas as obrigações previstas na Resolução CVM 160 durante todo o Período de Distribuição (conforme abaixo definido), e até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, bem como das normas relativas ao período de silêncio previstas na Resolução CVM 160, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (xiii) recolhimento pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora de quaisquer taxas ou tributos incidentes para a obtenção do registro da Oferta na B3 e para o registro sob o rito de registro automático de distribuição perante a CVM;
- (xiv) cumprimento pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, em todos os aspectos materiais, de leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, os quais são pautados pelo respeito e observância aos melhores padrões socioambientais;
- (xv) divulgação de todas as informações necessárias relativas ao Fundo, à Gestora, à Administradora e à Oferta para atendimento da Resolução CVM 160 e para as operações de colocação e distribuição de títulos e valores mobiliários no Brasil;
- (xvi) a preparação, negociação e conclusão de todos os Documentos da Oferta necessários para a realização da Oferta, em substância satisfatória ao Coordenador Líder, ao assessor legal da Oferta e à B3;
- (xvii) celebração do Ato de Aprovação da Oferta aprovando, dentre outros, a Emissão de Novas Cotas, nos termos do artigo 33 do Regulamento; e
- (xviii) inexistência de qualquer inadimplemento financeiro por parte do Fundo, da Gestora e da Administradora perante o Coordenador Líder ou pessoas integrantes do seu grupo econômico.
- (xix) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da auditoria legal (*due diligence*) elaborada pelo assessor jurídico, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares e nos termos da resolução vigente; e
- (xx) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos assessores legais, elaborado de acordo com as práticas de mercado para operações de mesma natureza.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por eventuais despesas aprovadas pela Gestora e incorridas com relação à Oferta e o pagamento da Remuneração, nos termos das Cláusulas 9 e 13 do Contrato de Distribuição.

A renúncia expressa pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, pela Administradora e/ou pelo Fundo, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

## Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Novas Cotas, serão devidas ao Coordenador Líder as seguintes comissões e remunerações (“Remuneração”), que serão pagas nos termos e na forma dos itens abaixo:

- (i) **Comissão de Estruturação e Coordenação:** Pelos serviços de estruturação e coordenação da Oferta, os Coordenadores receberão o valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) calculado sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência e as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Comissão de Coordenação e Estruturação”); e
- (ii) **Comissão de Distribuição:** NÃO será arcada pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), taxa em montante equivalente a 2,21% (dois inteiros e vinte e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 2,11 (dois reais e onze centavos) por Nova Cota subscrita e integralizada, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência e as Novas Cotas do Lote Adicional, se emitidas, de forma que a comissão de distribuição da Oferta será arcada integralmente pela Gestora às Instituições Participantes da Oferta (“Comissão de Distribuição”).

A Comissão de Coordenação e Estruturação será paga ao Coordenador Líder pelo Fundo, com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, nos termos da abaixo mencionados.

A Comissão de Distribuição será paga ao Coordenador Líder pela Gestora, nos termos abaixo.

Sobre qualquer montante devido pelo Fundo e não pago ao Coordenador Líder na data de seu respectivo vencimento incidirão: (i) multa correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) do montante inadimplido; (ii) juros moratórios correspondentes a 1,00% (um inteiro por cento) ao mês, não capitalizados e pro rata die.

A Remuneração será paga ao Coordenador Líder, aos Participantes Especiais ou às Corretoras Consorciadas, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data Liquidação da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ou pelos Investidores ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência da Oferta, salvo por determinação legal, judicial ou da CVM, e exceto pelas obrigações do Fundo ou pela Gestora, conforme o caso, de pagamento das despesas incorridas, conforme abaixo.

O Coordenador Líder poderá partilhar sua remuneração com outras sociedades de seus grupos ou com outra instituição que venha a ser engajada na execução dos serviços previstos no Contrato de Distribuição, independentemente de consentimento, aviso ou comunicação ao Fundo, à Gestora ou à Administradora. Nesta hipótese, caberá ao Coordenador Líder, única e exclusivamente, dar quitação em contrapartida aos valores pagos.

O pagamento da Comissão de Coordenação e Estruturação deverá ser acrescido dos tributos incidentes sobre o comissionamento, incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie em decorrência do descumprimento das obrigações do Fundo, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que o Coordenador Líder recebam os valores que teria direito caso tais tributos não fossem incidentes (“Gross up”). Não incidirá *Gross Up* sobre a Comissão de Distribuição.

Ilustrativamente, sem prejuízo de qualquer majoração de alíquota que possa ocorrer, os tributos incluem Imposto de Renda (“IR”), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), Programa de Integração Social (“PIS”), Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”) e Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”), nas alíquotas vigentes na data dos respectivos pagamentos.

A celebração da Oferta em condições mutuamente acordadas pelas Partes, ainda que distintas das condições relativas do Contrato de Distribuição, dará ao Coordenador Líder o direito ao recebimento integral da Remuneração prevista nas condições mutuamente acordadas.

Despesas. Todas as despesas comprovadamente incorridas no desempenho dos serviços descritos no Contrato de Distribuição, incluindo, mas sem limitação, a: (i) despesas com publicação em periódicos; (ii) despesas com registro dos documentos da Oferta em cartórios e juntas comerciais competentes, conforme aplicável; (iii) honorários acordados com o assessor jurídico da Oferta; (iv) honorários acordados com os demais prestadores de serviço; (v) custos e despesas relacionados à impressão dos Documentos da Oferta, conforme aplicável; (vi) taxa de registro da Oferta junto à B3, se aplicável; (vii) taxa de registro da Oferta junto à CVM e à ANBIMA, se aplicável; e (viii) deslocamento e acomodação de profissionais, viagens e refeição, serão de responsabilidade e pagas diretamente pelo Fundo, com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, exceto pela Comissão

de Distribuição, que será pago pela Gestora, bem como o respectivo *gross up*. As despesas comprovadamente incorridas aqui dispostas serão devidas pelo Fundo ou pela Gestora, conforme o caso, independentemente de a Oferta ser consumada.

As despesas incorridas com prestadores de serviços deverão ser previamente aprovadas e pagas diretamente pelo Fundo, com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, ou pela Gestora, conforme o caso, e o Coordenador Líder não se responsabilizará pelo trabalho executado pelos prestadores de serviços contratados para viabilizar a conclusão da Oferta.

O Coordenador Líder instruirá quaisquer prestadores de serviços a cobrarem diretamente do Fundo pelos serviços prestados.

Quaisquer despesas em valores superiores a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) deverão ser previamente aprovadas pelo Fundo, excetuadas as despesas previstas acima.

Fica acordado desde já que, em situações excepcionais em que o Coordenador Líder venha a arcar com qualquer despesa no âmbito da Oferta, o Fundo, com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária ou a Gestora, conforme o caso, se compromete a reembolsar o Coordenador Líder, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do envio de notificação nesse sentido.

## 11.2. Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

Exceto pela Comissão de Distribuição a qual será arcada pela Gestora, todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo, arcados com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.

Custos Indicativos da Oferta <sup>1</sup>	Base (R\$) <sup>2 3</sup>	Valor por Nova Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Nova Cota
Comissão de Distribuição e Sucesso	R\$ 3.000.001,78	R\$ 1,90	2%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição e Sucesso	R\$ 320.420,77	R\$ 0,21	0,21%
<b>TOTAL DE CUSTOS ARCADOS PELA GESTORA</b>	<b>R\$ 3.320.422,55</b>	<b>R\$ 2,11</b>	<b>2,21%</b>
Taxa de Registro - CVM	R\$ 46.120,46	R\$ 0,03	0,03%
<b>TOTAL DE CUSTOS ARCADOS PELO FUNDO</b>	<b>R\$ 46.120,46</b>	<b>R\$ 0,03</b>	<b>0,03%</b>
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 750.000,44	R\$ 0,48	0,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 80.105,19	R\$ 0,05	0,05%
Assessores Legais	R\$125.000,00	R\$0,08	0,08%
Tributos sobre Pagamento aos Assessores Legais	R\$21.250,15	R\$0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	R\$15.200,12	R\$0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	R\$15.842,22	R\$0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	R\$52.500,03	R\$0,03	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	R\$49.000,00	R\$0,03	0,03%
<b>TOTAL DE CUSTOS ARCADOS COM RECURSOS PROVENIENTES DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA</b>	<b>R\$ 1.108.898,16</b>	<b>R\$ 0,70</b>	<b>0,74%</b>
<b>TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA</b>	<b>R\$ 4.475.441,17</b>	<b>R\$ 2,84</b>	<b>2,98%</b>

<sup>1</sup> Os custos listados deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária.

<sup>2</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, acrescido de tributos.

<sup>3</sup> Valores estimados.

**A TAXA DE REGISTRO CVM FOI PAGA PELO FUNDO, SEM ADIÇÃO DE CUSTOS AOS INVESTIDORES. NÃO OBSTANTE, A GESTORA ARCARÁ, NA TOTALIDADE, COM OS CUSTOS REFERENTES À COMISSÃO DE DISTRIBUIÇÃO E TRIBUTOS APLICÁVEIS, SEM ADIÇÃO DE CUSTOS AOS INVESTIDORES. POR FIM, A “TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA” (R\$ 0,70), INCLUSA NO PREÇO DE SUBSCRIÇÃO, SERÁ DESTINADA AO PAGAMENTO DE DEMAIS CUSTOS DA OFERTA, CONFORME EXPOSTO ACIMA.**

## **12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:**

**(a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**

Não aplicável à referida Oferta, dado não haver ativo alvo individualizado para aquisição pelo Fundo com os recursos provenientes da Oferta.

**(b) informações descritas no item 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do Formulário de Referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável:

(a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso**

#### **Regulamento do Fundo**

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos itens: “*Características do Fundo*”, “*Encargos*”, “*Demais Prestadores de Serviço*” da parte geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento nos itens: “*Objeto da Classe e Política de Investimento*”, “*Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance, Taxa Máxima de Distribuição e Outras Taxas*”, “*Distribuição de Resultados e Amortização das Cotas*”, “*Liquidação da Classe*” do Anexo Descritivo.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

### **13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período**

As demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Resolução CVM 175, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175 regulamentação aplicável, consta do Anexo V deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### **14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.**

<b>Administradora</b>	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01311-200   São Paulo - SP E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br Telefone: (11) 3138-1623 e (11) 3138-1678
<b>Gestora</b>	<b>CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, Conjunto 11 CEP 04531-012   São Paulo - SP E-mail: ri@cartesia.com.br Telefone: (11) 3167-0102

**14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.**

<b>Coordenador Líder</b>	<b>WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.</b> Avenida Oswaldo Aranha, nº 720, 2º Andar, Bairro Bom Fim CEP 90.035-191 – Porto Alegre   RS Telefone: (11) 97182-2644
<b>Assessor Jurídico da Oferta</b>	<b>CESCON, BARRIEU, FLESCH &amp; BARRETO ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros CEP 05426-100   São Paulo – SP Telefone: (11) 3089-6500
<b>Escriturador e Custodiante</b>	<b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista CEP 01311-200   São Paulo – SP E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br Telefone: (11) 3138-1678

**14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais**

<b>Auditor Independente dos 3 (três) últimos exercícios sociais</b>	<b>GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA.</b> Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, Conjunto 121, Torre 4, Cidade Monções CEP 04571-010   São Paulo – SP Telefone: (11) 3886 5100
---	--

**14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto aos coordenadores e demais instituições consorciadas e na CVM**

**QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

**14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado**

O registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 25 de outubro de 2018 sob o nº 0319046.

**14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiram com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

**15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

Não Aplicável

## **16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

*Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.*

#### **Base Legal**

O Fundo é regido pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

#### **Prazo de duração do Fundo**

O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

#### **Política de divulgação de informações**

Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que, por força do Regulamento ou da regulamentação aplicável, devam ficar disponíveis aos Cotistas, poderão ser obtidos ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores, conforme indicados abaixo. Adicionalmente, os documentos e informações do Fundo também poderão ser encontrados nos endereços físicos e eletrônicos da Gestora e da CVM indicados abaixo.

#### Administradora

##### **Banco Daycoval S.A.**

CNPJ/ME: 62.232.889/0001-90

Ato Declaratório CVM nº 17.552 de 05 de dezembro de 2019

Endereço: Avenida Paulista, nº 1.793, São Paulo – SP, CEP: 01311-200

Site: <https://www.daycoval.com.br>

Inscrição no Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) sob os caracteres LMHSWA.00000.LE.076

#### Gestora

##### **Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.**

Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, Conjunto 11, Itaim Bibi 04531-012 - São Paulo/SP

Telefone: +55 (11) 3167-0102

[www.cartesia.com.br](http://www.cartesia.com.br)

#### Comissão de Valores Mobiliários

##### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º e 34º andares, Centro 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: +55 (21) 3554-8686

##### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Centro 01333-010 - São Paulo - SP

Telefone: +55 (11) 2146-2000

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

#### **Público-alvo do Fundo**

O Fundo destina-se aos investidores em geral, incluindo, mas sem qualquer limitação, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, nos termos da Resolução CVM 30, desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores, nos termos da legislação vigente à época do investimento, incluindo a possibilidade de figurar como investidor, seja no mercado primário ou secundário, Fundos por Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS, nos termos da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021.

#### **Objetivo e Política de Investimento**

Classe tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da Aquisição (i) dos Ativos Alvo, ou (ii) dos Ativos de Liquidez, caso os recursos da Classe não estejam alocados nos Ativos Alvo e, em ambos casos, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento, visando proporcionar aos Cotistas remuneração de seu investimento na Classe, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Alvo e pelos Ativos de Liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

O investimento nos ativos indicados nos incisos “(i)” a “(iv)” acima deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

A Classe terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas, para atingir o investimento mínimo descrito na subcláusula acima.

Respeitado o disposto acima, o investimento em cotas de outras classes e/ou subclasses de fundos de investimento imobiliário poderá representar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

Respeitado o disposto acima, o investimento em cotas de outras classes e/ou subclasses de fundos de investimento imobiliário poderá representar: (i) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido da Classe nos seus 2 (dois) primeiros anos de funcionamento, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas; ou (ii) até 49% (quarenta e nove por cento) do Patrimônio Líquido da Classe após o decurso dos 2 (dois) primeiros anos de funcionamento da Classe, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas.

A Classe deverá observar os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros definidos na Resolução CVM nº 175, cabendo à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas na regulamentação aplicável.

A Classe poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do Patrimônio Líquido da Classe.

**Imóveis:** Excepcionalmente, e sem prejuízo de outros dispositivos desta Política de Investimento, a Classe poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, com ou sem ônus reais, em decorrência de:

(i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.

Caso a aquisição, a qualquer título, dos ativos referidos neste Artigo resulte no desenquadramento em relação ao investimento mínimo descrito acima, a Classe terá 2 (dois) anos, contados da data de início do desenquadramento, para recompor o referido investimento mínimo.

**Localização Geográfica dos Imóveis.** Para os fins do disposto nesta seção, os imóveis ou direitos relacionados a imóveis poderão estar localizados em todo o território nacional.

Desde que alinhados com o Objetivo e a Política de Investimento deste Anexo, e nos termos da regulamentação aplicável, a Classe poderá adquirir Ativos Alvo que tenham tido a participação da Cartesia Investimentos e Consultoria Ltda., parte relacionada à Gestora, inclusive na sua estruturação, contanto que não seja na qualidade de emissor do respectivo Ativo Alvo e que não haja retenção de riscos por Prestador de Serviços Essenciais. No caso em que ocorra estruturação, o valor equivalente a 1% (um por cento) do valor da transação deverá ser revertido para a Classe em benefício dos Cotistas a título de taxa de distribuição.

#### Composição da carteira do Fundo:

A composição da carteira do Fundo em 30 de junho de 2025, é a seguinte:

CRI	Securizadora	Indexador	Taxa % a.a.	LTV	VG (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%
23I211365	Canal	IPCA	13,00%	52%	96.200.000	22/09/2027	13.700	105.175	13.338.751	2,89%
23I211373	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%

24AI777605	Canal	IPCA	12,68%	70%	74.600.000	17/01/2028	25.000	404.199	26.059.485	5,64%
24AI777655	Canal	IPCA	12,68%	70%	74.600.000	17/01/2028	8.000	193.072	8.273.073	1,79%
24AI777749	Canal	IPCA	12,68%	70%	74.600.000	17/01/2028	8.000	0	8.425.883	1,82%
24AI777868	Canal	IPCA	12,68%	70%	74.600.000	17/01/2028	8.000	62.373	8.354.939	1,81%
24BI465589	Canal	IPCA	12,68%	54%	194.000.000	15/02/2029	35.500	608.833	37.134.429	8,03%
24BI465631	Canal	IPCA	12,68%	54%	194.000.000	15/02/2029	35.500	178.260	37.464.462	8,10%
24BI465697	Canal	IPCA	12,68%	54%	194.000.000	15/02/2029	9.500	240.131	9.866.657	2,13%
24BI465719	Canal	IPCA	12,68%	54%	194.000.000	15/02/2029	8.412	81.887	8.857.724	1,92%
24CI528390	Canal	IPCA	12,68%	57%	53.900.000	16/03/2028	17.800	315.266	17.715.109	3,83%
24CI528956	Canal	IPCA	12,68%	57%	53.900.000	16/03/2028	5.000	88.985	4.932.667	1,07%
24CI529129	Canal	IPCA	12,68%	57%	53.900.000	16/03/2028	6.000	36.433	6.005.053	1,30%
24CI530964	Canal	IPCA	12,70%	57%	53.900.000	16/03/2028	1.812	353	1.812.000	0,39%
24II424510	Canal	IPCA	12,80%	35%	253.000.000	26/08/2030	32.700	174.064	32.391.708	7,01%
24II425363	Canal	IPCA	12,81%	35%	253.000.000	27/08/2030	28.700	31.162	28.163.979	6,09%
24II425552	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	12,775%					5.544.848	462.276.657	100,00%
		CDI	7,000%							

### Política de amortização

As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo, nos termos do Regulamento, em iguais condições aos Cotistas.

### Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto no Artigo 9.1.2 e seguintes do Regulamento, com relação à reserva de contingência.

### Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

#### Taxa de Administração

Pela prestação dos serviços de administração, controladoria, custódia e escrituração do Fundo pagará Taxa de Administração equivalente ao percentual estabelecido na tabela definida abaixo, ao ano sobre o (i) o valor de mercado da Classe, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe; ou (ii) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, desde que não seja atendida condição do inciso “(i)” acima.

Taxa de Administração				
Patrimônio Líquido	Administração		Custódia, controladoria e escrituração	
	%	Mínimo Mensal	%	Mínimo Mensal
Até R\$ 350.000.000,00	0,10% a.a.	R\$ 10.000,00	0,05% a.a.	R\$ 3.000,00
De R\$ 350.000.000,01 até R\$ 600.000.000,00	0,08% a.a.			
De R\$ 600.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,06% a.a.			
A partir de R\$ 1.000.000.000,01	0,05% a.a.			

#### Taxa de Gestão

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira da Classe do Fundo, será paga Taxa de Gestão equivalente ao percentual estabelecido na tabela definida abaixo, ao ano sobre o (i) o valor de mercado da Classe, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe; ou (ii) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, desde que não seja atendida condição do inciso “(i)” acima.

Taxa de Gestão	
Patrimônio Líquido	%
Até R\$ 350.000.000,00	0,85%
De R\$ 350.000.000,01 até R\$ 600.000.000,00	0,87%
De R\$ 600.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,89%
A partir de R\$ 1.000.000.000,01	0,915%

As Taxas de Administração e de Gestão serão calculadas à base de 1/252 (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima e será paga diretamente pela Classe à Administradora e demais prestadores de serviços, se aplicável, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Os Prestadores de Serviços Essenciais terão o direito de receber a Taxa de Administração e/ou a Taxa de Gestão, conforme o caso, durante todo o período em que exercerem suas respectivas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo.

A Taxa de Administração será dividida entre a Administradora e eventuais prestadores de serviços contratados para executar a controladoria e a escrituração do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente da Classe.

#### Taxa de Performance

A Classe pagará à Gestora uma Taxa de Performance, independentemente da Taxa de Gestão, que corresponderá a 20% (vinte por cento) do que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI, conforme fórmula constante abaixo.

O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, ou quando da amortização das Cotas ou liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito abaixo.

A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde: “CB” = cota base correspondente ao valor unitário de emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

“CBcorrigida” = CB atualizada por 110% do CDI. “CP” = valor patrimonial da cota da Classe.

“CPajustada” = CP ajustada pela soma dos rendimentos da Classe apropriados e pelas amortizações da Classe realizadas por todo o período de apuração.

Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando: (a) a CBcorrigida for maior do que CPajustada; ou (b) a CPajustada for inferior à CB.

Em caso de amortização das Cotas, a Taxa de Performance, paga até o 5º Dia Útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do Patrimônio Líquido amortizada.

As disposições referentes à Taxa de Performance inseridas neste Artigo não representam garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor no investimento nas Cotas.

#### **Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas**

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos (b), (c), (e), (f), (h), (k) e (l) do artigo 11.2 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de Cotas dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe e/ou o Fundo, conforme o caso, tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos demais incisos do Artigo 11.2 do Regulamento devem obedecer aos seguintes quóruns para aprovação: (i) Item (n): dependerá, em qualquer convocação, da aprovação dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas em circulação; e (ii) Itens (a), (d), (g), (i), (j) e (m): dependerão da aprovação dos Cotistas que representem a maioria de Cotas dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

No que diz respeito à matéria prevista no inciso “(m)” do Artigo 11.2 do Regulamento, os votos por Cotista estarão limitados a, no máximo, 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas da Classe.

**Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente**

A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias de titulares de títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação da Gestora, bem como os procedimentos a serem por esta adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A política de exercício de direito de voto adotada pela Gestora está divulgada em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: [www.cartesia.com.br](http://www.cartesia.com.br).

**Perfil da Gestora**

A Cartesia foi fundada por executivos com experiência no mercado local e internacional de crédito, operações estruturadas, private equity e M&A. A gestora atua em todo o Brasil e conta com equipe multidisciplinar com comprovado track-record nos mercados imobiliário e de crédito.

Possui como prerrogativa o objetivo de auxiliar o incorporador a transformar operações imobiliárias em oportunidades de crescimento por meio da estruturação de financiamentos atrelados a Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Contratos Atípicos de Locação, Fundos Imobiliários High Yield e High Grade, dentre outras possibilidades conforme a necessidade do incorporador.

**Perfil do Administrador**

Em 2019, a Administradora decidiu ampliar seu foco na área de serviços para o mercado de capitais. Definiu para seu segmento de serviços uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos de terceiros e investidores (one stop shop). A Administradora trabalha com administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), escrow account, bancarização de ativos (emissão de CCBs) e a mais diferenciada plataforma.

**Regras de Tributação do Fundo**

*A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.*

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

“PIS” significa Programa de Integração Social.

“COFINS” significa Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento, ficando sujeita à alíquota de 0% após 30 (trinta) dias. As operações do mercado de renda variável ficam sujeitas à alíquota zero.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e § 1º, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução RFB 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação pelo CMN. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, conforme o artigo 85, § 4º, da Instrução RFB 1.585, a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida).

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se JTF, para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de JTF consta da Instrução Normativa nº 1.037, de 04 de junho de 2010 (“Instrução RFB 1.037”).

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

C, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário do IR retido na fonte, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de do IR retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**

# CARTESIA

CAPITAL

## **ANEXOS**

---

<b>ANEXO I</b>	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
<b>ANEXO II</b>	REGULAMENTO
<b>ANEXO III</b>	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA
<b>ANEXO IV</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE
<b>ANEXO V</b>	INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# CARTESIA

CAPITAL

## ANEXO I

---

### INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

*Oficial de Registro: Robson de Alvarenga*

Rua Quinze de Novembro, 251 - 5º Andar - Centro  
Tel.: (11) 37774040 - Email: contato@4rtd.com.br - Site: www.4rtd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 5.355.481 de 25/10/2018**

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 25/10/2018, o qual foi protocolado sob nº 265.362, tendo sido registrado sob nº **5.355.481** no Livro de Registro B deste 4º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

FUNDO DE INVESTIMENTO

São Paulo, 25 de outubro de 2018

Carlos Augusto Penpe  
Escriturante

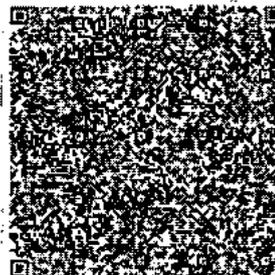
Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Ipcsp	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 194,38	R\$ 55,16	R\$ 37,92	R\$ 10,18	R\$ 13,31
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 9,38	R\$ 4,07	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 324,40



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtp.com.br/validarregistro](http://servicos.cdtp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00171579051260114



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça: <https://selodigital.tjap.jus.br>

Selo Digital  
1134804TIEE000018421FC18T

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
ATENA X FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**DATA, HORA e LOCAL:** em 25.10.2018, às 10:00 hrs, na sede da CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., Administradora do Fundo, na Rua Gomes de Carvalho, 1195 – 4º andar – São Paulo (SP).

**COMPOSIÇÃO DA MESA:** Giovana Ferme – Presidente  
Diana Supanik Machado - Secretário

**PRESENÇA:** representantes legais da Administradora do Fundo.

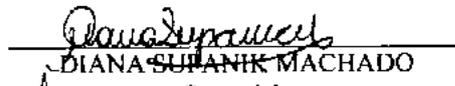
**DELIBERAÇÕES:** Os membros presentes resolvem, por deliberar:

- I – Pela Constituição do Regulamento do ATENA X FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”); e
- II – Pela inscrição do Fundo no CNPJ junto à Secretaria da Receita Federal.

**ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar e ninguém desejando manifestar-se, encerraram-se os trabalhos, lavrando-se este ato que, lido e aprovado, foi assinado por todos.

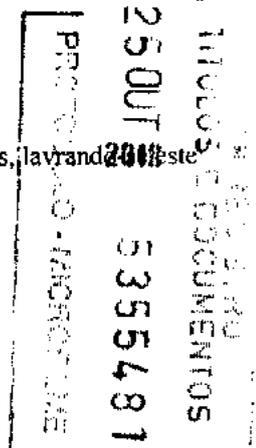
São Paulo (SP), 25 de outubro de 2018.

  
GIOVANA FERME  
Presidente

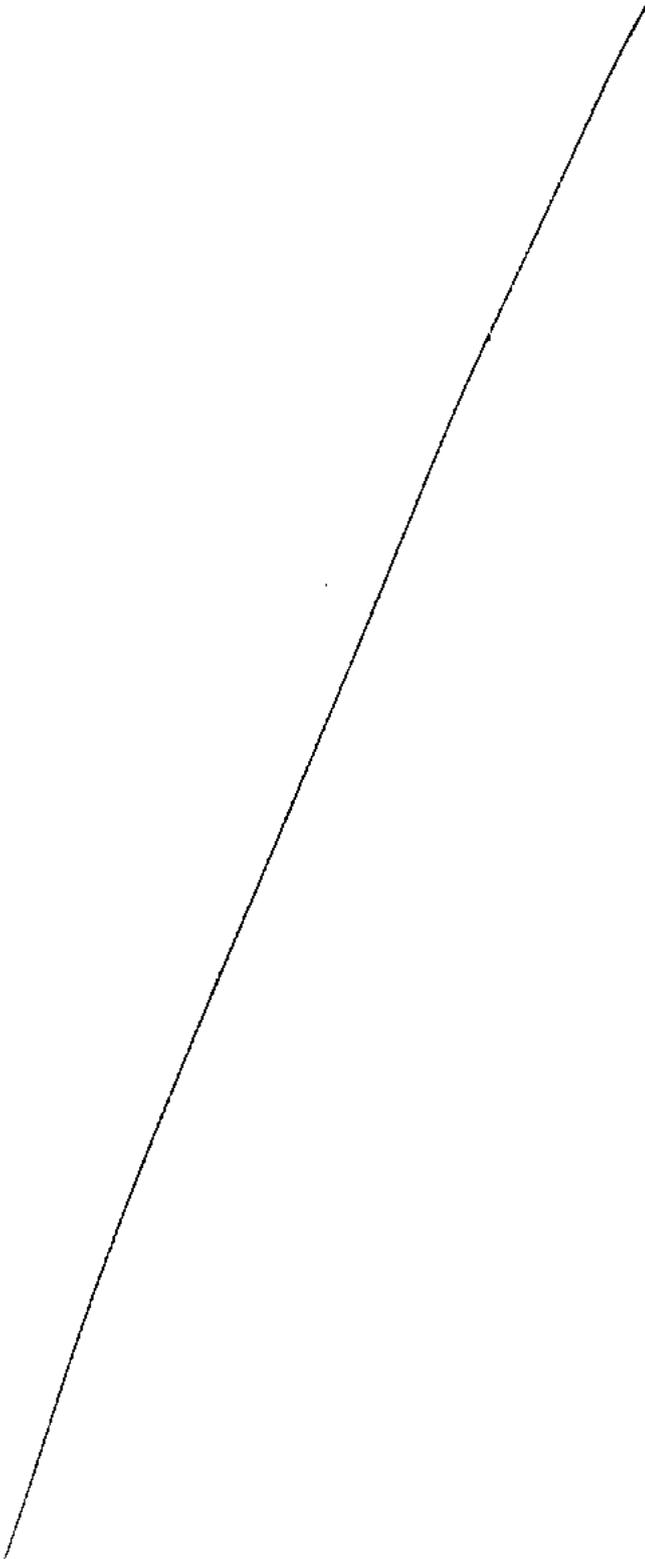
  
DIANA SUPANIK MACHADO  
Secretária



CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.  
Administradora do Fundo



Anexo – Regulamento do Fundo



EXIBIÇÃO DE  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
25 OUT 2011 5355481  
PRIMEIRO - MICROFILME

*K*

**REGULAMENTO  
ATENA X FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I  
DO FUNDO**

**1.1. O ATENA X FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")** é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei n.º 8.668/93") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), administrado pela **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1195, 4º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 13.690, expedido em 04 de junho de 2014 ("Administradora"), gerido pela **CM CAPITAL MARKETS ASSET MANAGEMENT LTDA.**, abaixo qualificada ("Gestora"), e regido pelas disposições contidas neste regulamento ("Regulamento").

**1.1.1.** O Fundo terá prazo de duração de 3 (três) anos, contados a partir do início de seu funcionamento, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano, a critério da Gestora ("Prazo de Duração").

**CAPÍTULO II  
DO PÚBLICO ALVO**

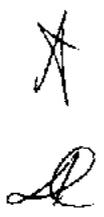
**2.1.** As Cotas (conforme abaixo definido) do Fundo são destinadas a investidores em geral, nos termos da regulamentação em vigor, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, sendo vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação vigente.

**CAPÍTULO III  
DO OBJETO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**3.1.** O Fundo tem por objeto a realização de investimentos em imóveis residenciais,

RECEBIMOS  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
25 JUN 2018 5355481

1



já construídos, especialmente por meio da aquisição em leilões judiciais ou extrajudiciais, conforme previsto na legislação brasileira em vigor, podendo o Fundo, ainda, adquirir imóveis e direitos reais sobre bens imóveis residenciais disponíveis na carteira de instituições financeiras e incorporadoras, incluindo, sem limitação, em razão de execução de garantia, desde que atendam aos critérios e à política de investimento do Fundo descritos neste Regulamento (“Ativos Imobiliários”).

**3.1.1.** Para o desenvolvimento de sua política de investimentos, o Fundo poderá adquirir quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.

**3.2.** O Fundo realizará os investimentos nos Ativos Imobiliários em até 2 (dois) anos contados da data de início de seu funcionamento ou, no caso da Gestora decidir pela prorrogação do Prazo de Duração, nos termos da Cláusula 1.1.1 acima, em até 1 (um) ano (“Período de Investimento”). A alienação dos referidos Ativos Imobiliários poderá ocorrer a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo, observado ainda o disposto na Cláusula 3.5.3 abaixo.

**3.3.** O Fundo tem por objetivo fundamental proporcionar a seus Cotistas (conforme abaixo definido), no longo prazo, ganho de capital por meio da venda dos Ativos Imobiliários, com a consequente valorização de suas Cotas. Não constitui objetivo principal do Fundo a obtenção de renda por meio da exploração dos Ativos do Fundo.

**3.4.** Competirá exclusivamente à Gestora a decisão sobre aquisição, alienação, negociação ou renegociação dos Ativos Imobiliários, independentemente de autorização prévia dos Cotistas, possuindo amplos poderes para o desempenho de suas funções.

**3.5.** Os imóveis, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação pela Gestora ou por empresa independente, a critério da Gestora, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

**3.5.1.** O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com quaisquer ônus reais.

**3.5.2.** A Gestora poderá negociar imóveis ou direitos a eles relacionados em todo o território brasileiro, com preferência para imóveis localizados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

RECIBO DE RECEBIMENTO DE DOCUMENTOS

25 OUT 2018 5355481

RECIBO DE RECEBIMENTO DE DOCUMENTOS



**3.5.3.** Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser (a) reinvestidos ou amortizados, a critério da Gestora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou (b) distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Imobiliário gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor. Neste último caso, será passível de distribuição somente o excedente que gerou o lucro contábil.

**3.6.** Caso os investimentos do Fundo em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável ao Fundo.

**3.7.** É permitido ao Fundo a realização de operações com derivativos, desde que utilizadas para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e a exposição do Fundo a tais operações corresponda a, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

**3.8.** O objeto do Fundo e sua Política de Investimento descritos acima não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido neste Regulamento.

#### **CAPÍTULO IV DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

**4.1.** As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular ("Cotas").

**4.2.** O valor das Cotas do Fundo, após a data de início de funcionamento, será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido pelo número de Cotas em circulação.

**4.3.** A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome dos titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas"), a qualquer momento, e o extrato das contas de depósito representará o número de Cotas

REPUBLICA DE SÃO PAULO  
SECRETARIA DE FINANÇAS, ECONOMIA E ADMINISTRAÇÃO  
SECRETARIA DE REGULAÇÃO E CONTROLE DE SERVIÇOS FINANCEIROS

25 OUT 2018 08:35:54.81

IMPRESSÃO E DOCUMENTOS

3 

X

pertencentes aos Cotistas.

**4.4. As Cotas conferem a seus titulares direitos patrimoniais e políticos iguais.**

**4.4.1. Os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.**

**4.5. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não serão resgatáveis até o fim do Prazo de Duração do Fundo.**

**4.6. Não será cobrada taxa de ingresso e saída dos Cotistas do Fundo.**

**4.7. As Cotas serão registradas no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela Brasil, Bolsa, Balcão S.A. ("B3"), para distribuição no mercado primário e, após integralizadas, serão listadas para negociação, exclusivamente, em mercado de bolsa de valores organizado pela B3.**

**4.8. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de ofertas permitidas de acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo, sendo a primeira emissão de Cotas realizada por meio de oferta pública de distribuição ("Primeira Emissão"), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").**

**4.9. A Primeira Emissão de Cotas será definida de acordo com suplemento anexo.**

## **CAPÍTULO V**

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO, DE RETENÇÃO DOS RESULTADOS DO FUNDO E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS**

**5.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, conforme o caso, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as**

25 OUT 2018 5 355481

TRIBUTOS E DOCUMENTOS

demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**5.1.1.** A Administradora poderá constituir uma reserva de contingência, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com despesas dos Ativos Imobiliários, com valor equivalente a até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

**5.2.** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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.

**5.2.1.** Não obstante, o Fundo poderá, a critério do Gestor e do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de lucros, a título de antecipação dos lucros do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

**5.2.2.** Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração.

**5.2.3.** As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo, observada a regulamentação aplicável.

## CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO

**6.1.** Compete à Administradora, observadas as restrições impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;

II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos

PRONTUÁRIO MICROFILME  
25 OUT 2018 5355481  
TÍTULOS E DOCUMENTOS



integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;

III - abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo;

IV - adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

V - representar o Fundo em juízo ou fora dele; e

VI - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo.

**6.2.** A Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros, podendo ser, inclusive, empresas do grupo econômico da Administradora, desde que tais empresas sejam devidamente habilitadas para a prestação de tais serviços, bem como não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso dos incisos IV e V abaixo, que serão considerados como despesas do Fundo:

I - manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

VI - gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**6.2.1.** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos

SECRETARIA DE REGISTRO E DOCUMENTOS

25 OUT 2018 03:56:48

SECRETARIA DE REGISTRO E DOCUMENTOS



bens do Fundo.

**6.3.** A Administradora poderá contratar, em nome e como despesa do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição de cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

III – empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

**6.3.1.** Os serviços a que se referem os incisos I, II e III acima podem ser prestados diretamente pela Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

**6.4.** As decisões da Administradora e/ou da Gestora, conforme aplicável, quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto, a qual pode ser encontrada no seguinte endereço eletrônico: <http://www.cmcapitalmarkets.com.br>, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

2007  
2012  
1975531  
3355681

INSTRUMENTOS

X



**CAPÍTULO VII**  
**OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

7.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, a Administradora deve:

I – selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, conforme sua Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

II - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais imóveis:

(a) não integram o ativo da Administradora;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

(c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

(a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;

(b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;

(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

2010/09/28 10:55:48  
15012800021500001  
FUNDOS DE INVESTIMENTO

X

*[Handwritten signature]*

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos da Instrução CVM 472.

IV - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V - receber rendimentos ou quaisquer outros valores devidos ao Fundo;

VI - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VII - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, caso representem mais de 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o disposto na regulamentação em vigor;

VIII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II acima, até o término do procedimento;

IX - dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação em vigor;

X - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XII - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos

25 OUT 2018

5355481

ARQUIVADO  
INFORMES E DOCUMENTOS



Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

## CAPÍTULO VIII VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E À GESTORA

**8.1.** Observadas as vedações estabelecidas aos prestadores de serviços na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, é vedado à Administradora e à Gestora, conforme o caso, no exercício de suas atribuições e utilizando recursos ou Ativos do Fundo:

I - receber depósito em sua conta corrente;

II - conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

III - contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX - realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (i) o Fundo e a Administradora, a Gestora ou ao consultor, conforme aplicável; (ii) o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; (iii) o Fundo e os Representantes dos Cotistas; e (iv) o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral,;

X - constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

PROF. DR. CARLOS ALBERTO DE MOURA FERREIRA

25 OUT 2018 5355481

ARQUIVADO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII - realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII - realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

8.1.1. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

## CAPÍTULO IX DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. Gestão: A CM CAPITAL MARKETS ASSET MANAGEMENT LTDA, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 11.763, de 20 de junho de 2011, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº1.195, 4º andar, no bairro Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.622.448/0001-72 ("Gestora"), desempenhará os serviços de gestão dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

9.1.1. Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviços do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Gestora:

I - selecionar os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

25 OUT 2011 10092  
3355481  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS  
ARRECADAR E DOCUMENTOS

II - gerir individualmente a carteira dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, com poderes discricionários para negociar os Ativos, conforme o estabelecido na Política de Investimento;

III - realizar a prospecção e originação dos Ativos;

IV - recomendar à Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;

V - quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos.

**9.2. Custódia:** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

**9.3. Consultoria Especializada:** O Fundo poderá contratar consultores especializados para desempenhar as seguintes atividades, sem limitação:

I - Análise da matrícula do imóvel para verificação da cadeia de proprietários e identificação de credores com garantia real e penhoras averbadas;

II - Identificação de eventuais débitos imobiliários/ações de cobrança de condomínio ou de direito de vizinhança;

III - Identificação quanto à existência de locatários ou ocupantes no imóvel;

IV - Acompanhamento e providências para a tomada de posse do imóvel ou, em caso de locação, eventual denúncia do contrato e ação de despejo para que haja a desocupação do bem; e

V - Assessoria também no acompanhamento da revenda do imóvel a terceiros, fornecendo as informações e documentos relacionados à segurança da aquisição.

PROCURADOR - MICROFILMADO  
25 OUT 2011 5355481  
TÍTULOS E DOCUMENTOS



## CAPÍTULO X DA RESPONSABILIDADE

**10.1.** A Administradora e a Gestora, dentre as atribuições que lhe são conferidas nos termos deste Regulamento e da Instrução CVM 472, no limite de suas responsabilidades, serão responsáveis de forma não solidária por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes: (a) de atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) da legislação e regulamentação em vigor, deste Regulamento e/ou de atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM 472, deste Regulamento, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

**10.1.1.** A Administradora e a Gestora não serão responsabilizadas nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

**10.2.** A Administradora e a Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos, salvo nas hipóteses previstas na Cláusula 10.1. acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pela Administradora e pela Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e/ou seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

**10.2.1.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista na Cláusula 10.2 abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial e/ou tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

**10.2.2.** O disposto acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

25 OUT 2018 5355481

ARQUIVADO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

**10.2.3.** A obrigação de ressarcimento imediato prevista acima está condicionada a que a Administradora, a Gestora, bem como cada uma de suas respectivas controladoras, subsidiárias, coligadas e afiliadas e seus respectivos acionistas, cotistas, diretores, administradores, empregados, consultores, assessores, agentes e prepostos notifiquem o Fundo e os Representantes dos Cotistas, se houver, acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos Representantes dos Cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas, venha razoavelmente requerer, ficando a Administradora desde logo autorizado a constituir "ad referendum", a previsão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

## **CAPÍTULO XI**

### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**11.1.** O Fundo pagará, pelos serviços de administração, uma remuneração correspondente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, observada, ainda, uma remuneração mínima que não será inferior à R\$1.000,00 (mil reais) mensais, reajustada anualmente pela variação positiva do IGP-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou, na sua falta, pela variação do IPCA, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, a partir da data-base de 1º de janeiro de 2017 ("Taxa de Administração").

**11.1.1.** A metodologia de cobrança da Taxa de Administração em função do patrimônio líquido será devida mesmo nos períodos em que as Cotas do Fundo integrarem índice de mercado, desde que previamente estabelecido pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto na regulamentação aplicável, observada sempre a remuneração mínima mensal descrita acima.

**11.2.** Sem prejuízo da remuneração descrita na Cláusula 11.1, a Gestora receberá uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), de acordo com as regras abaixo.

**11.2.1.** Uma vez realizadas distribuições de resultados, amortizações ou resgate de Cotas pelo Fundo em montante que corresponda a 100% (cem por cento) do



2500788  
2018  
6355481  
MÓDULOS E DOCUMENTOS

valor de emissão das Cotas, corrigido pela variação acumulada do IPCA, ou, na sua falta, pela variação do IGP-M, no período entre a data da integralização e o pagamento pelo Fundo, acrescido de 7,0% (sete por cento) ao ano, os montantes adicionais objeto de distribuições de resultados, amortizações ou resgate de Cotas deverão ser distribuídos pelo Fundo na proporção de 80% (oitenta por cento) para os Cotistas e 20% (vinte por cento) para a Gestora.

**11.2.2.** Na hipótese de renúncia ou destituição da Gestora, os valores integrais devidos pelo Fundo a título de Taxa de Performance serão pagos à Gestora proporcionalmente ao período em que esta permaneceu no cargo, sendo certo que, nesse caso, a proporção que lhe é devida será paga ao longo do Prazo de Duração do Fundo, ou seja, ainda que após sua renúncia ou destituição, nas mesmas condições descritas na Cláusula 11.2.1 acima.

**11.2.3.** A Taxa de Performance será paga em moeda corrente nacional.

**11.2.4.** A Taxa de Performance será calculada com base no resultado do Fundo (método do ativo).

**11.3.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e a Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

## **CAPÍTULO XII**

### **DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCRENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

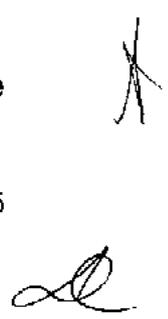
**12.1.** A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**12.1.1.** Na hipótese de renúncia da Administradora ou da Gestora, a Administradora fica obrigada a:

I - convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia desta; e

II - permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de

PROTOCOLADO - NOTARIAL  
25 OUT 2018 03:55:48  
MULAS E DOCUMENTOS



registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

**12.1.2.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o item acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**12.2.** No caso de liquidação extrajudicial da Administradora caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição da nova Administradora e a liquidação ou não do Fundo.

**12.2.1.** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo.

**12.3.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**12.3.1.** No caso de destituição da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos a título de Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

**12.4.** Na hipótese de descredenciamento da Administradora ou da Gestora para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a

PRO: 130000 - ANEXO 1  
25 OUT 2015 5 35 54 81  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

X



Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

12.4.1. No caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

12.4.2. No caso de descredenciamento da Gestora, a Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

### CAPÍTULO XIII DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

13.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

I – demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;

II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto na Cláusula abaixo;

III – destituição ou substituição da Administradora e a escolha de sua substituta;

IV – a emissão de novas Cotas e a autorização para emissão de novas Cotas a critério da Administradora (capital autorizado);

V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;

VII – alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso permitido neste Regulamento;

IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de

13.2  
PROTÓCOLO - INSCRIÇÃO  
25 OUT 2018 5 355481  
RECORRIDO  
TIPOS E DOCUMENTOS

sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X – alteração do Prazo de Duração do Fundo;

XI – aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;

XII – alteração da forma de cobrança e aumento da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, ressalvados os casos previstos na regulamentação em vigor; e

XIII – destituição ou substituição da Gestora e a escolha de sua substituta.

13.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as demonstrações contábeis e financeiras do Fundo deverá ser realizada anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

13.1.2. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas, devendo o Cotista exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

13.1.3. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas a Administradora e a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

13.1.4. Não se aplica a vedação acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

25 OUT 2018 3355481

INÍCIO DE DOCUMENTOS

**13.2.** O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências expressas da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares, ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Administradora ou qualquer outro prestador de serviços identificados neste Regulamento, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Administradora, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos Cotistas.

**13.3.** Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

**13.3.1.** A Assembleia Geral de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

**13.3.2.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por carta, correio eletrônico ou telegrama encaminhada a cada Cotista.

**13.4.** A convocação e instalação de Assembleias Gerais de Cotistas observarão, no que couber e desde que não contrariar as disposições das normas específicas aplicáveis ao Fundo, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento.

**13.5.** A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

**13.5.1.** Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a ordem do dia.

**13.5.2.** O aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

PROCURADOR  
INVESTIMENTOS

29 OUT 2011 18755481

INVESTIMENTOS

X



**13.6.** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou os Representantes dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

**13.6.1.** O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

**13.6.2.** O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

**13.7.** A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

**13.8.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

**13.9.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, voto por escrito ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 10 (dez) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto, observadas as formalidades previstas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

**13.9.1.** A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

**13.9.2.** Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum na Assembleia Geral de Cotistas.

**13.9.3.** Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora por carta, correio eletrônico ou telegrama, em qualquer dos casos, com comprovante de entrega.

25 OUT 2019 5355481

RECEBIMENTO  
MÚLTIPLOS DOCUMENTOS



**13.10.** A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas, respeitados os quóruns de aprovação.

**13.11.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum especial previstas na Cláusula 13.12 abaixo.

**13.12.** As matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII da Cláusula 13.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes, desde que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais do que 100 (cem) cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

**13.12.1.** Os percentuais referidos acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**13.13.** A Assembleia Geral dos Cotistas poderá nomear até 3 (três) representantes, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representantes dos Cotistas").

**13.13.1.** A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes, desde que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

25 OUT 2018 5355481

ARQUIVAMENTO  
TÍTULOS E DOCUMENTOS

X



**13.13.2.** Os Representantes dos Cotistas eventualmente eleitos terão prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia Geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**13.13.3.** Os deveres e responsabilidades dos Representantes dos Cotistas estão descritos na Seção IV do Capítulo V da Instrução CVM 472.

**13.14.** Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**13.15.** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da Assembleia Geral de Cotistas e observado o disposto neste Regulamento.

**13.16.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II – facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

**13.16.1.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

**13.16.2.** A Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

RECEBIMOS  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
25 OUT 2015 13:55:48

X



**13.16.3.** O pedido deverá ser acompanhado de:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**13.16.4.** A Administradora não poderá:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

**13.16.5.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora serão arcados pelo Fundo.

#### **CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE**

**14.1.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**14.2.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;
- II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

RECEBIMOS  
2011  
355487  
INCLUSO DOCUMENTOS



III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos na Cláusula 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

**14.3. Consideram-se pessoas ligadas:**

I – a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**14.4.** Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor, conforme aplicável.

25 OUT 2018 5355481  
ARQUIVOS E DOCUMENTOS

**CAPÍTULO XV  
DO EXERCÍCIO SOCIAL**

**15.1.** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º (primeiro) de janeiro e término em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano.

X  


**CAPÍTULO XVI**  
**DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO**

**16.1.** Conforme disposto na Cláusula 1.1.1 deste Regulamento, o Fundo terá prazo de duração de 3 (três) anos, contados a partir do início de seu funcionamento, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano, a critério da Gestora.

**16.1.1.** Ao final do Prazo de Duração, o Fundo entrará em liquidação, nos termos da legislação aplicável.

**16.1.2.** Os Cotistas participarão dos rateios e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

**16.1.3.** A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora e pela Gestora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

**16.1.4.** A liquidação do patrimônio do Fundo será realizada de acordo com as respectivas características e com o mercado em que sejam negociados.

**16.1.5.** A liquidação do Fundo será realizada por meio das seguintes formas:

I – Venda, por meio de transações privadas, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;

II – Venda, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e

III – Entrega de Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, caso assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para esta finalidade, sendo certo que, nesse caso, deverá ser feita, previamente, a retirada da Central Depositária da B3 do saldo de Cotas de emissão do Fundo.

**16.2.** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir

PROCESSO DE LICITAÇÃO Nº 001/2014

25 OUT 2014 5355481

RECEBIMOS  
TÍTULOS E DOCUMENTOS



parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

**16.2.1.** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**16.3.** Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora, a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

**16.3.1.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora e/ou a Gestora do respectivo processo.

**16.3.2.** Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora e/ou a Gestora de figurar como parte dos processos.

**16.4.** A Administradora e a Gestora, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

**16.5.** Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pela Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

25 OUT 2013  
5355481  
RECEBIMOS  
TÍTULOS E DOCUMENTOS



- II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

## CAPÍTULO XVII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

17.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Administradora: [www.cmcapitalmarkets.com.br](http://www.cmcapitalmarkets.com.br).

17.1.2. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

17.1.2. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

*X*

27

*e*

INFORMES DOCUMENTOS  
1079992  
2010

**CAPÍTULO XVIII  
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**18.1.** Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Administradora ou da Gestora ou não houver funcionamento na B3 (“Dia Útil”).

**18.2.** Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

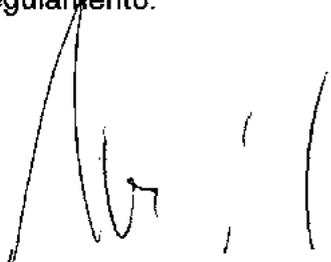
**18.3.** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

**18.4.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472, podendo ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**18.5.** Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**18.6.** As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 25 de outubro de 2018.



**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.**

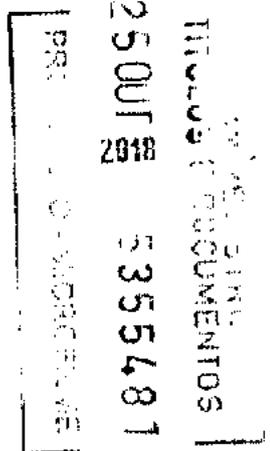
25 OUT 2018 5355481  
TÍTULOS E DOCUMENTOS  
PREFEITURA DE SÃO PAULO - MICROFILME

**Anexo ao Regulamento do  
ATENA X FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
("FUNDO")**

**Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO**

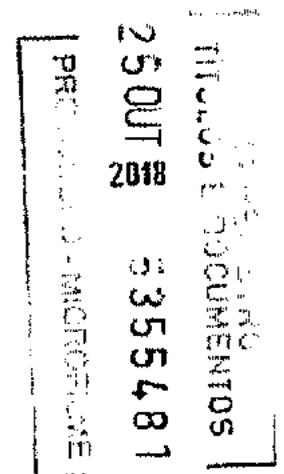
Suplemento ao Regulamento do FUNDO ("Suplemento"), referente à Primeira Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Primeira Emissão:
- b) Quantidade de Cotas:
- c) Classe(s) de Cotas:
- d) Quantidade de Séries:
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão:
- f) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão:
- g) Valor mínimo a ser captado no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição):
- h) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor:
- i) Data Limite para Aceitação da Oferta:
- j) Cancelamento das Cotas:
- k) Regime de distribuição:
- l) Prazo de distribuição:
- m) Coordenador Líder da distribuição:
- n) Data de liquidação e integralização:



- o) Taxa de Ingresso:
- p) Amortização das Cotas:
- q) Prazo de duração/liquidação:
- r) Lote Suplementar:
- s) Cotas Adicionais:

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# CARTESIA

CAPITAL

**ANEXO II**

---

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**REGULAMENTO DO  
CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE  
LIMITADA  
CNPJ Nº 32.065.364/0001-46  
03/06/2025**

O **CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

## 1. GLOSSÁRIO

1.1 Sem prejuízo de definições específicas previstas na Parte Geral ou no Anexo da Classe, os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

<b>Administradora</b>	BANCO DAYCOVAL S.A, instituição financeira com sede na Avenida Paulista, nº1793, São Paulo – SP, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.690, de 04 de junho de 2014.
<b>ANBIMA</b>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<b>Assembleia</b>	A assembleia geral de cotistas do Fundo ou a assembleia especial de cotistas da Classe, conforme o caso.
<b>Ativos</b>	São o Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>B3</b>	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>CDI</b>	Certificados de Depósito Interfinanceiros.
<b>CNPJ</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
<b>Código ANBIMA</b>	O Código Anbima de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros
<b>COFINS</b>	Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
<b>Compromisso de Investimento</b>	O instrumento particular a ser celebrado pelos investidores no ato de cada subscrição de Cotas, conforme aplicável, por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as Cotas subscritas na medida

	em que a Administradora apresente chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no instrumento do compromisso de investimento e no Regulamento ou Anexo
<b>CRI</b>	Certificados de recebíveis imobiliários
<b>Custodiante</b>	BANCO DAYCOVAL S.A, instituição financeira com sede na Avenida Paulista, nº1793, São Paulo – SP, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.690, de 04 de junho de 2014.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>Dia Útil</b>	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Gestora</b>	CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 18.966.436/0001-03, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, 11º andar, Conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04.531-012, São Paulo/SP, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 13.539, de 20 de fevereiro de 2014.
<b>Habite-se</b>	Auto de conclusão da obra, é a certidão expedida pela prefeitura atestando que o imóvel foi vistoriado e atende às exigências legais estabelecidas pelo município.
<b>IGP-M</b>	É o Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<b>Justa Causa</b>	Significa (a) a Comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada e julgada, de que a Gestora atuou com dolo, culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, do Anexo e/ou da regulamentação aplicável, em desempenho de suas funções; (b) a condenação da Gestora em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) o impedimento, por autoridade competente, da Gestora de exercer, temporária,

	<p>desde que o referido impedimento não seja revertido no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da data do impedimento, ou permanentemente, atividade no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) o requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pela própria Gestora; ou</p> <p>(v) a decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora nos termos da Lei 11.101/2005.</p>
<b>LTV</b>	<p>Loan-to-value; valor, expresso em percentual, obtido por meio da multiplicação de 100 pelo resultado da divisão (i) do saldo devedor do crédito representado por um CRI, pelo (ii) valor do bem ou direito dado em garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas pela emissora e por terceiros garantidores, conforme aplicável, no âmbito do referido CRI.</p>
<b>Resolução CVM nº 160</b>	<p>É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;</p>
<b>Resolução CVM nº 175</b>	<p>É a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;</p>
<b>Termo de Adesão</b>	<p>Documento por meio do qual o Cotista adere ao Anexo e ao Regulamento, e declara, dentre outras coisas, ter conhecimento dos riscos do investimento, que deve ser firmado quando de seu ingresso na Classe.</p>
<b>TVO</b>	<p>Termo de Verificação de Obra, documento emitido pela prefeitura após a conclusão das obras de divisão do terreno e infraestrutura em loteamento no respectivo município, comprovando o cumprimento de todas as etapas previstas no planejamento e na autorização pelo órgão competente.</p>

## 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175.

2.2 O Fundo é constituído, inicialmente, com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio da Classe a qualquer outra classe de Cotas.

2.2.1 As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

### **3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO**

3.1 O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

### **4. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

4.1 A administração fiduciária do Fundo será realizada pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**

4.2 A gestão do Fundo será realizada pela **CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA;**

### **5. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

#### Obrigações da Administradora

5.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

5.2 Compete à Administradora, sem prejuízo das demais previstas na regulamentação aplicável, observado o disposto no Regulamento:

- (a) representar a Classe nos atos jurídicos envolvendo os bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento e respeitadas as atribuições da Gestora nos termos do Regulamento, do Anexo e da regulamentação aplicável, especialmente quanto aos valores mobiliários e ativos financeiros da carteira da Classe;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado, em comum acordo com a Gestora;
- (f) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que compõem o Patrimônio Líquido da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento, do Anexo e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos da Classe que sejam ativos financeiros e/ou valores mobiliários, inclusive dos Ativos Financeiros de Liquidez;

- (g) se aplicável, providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
- (1) não integram o ativo da Administradora;
  - (2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
  - (3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
  - (5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
  - (6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou por seus Cotistas, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM;
- (h) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (1) a documentação relativa aos Imóveis e às operações da Classe; e
  - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, quando for o caso;
- (i) prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que a Administradora deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:
- (1) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
  - (2) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
  - (3) escrituração de Cotas;
  - (4) custódia de ativos financeiros; e
  - (5) auditoria independente.

- (j) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (k) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (l) fiscalizar, com o auxílio da Gestora, o andamento dos Empreendimentos Imobiliários que constituem o patrimônio da Classe.

5.2.1 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens “(4)” e “(5)” da alínea “(i)” acima, constituirão encargos do Fundo ou da Classe, conforme o caso. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nos itens “(1)”, “(2)”, e “(3)” do inciso “(i)” acima devem ser arcados pela Administradora com a Taxa de Administração.

5.3 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita e, na esfera de sua respectiva competência, a Administradora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
- (c) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (1) o registro de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (2) a documentação relativa aos eventuais imóveis pertencentes à Classe e às operações da Classe;
  - (3) o livro de atas de Assembleias;
  - (4) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  - (5) os pareceres do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) de Cotistas e outros profissionais ou empresas contratadas na forma da regulamentação aplicável; e
  - (6) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe.
- (d) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea “(c)” acima até o término do procedimento;

- (e) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (f) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;
- (g) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo e da Classe, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (h) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- (i) observar e cumprir as disposições do Regulamento;
- (j) cumprir as deliberações da Assembleia; e
- (k) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

5.4 Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, os seguintes serviços:

- (a) distribuição de Cotas;
- (b) consultoria especializada para dar suporte e subsidiar a Administradora e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio da Classe;
- (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (d) formador de mercado para as Cotas da Classe.

5.4.1 Os serviços a que se refere este Artigo podem ser prestados pela própria Administradora, exceto o serviço referidos no inciso “(iv)”, ou por terceiros contratados, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados, observada a regulamentação aplicável.

5.5 A Administradora será responsável, com base nas orientações da Gestora, por selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos Imóveis que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo.

5.6 A Gestora será responsável: (i) pela orientação da Administradora acerca dos investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Imóveis; e (ii) pelos investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos demais Ativos que não os Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos demais Ativos e, em qualquer caso, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo.

5.7 A Administradora e a Gestora deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e à Classe, bem como aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

### Obrigações da Gestora

5.8 A gestão da carteira da Classe será realizada pela Gestora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez, bem como orientação à Administradora no tocante aos Imóveis que venham a integrar e que integram a carteira da Classe, conforme disposto no Anexo.

5.9 Observadas as disposições e limitações previstas neste Regulamento e no Anexo, na regulamentação e autorregulação aplicáveis, inclusive as disposições específicas previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, a Gestora detém amplos poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos da Classe, na sua respectiva esfera de atuação, inclusive adquirir os ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto Imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação em vigor.

5.10 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita e, na esfera de sua respectiva competência, a Gestora obriga-se a:

- (a) desempenhar os serviços de gestão discricionária dos Ativos que sejam valores mobiliários e/ou ativos financeiros, nos termos da regulamentação aplicável, em especial dos Ativos Alvo, e que integram ou venham a integrar o patrimônio da Classe e as atividades relacionadas a esse serviço, conforme o estabelecido na Política de Investimento e respeitadas a legislação e a regulamentação vigentes, visando obter a melhor rentabilidade para a Classe;
- (b) elaborar análises financeiras da Classe e do Fundo, bem como controlar suas respectivas finanças;
- (c) requerer à Administradora a amortização de Cotas da Classe e/ou a distribuição antecipada de rendimentos, na forma deste Regulamento;
- (d) requerer à Administradora a retenção de rendimentos apurados semestralmente para formação e manutenção da Reserva de Contingência, na forma deste Regulamento;
- (e) cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no Acordo Operacional;
- (f) representar e exercer o direito de voto da Classe nas assembleias de titulares de títulos e valores mobiliários investidos pela Classe, nos termos da Política de Voto;

- (g) transferir ao Fundo ou à Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

5.10.1 As recomendações de investimento ou desinvestimento da Gestora não serão vinculantes para a Administradora em relação aos Imóveis, sendo que esta poderá, sob sua responsabilidade, acatar ou não tais recomendações. Sem prejuízo do disposto acima, a Administradora poderá se recusar a acatar uma recomendação de investimento ou desinvestimento da Gestora em Imóveis caso tal recomendação (i) não esteja de acordo com a Política de Investimento ou com os demais termos do Regulamento; (ii) fundamentadamente não esteja alinhada aos melhores interesses do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso; (iii) potencialmente exponha o Fundo, a Classe ou a Administradora a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iv) esteja em desacordo com qualquer lei ou regulamentação aplicável.

## Vedações

5.11 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em conta corrente;
- (b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175 e por este Regulamento;
- (c) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;  
aplicar recursos na aquisição de Cotas da própria Classe;
- (e) admitir a integralização de Cotas da Classe à prestação, sem prejuízo da possibilidade de realização de emissão de Cotas em séries e da integralização via chamada de capital;
- (f) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (g) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.12 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Gestora, utilizando recursos da Classe:

- (a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor Especializado; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;
- (d) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;

- (f) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (g) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido; e
- (h) praticar qualquer ato de liberalidade

5.12.1 A vedação prevista no item (d), acima, não impede a aquisição, pela Classe, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

5.12.2 A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

5.13 É vedado à Gestora e à Consultoria Especializada receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da Consultoria Especializada, na sugestão de investimento.

5.14 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, Gestora ou Consultor Especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia, observadas as hipóteses previstas neste Regulamento, e previamente aprovadas pela Assembleia.

### Responsabilidades

5.15 A Administradora, a Gestora e os Demais Prestadores de Serviços responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever dos Prestadores de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175 e da cláusula 4ª do Anexo.

5.15.1 Para fins do item 5.15 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora, da Gestora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** no Regulamento, incluindo o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices, caso aplicável; **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver; e **(d)** os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e da Classe, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

5.15.2 A responsabilidade de cada Prestador de Serviços Essenciais perante o Fundo, a Classe e Demais Prestadores de Serviços é individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação

em vigor, neste Regulamento e no Anexo e, ainda, nos demais respectivos contratos de prestação de serviços celebrados junto ao Fundo e/ou à Classe, conforme aplicável. Não haverá, portanto, solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais, o Consultor Especializado e/ou Demais Prestadores de Serviços eventualmente contratados pelos Prestadores de Serviços Essenciais para a prestação de serviços para a Classe. Cada prestador de serviços do Fundo e/ou da Classe responderá, individualmente, somente por danos diretos e decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à Regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado.

## 6. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

6.1 A Administradora e a Gestora serão substituídas nos casos de: **(a)** destituição pela Assembleia; **(b)** de renúncia; **(c)** de descredenciamento pela CVM; e **(d)** de sua liquidação extrajudicial, observado o disposto na regulamentação aplicável.

6.1.1 A Administradora e a Gestora poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da carteira da Classe do Fundo, respectivamente, mediante notificação por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

6.1.2 No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

- (a) a Gestora deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e
- (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos da Classe, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

6.1.3 Aplica-se o disposto no item 6.1.2 (b), acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

6.2 Observado o Artigo 6.1.2 para hipótese de renúncia, caso: (i) a Assembleia não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora ou a Gestora, conforme o caso: ou (ii) a Assembleia não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação da Classe ou, ainda, (iii) caso a instituição eleita para substituir a Administradora ou a Gestora não tome posse no prazo de 15 (quinze) dias a contar da eleição em Assembleia, a Administradora procederá à liquidação do Fundo, sem

necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia.

6.3 Observado o Artigo 6.1.2 para hipótese de renúncia, nas hipóteses previstas no Artigo 6.1, a Administradora e a Gestora continuarão obrigadas a prestar os serviços de administração e gestão da carteira da Classe do Fundo, respectivamente, até sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, devendo a Administradora, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe, conforme aplicável, a ata da Assembleia que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em cartório de títulos e documentos; bem como na sucessão de outros bens e direitos.

6.4 A Assembleia que destituir a Administradora e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Classe e do Fundo.

6.5 Observado o Artigo 6.1.2 para hipótese de renúncia, caso a nova instituição Administradora ou Gestora, nomeada na Assembleia não substitua a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que se realizar a Assembleia, a Administradora procederá à liquidação automática da Classe e do Fundo em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que expirar o prazo para que a nova Administradora ou Gestora assuma, conforme o caso, a administração ou gestão do Fundo.

#### **Taxa de Destituição e/ou Substituição**

6.6 No caso de destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, em virtude de deliberação da Assembleia, serão devidos à Gestora a remuneração prevista no Acordo Operacional, até a efetiva entrada de nova gestora, bem como Taxa de Destituição e/ou Substituição.

6.6.1 Na hipótese de destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, a nova gestora nomeada por meio da Assembleia deverá pagar uma taxa para a Gestora no montante equivalente a 10 (dez) vezes a soma da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance dos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à data da efetiva transferência da gestão do Fundo ("Taxa de Destituição e/ou Substituição"), devendo respeitar a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Destituição e/ou Substituição} = 10 \times (TA_t + TG_t) + 10 \times TP_t$$

Onde:

"TA" = Taxa de Administração do período t;

"TG" = Taxa de Gestão do período t;

"TP" = Taxa de Performance;

"t" = últimos 12 (doze) meses anteriores

6.7 Sem prejuízo do disposto no Regulamento e no Anexo, no caso de substituição ou destituição da Gestora sem Justa Causa, a Gestora permanecerá exercendo as atividades de gestão da

carteira da Classe do Fundo pelo prazo mínimo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da Assembleia que deliberar pela nomeação da nova gestora do Fundo.

## **7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

7.1 A contratação dos Demais Prestadores de Serviços, pela Administradora e/ou pela Gestora observará o disposto no Anexo referente à Classe.

## **8. ENCARGOS**

8.1 As despesas a seguir constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente por uma Classe, conforme aplicável, que podem ser debitadas diretamente do Fundo ou do patrimônio da Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na Resolução CVM nº 175 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe e à realização da Assembleia;
- (j) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe e/ou do Fundo;
- (k) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;
- (l) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;
- (m) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (n) Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance;

- (o) Taxa Máxima de Distribuição;
- (p) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (q) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175;
- (r) despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;
- (s) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:
  - (1) Consultoria Especializada;
  - (2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
  - (3) formador de mercado para as Cotas.
- (t) Taxa de Custódia devida ao Custodiante;
- (u) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (v) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
- (w) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175.

8.1.1 Qualquer despesa não prevista no item 8.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

8.1.2 A responsabilidade por gastos com distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para a negociação em mercado organizado de valores mobiliários, será definida no ato que aprovar a oferta em questão, podendo ser atribuída à Classe, aos subscritores de novas Cotas no âmbito de tais ofertas, ou aos prestadores de serviços da Classe.

8.1.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão, conforme o caso, sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados.

8.2 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

## **9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS**

9.1 A apuração do valor dos Ativos da Classe é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que a Classe não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante,

cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

9.1.1 O critério de apuração dos Ativos, Ativos Financeiros de Liquidez é reproduzido no manual de apuração dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

9.2 No caso de Imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.

9.3 As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

9.4 O Patrimônio Líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez da Classe, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável.

## **10. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

10.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento da Classe, conforme orientações a serem encaminhadas pela Gestora, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

10.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas acima, neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

10.3 Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam com o patrimônio da Administradora ou de qualquer prestador de serviços do Fundo e/ou da Classe, constituindo patrimônio separado.

10.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

## 11. ASSEMBLEIA

11.1 Considerando a unicidade de Classes do Fundo, tanto as matérias atribuíveis pela regulamentação aplicável às classes quando aos fundos serão matéria de deliberação pela assembleia de cotistas.

11.2 É de competência privativa da Assembleia:

- (a) as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- (b) alterar o Regulamento e/ou do Anexo, exceto nas demais hipóteses previstas neste item 11.2;
- (c) a destituição da Administradora, bem como a escolha de seu respectivo substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (d) exceto até o limite de Capital Autorizado, aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (e) a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação da Classe e do Fundo;
- (f) a dissolução e a liquidação da Classe e do Fundo;
- (g) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, que venham a ser emitidas posteriormente à Primeira Emissão de Cotas;
- (i) a eleição e a destituição do(s) representante(s) dos Cotistas e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (j) alteração do prazo de duração da Classe e/ou do Fundo;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;
- (l) aumento da Taxa de Administração, da Taxa de Performance e/ou da Taxa de Gestão;

- (m) a destituição da Gestora, bem como a escolha de seu respectivo substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial; e
- (n) a alteração ou exclusão da Taxa de Destituição e/ou Substituição.

11.2.1 A Assembleia que examinar e deliberar sobre a matéria prevista na alínea “(a)” deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia. Ainda, referida Assembleia somente pode ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

11.2.2 A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

11.2.3 O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer (i) exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares, ou de determinação da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) de atualização dos dados cadastrais da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) de redução da Taxa de Administração, Taxa de Gestão, ou da Taxa de Performance, por liberalidade dos respectivos prestadores de serviços, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas as alterações descritas nos incisos “(i)” e “(ii)”, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que forem implementadas, e a alteração referida no inciso “(iii)”, imediatamente após sua implementação, por meio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico.

11.3 Compete à Administradora convocar a Assembleia.

11.4 A Assembleia poderá ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo(s) representante(s) dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

## **Convocação**

11.5 A convocação da Assembleia deve ser feita preferencialmente por correio eletrônico (e-mail) encaminhado a cada Cotista e divulgada na forma prevista no Regulamento, sendo que a primeira convocação deverá ocorrer:

- (a) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias ordinárias; e
- (b) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias extraordinárias.

11.6 Por ocasião da Assembleia ordinária, o(s) Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou o(s) representante(s) dos Cotistas poderão solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, que passará a ser ordinária e extraordinária.

11.7 A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em: (i) sua página na rede mundial de computadores; (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação.

11.7.1 Nas assembleias ordinárias, as informações de que trata o caput incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV, também do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

11.7.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representante(s) de Cotistas, as informações de que trata este Artigo incluirão a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos para o exercício das funções de representante, nos termos da regulamentação aplicável, bem como as informações exigidas na regulamentação aplicável.

11.8 Caso os Cotistas ou o(s) representante(s) de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa de solicitar a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia, a Administradora também deverá divulgar, pelos meios descritos neste Artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo da subcláusula subsequente, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

11.9 O pedido de inclusão de matéria na pauta da Assembleia deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

11.10 Será admitida a participação nas Assembleias mediante o envio de correspondência, incluindo e-mail e carta, desde que recebida pela Administradora com, ao menos, 1 (um) Dia Útil de antecedência em relação à realização da Assembleia, bem como outros meios que possam assegurar sua participação efetiva e a autenticidade do seu voto, tais como conferência telefônica e vídeo conferência, com envio dos poderes comprobatórios na hipótese de representação, com antecedência de 1 (um) Dia Útil de antecedência em relação à realização da Assembleia. O Cotista, nesta hipótese, será considerado presente à reunião e seu voto válido, para todos os efeitos legais, e incorporados à ata da referida Assembleia.

11.11 As deliberações da Assembleia poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada, preferencialmente, por correio eletrônico (e-mail), mas também por carta ou outra forma de comunicação escrita, com confirmação de recebimento, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser

dirigida pela Administradora a cada Cotista para resposta no prazo a ser divulgado pela Administradora, de acordo com a complexidade, relevância e urgência da matéria a ser votada, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades descritas da regulamentação aplicável que não forem incompatíveis com o referido processo de consulta.

11.11.1 Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive o prazo para resposta.

11.12 O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração;
- e
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

11.12.1 É facultado a qualquer Cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (zero inteiro e cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que obedecidos os requisitos do item "(a)" deste Artigo.

11.12.2 A Administradora, ao receber a solicitação acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

11.12.3 Na hipótese de o Cotista utilizar a faculdade deste Artigo, a Administradora do Fundo pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

11.12.4 É vedado à Administradora: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de procuração deste Artigo; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos na subcláusula acima.

11.12.5 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas, nos termos deste Artigo, serão arcados pela Classe ou pelo Fundo, conforme o caso.

11.13 Somente poderão votar na Assembleia os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

11.13.1 O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse da Classe e/ou do Fundo, conforme o caso.

11.14 Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (a) a Administradora ou a Gestora;
- (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram com a formação do patrimônio da Classe; e
- (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe e/ou do Fundo, conforme aplicável.

11.14.1 Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas da Classe e/ou do Fundo, conforme o caso, forem as pessoas mencionadas nos incisos “(a)” a “(f)” acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata a regulamentação aplicável.

## Quóruns

11.15 As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos “(b)”, “(c)”, “(e)”, “(f)”, “(h)”, “(k)” e “(l)” do Artigo 11.2 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de Cotas dos Cotistas presentes e que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo e/ou a Classe, conforme o caso, tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo e/ou a Classe, conforme o caso, tiver até 100 (cem) Cotistas.

11.16 As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos demais incisos do Artigo 11.2 deste Regulamento devem obedecer aos seguintes quóruns para aprovação:

- (c) item (n): dependerá, em qualquer convocação, da aprovação dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas em circulação; e
- (d) Itens (a), (d), (g), (i), (j) e (m): dependerão da aprovação dos Cotistas que representem a maioria de Cotas dos presentes na Assembleia”

11.16.1 No que diz respeito à matéria prevista no inciso “(m)” deste Artigo 11.2, os votos por Cotista estarão limitados a, no máximo, 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas da Classe.

11.17 Os percentuais de que tratam os itens 11.15 e 11.16.1 deste Artigo deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

## **12. REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

12.1 A Assembleia de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

- (a) o representante deverá ser pessoa física ou jurídica Cotista da Classe;
- (b) não exercer cargo ou função na Administradora, na Gestora, no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua investimento da Classe, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outras classes de fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesse com a Classe e/ou com o Fundo; e
- (f) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

12.1.1 A eleição do(s) representante(s) de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

12.2 Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

12.3 O prazo de mandato do(s) representante(s) dos Cotistas será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

12.4 A função de representante de Cotistas é indelegável.

12.5 Compete ao(s) representante(s) de Cotistas exclusivamente: (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares; (ii) fiscalizar os atos dos prestadores de serviços essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares; (iii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia de cotistas relativas à: A. emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do art. 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, e B. transformação, incorporação, fusão ou cisão; (iv) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à Classe; (v) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe; (vi) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar; (vii) elaborar relatório que contenha, no mínimo: A. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo, B. indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um do(s) representante(s) de Cotistas, C. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e D. opinião sobre as demonstrações financeiras da Classe e o formulário cujo conteúdo estabelecido pela Resolução CVM nº 175; fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e (viii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

12.6 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, preferencialmente por correio eletrônico (e-mail), a colocar à disposição do(s) representante(s) dos Cotistas, em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do Artigo. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

12.7 O(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar aos Prestadores de Serviços Essenciais esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

12.8 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea “d” do inciso VI do Art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Parte Geral e do art. 38 deste Anexo Normativo III, ambos da Resolução CVM nº 175.

12.9 O(s) representante(s) de Cotistas devem comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

12.10 Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) representante(s) de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

12.11 O(s) representante(s) de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo e da Classe.

## 13. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE VOTO

13.1 A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias de titulares de títulos e valores mobiliários investidos pela Classe, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação da Gestora, bem como os procedimentos a serem por esta adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas.

13.2 A política de exercício de direito de voto adotada pela Gestora está divulgada em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: [www.cartesia.com.br](http://www.cartesia.com.br).

## 14. TRIBUTAÇÃO

14.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, a Classe não aplicará recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, os Prestadores de Serviços Essenciais envidarão melhores esforços para que **(a)** a Classe receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

14.2 Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(a)** a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; **(c)** um conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe, ou ainda cujas Cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e **(d)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

14.2.1 Para efeito do disposto acima, consideram-se pessoas ligadas ao Cotista:

- (1) pessoa física:
  - (a) os seus parentes até o segundo grau; e
  - (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau; e
- (2) pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

14.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## 15. FATORES DE RISCO

15.1 Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a quaisquer classes que possam ser estruturadas no Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos da Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

15.1.1 Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

15.2 *Risco de Mercado.* O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

15.3 *Risco de Crédito.* O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

15.4 *Risco de Liquidez das Cotas.* A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

15.5 *Risco de Precificação.* As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pela Administradora, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

15.6 *Risco de Concentração.* A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

15.7 *Risco Normativo.* Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

15.8 *Risco Jurídico.* A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, se houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse, se houver, e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, se houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

15.9 *Segregação Patrimonial.* Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de uma classe poderão afetar o patrimônio de outra classe, quando e se houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

15.10 *Cibersegurança.* Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, conseqüentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

15.11 *Saúde Pública.* Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como conseqüente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e conseqüentemente o bom desempenho da Classe.

15.12 *Risco Socioambiental.* Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e conseqüentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

## 16. DISPOSIÇÕES FINAIS

### Comunicação

16.1 Todos os documentos e informações relativos ao Fundo e à Classe que, por força do Regulamento ou da regulamentação aplicável, devam ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos ou

consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores, conforme indicados abaixo. Adicionalmente, os documentos e informações do Fundo também poderão ser encontrados nos endereços físicos e eletrônicos da Gestora e da CVM indicados abaixo:

## **Administradora**

Banco Daycoval S.A.

CNPJ/ME: 62.232.889/0001-90

Ato Declaratório CVM nº 17.552 de 05 de dezembro de 2019

Endereço: Avenida Paulista, n.º 1793, São Paulo – SP, CEP: 01311-200 Site: <https://www.daycoval.com.br>

Telefone: 0800- 7750500

e-mail: [pci@bancodaycoval.com.br](mailto:pci@bancodaycoval.com.br)

Inscrição no Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) sob os caracteres LMHSWA.00000.LE.076

## **Gestora**

Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.

Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, 11º andar, Conjunto 11, Itaim Bibi 04.531-012 - São Paulo/SP

Telefone: +55 (11) 3167-0102

e-mail: [contato@cartesia.com.br](mailto:contato@cartesia.com.br)

[www.cartesia.com.br](http://www.cartesia.com.br)

## **Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

### Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º e 34º andares, Centro 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: +55 (21) 3554-8686

### São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Centro 01333-010 - São Paulo - SP

Telefone: +55 (11) 2146-2000

[www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

16.2 As atas, os avisos e as demais informações, divulgações ou comunicações, bem como atos e fatos relevantes relativos ao Fundo e/ou à Classe, cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei, regulamentação aplicável ou deste Regulamento e seu Anexo, deverão ser feitas pela Administradora por meio de publicação na página da Administradora na rede mundial de computadores (internet), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas em sua sede.

16.3 Todas as comunicações com os Cotistas deverão, preferencialmente, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico, ou por eles acessados, por meio de canais eletrônicos. Eventuais custos incorridos com envio de correspondência aos Cotistas constituirão encargos do Fundo e/ou da Classe.

16.4 Os Cotistas obrigam-se a manter seus dados cadastrais, incluindo endereço eletrônico para correspondência, sempre atualizados junto à Administradora.

16.5 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

16.6 Todas as obrigações previstas no Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

16.7 Todos os prazos previstos no Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

## **Demonstrações Financeiras**

16.8 O exercício do Fundo e da Classe deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo, sendo a data do encerramento do exercício o dia 31 de dezembro de cada ano.

16.8.1 As demonstrações financeiras do Fundo e da Classe obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

16.8.2 As demonstrações financeiras do Fundo e da Classe devem ser elaboradas observando-se a natureza dos investimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos da Classe.

16.8.3 O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

## **Fatos Relevantes**

16.9 Deverão ser divulgados pela Administradora quaisquer fatos relevantes, assim considerados aqueles que possam influir de modo ponderável no valor das cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas, observadas as disposições da regulamentação aplicável, em especial da Resolução CVM nº 175 ("Fatos Relevantes").

16.10 Para garantir que não haja prejuízo aos interesses do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas, e em cumprimento estrito do Artigo. 65 da Resolução CVM nº 175, a divulgação de Fatos Relevantes exige a prévia e expressa anuência da Gestora, exceto: (i) caso a informação escape ao controle dos Prestadores de

Serviços Essenciais; ou (ii) se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas da Classe.

16.11 A divulgação de Fatos Relevantes deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

16.11.1 O administrador deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida neste Artigo, enviar os Fatos Relevantes à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## 17. FORO

17.1 Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

**ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO  
REGULAMENTO DO  
CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**

*Este Anexo é parte integrante do Regulamento do Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.*

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos na cláusula 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

**1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE**

1.1 A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 9 do presente Anexo.

**2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE**

2.1 A Classe terá prazo de duração indeterminado.

**3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE**

3.1 A Classe destina-se aos investidores em geral, incluindo, mas sem qualquer limitação, pessoas físicas, pessoas jurídicas, classes de fundos de investimento, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores, nos termos da legislação vigente à época do investimento, incluindo a possibilidade de figurar como investidor, seja no mercado primário ou secundário, Fundos por Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS, nos termos da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021.

**4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

*Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome da Classe.*

## *Custodiante*

4.1 A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe.

4.1.1 É dispensada a contratação de serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

4.1.2 O contrato de custódia deve conter cláusula que: (i) estipule que somente ordens emitidas pela Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pelo Custodiante; (ii) vede ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da Classe; e (iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

## *Escriturador*

4.2 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

## *Auditor Independente*

4.3 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis da Classe e do Fundo.

## *Intermediários*

4.4 A Gestora poderá contratar um ou mais intermediários, incluindo, mas não se limitando, a Pessoas Ligadas à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Especializado, para prestar os serviços de intermediação de operações para a carteira da Classe, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e na regulamentação em vigor.

## *Distribuidores*

4.5 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

## *Formador de mercado*

4.6 Caso aplicável, a Administradora poderá contratar os serviços de um formador de mercado para prestar os serviços de formação de mercado para as Cotas, mediante solicitação da Gestora.

## Empresa de Acompanhamento de Projetos

4.7 A Administradora poderá, conforme orientação da Gestora, contratar terceiros (incluindo, mas não se limitando, a Pessoas Ligadas ao Consultor Especializado) para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento (“Empresa de Acompanhamento de Projetos”).

## 5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCE, TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO E OUTRAS TAXAS

### Taxa de Administração

5.1 Pela prestação dos serviços de administração, controladoria, custódia e escrituração do Fundo pagará Taxa de Administração equivalente ao percentual estabelecido na tabela definida abaixo, ao ano sobre o (i) o valor de mercado da Classe, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe; ou (ii) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, desde que não seja atendida condição do inciso “(i)” acima.

Taxa de Administração				
Patrimônio Líquido	Administração		Custódia, controladoria e escrituração	
	%	Mínimo Mensal	%	Mínimo Mensal
Até R\$ 350.000.000,00	0,10% a.a.	R\$ 10.000,00	0,05% a.a.	R\$ 3.000,00
De R\$ 350.000.000,01 até R\$ 600.000.000,00	0,08% a.a.			
De R\$ 600.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,06% a.a.			
A partir de R\$ 1.000.000.000,01	0,05% a.a.		0,035% a.a.	

### Taxa de Gestão

5.2 Pela prestação dos serviços de gestão da carteira da Classe do Fundo, será paga Taxa de Gestão equivalente ao percentual estabelecido na tabela definida abaixo, ao ano sobre o (i) o valor de mercado da Classe, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios

de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pela Classe; ou (ii) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido da Classe, desde que não seja atendida condição do inciso “(i)” acima.

Taxa de Gestão	
Patrimônio Líquido	%
Até R\$ 350.000.000,00	0,85%
De R\$ 350.000.000,01 até R\$ 600.000.000,00	0,87%
De R\$ 600.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,89%
A partir de R\$ 1.000.000.000,01	0,915%

5.3 As Taxas de Administração e de Gestão serão calculadas à base de 1/252 (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima e será paga diretamente pela Classe à Administradora e demais prestadores de serviços, se aplicável, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

5.4 Os Prestadores de Serviços Essenciais terão o direito de receber a Taxa de Administração e/ou a Taxa de Gestão, conforme o caso, durante todo o período em que exercerem suas respectivas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo.

5.5 A Taxa de Administração será dividida entre a Administradora e eventuais prestadores de serviços contratados para executar a controladoria e a escrituração do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente da Classe.

## Taxa de Performance

5.6 A Classe pagará à Gestora uma Taxa de Performance, independentemente da Taxa de Gestão, que corresponderá a 20% (vinte por cento) do que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI, conforme fórmula constante abaixo.

5.6.1 O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, ou quando da amortização das Cotas ou liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito abaixo.

5.6.2 A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

“CB” = cota base correspondente ao valor unitário de emissão ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

“CBcorrigida” = CB atualizada por 110% do CDI.

“CP” = valor patrimonial da cota da Classe.

“CPajustada” = CP ajustada pela soma dos rendimentos da Classe apropriados e pelas amortizações da Classe realizadas por todo o período de apuração.

5.6.3 Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando: (a) a CBcorrigida for maior do que CPajustada; ou (b) a CPajustada for inferior à CB.

5.6.4 Em caso de amortização das Cotas, a Taxa de Performance, paga até o 5º Dia Útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do Patrimônio Líquido amortizada.

5.6.5 As disposições referentes à Taxa de Performance inseridas neste Artigo não representam garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor no investimento nas Cotas.

## 6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

### Objetivo

6.1 A Classe tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da Aquisição (i) dos Ativos Alvo, ou (ii) dos Ativos de Liquidez, caso os recursos da Classe não estejam alocados nos Ativos Alvo e, em ambos casos, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento, visando proporcionar aos Cotistas remuneração de seu investimento na Classe, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Alvo e pelos Ativos de Liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

### Política de Investimentos

6.2 Observadas as condições previstas abaixo, os recursos da Classe serão aplicados pela Gestora prioritariamente nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

- (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI;
- (ii) Letras Hipotecárias - LH;
- (iii) Letras de Crédito Imobiliário - LCI;
- (iv) Letras Imobiliárias Garantidas - LIG; e
- (v) cotas de outras classes e/ou subclasses de fundos de investimento imobiliário.

- 6.2.1 O investimento nos ativos indicados nos incisos “(i)” a “(iv)” acima deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.
- 6.2.2 A Classe terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas, para atingir o investimento mínimo descrito na subcláusula acima.
- 6.2.3 Respeitado o disposto acima, o investimento em cotas de outras classes e/ou subclasses de fundos de investimento imobiliário poderá representar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.
- 6.2.4 Respeitado o disposto acima, o investimento em cotas de outras classes e/ou subclasses de fundos de investimento imobiliário poderá representar: (i) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido da Classe nos seus 2 (dois) primeiros anos de funcionamento, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas; ou (ii) até 49% (quarenta e nove por cento) do Patrimônio Líquido da Classe após o decurso dos 2 (dois) primeiros anos de funcionamento da Classe, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas.
- 6.3 Excepcionalmente, a Classe poderá aplicar seus recursos nos demais ativos permitidos pela regulamentação aplicável, observado que (i) tais ativos não deverão representar mais que 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; e (ii) a aplicação em direitos reais sobre imóveis estará limitada ao disposto nesta Política de Investimentos.
- 6.4 O investimento em CRI estará condicionado à observância das seguintes condições:
- (i) os CRI deverão ter sido emitidos em conformidade com a Lei nº 9.514/97 e distribuídos por meio de oferta pública;
  - (ii) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido da Classe poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito mínima BBB- (triplo B menos), no momento da aquisição pela Classe;
  - (iii) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito inferior a BBB- (triplo B menos), no momento da aquisição pela Classe, condicionado a LTV máximo de 80% (oitenta por cento);
  - (iv) até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido da Classe poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de loteamentos de alto padrão, condicionado a LTV máximo de 70% (setenta por cento) e nota de classificação de risco de crédito mínima BBB- (triplo B menos), no momento da aquisição pela Classe; e

- (v) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, porém com LTV máximo de 60% (sessenta por cento) no momento da aquisição pela Classe

6.5 O investimento em LH, LCI e LIG estará condicionado à observância das seguintes condições:

- (i) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido da Classe poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito mínima BBB- (triplo menos), no momento da aquisição pela Classe; e
- (ii) até 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito inferior a BBB- (triplo menos), no momento da aquisição pela Classe, até o limite máximo de exposição por emissor de 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

6.6 As disponibilidades financeiras da Classe que não estiverem investidas em Ativos Alvo poderão ser aplicadas temporariamente, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, nos seguintes ativos ("Ativos de Liquidez"):

- (i) títulos de renda fixa públicos ou privados;
- (ii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos; e/ou
- (iii) cotas de classes e/ou subclasses de fundos de investimento de renda fixa.

6.7 A Classe deverá observar os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros definidos na Resolução CVM nº 175, cabendo à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas na regulamentação aplicável.

6.8 A Classe poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do Patrimônio Líquido da Classe.

6.9 Imóveis: Excepcionalmente, e sem prejuízo de outros dispositivos desta Política de Investimento, a Classe poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, com ou sem ônus reais, em decorrência de:

- (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou
- (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.

6.9.1 Caso a aquisição, a qualquer título, dos ativos referidos neste Artigo resulte no desenquadramento em relação ao investimento mínimo descrito no item 6.2.1 acima, a Classe terá 2 (dois) anos, contados da data de início do desenquadramento, para recompor o referido investimento mínimo.

6.9.2 *Localização Geográfica dos Imóveis.* Para os fins do disposto neste Artigo, os imóveis ou direitos relacionados a imóveis poderão estar localizados em todo o território nacional.

6.10 Desde que alinhados com o Objetivo e a Política de Investimento deste Anexo, e nos termos da regulamentação aplicável, a Classe poderá adquirir Ativos Alvo que tenham tido a participação da Cartesia Investimentos e Consultoria Ltda., parte relacionada à Gestora, inclusive na sua estruturação, contanto que não seja na qualidade de emissor do respectivo Ativo Alvo e que não haja retenção de riscos por Prestador de Serviços Essenciais. No caso em que ocorra estruturação, o valor equivalente a 1% (um por cento) do valor da transação deverá ser revertido para a Classe em benefício dos Cotistas a título de taxa de distribuição.

#### **Classificação Anbima**

6.11 Para fins do Código ANBIMA, a Classe é classificada como “FII Híbrido Gestão Ativa”.

## 7. FATORES DE RISCO ESPECÍFICOS

7.1 O investimento nas Cotas apresenta riscos, sem prejuízo dos especificados em eventual prospecto, exemplificativamente indicados nesta cláusula 7, em complemento aos Fatores de Risco constantes no Regulamento. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

7.1.1 Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

7.2 *Fatores Macroeconômicos Relevantes.* O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo e/ou da Classe, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

7.3 *Risco de Crédito.* Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. O Cotista poderá ser chamado para aportar valores financeiros adicionais ao investimento nas Cotas para arcar com compromissos da Classe, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada e acarrete o inadimplemento. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

7.4 *Risco de Mercado.* Os Ativos integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

7.5 *Riscos Institucionais.* O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.6 *Risco de Execução das Garantias de CRIs.* O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários envolve riscos, incluindo inadimplemento e execução de garantias, que pode impactar sua rentabilidade. Em casos de execução de garantias, a Classe deve suportar custos adicionais como investidora desses Certificados. Além disso, as garantias podem não cobrir totalmente as obrigações financeiras dos Certificados, prejudicando o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe. Outrossim, a execução das garantias de CRIs está sujeita aos procedimentos judiciais do sistema judiciário brasileiro, que podem ser morosos e possuem resultados imprevisíveis.

7.7 *Riscos Específicos de CRI, LCI e LH.* O Governo Federal pode alterar a legislação tributária em relação a investimentos financeiros, afetando a rentabilidade de Ativos como Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e Letras Hipotecárias. Atualmente, pessoas físicas são isentas de imposto de renda sobre os rendimentos desses investimentos. Além disso, Classes de Investimento Imobiliário que atendem a requisitos específicos também têm essa isenção. Mudanças futuras na legislação, como a eliminação da isenção ou o aumento das alíquotas, podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe.

7.8 *Riscos Relativos à Securitização.* Os CRIs podem ser negociados com registro provisório pela CVM. Se não obtiverem registro definitivo, a emissora deverá resgatá-los antecipadamente, mas isso pode ser difícil se os valores já tiverem sido utilizados. A Medida Provisória Nº 2.158 estabelece que a separação de patrimônio não afeta débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas. Isso significa que, em caso de falência da securitizadora, os credores fiscais podem competir com os detentores de CRI pelos créditos imobiliários usados como lastro, afetando a capacidade da securitizadora de cumprir suas obrigações relacionadas aos CRI.

7.9 *Riscos Relacionados ao Investimento em Valores Mobiliários.* O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos Ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento da Classe apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

7.10 *Risco Perdas Patrimoniais.* A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

7.11 *Risco de Liquidez da Carteira.* Os Ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

Risco Tributário. Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que as condições estabelecidas pela legislação tributária vigente sejam atendidas. O não atendimento aos requisitos acima implica na perda do benefício fiscal relativo ao recebimento de rendimentos pelos Cotistas pessoas físicas da Classe, sendo que a verificação de não atendimento dos requisitos que forem aplicáveis à Classe, e não à (aos) cotista(s) específico(s), assim como qualquer alteração no tratamento tributário do Classe, poderá ensejar a publicação de fato relevante pela Administradora nos termos da Regulação.

(i) Caso a Classe aplique recursos, ou receba subscrição de investidor, em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoas ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe se sujeitará à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

(ii) Os Prestadores de Serviço não são responsáveis por, assim como não possuem meios de evitar, os impactos mencionados neste Fator de Risco, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

7.12 *Risco Imobiliário.* Pode ocorrer a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) pela Classe, ocasionada por, mas não se limitando a: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s), (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, fornecimento de água, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. A desvalorização do(s)

empreendimento(s) investido(s) pelo Fundo afetará os rendimentos das Cotas e o patrimônio líquido da Classe.

7.13 *Risco de Regularidade dos Imóveis.* Observada sua Política de Investimento, a Classe poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários ou títulos e valores mobiliários relacionados a empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de explorá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para a Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis.

7.14 *Risco de Desastres e Sinistro.* A ocorrência de desastres naturais pode causar danos aos imóveis e imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não há garantia de que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

7.15 *Risco de Desapropriação pelo Poder Público.* De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes ou imóveis relacionados aos Ativos integrantes da carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

7.16 *Risco Ambiental.* Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de

licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais à Classe; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos em imóveis detido ou relacionados aos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

## 7.17 *Potenciais Conflitos de Interesses*

A Cartesia Investimentos Consultoria estrutura operações financeiras imobiliárias que eventualmente são investidas pelo Fundo, conforme permitido no presente Regulamento e observada a política de investimento do mesmo. O valor equivalente a 1% (um por cento) do valor da transação é revertido para o Fundo em benefício dos cotistas a título de taxa de distribuição.

## 8. COTAS

8.1 O Patrimônio Líquido é representado por uma única Subclasse de Cotas, as quais correspondem às frações ideais do Patrimônio Líquido e terão a forma escritural e nominativa. A Classe poderá emitir quantidade indeterminada de Cotas, em número ilimitado de séries.

8.2 As Cotas da Classe somente poderão ser resgatadas no encerramento da Classe, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

8.2.1 Cada Cota terá a mesma característica e conferirá a seus titulares iguais direitos e obrigações, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

8.3 As Cotas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- (i) valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Anexo; e

- (ii) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias, observadas as restrições da lei e da regulamentação aplicáveis, sendo que a cada Cota corresponderá 1 (um) voto.

8.4 Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das Cotas da Classe serão prestados pela Administradora ou por prestador de serviços eventualmente contratado pela Administradora, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

8.4.1 A propriedade das Cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou em conta de depósito das Cotas.

8.4.2 A Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação de Assembleia.

8.4.3 Uma vez integralizadas as Cotas e estando a Classe devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente no mercado na B3.

8.5 Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas da Classe por um único Cotista, salvo o disposto nos subitens que seguem.

8.5.1 Para que a Classe seja isenta de tributação sobre sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderão subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pela Classe.

8.5.2 Caso o limite indicado subitem acima seja ultrapassado, a Classe estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

8.6 O titular de Cotas da Classe:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes da Classe;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos investidos pela Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo

e/ou da Classe, conforme o caso.

8.7 Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

## **Emissora**

8.8 Foi competência do Administrador a definição dos termos e condições da primeira emissão de Cotas da Classe.

8.9 Capital Autorizado: Após a primeira emissão de Cotas da Classe, a Classe poderá, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, e sem a necessidade de aprovação prévia pela Assembleia, e, se for o caso, após obtenção de autorização da CVM, emitir novas Cotas em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até R\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais).

8.9.1 O ato dos Prestadores de Serviços Essenciais em que for aprovada uma emissão de novas Cotas nos termos deste Artigo deverá dispor sobre, mas sem se limitar a, (i) as características da emissão, (ii) o regime de oferta pública de distribuição das novas Cotas, e (iii) as condições de subscrição das novas Cotas.

8.10 O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários.

8.11 Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem em relação ao número total de Cotas em circulação, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas Cotas pela CVM, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

8.12 Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

8.13 As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas anteriores, ressalvado o disposto neste Anexo.

8.14 A cada emissão da Classe, as novas Cotas da Classe serão objeto de oferta nos termos da Resolução CVM nº 160, observada ainda as disposições da Instrução CVM nº 175.

8.14.1 Nos termos da Resolução CVM nº 175, a não subscrição da quantidade mínima de Cotas na primeira distribuição de Cotas da Classe implicará, imediatamente, a liquidação da Classe e o rateio entre os subscritores dos recursos captados pela Classe, nas proporções das Cotas integralizadas, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, deduzidos os custos incorridos, bem como os tributos incidentes, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis.

8.14.2 As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome da Classe e aplicadas em Ativos com liquidez compatível com as necessidades da Classe.

8.14.3 Os Cotistas que não fizerem a integralização dos valores subscritos nas condições previstas neste Anexo ou no respectivo Compromisso de Investimento, conforme aplicável, ficarão de pleno direito constituídos em mora, sujeitando-se ao pagamento de seus débitos atualizados pelo IGP-M, pro rata temporis, e de uma multa diária de 0,5% (zero inteiro e cinco décimos por cento) sobre o débito corrigido, limitado a 10,0% (dez inteiros por cento) cujo montante será apropriado diariamente e revertido em favor da Classe.

8.14.4 Será admitida em cada emissão de novas Cotas, observadas as disposições da regulamentação aplicável, a subscrição parcial das Cotas da Classe, bem como o cancelamento do saldo não colocado findo o respectivo prazo de distribuição, salvo se estabelecido de forma diversa no ato dos Prestadores de Serviços Essenciais ou na Assembleia que aprovar a emissão de novas Cotas.

8.15 A oferta pública de distribuição de Cotas se dará por meio de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, que poderá subcontratar outras instituições financeiras para complementação do trabalho de distribuição das Cotas.

8.15.1 Quando aplicável, o pedido de registro de oferta pública de distribuição de Cotas, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, deve ser instruído com os documentos exigidos em regulamentação específica.

8.15.2 Observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, as subscrições serão feitas mediante assinatura do boletim de subscrição e, conforme o caso, do Compromisso de Investimento, que especificarão as condições da subscrição e integralização, e serão autenticados pela Administradora.

8.15.3 As Cotas objeto de Compromisso de Investimento somente serão passíveis de negociação no mercado secundário de bolsa de valores após sua subscrição e efetiva integralização

8.15.4 A chamada de capital realizada pela Administradora ocorrerá mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos boletins de subscrição, compromissos de investimento e prospecto, se houver.

8.15.5 Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições dos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata dies* a partir do mês de integralização das respectivas Cotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

8.15.6 Farão jus aos resultados distribuídos pela Classe, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

8.15.7 Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas.

8.15.8 Quando de seu ingresso na Classe no mercado primário, cada Cotista deverá assinar o Termo de Adesão a ser disponibilizado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anexo ao boletim de subscrição de Cotas, para o recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pela Gestora, nos termos deste Anexo, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (e-mail). Caberá ao Cotista manter seus dados cadastrais atualizados junto à Administradora.

8.15.9 O ato de subscrição de Cotas da Classe, mediante assinatura do boletim de subscrição e do Termo de Adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor da Classe ao teor deste Anexo e do Regulamento.

## **Recompra de Cotas**

8.16 A Classe de Cotas poderá recomprar parte ou a totalidade das cotas desta Classe de Cotas, desde que obedeça às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela legislação aplicável, bem como pelas eventuais regras da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação (caso aplicável).

## 9. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

9.1 A Assembleia ordinária deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo que ainda não tenham sido distribuídos conforme a política abaixo.

9.1.1 Entende-se por resultado da Classe, o produto decorrente das receitas geradas pelos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de renda fixa, deduzindo-se, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo e/ou pela Classe ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo e/ou pela Classe durante tal período;
- (ii) quaisquer reservas constituídas;
- (iii) demais despesas previstas neste Anexo e/ou no Regulamento para a manutenção da Classe e/ou do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da regulamentação aplicável e deste Regulamento;
- (iv) pagamentos dos valores referentes à amortização e/ou das Cotas em igualdade de condições.

9.1.2 A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto com relação à Reserva de Contingência.

9.1.3 Não obstante, a critério da Administradora, após recomendação da Gestora e com base em balancete intermediário mensal elaborado para fins de distribuição de rendimentos, a Classe poderá distribuir aos Cotistas, mensalmente, os rendimentos auferidos no semestre, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

9.1.4 O percentual mínimo a que se refere o Artigo 9.1.2 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. O saldo de resultado semestral não distribuído como antecipação será pago até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao mês de fechamento dos balanços referidos no Artigo 9.1.2 acima.

9.1.5 Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os titulares de Cotas da Classe que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último Dia Útil do mês anterior ao respectivo pagamento, devidamente subscritas e

integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas da Classe

9.1.6 A Classe manterá sistema de registro contábeis, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

9.2 Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe, a Administradora, a pedido da Gestora, reterá até 2% (dois por cento) do resultado apurado semestralmente pela Classe, nos termos deste Anexo, até o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, para formar e manter, durante o prazo de duração da Classe, a Reserva de Contingência.

9.3 As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo, nos termos deste Anexo e da regulamentação aplicável, em iguais condições aos Cotistas.

9.3.1 Para fins de amortização das Cotas da Classe será considerado o valor de Cota apurado pela Classe no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de amortização será aquele correspondente ao valor do Patrimônio Líquido da Classe dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

9.3.2 A amortização das Cotas será precedida de anúncio realizado pela Administradora, às expensas da Classe, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização.

9.3.3 Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia anterior ao do pagamento.

9.3.4 Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível (TED), ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

## **10. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE**

10.1 Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, deverão ser adotadas as medidas abaixo.

10.2 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** comunicará a verificação do Patrimônio Líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos deste Anexo.

10.2.1 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

10.2.2 Se, após a adoção das medidas previstas acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 10.2.1 será facultativa.

10.2.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 10.2.1.(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

10.2.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 10.2.1.(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 10.2.5.

10.2.5 Na Assembleia prevista no item 10.2.1.(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

10.2.6 A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 10.2.1.(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

10.2.7 Se a Assembleia de que trata o item 10.2.1.(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 10.2.5., a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

10.3 A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

10.4 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante.

10.5 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 16.10 do Regulamento; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

## 11. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

11.1 Caberá à Assembleia deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação da Classe, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia, na proporção em que os Ativos da Classe forem sendo liquidados.

11.1.1 A liquidação da Classe será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora e Gestora, sendo vedada à Assembleia deliberar pela transferência dessa atribuição a quem quer que seja.

11.1.2 No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio da Classe será partilhado aos Cotistas, após alienação dos Ativos investidos, na proporção de suas Cotas, respeitando-se o pagamento de todas as devidas obrigações e despesas da Classe.

11.1.3 Na hipótese de liquidação da Classe, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido,

compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

11.1.4 As notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe deverão conter análise quanto a terem os valores das amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

11.1.5 Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, e após, do Fundo, nos termos estabelecidos pela regulamentação aplicável. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação da Classe obedecerão às regras da Resolução CVM nº175.

11.1.6 Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira da Classe, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe e o Fundo perante as autoridades competentes.

11.1.7 No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos Ativos, na forma do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Artigo.

11.1.8 Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas.

11.1.9 As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

11.1.10 A Administradora, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida acima,

durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação de tais Ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

11.1.11 Após a partilha de que trata este Artigo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo e/ou da Classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Administradora ou do respectivo prestador de serviços.

11.1.12 Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe, renúncia ou substituição de Prestador de Serviços Essenciais, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe e/ou o Fundo sejam partes, de forma a excluir o respectivo Prestador de Serviços Essenciais do respectivo processo.

11.1.13 Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo e/ou a Classe sejam partes não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista neste Artigo, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o respectivo Prestador de Serviços Essenciais de figurar como parte dos processos.

## **12. DA AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE**

12.1 Qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, classe e/ou subclasse de fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), ou grupo de pessoas (inclusive as vinculadas por acordo de cotistas ou instrumento similar), que adquira ou se torne titular, de forma direta ou indireta, por meio de uma única operação ou por operações sucessivas, de (i) mais de 30% (trinta por cento) das Cotas da Classe; ou (ii) mesmo não adquirindo mais de 30% (cinquenta por cento) das Cotas da Classe, (a) Cotas que lhes asseguram o direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (b) Cotas que lhes asseguram o direito ao exercício de direito de voto relacionado a mais de 30% (trinta por cento) ou mais do total de Cotas da Classe; ou (c) Cotas que lhe assegurem, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias ou o efetivo poder de eleger, substituir ou destituir a Administradora ou a Gestora do Fundo, deverão cumprir com as obrigações previstas neste Capítulo.

12.2 Imediatamente após seu enquadramento na situação prevista no Artigo 12.1 acima, a pessoa ou pessoas em questão deverão enviar à Administradora as seguintes informações:

- (i) seu nome e qualificação, indicando o número de inscrição no Cadastro de

- Pessoas Físicas ou no CNPJ, conforme aplicável;
- (ii) objetivo de sua participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração de que suas aquisições não objetivam alterar a estrutura de funcionamento da Classe;
  - (iii) número de Cotas já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista e/ou por pessoas físicas, jurídicas ou classes e/ou subclasses de fundos de investimento a ele ligadas; e
  - (iv) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício de direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão da Classe.

12.3 Sem prejuízo ao disposto no Artigo acima, imediatamente após seu enquadramento na situação prevista no Artigo 12.1 acima, as pessoas em questão deverão proceder com os seguintes atos:

- (i) imediatamente, alienar, direta ou indiretamente, em mercado secundário, as Cotas até que se desenquadre da situação prevista no Artigo 12.1 acima; ou
- (ii) em até 60 (sessenta) dias contados da data de seu enquadramento na situação prevista no Artigo 12.1 acima, caso não proceda ao disposto no inciso “(i)” acima, realizar o lançamento de uma oferta pública de aquisição com vistas a adquirir a totalidade das Cotas remanescentes de emissão da Classe.

12.3.1 A oferta pública de aquisição prevista no inciso “(ii)” deste Artigo deverá ser realizada de maneira a assegurar tratamento equitativo aos destinatários, permitir-lhes a adequada informação quanto a Classe, o Fundo e ao ofertante, e dotá-los dos elementos necessários à tomada de uma decisão refletida e independente quanto à aceitação da oferta pública de aquisição.

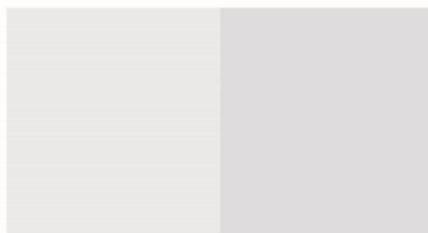
12.3.2 O preço da Cota na oferta pública de aquisição prevista no inciso “(ii)” deste Artigo não poderá ser inferior ao maior valor entre:

- (iii) 100% (cem por cento) do preço unitário mais alto pago, direta ou indiretamente, pela pessoa em questão durante o período de 180 (cento e oitenta) dias anteriores à realização da oferta pública de aquisição ou ao período total de negociação das Cotas no mercado secundário, o período que for menor; ou
- (iv) 100% (cem por cento) do valor apurado de acordo com a variação do Patrimônio Líquido, na data imediatamente anterior à data de lançamento da oferta pública de aquisição, acrescido de 10% (dez por cento) do referido valor, a título de prêmio.

12.3.3 Enquanto não (i) adotada a medida indicada no inciso “(i)” deste Artigo, ou (ii) implementada a oferta pública de aquisição prevista no inciso “(ii)”, a pessoa em questão não terá direito de voto nas deliberações da Assembleia relativas a quaisquer

decisões que puderem beneficiá-las de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o Fundo e/ou a Classe.

# D



# CARTESIA

CAPITAL

## ANEXO III

---

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DA CLASSE ÚNICA DE  
RESPONSABILIDADE LIMITADA DO CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO  
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CNPJ nº 32.065.364/0001-46**

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício de atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“**Administradora**”), resolve, conforme recomendação da **CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1221, Conjunto 11, Itaim Bibi, CEP 04531-012 inscrita no CNPJ sob o nº 18.966.436/0001-03, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 13.539, de 20 de fevereiro de 2014 (“**Gestora**”), e nos termos do artigo 5.8 e seguintes do regulamento da **CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.065.364/0001-46 (“**Fundo**” e “**Classe**”), aprovado por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário*” celebrado em 03 de junho de 2025 (“**Regulamento**”):

**1** aprovar, nos termos dos artigos 8.9 e seguintes do Regulamento, a realização da 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo (“**Emissão**”), no montante de, inicialmente, de R\$ 120.000.033,00 (cento e vinte milhões e trinta e três reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), correspondentes a 1.261.830 (um milhão, duzentas e sessenta e uma mil e oitocentas e trinta) cotas, em classe e série únicas (“**Novas Cotas**”), podendo tal montante ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), no valor de R\$ 4.945.200,00 (quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil e duzentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária por cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será objeto de oferta pública destinada aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“**Resolução CVM 175**”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“**Oferta**”), cujos principais termos e condições estão descritos abaixo:

- (i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo;
- (ii) **Classe das Novas Cotas:** classe única;
- (iii) **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada aos investidores que atendam às

características de investidor qualificado, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30” e “Investidores Qualificados”, respectivamente), sendo certo que aqueles que formalizem Documento de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) e que sejam: (i) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido) em valor igual ou superior a R\$ 1.000.056,20 (um milhão, cinquenta e seis reais e vinte centavos) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a, no mínimo, 10.439 (dez mil, quatrocentas e trinta e nove) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Institucionais”; ou (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e formalizem Documento de Aceitação (conforme abaixo definido) em valor igual ou inferior a R\$ 999.960,40 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta reais e quarenta centavos) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a até 10.438 (dez mil, quatrocentas e trinta e oito) Novas Cotas, serão considerados “Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”, em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

- (iv) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente, R\$ 120.000.033,00 (cento e vinte milhões e trinta e três reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”);
- (v) **Quantidade de Novas Cotas:** inicialmente, 1.261.830 (um milhão, duzentas e sessenta e uma mil e oitocentas e trinta) Novas Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo), as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo;
- (vi) **Preço de Emissão:** cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, possui preço unitário de emissão equivalente a R\$ 95,10 (noventa e cinco reais e dez centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), fixado com base nas perspectivas de rentabilidade do fundo, nos termos do artigo 8.10, item (ii) do Regulamento (“Preço de Emissão”);
- (vii) **Taxa de Distribuição Primária:** será devida pelos Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão taxa em montante equivalente a 0,74% (setenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 0,70 (setenta centavos) por cada Nova Cota, que será destinado ao pagamento de parte dos custos e despesas da Oferta, incluindo a comissão de coordenação e estruturação da Oferta, despesas com assessores jurídicos e demais despesas (“Taxa de Distribuição Primária”). Todos os demais custos e despesas não arcados pelo Fundo com recursos

decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, incluindo a comissão de distribuição da Oferta, serão pagos pela Gestora;

**(viii) Comissão de Distribuição: NÃO** será arcada pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), taxa em montante equivalente a 2,21% (dois inteiros e vinte e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$ 2,11 (dois reais e onze centavos) por Nova Cota, de forma que a comissão de distribuição da Oferta será arcada integralmente pela Gestora às Instituições Participantes da Oferta;

**(ix) Preço de Subscrição:** será de R\$ 95,80 (noventa e cinco reais e oitenta centavos), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”), observado que o Preço de Subscrição é equivalente ao valor patrimonial por Cota, conforme auferido pela Administradora do Fundo com base na marcação a mercado dos ativos que compõem a carteira do Fundo no fechamento de 10 de julho de 2025;

**(x) Novas Cotas do Lote Adicional:** o Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 315.458 (trezentas e quinze mil, quatrocentas e cinquenta e oito) Novas Cotas, equivalente a até R\$ 30.000.055,80 (trinta milhões, cinquenta e cinco reais e oitenta centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, totalizando 1.577.288 (um milhão, quinhentas e setenta e sete mil, duzentas e oitenta e oito) Novas Cotas, equivalente a R\$ 150.000.088,80 (cento e cinquenta milhões e oitenta e oito reais e oitenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Novas Cotas do Lote Adicional”), sendo certo que a definição acerca do exercício total ou parcial da emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação da Oferta, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

**(xi) Lote Suplementar:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;

**(xii) Investimento Mínimo por Investidor:** O investimento mínimo por investidor é de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 951,00 (novecentos e cinquenta e um reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 958,00 (novecentos e cinquenta e oito reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação da Oferta enviados exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta para Investidores Não Institucionais, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta para os Investidores Não Institucionais serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser

subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

**(xiii) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição da Oferta deverão ser canceladas pela Administradora. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia do seu Direito de Preferência, do documento de aceitação da Oferta, a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente (“Documento de Aceitação da Oferta”), e que poderá ser enviado por Investidores Não Institucionais durante o período de coleta de intenções de investimento, ou pelos Investidores Institucionais até a data do procedimento de alocação da Oferta, os Investidores (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item “(ii)” acima, o Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação da Oferta, do exercício do Direito de Preferência ou do Documento de Aceitação da Oferta, conforme o caso. Caso o Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência) indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor (inclusive os Cotistas e os terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência), no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

**(xiv) Taxa de ingresso e saída:** Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta;

**(xv) Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), sob o regime de melhores esforços de colocação, com a possibilidade de participação de determinadas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, observados os termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

- (xvi) **Forma de Distribuição:** pública, sob o rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
- (xvii) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão admitidas para (a) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (b) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3;
- (xviii) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, em datas a serem fixadas nos documentos da Oferta;
- (xix) **Direito de Preferência:** é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), devidamente subscritas e integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas (“Direito de Preferência”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, observado os termos e condições descritos nos documentos da Oferta. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários exclusivamente por meio do Escriturador, conforme procedimentos operacionais do Escriturador descritos nos documentos da Oferta. Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência;
- (xxi) **Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo;
- (xxii) **Período de Distribuição:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no artigo no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”);
- (xxiii) **Destinação de Recursos da Emissão:** os recursos líquidos da Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento e conforme descrito nos documentos da Oferta;
- (xxiv) **Coordenador Líder:** a **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede localizada na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, 2º Andar, Bairro Bom Fim, CEP 90.035-191, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31 (“Coordenador Líder”), sendo que o Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do contrato de distribuição da Oferta, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, desde que

não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo (“Participantes Especiais” e “Corretoras Consorciadas” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”); e

**(xxv) Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

**2** aprovar a contratação do Coordenador Líder, para a coordenação, estruturação e distribuição pública da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como da participação de Participantes Especiais e das Corretoras Consorciadas, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta.

São Paulo, 28 de julho de 2025.

**BANCO DAYCOVAL S.A.**

\_\_\_\_\_  
**Nome:**  
**Cargo:**

\_\_\_\_\_  
**Nome:**  
**Cargo:**





## Protocolo de Assinatura(s)

O Documento acima foi submetido para assinatura eletrônica, na plataforma de assinaturas FEPWeb™. Para garantir sua autenticidade e verificar as assinaturas, por favor, utilize o endereço a seguir: <https://fepweb.daycoval.com.br/fepweb-signer-ui/#/session/validate-doc> copiando o código abaixo para verificar a validade deste documento:

**Código verificador: 423CBA6A-DAEE-42DB-8B54-E1957A15EC64**



Segue abaixo os nomes com poderes e que efetivaram as assinaturas :

### ADMINISTRADOR

 <i>Jose alexandre gregorio da silva</i> Assinou em 28/07/2025 17:23:33 jose.gregorio@bancodaycoval.com.br CPF: 051.732.927-1	 <i>Lia beatriz pedace</i> Assinou em 28/07/2025 17:23:37 lia.pedace@bancodaycoval.com.br CPF: 307.369.628-83
válido: ✓ não-expirado: ✓ não-revogado: ✓	válido: ✓ não-expirado: ✓ não-revogado: ✓

Documento assinado por meio eletrônico, conforme MP 2200-2 de 24/08/2001.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# CARTESIA

CAPITAL

**ANEXO IV**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE

### CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

#### 7ª Emissão de Cotas

#### ÍNDICE

<b>OBJETIVO</b> .....	2
<b>A GESTORA</b> .....	3
<b>PREMISSAS DO ESTUDO</b> .....	5
Data Base.....	5
Metodologia.....	5
Premissas de Viabilidade.....	5
Cenário Econômico.....	5
Cronograma para Investimento em Ativos.....	6
Política de Investimentos do Fundo.....	6
Horizonte de Investimento.....	8
Distribuição dos Rendimentos.....	8
Custos da Oferta.....	8
Despesas Recorrentes do Veículo.....	8
Premissas Financeiras Adicionais.....	8
<b>CENÁRIO MACRO</b> .....	10
<b>O FUNDO: CACR11</b> .....	12
<b>CACR11: ATIVOS EM CARTEIRA</b> .....	29
Objetivos da 7ª Emissão.....	36
<b>PIPELINE INDICATIVO DA OFERTA</b> .....	37
<b>RESULTADOS</b> .....	38

## OBJETIVO

O presente estudo de viabilidade econômico-financeiro refere-se à 7ª (sétima) emissão de cotas do CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Oferta") e foi elaborado pela Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora"), gestora do Fundo, em julho de 2025, em conformidade com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

## A GESTORA



**CARTESIA**  
CAPITAL

**SOBRE** | A Cartesia foi fundada por executivos com experiência no mercado local e internacional de crédito, operações estruturadas, private equity e M&A, com o objetivo de oferecer produtos customizados e serviços diferenciados.



**CARTESIA**  
CAPITAL

**| FOCO EXCLUSIVO EM IMOBILIÁRIO**

<b>R\$ 2,065 bilhões</b> VGV financiado	<b>22</b> obras desenvolvidas	<b>3.383</b> Unidades Habitacionais 1.541 entregues	<b>5 anos</b> De existência e histórico de desempenho
<b>~24 mil</b> investidores	<b>R\$ 463 Milhões</b> Patrimônio Líquido	<b>+40 anos</b> experiência do time em crédito estruturado e mercado de capitais	

**FOCO EM FINANCIAMENTO DE PROJETOS (PROJECT FINANCE). NÃO OFERECEMOS CRÉDITO CORPORATIVO.**

Fonte: relatório Cerencial CACRI Junho/25 - Data base: 30/06/25

7

[INTERNO]

## EQUIPE DEDICADA



### Richard H. Sippli

Diretor de Gestão CVM

Tendo ingressado no mercado financeiro em 1983, foi diretor de Crédito em instituições internacionais (Deutsche Bank, Banco WestLB Brasil, WestLB – New York) no Brasil, Europa e Estados Unidos, diretor vice-presidente da Moody's América Latina (agência internacional de classificação de risco), sócio-diretor da Plural Gestão de Recursos, e sócio-diretor na AF Invest Gestão de Recursos. Sócio-fundador da Cartesia Capital. Gestor certificado CVM.

Formação: Administração de Empresas, Universidade Mackenzie



### Paulo Carneiro

Diretor de Relação com Investidores

Ingressou no Mercado Financeiro no início do ano 2000, atuando como *controller* e operador de Renda Fixa em Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. Posteriormente atuou como Operador Sênior em corretoras nacionais (BGC Liquidez, BTG Pactual) e internacionais (CM Capital, ICAP) ao longo de 10 anos. Em 2015 migrou para o Brasil Plural atuando nas áreas de IB, DCM e Distribuição de Produtos Estruturados. Desempenhou o papel de Coordenador Líder em ofertas de variadas classes de fundos na Genial Investimentos. De 2019 a 2023 foi *Head* de Alternativos e Imobiliários no Andbank. Em 2024 se juntou à Cartesia Capital.

Formação: Administração de Empresas / MBA em Finanças Corporativas, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio)



### William Silva

Diretor de Incorporação

Deu início a sua carreira em 2002 no Banco Sudameris na área de Crédito Imobiliário, permanecendo até 2008, já sob a bandeira do Santander. Posteriormente trabalhou no Banco Matone (2008-2009, *Controller* no Financiamento à Produção), PDG Realty (2010-2013, Superintendente de Crédito Imobiliário), Rossi Residencial (2013-2017, Gerente Nacional de Crédito Imobiliário), WM Participações (2017-2019, *Founder*), Im² (2019-2021, CEO) e Gran Viver (2021-2023, CEO). Em junho de 2023 se juntou à Cartesia Capital.

Formação: Administração de Empresas, Centro Universitário Ítalo Brasileiro ([Unitalo](#))

8

## EQUIPE DEDICADA



### Matheus Coutinho

Diretor Jurídico

Ingressou no mercado de capitais em 2016 atuando no âmbito societário e de capitais na Oliveira Trust Services, onde permaneceu até 2020. Posteriormente, juntou-se à Habitasec Securitizadora, empresa na qual integrou a equipe jurídica com foco no mercado de capitais. Em 2021 assumiu a função de Diretor Jurídico da Cartesia Capital.

Formação: Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, OAB-RJ 218.172.



### Vagner Oliveira

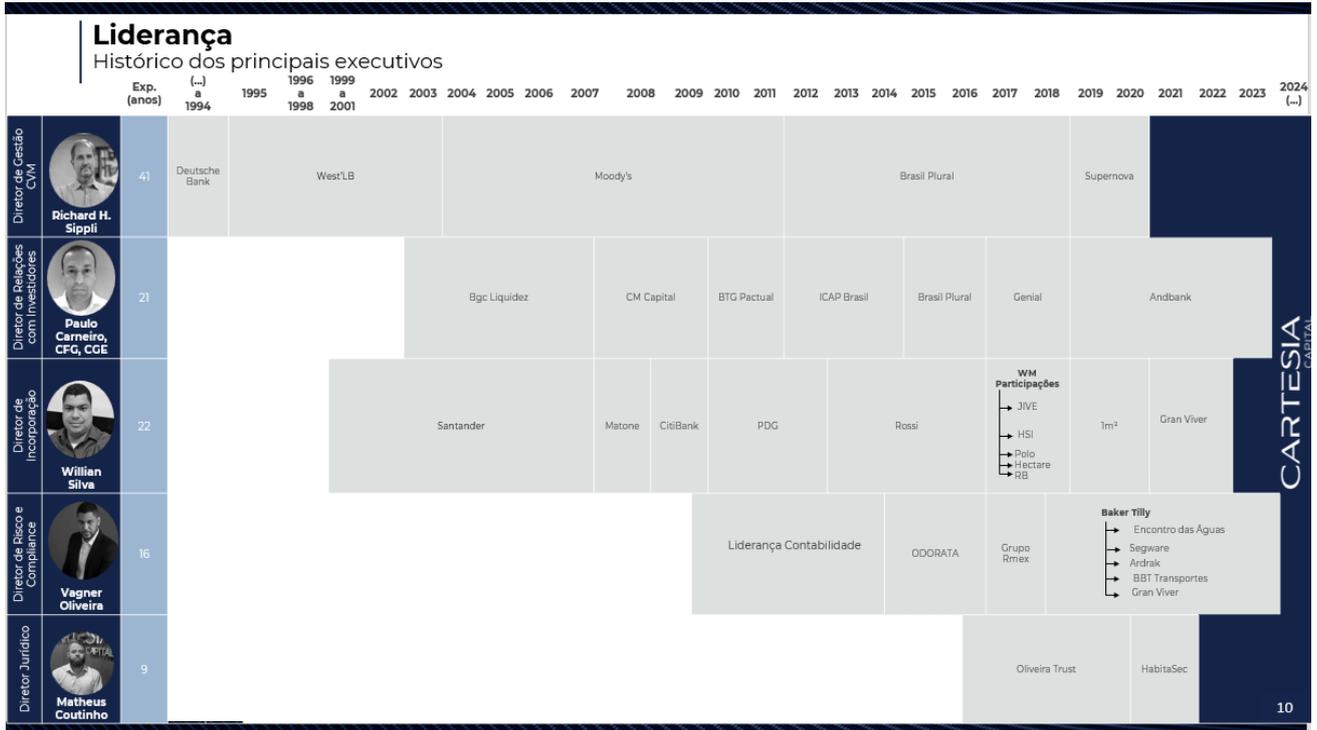
Diretor de Risco e

Compliance

Com mais de 16 anos de experiência na área financeira e contábil, especializado em controladoria, planejamento e risco como consultor e com passagens pela Odorata e Liderança Contabilidade. Em 2017 ingressou no Grupo Rmx onde atuou como consultor empresarial com ênfase em controladoria, cargo no qual ficou até 2019 quando migrou para o grupo Baker Tilly Brasil onde atuou como Consultor de controladoria e Gestão de Riscos. Em 2024 se juntou à equipe Cartesia.

Formação: Formado em Ciências Contábeis pela Faculdade Anhanguera com MBA em Finanças e Controladoria pelo IPOG.

9



## PREMISSAS DO ESTUDO

### Data Base

O presente Estudo de Viabilidade foi realizado com data base 10 de julho de 2025 (“Data Base”).

### Metodologia

A metodologia aplicada na análise é baseada nas curvas de juros divulgadas pela Anbima na Data base, e na projeção de alocação dos Ativos Alvo feita pelo Gestor. Nesse sentido, foram projetados os *spreads* e cupons esperados no processo de alocação dos Ativos Alvo (Pipeline Indicativo da Oferta), investidos segundo uma curva de alocação de até 4 (quatro) meses, além das despesas recorrentes do veículo e rendimentos dos demais ativos da carteira. Considera-se que os rendimentos dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, deduzidos dos tributos, dos encargos e das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas.

### Premissas de Viabilidade

#### Cenário Econômico

A Gestora adotou como premissas econômicas a curva de juros e a curva de inflação implícita divulgadas pela Anbima na data base, segundo tabela abaixo.

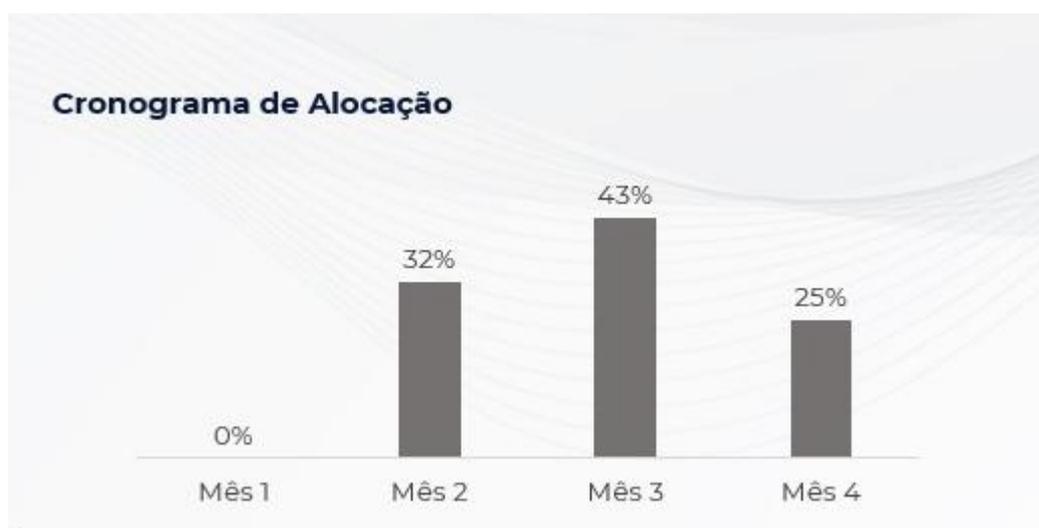
**Boletim Focus (27/06/2025) e Anbima (27/06/2025)**

	IPCA	CDI
2025	4,87%	15,00%
2026	4,31%	12,50%
2027	4,64%	10,50%

**Cronograma para Investimento em Ativos**

Como principais objetivos da Oferta, é possível citar a absorção da carteira de projetos pré-aprovados e/ou em fase de estruturação, aumento da diversificação do portfólio de ativos alocados no Fundo, intensificação da atuação em operações no mercado secundário, aumento da liquidez diária, maior geração de receita com Taxa de Distribuição/Estruturação, valorização da cota e melhora na eficiência de crédito para os Incorporadores a partir de desembolsos em tranches, por exemplo.

Após o encerramento da Oferta, prevista para o mês de agosto de 2025, conforme Cronograma Indicativo no Prospecto da Oferta, a Gestora buscará alocar, a partir do segundo mês seguinte, em regime de melhores esforços, os recursos captados na 7ª Emissão de Cotas, conforme a hipótese de alocação e rentabilidade a seguir. Tendo em vista que a Gestora comumente trabalha ativamente na originação de ativos, espera-se que ao longo dos quatro primeiros meses após a liquidação da Oferta (conforme tabela abaixo), a Gestora consiga alocar a totalidade dos recursos captados. Essa abordagem conservadora considerou o pipeline prospectado pela Gestora e seu histórico de rápida alocação de recursos.

**Política de Investimentos do Fundo**

Conforme previsto no Regulamento do Fundo, o Fundo deverá ter, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) de seu patrimônio líquido investido em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (ii) Letras Hipotecárias; (iii) Letras de Crédito Imobiliário; (iv) Letras Imobiliárias Garantidas; e (v) cotas de outros FII (“Ativos Alvo”).

Os investimentos em CRI estão condicionados às seguintes condições:

- (i) os CRI deverão ter sido emitidos em conformidade com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e/ou pela Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e distribuídos por meio de oferta pública de distribuição registrada na CVM, ou cujo registro tenha sido dispensado, caso aplicável, nos termos do artigo 43 da Resolução ICVM 160;

- (ii) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo;
- (iii) até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado o LTV máximo de 80% (oitenta por cento);
- (iv) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que **(a)** o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior; **(b)** o garantidor ou controlador ou o garantidor do controlador, no Brasil ou no exterior; ou **(c)** o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo;
- (v) até 50% (cinquenta por cento) patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que **(a)** o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior, **(b)** o garantidor ou o controlador do garantidor, no Brasil ou exterior, ou **(c)** o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado a LTV máximo 80% (oitenta por cento), sem prejuízo do disposto no item (vii) abaixo;
- (vi) até 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que **(a)** se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de loteamentos, e estes possuam os respectivos Termos de Verificação de Obra (TVO) já concedidos, condicionados à Loan to Value (“LTV”) máximo de 70% (setenta por cento), e **(b)** se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de incorporação imobiliária, e esta possua Habite-se já concedido, condicionado a LTV máximo de 80% (oitenta por cento); e
- (vii) até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) sem nota de classificação de risco de crédito, porém com LTV máximo de 60% (sessenta por cento).

Os investimentos em Letras Hipotecárias, Letras de Crédito Imobiliário e Letras Imobiliárias estarão condicionados à observância das seguintes condições:

- (i) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala nacional, ou no momento da aquisição pelo Fundo; e
- (ii) até 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala nacional, no momento da aquisição pelo Fundo, até o limite máximo de exposição por emissor de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

O investimento em cotas de outros FII poderá representar até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos Alvo poderão ser aplicadas temporariamente, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em títulos de renda fixa públicos ou privados, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos e cotas de fundos de renda fixa.

## Horizonte de Investimento

O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 3 (três) anos, equivalentes à 36 (trinta e seis) meses.

## Distribuição dos Rendimentos

Conforme acima mencionado, admite-se no presente estudo de viabilidade que os rendimentos gerados pelos Ativos e Ativos de Liquidez serão distribuídos à título de dividendos aos cotistas mensalmente e de forma constante. Vale ressaltar que esta premissa não necessariamente será observada ao longo da vida concreta do Fundo, uma vez que o fluxo de caixa gerado pelos Ativos e Ativos de Liquidez a serem adquiridos ainda não é conhecido.

## Custos da Oferta

Os custos associados à estruturação do Fundo e à oferta de suas cotas não foram considerados no estudo de viabilidade, já que são arcados pelos investidores através do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, pelo Fundo e pela Gestora, conforme o caso e conforme definidos na documentação da oferta.

A tabela abaixo segrega a estimativa da composição dos custos da distribuição:

TOTAL Custos Estimados da Oferta Primária	Base R\$	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário
Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 750.000,44	R\$ 0,48	0,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 80.105,19	R\$ 0,05	0,05%
Comissão de Distribuição e Sucesso	R\$ 3.000.001,78	R\$ 1,90	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição e Sucesso	R\$ 320.420,78	R\$ 0,20	0,21%
Assessores Legais	125.000,00	R\$ 0,08	0,08%
Tributos sobre Pagamento aos Assessores Legais	21.250,15	R\$ 0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	46.120,46	R\$ 0,03	0,03%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	15.200,12	R\$ 0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Simplificada)	15.842,22	R\$ 0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	52.500,03	R\$ 0,03	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	49.000,00	R\$ 0,03	0,03%
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 4.475.441,17</b>	<b>R\$ 2,84</b>	<b>2,98%</b>

## Despesas Recorrentes do Veículo

Estima-se que o fundo arcará com os seguintes custos recorrentes ao longo da sua existência:

- Taxa de Administração
- Taxa de Performance
- Outras Despesas: R\$ 50.000,00 ao mês

## Premissas Financeiras Adicionais

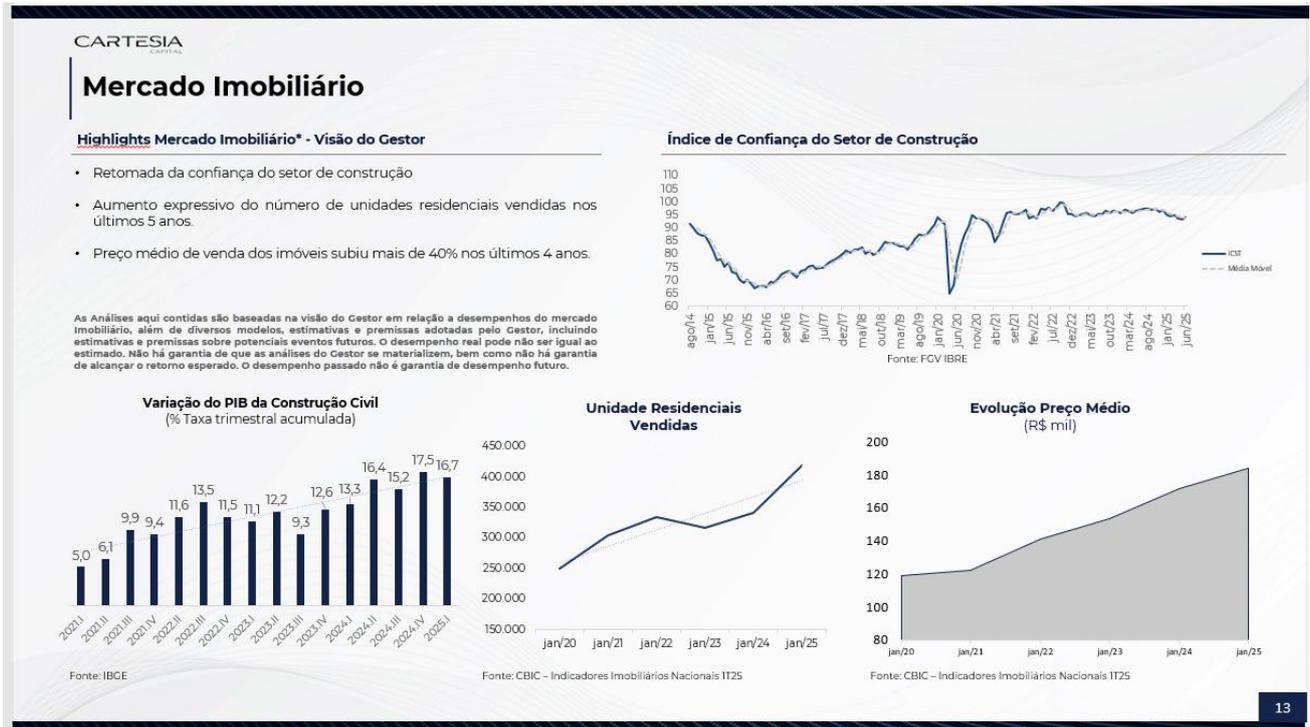
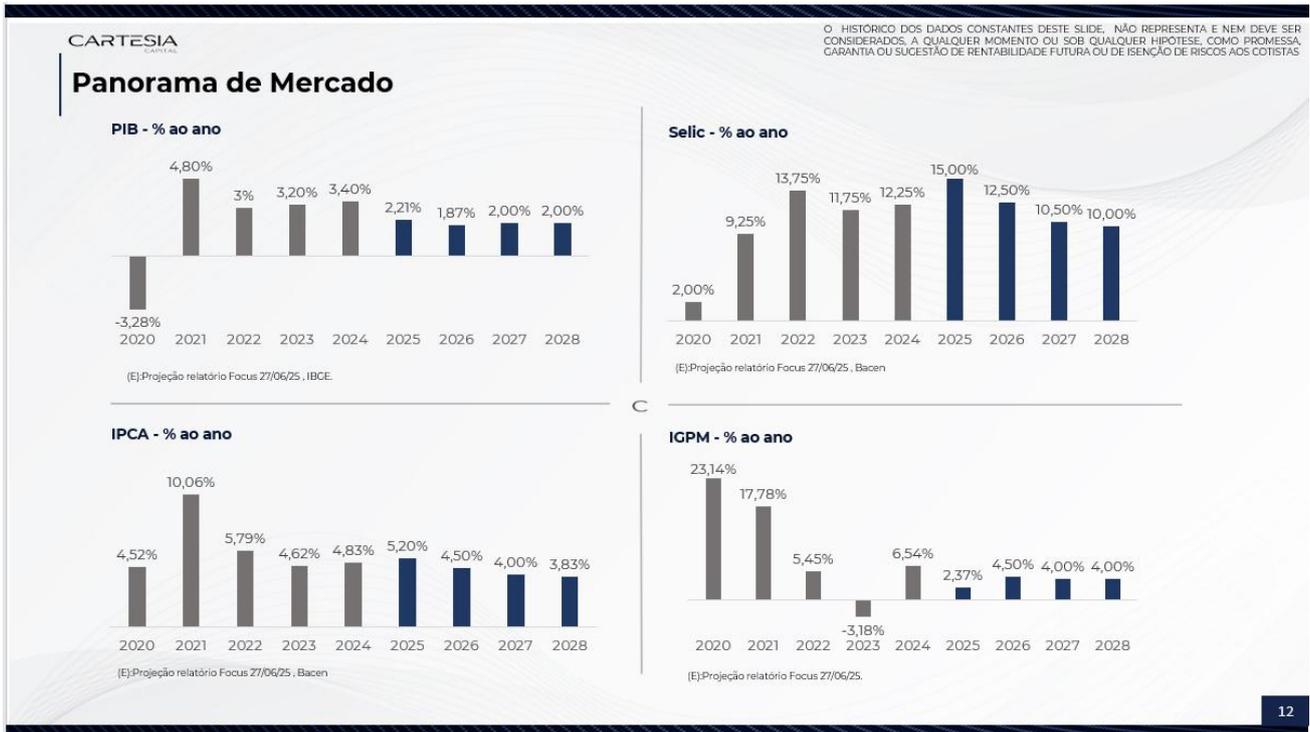
- Volume Captado na Sétima Emissão: R\$ 120.000.033,00
- Rendimento Médio dos Ativos de Liquidez: 100% do CDI
- Giro do PL (anual): 10% a.a.
- Preço de Emissão da Oferta: R\$ 95,10
- O Preço de Subscrição já considera a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 0,70 (setenta centavos) por cada Nova Cota, que será destinada ao pagamento de parte dos custos e despesas da Oferta, incluindo a comissão de coordenação e estruturação da Oferta, despesas com assessores jurídicos e demais despesas (“Taxa de Distribuição Primária”). Todos os demais custos e despesas não

[INTERNO]

arcados pelo Fundo com recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária, incluindo a comissão de distribuição da Oferta, serão pagos pela Gestora.

[INTERNO]

# CENÁRIO MACRO



## Mercado de Crédito Imobiliário

### Highlights Mercado de Crédito Imobiliário

- Foco de direcionamento do SBPE para MCMV e imóveis econômicos
- Necessidade de novas fontes de crédito imobiliário para imóveis de médio / alto padrão
- Participação do Crédito Imobiliário no PIB ultrapassou o patamar dos 10%, ainda com potencial de crescimento (Chile 25%, Alemanha 42%, Canadá 64% - Dados de 2024)

As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado Imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.



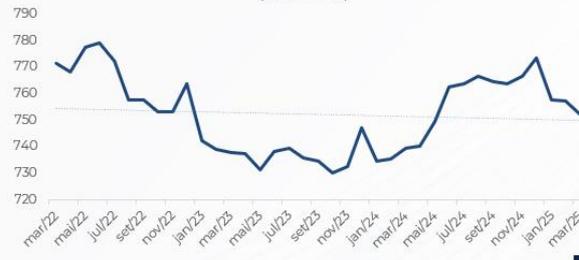
Fonte: Bacen - Infos. do Mercado Imobiliário

### Concessão de Crédito Imobiliário SBPE (R\$ milhões)



Fonte: ABCECIP

### Estoque SBPE (R\$ milhões)



Fonte: Bacen - Infos. do Mercado Imobiliário

## Indústria de FIIs

### Highlights Mercado de Fundos Imobiliários

- Número de investidores em fundos imobiliários superando 2,75 milhões no início do segundo semestre de 2024.
- Indústria de FIIs atingiu R\$ 248 bilhões de patrimônio líquido em 2024, acumulando R\$ 169 bilhões de valor de mercado.
- Há uma predominância de operações com foco em CRIs dentro da indústria. Representando 29% do volume captado em 2025.

As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado Imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

### Patrimônio Líquido Vs Valor de Mercado dos FIIs (R\$ Bilhões)

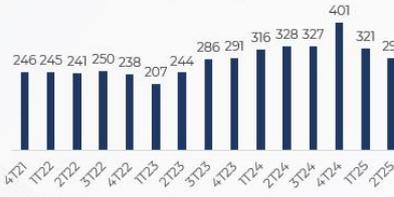


\*Dados mais atualizados disponíveis no mercado

Fonte: B3

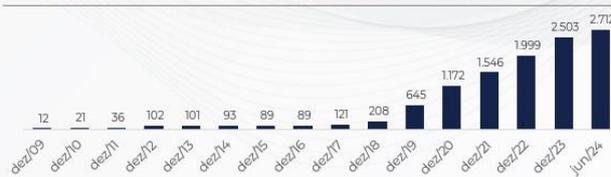
\*Dados mais recentes do Boletim B3

### Volume médio diário de negociação dos FIIs (R\$ Milhões)



Fonte: B3

### Evolução do número de Investidores com posição em custódia (milhares)



Fonte: Boletim FII - B3

\*Dados mais recentes do Boletim B3

### Volume Captado Por FIIs até 2º Tri 2025



Fonte: B3, CVM

## O FUNDO: CACR11

CARTESIA  
CAPITAL

### EQUIPE DEDICADA



**Richard H. Sippli**

Diretor de Gestão CVM

Tendo ingressado no mercado financeiro em 1983, foi diretor de Crédito em instituições internacionais (Deutsche Bank, Banco WestLB Brasil, WestLB – New York) no Brasil, Europa e Estados Unidos, diretor vice-presidente da Moody's América Latina (agência internacional de classificação de risco), sócio-diretor da Plural Gestão de Recursos, e sócio-diretor na AF Invest Gestão de Recursos. Sócio-fundador da Cartesia Capital. Gestor certificado CVM.

Formação: Administração de Empresas, Universidade Mackenzie



**Paulo Carneiro**

Diretor de Relação com Investidores

Ingressou no Mercado Financeiro no início do ano 2000, atuando como *controller* e operador de Renda Fixa em Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários. Posteriormente atuou como Operador Sênior em corretoras nacionais (BGC Liquidez, BTG Pactual) e internacionais (CM Capital, ICAP) ao longo de 10 anos. Em 2015 migrou para o Brasil Plural atuando nas áreas de IB, DCM e Distribuição de Produtos Estruturados. Desempenhou o papel de Coordenador Líder em ofertas de variadas classes de fundos na Genial Investimentos. De 2019 a 2023 foi *Head* de Alternativos e Imobiliários no Andbank. Em 2024 se juntou à Cartesia Capital.

Formação: Administração de Empresas / MBA em Finanças Corporativas, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio)



**William Silva**

Diretor de Incorporação

Deu início a sua carreira em 2002 no Banco Sudameris na área de Crédito Imobiliário, permanecendo até 2008, já sob a bandeira do Santander. Posteriormente trabalhou no Banco Matone (2008-2009; *Controller* no Financiamento à Produção), PDG Realty (2010-2013; Superintendente de Crédito Imobiliário), Rossi Residencial (2013-2017; Gerente Nacional de Crédito Imobiliário), WM Participações (2017-2019; *Founder*), 1m<sup>2</sup> (2019-2021; CEO) e Gran Viver (2021-2023; CEO). Em junho de 2023 se juntou à Cartesia Capital.

Formação: Administração de Empresas, Centro Universitário Italo Brasileiro (Unitalo)

8

CARTESIA  
CAPITAL

### EQUIPE DEDICADA



**Matheus Coutinho**

Diretor Jurídico

Ingressou no mercado de capitais em 2016 atuando no âmbito societário e de capitais na Oliveira Trust Services, onde permaneceu até 2020. Posteriormente, juntou-se à Habitasec Securitizadora, empresa na qual integrou a equipe jurídica com foco no mercado de capitais. Em 2021 assumiu a função de Diretor Jurídico da Cartesia Capital

Formação: Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, OAB-RJ 218.172.



**Vagner Oliveira**

Diretor de Risco e

Compliance

Com mais de 16 anos de experiência na área financeira e contábil, especializado em controladoria, planejamento e risco como consultor e com passagens pela Odorata e Liderança Contabilidade. Em 2017 ingressou no Grupo Rmex onde atuou como consultor empresarial com ênfase em controladoria, cargo no qual ficou até 2019 quando migrou para o grupo Baker Tilly Brasil onde atuou como Consultor de controladoria e Gestão de Riscos. Em 2024 se juntou à equipe Cartesia.

Formação: Formado em Ciências Contábeis pela Faculdade Anhanguera com MBA em Finanças e Controladoria pelo IPOG.

9

[INTERNO]

**FOCO EXCLUSIVO EM IMOBILIÁRIO**

**R\$ 2,065 bilhões**  
VGV financiado

**22**  
obras desenvolvidas

**3.383**  
Unidades Habitacionais  
1.541 entregues

**5 anos**  
De existência e histórico de desempenho

**~24 mil**  
investidores

**R\$ 463 Milhões**  
Patrimônio Líquido

**+40 anos**  
experiência do time em crédito estruturado e mercado de capitais

**FOCO EM FINANCIAMENTO DE PROJETOS (PROJECT FINANCE). NÃO OFERECEMOS CRÉDITO CORPORATIVO.**

Fonte: relatório Gerencial CACRII Junho/25 - Data base: 30/06/25

7

**CACRII**

Equipe de executivos com experiência no mercado local e internacional de crédito, operações estruturadas, private equity e M&A.



**Objetivo**  
Aquisição de ativos financeiros imobiliários, com foco em CRIs



**Patrimônio Líquido**  
R\$ 465 Milhões  
Fonte: Relatório Gerencial Junho/25 CACRII



**Público-Alvo**  
Investidores em geral



**Taxa de Performance**  
20% sobre o que exceder 110% CDI  
Fonte: Regulamento CACRII



**Taxa de Administração, Custódia e Gestão**  
1,00% a.a. sobre o PL  
Taxa com base no PL do fundo em 30/06/25, de acordo com o Regulamento do Fundo



**Gestora / Administradora**  
Gestora: Cartesia  
Administradora: Daycoval



**Opinião do Gestor**

\*A gestão do CACRII segue priorizando relação risco-retorno adequada com estrutura de garantias reais. Nosso foco permanece na **originação com base em nossa tese de investimentos** de operações de crédito imobiliário, com **constante** acompanhamento dos empreendimentos financiados. Encerramos maio com a carteira 100% performada, sem inadimplências, e com uma **gestão ativa** que busca mitigar riscos e capturar boas oportunidades. O **dividendo recorrente reflete planejamento de gestão e acompanhamento dos ativos da carteira**. Importância da transparência no relacionamento com os cotistas.\*

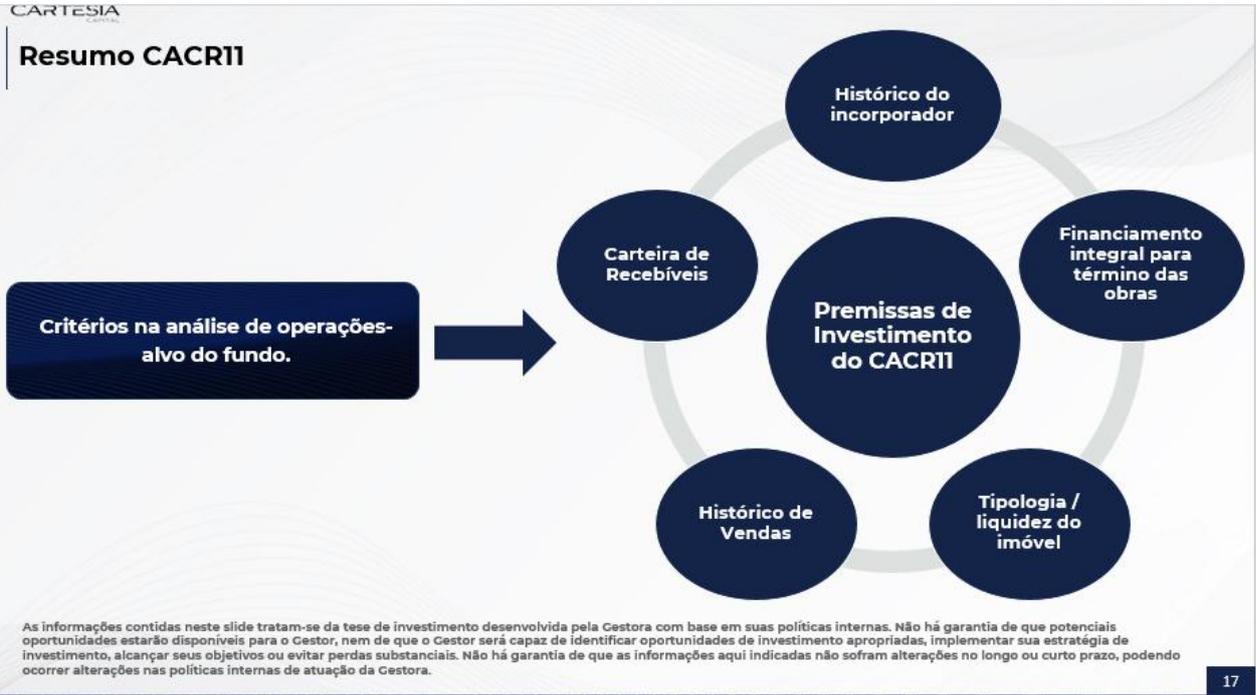
-Richard H. Sippli

Data Base: 30/06/25  
Fonte: Relatório Gerencial CACRII Junho/25

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de Investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas Internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de Investimento apropriadas, implementar sua estratégia de Investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas Internas de atuação da Gestora.

16

## Resumo CACRII





**NÃO FINANCIAMOS:**

Multipropriedade

Loteamento

Comercial

Hotéis

**FINANCIAMOS...**

**ABRAINC** 22 de janeiro de 2024  
 Editorial ABRAINC: Compra da casa própria é o maior desejo do brasileiro, aponta pesquisa da Febraban

**CNN** 17 de novembro de 2023  
 A compra da casa própria ainda é o maior desejo do brasileiro  
É o que aponta a pesquisa realizada pela Febraban (Federação Brasileira de Bancos) em dezembro de 2023.

**Folha de São Paulo** 01 de maio de 2020  
 93% dos brasileiros que pagam aluguel sonham com a casa própria, diz Datafolha

**Veja Negócios** 17 de maio de 2023  
 Juros não assusta: nove em cada dez brasileiros sonham com a casa própria  
Compra de imóvel próprio é prioridade para 44% dos brasileiros da classe A

**IMÓVEIS RESIDENCIAIS**

\*\*para a Oferta disposta neste material publicitário, será destinada exclusivamente para Investidores qualificados e profissionais  
 As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

**Princípios**



As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

# PILARES DA GESTÃO

## PRÉ-ESTRUTURAÇÃO

### Diligência Analítica

#### Carteira de Recebíveis Imobiliários

Análise dos CCV, histórico de inadimplência e distratos, nível de concentração, LTV, capacidade de repasse

Contratação de auditoria independente para validação dos dados

Acompanhamento on-line (D-1) da carteira de recebíveis

#### Diligência Imobiliária

Análise dos aspectos comerciais dos empreendimentos (tipologia, localização, vendas, precificação, público alvo etc)

Suporte de Consultores externos especialistas

Realização de viabilidade financeira preliminar da operação e do empreendimento

Orçamento detalhado de obras elaborado por empresa independente

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

## Pilares da Gestão

### Gestão e Controle de Risco

#### Central de controle própria em tempo real



#### Gestão em tempo real

- Monitoramento dos indicadores de inadimplência e distratos
- Capacidade financeira dos adquirentes x repasse.
- Otimização do caixa do CACRI1, com planejamento horizonte 12 meses.
- Planejamento antecipado de dividendos semestrais.

#### Visão Proprietária

**Tela 1:** Dados de mercado,  
**Tela 2:** Detalhamento do passivo, volume, natureza e concentração;  
**Tela 3:** Projeção do fluxo de caixa e controle da tesouraria;  
**Tela 4:** Principais aspectos da carteira de ativos.

#### Visão dos empreendimentos

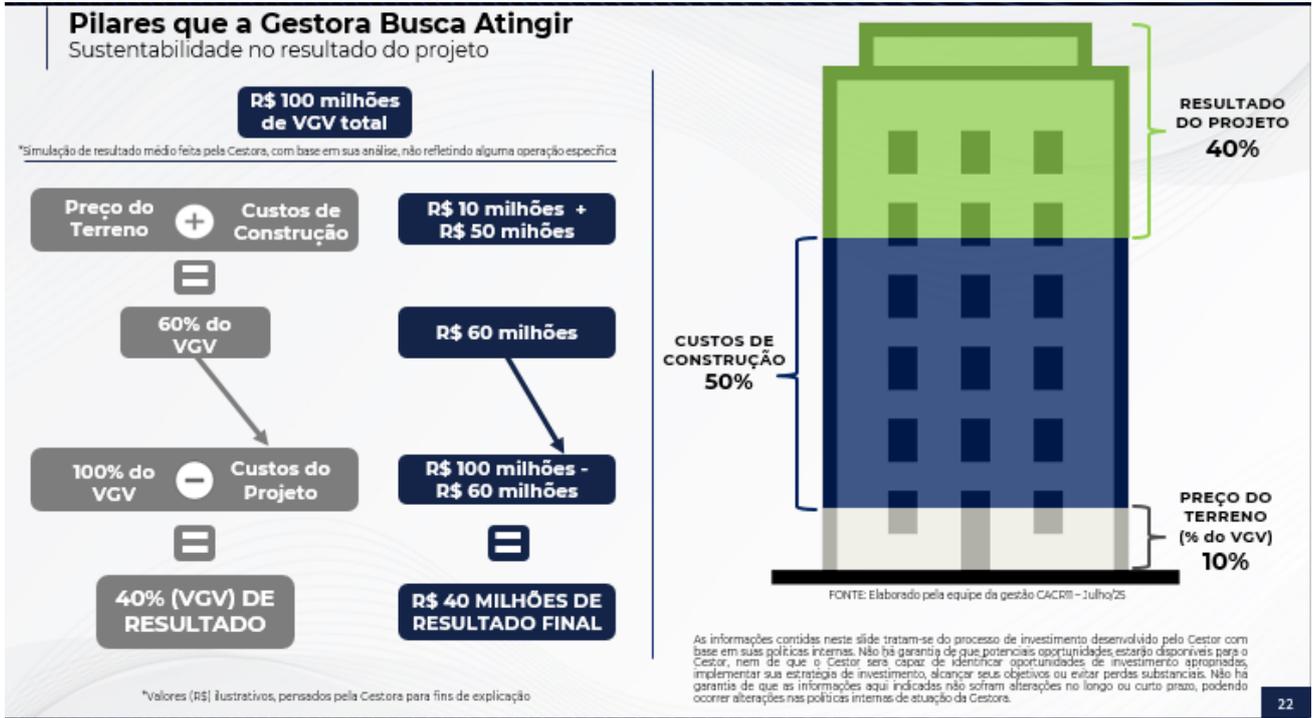
**Tela 5:** Acompanhamento de Vendas e Inadimplências.  
**Tela 6:** Razão de Garantia por operação.  
**Tela 7:** Câmera em tempo real nas Obras.  
**Tela 8:** Acompanhamento da evolução de Obra



Fonte: Elaborado pela equipe de Gestão do CACRI1 - maio/2025

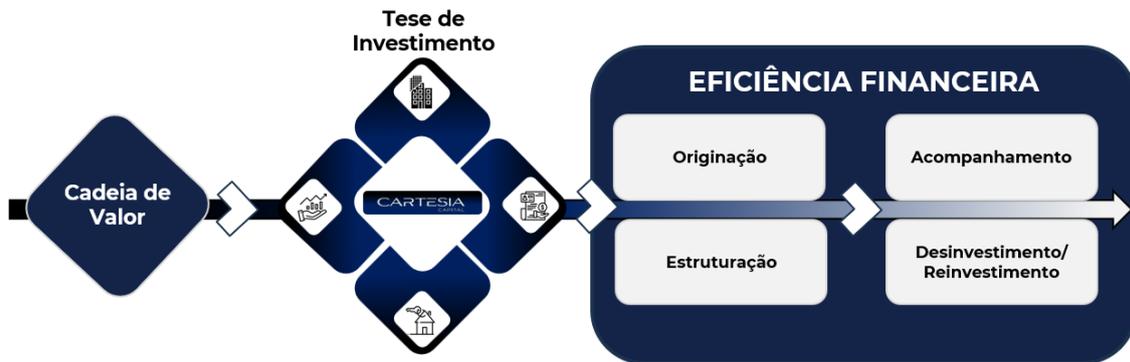
Distribuição geográfica dos ativos em nossa carteira

As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.



### Processo e Tese de Investimentos

Comprovado e Validado



Fonte: Elaborado pela equipe de Gestão do CACRII - maio/2024

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

## Cadeia de Valor

Mercado de Atuação

### Mercado Incorporadoras / Construtoras

**5,65%**  
Participação do setor de construção Civil no PIB Brasileiro

Valor Gerado em Incorporações (R\$)  
23,5 / 415,6

Incorporação obras e/ou serviços  
Fonte: Pesquisa Anual da Indústria de Construção -2022

- 2,3 milhões de pessoas.
- 174,7 mil Incorporadoras / Construtoras
- R\$439,0 bilhões

### Evolução Incorporadoras / Construtoras

**Crescimento de Pequenas e médias Incorporadoras/Construtoras**  
Fonte: PAIC - IBGE: Número de empresas de construção ativas, 2007-2022

### Grandes Incorporadoras

- Vantagem de custo de capital
- Canhos de escala
- Poder de barganha com as pontas

### Pequenas e médias Incorporadoras

- Capital Limitado;
- Elevada competição;
- Gestão ineficiente.
- Ciclos econômicos

**Crescimento de Pequenas e médias Incorporadoras/Construtoras**

X

**Vulnerabilidade da cadeia de valor**

=

**Oportunidade de bons Ativos estressados**

Fonte: Elaborado pela equipe de Gestão do CACRI1 - maio/2025

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

## Tese de Investimentos

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.



## Originação



Busca por operações lastreadas por ativos de qualidade com oportunidade de arbitragem (risco x retorno)

Pré-Modelagem da viabilidade pautada em aspectos mercadológicos do empreendimento. Exigência de razão mínima de garantia

Debate profundo dos riscos e variáveis da praça, do incorporador e do empreendimento.



As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.



## Comitê de Investimentos



As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Originação

Estruturação

Acompanhamento

Desinvestimento/  
Reinvestimento

## Estruturação

**Due Diligence**  
Due Diligence técnica, jurídica, comercial e financeira interna e externa de consultores. Recebimento de **relatórios de auditoria** de recebíveis e obra por empresas independentes.

**Modelagem Financeira**  
**Modelagem financeira definitiva** suportando os critérios de análise da gestora e regulamento do fundo.

**Garantias**  
**Estrutura de garantias reais** (alienação fiduciária, cessão de recebíveis, fundos de reserva, procuração, garantias, curva de vendas e obra, governança)

**Jurídico**  
Elaboração dos documentos da operação a partir de uma **minuta proprietária**.

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Originação

Estruturação

Acompanhamento

Desinvestimento/  
Reinvestimento

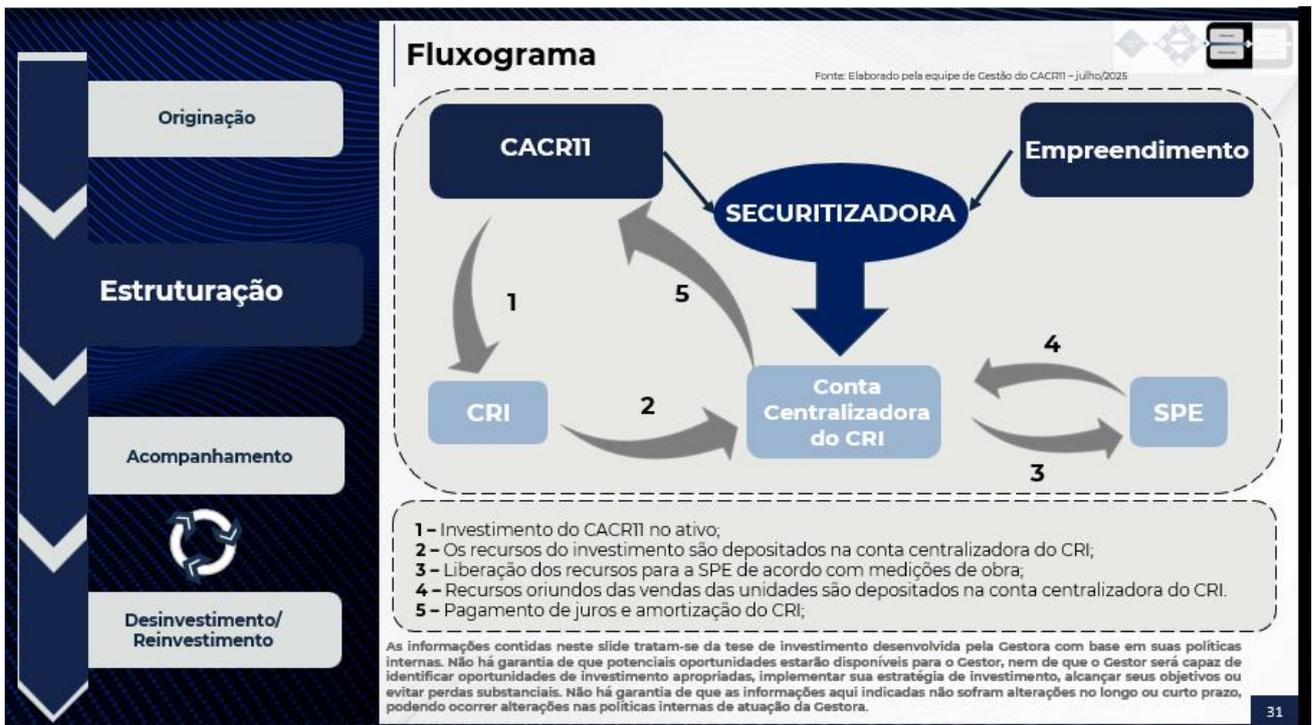
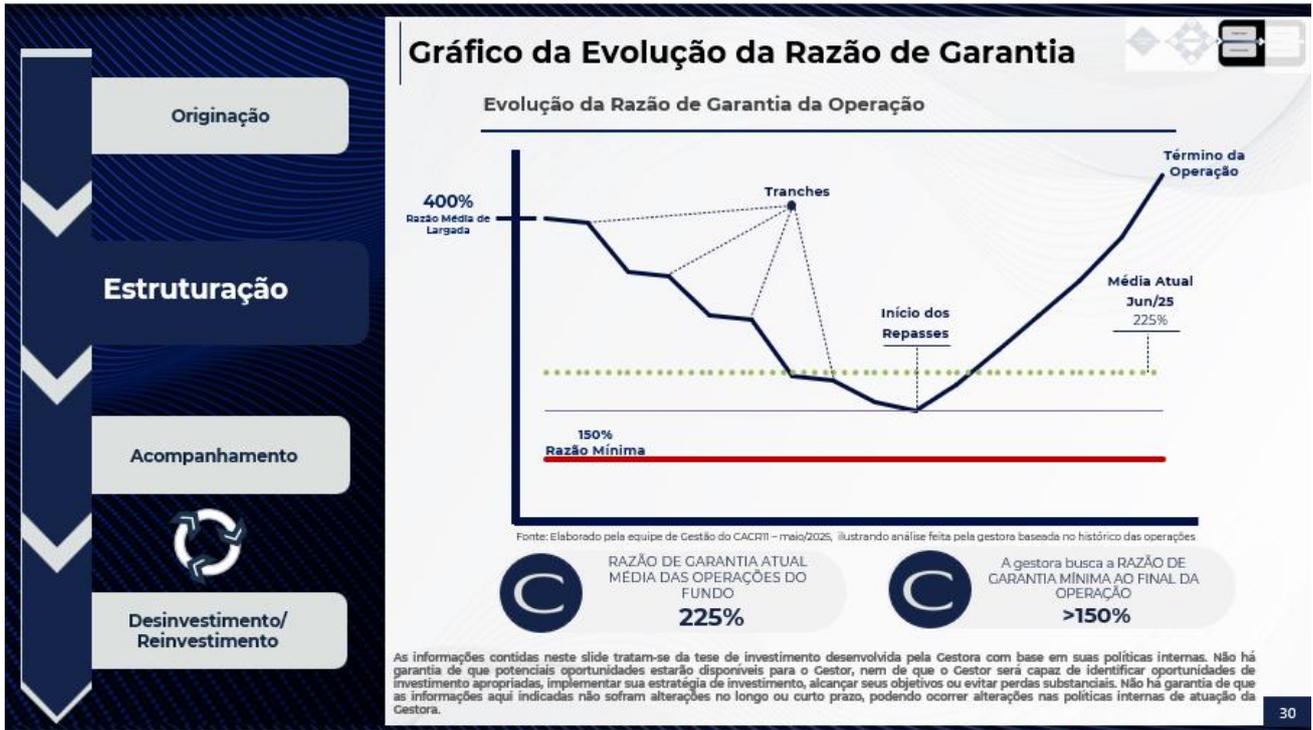
## Garantias da Operação

Alienação Fiduciária das Unidades em Estoque	Cessão Fiduciária da Carteira de Recebíveis	Alienação de Cotas da SPE
Aval dos Sócios (Até Pessoa Física)	Fundo de Reserva	Curva de Venda Mínima
Valor mínimo de Venda	Procuração para venda Forçada	Seguro performance de Obra (estouro de Obra)
Taxa de Retorno		

C

A gestora busca a RAZÃO DE GARANTIA MÍNIMA AO FINAL DA OPERAÇÃO **>150%**

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.



**Originação**

**Estruturação**

**Acompanhamento**

**Desinvestimento/  
Reinvestimento**

## Monitoramento

**Monitoramento Macroeconômico e de Mercado**

**Monitoramento de Crédito e Risco**

**Monitoramento Jurídico e Contratual**

**Monitoramento Financeiro**

Acompanhamento de **indicadores macroeconômicos** como IPCA, juros, CDI e liquidez para ajustar o portfólio à conjuntura econômica.

Avaliação contínua da **qualidade dos ativos da carteira**, analisando **indicadores** como ratings, endividamento, garantias, enquadramento da carteira e evolução dos empreendimentos.

Acompanhamento da regularidade e atualização de contratos, validade de garantias e **cumprimento de obrigações** legais na operação.

Acompanhamento do **fluxo de recebimentos e saúde das operações** por meio de balancetes, DRE, fluxo de caixa.

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

32

**Originação**

**Estruturação**

**Acompanhamento**

**Desinvestimento/  
Reinvestimento**

## Desinvestimento / Reinvestimento

Início dos repasses dos adquirentes.

Amortização via cash sweep

Venda no Secundário

**Desinvestimento**

---

**Reinvestimento**

Análise de novas oportunidades

Taxa de distribuição (revertida em dividendos)

Busca por melhores taxas

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

33

## Operação

Soluções ao Incorporador buscadas pela Gestora

As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor.



Parado há 9 anos



Parado há 10 Anos

Fonte: Gestora

Empreendimento inativo

Falta de controle na gestão

Desaceleração de Vendas

Processos Judiciais

Inexistência de Recursos

Reativação do Empreendimento

Controle Financeiro e Físico

Velocidade de Venda x Preço Otimizado

Entrega das Unidades

Recursos para evolução da obra



Entregue em: 2024



Entregue em: 2023

Fonte: Gestora

Fonte: Elaborado pela equipe de Gestão do CACR11 - junho/2025

34

## Resultados

Track Record

**22,52% a.a**  
Dividend Yield\*\*

Equivalente a

**154,70% do CDI**

Últimos 12 meses

\*Considerado reinvestimento e gross up

\*\* Valor referente ao fechamento de maio/25

Fonte: Relatório Gerencial CACR11 - maio/25

### Cotação CACR11 (R\$)

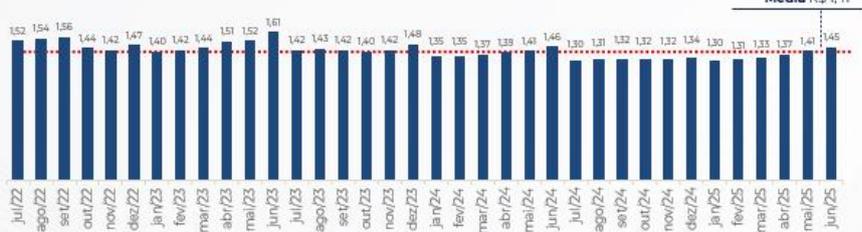
Últimos 36 meses



Fonte: Relatório Gerencial CACR11 - Junho/2025, B3

### Dividendos por cota (R\$)

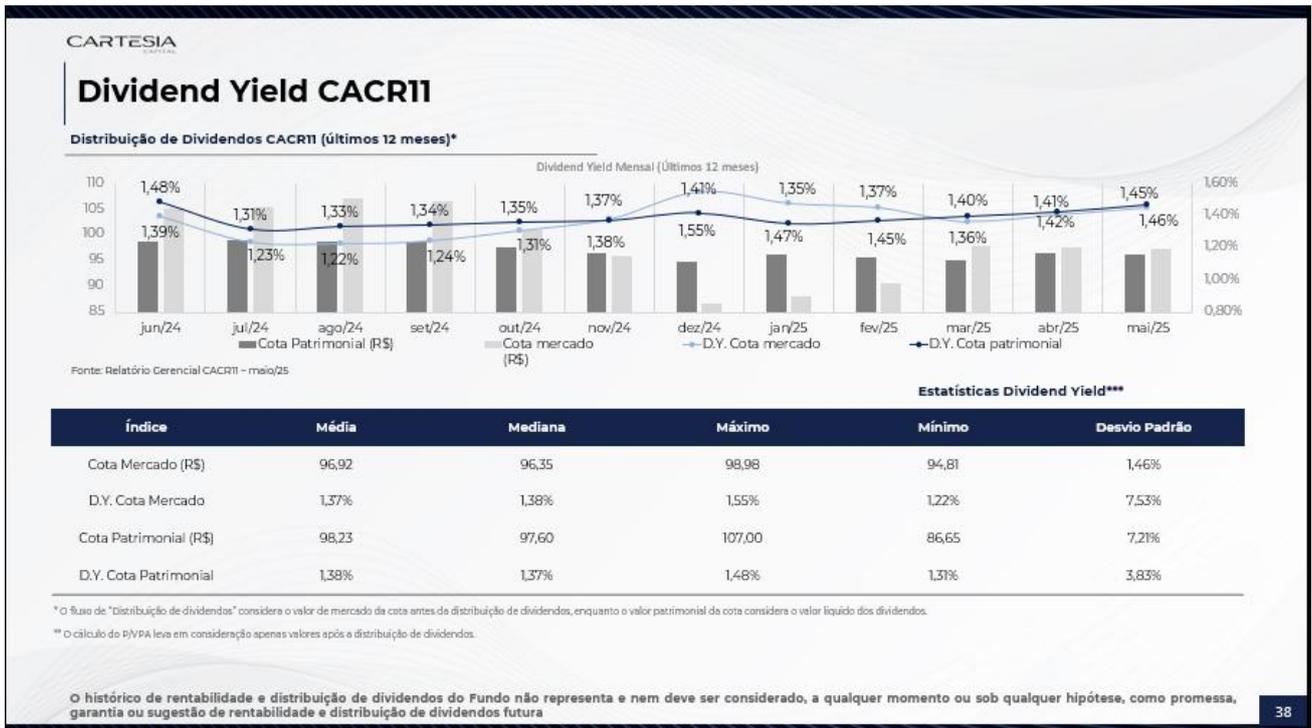
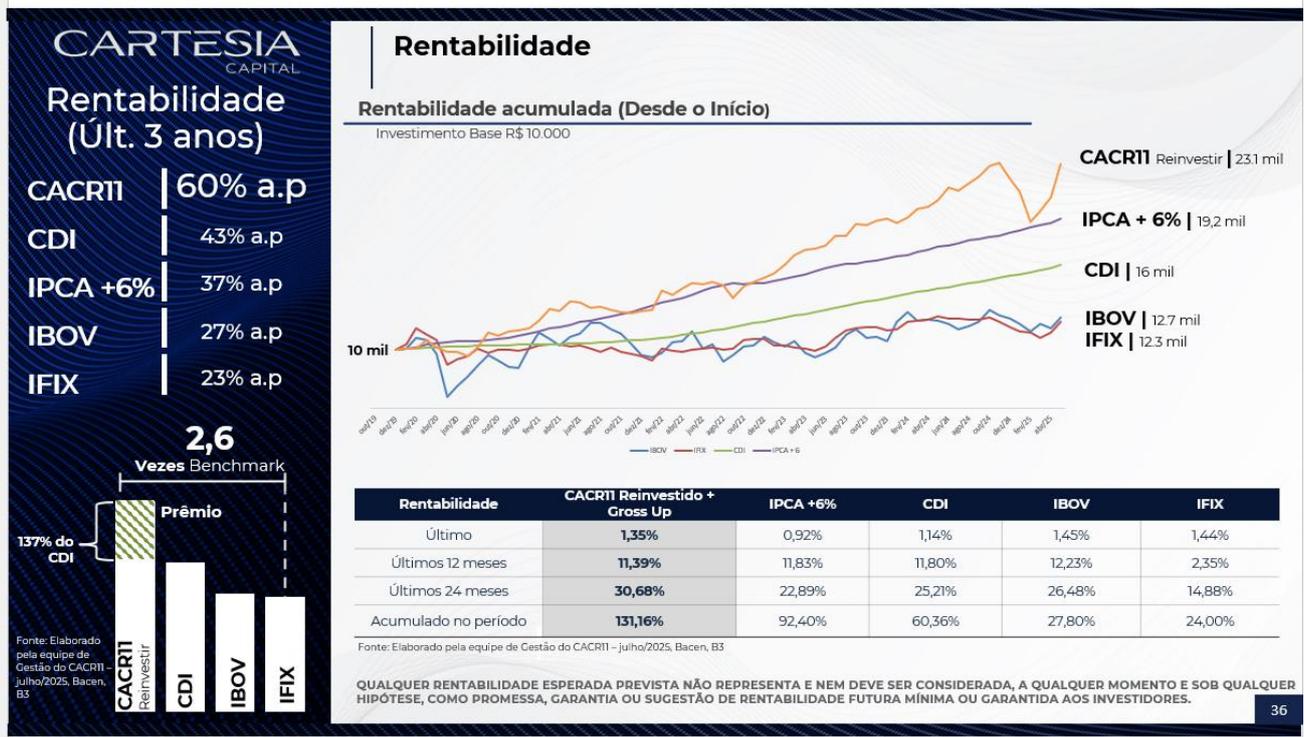
Últimos 36 meses

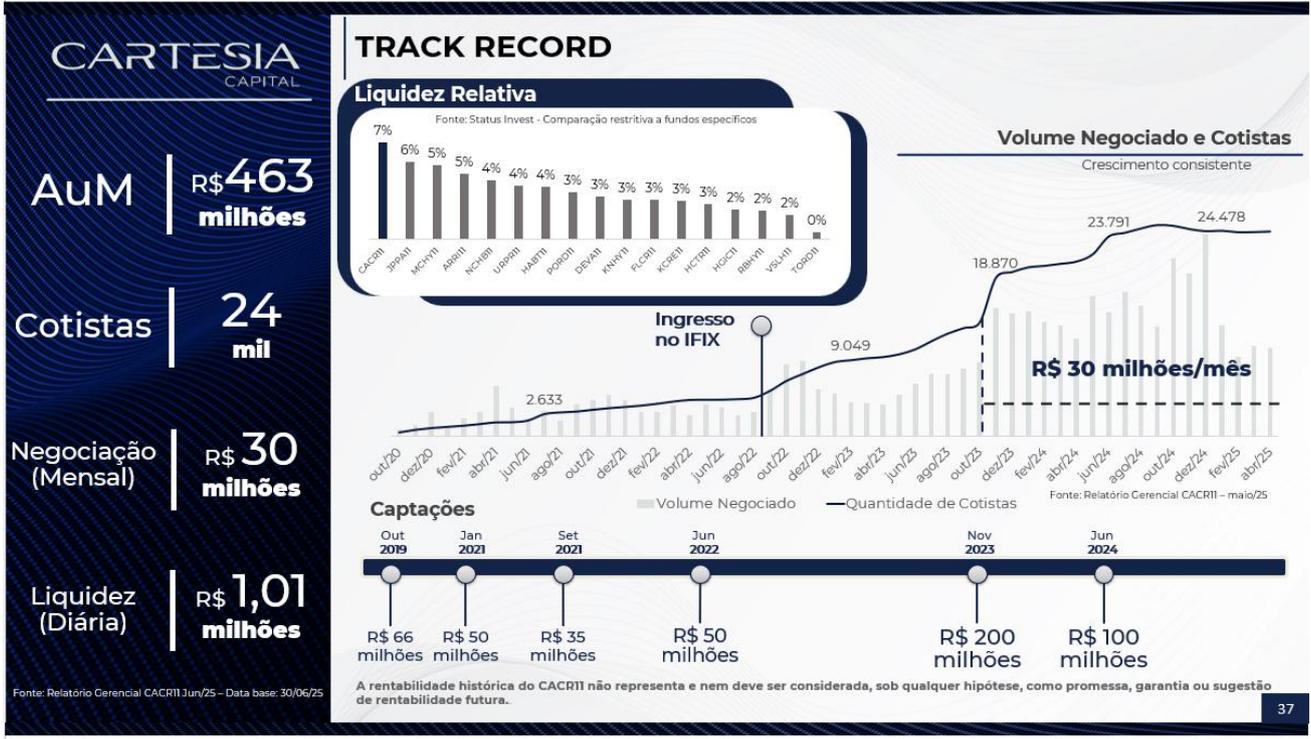


Fonte: Relatório Gerencial CACR11 - Junho/25

A rentabilidade histórica do CACR11 não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

35



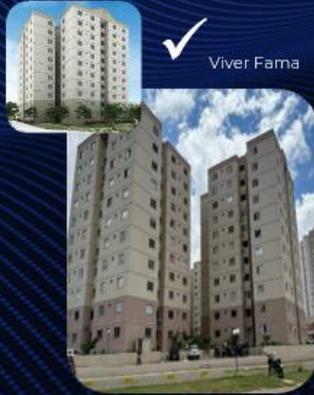


## Projetos Entregues

CARTESIA  
CAPITAL



✓  
LG Sophia



✓  
Viver Fama



✓  
Mansion Madrid

Fonte: Gestora

55

## Projetos Entregues

CARTESIA  
CAPITAL



✓  
Nex Like



✓  
Visconde de Monte Cristo



✓  
Viver Diadema

Fonte: Gestora

56

[INTERNO]

## Projetos Entregues

CARTESIA  
CAPITAL

✓  
Infinita Park



✓  
Nex Life Park



Fonte: Gestora

57

## Projetos com entrega em até 12 meses

CARTESIA  
CAPITAL

✓  
Station



✓  
La Maison



✓  
Helvetia



Fonte: Gestora

58

[INTERNO]

### Projetos com entrega em até 24 meses

CARTESIA  
CAPITAL



Fonte: Gestora

59

### Projetos com entrega em até 24 meses

CARTESIA  
CAPITAL

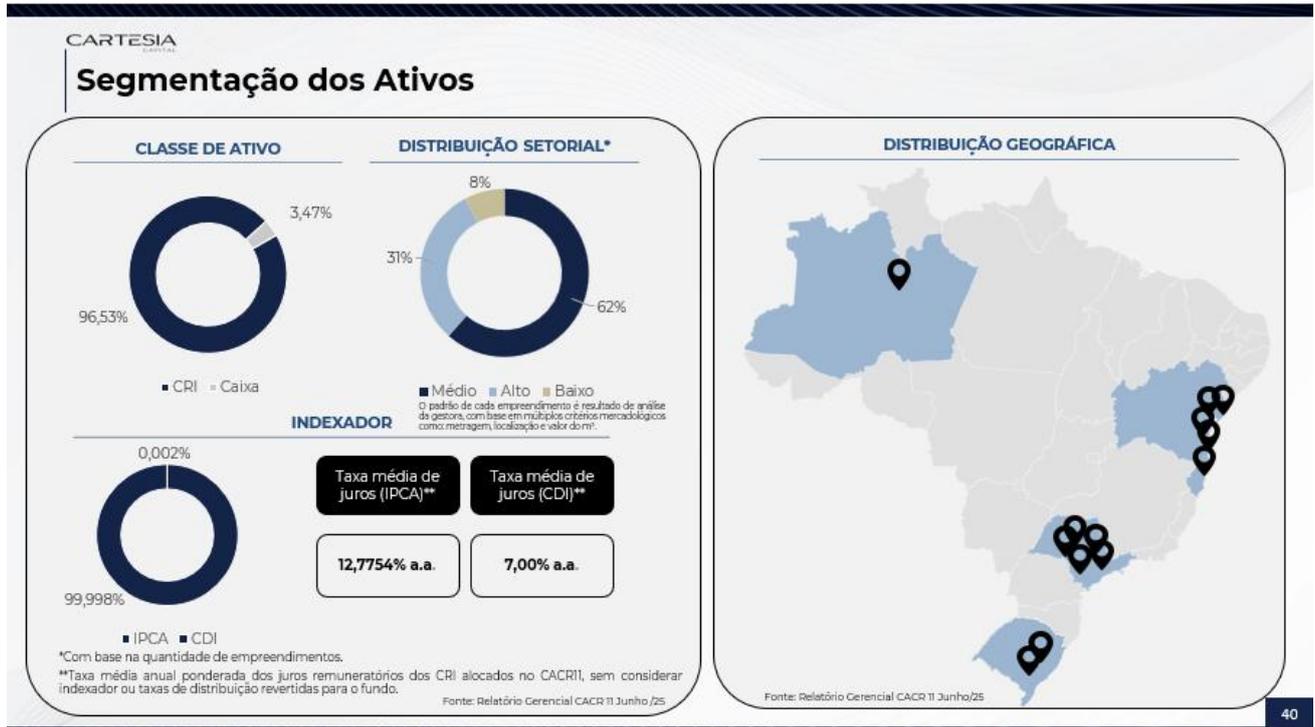


Fonte: Gestora

60

[INTERNO]

## CACR11: ATIVOS EM CARTEIRA



### CACR11 - Ativos investidos

CRI LIFE PARK

Fonte: Gestora

**Obra concluída**  
Fachada Torre C

Fonte: Gestora

**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: Vórtex
- 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 (min R\$ 100 mil)

**Garantias:**

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

**CARTESIA**

ESTRITAMENTE PRIVADO E CONFIDENCIAL

Fonte: Relatório Gerencial CACR 11 maio/25

41

[INTERNO]

233

## CACRII - Ativos investidos

CRI Helvetia

Fonte: Gestora

**Desenho terreno**  
Implantação



Fonte: Gestora

**Avanço de obra**  
Vista de Cima



**Projeto CRI Helvetia**  
22C1000969  
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 (min 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

**CARTESIA** ESTRITAMENTE PRIVADO E CONFIDENCIAL Fonte: Relatório Gerencial CACRI 11 maio/25 42

## CACRII - Ativos investidos

CRI Viva

Fonte: Gestora

**Avanço de obra**  
Guanita



Fonte: Gestora

**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 (min 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

**CARTESIA** ESTRITAMENTE PRIVADO E CONFIDENCIAL Fonte: Relatório Gerencial CACRI 11 maio/25 43

## CACRII - Ativos investidos

CRI Mansion Madrid

Fonte: Gestora

**Avanço de obra**  
Fachada



Fonte: Gestora

**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 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 15,2 milhões
- LTV:  
23H1038202: 15,9%  
23H1038509: 15,9%
- Obras: 100% concluída
- Amortização:  
✓ 0,5% / mês do saldo devedor
- ✓ Cash sweep (min R\$ 100 mil) se Fundo de Obras > 100% do saldo de obras a incorrer

 **Garantias:**

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

CARTESIA

ESTRITAMENTE PRIVADO E CONFIDENCIAL

Fonte: Relatório Gerencial CACRII maio/25

44

## CACRII - Ativos investidos

CRI La Maison

Fonte: Gestora

**Avanço de obra**  
Fachada



Fonte: Gestora

**Avanço de obra**  
Salão de jogos



**Projeto CRI La Maison**  
23I2111365  
23I2111373



**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. (23I2111365)  
 IPCA + 13,00% a.a. (23I2111373)

 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 m<sup>2</sup>
- 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 (min 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

CARTESIA

ESTRITAMENTE PRIVADO E CONFIDENCIAL

Fonte: Relatório Gerencial CACRII maio/25

45

## CACRII - Ativos investidos

CRI Station

Fonte: Gestora

**Avanço de obra**  
Fachada



Fonte: Gestora

**Avanço de obra**  
Pintura - 1º andar



**Projeto CRI Station**  
2331215653  
2331215952  
2331226561  
2331226990



### 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. (2331215653)  
IPCA + 12,6825% a.a. (2331215952)  
IPCA + 12,6825% a.a. (2331226561)  
IPCA + 12,6825% a.a. (2331226990)

 **Saldo Devedor:**  
R\$ 18.940.839,80

 **Vencimento:** Out/2027

 **Servicers:**

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

 **Empreendimento:**

- 203 apartamentos de 25 a 35 m<sup>2</sup>
- 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 (min 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

CARTESIA

ESTRITAMENTE PRIVADO E CONFIDENCIAL

Fonte: Relatório Gerencial CACRII maio/25

46

## CACRII - Ativos investidos

CRI Savoie

Fonte: Gestora

**Projeto CRI Savoie**  
Fachada

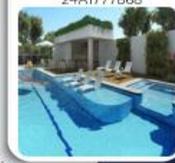


Fonte: Gestora

**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 VCV 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. (24A1777665)  
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 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 74,6 milhões
- LTV: 69,8%
- Obras: 0%
- Entrega: Julho/2026
- Amortização:
  - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
  - ✓ Cash sweep (min 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

CARTESIA

ESTRITAMENTE PRIVADO E CONFIDENCIAL

Fonte: Relatório Gerencial CACRII maio/25

47

## CACRII - Ativos investidos

### CRI Monte Cristo

Fonte: Gestora

**Avanço de obra**  
Fachada



Fonte: Gestora

**Avanço de obra**  
Hall de elevadores



**Projeto CRI Monte Cristo**  
2330162156  
2330162216  
2330162404



**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. (2330162156)  
IPCA + 14% a.a. (2330162216)  
IPCA + 14% a.a. (2330162404)

**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 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 29,8 milhões
- LTV: 44,7%
- Obras: 100% concluída
- Amortização:
  - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
  - ✓ Cash sweep (min 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

CARTESIA ESTRITAMENTE PRIVADO E CONFIDENCIAL Fonte: Relatório Gerencial CACRII maio/25

## CACRII - Ativos investidos

### CRI Real Park

Fonte: Gestora

**CRI Real Park**  
Demolição Concluída



Fonte: Gestora

**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 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 53,9 milhões
- LTV: 57,0%
- Obras: 0%
- Entrega: Setembro/2025
- Amortização:
  - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
  - ✓ Cash sweep (min 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

CARTESIA ESTRITAMENTE PRIVADO E CONFIDENCIAL Fonte: Relatório Gerencial CACRII maio/25

## CACRII - Ativos investidos

CRI Alto Lindóia

Fonte: Gestora

**Avanço de obra**  
Concretagem



Fonte: Gestora

**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 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 253 milhões
- LTV: 34,8%
- Obras (Fase I): 13,72% (+0,76 p.p.)
- Amortização:
  - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
  - ✓ Cash sweep (min 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

CARTESIA ESTRITAMENTE PRIVADO E CONFIDENCIAL Fonte: Relatório Gerencial CACRII maio/25

## CACRII - Ativos investidos

CRI Santo André

Fonte: Gestora

**Vista Terra ao mar**  
Imagem aérea



Fonte: Gestora

**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 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 207,3 milhões
- LTV: 56,1%
- Obras: 0%
- Entrega: Janeiro/2026
- Amortização:
  - ✓ 0,5% / mês do saldo devedor
  - ✓ Cash sweep (min 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

CARTESIA ESTRITAMENTE PRIVADO E CONFIDENCIAL Fonte: Relatório Gerencial CACRII maio/25

## CACRII - Ativos investidos

CRI Mallorca

Fonte: Gestora

**Avanço de obra**  
Bloco de Fundação



Fonte: Gestora

**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 m<sup>2</sup>
- 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

CARTESIA

ESTRITAMENTE PRIVADO E CONFIDENCIAL

Fonte: Relatório Gerencial CACRII maio/25

52

## CACRII - Ativos investidos

CRI Chianti

Fonte: Gestora

**Avanço de Obra**  
Fachada



Fonte: Gestora

**Avanço de Obra**  
Forma 7º andar



**Projeto CRI Chianti**  
24I2532795



**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: Wórtx
- 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: 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

CARTESIA

ESTRITAMENTE PRIVADO E CONFIDENCIAL

Fonte: Relatório Gerencial CACRII maio/25

53

## Objetivos da 7ª Emissão

### Objetivos da Gestora com relação à 7ª Emissão



Imagem meramente ilustrativa

As informações contidas neste slide tratam-se da tese de Investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

#### 1. Expansão da Carteira

- Absorção da carteira de projetos pré-aprovados e/ou em fase de estruturação.

#### 2. Diversificação de Ativos

- Diversificação do portfólio de ativos alocados no fundo.

#### 3. Mercado Secundário

- Intensificar atuação em operações no mercado secundário com compressão de taxa.

#### 4. Liquidez

- Aumento da liquidez diária das cotas.

#### 5. Receita

- Maior geração de receita com taxa de distribuição dos novos CRI.

#### 6. Valor da Cota

- Valorização da cota.

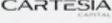
#### 7. Eficiência de Crédito

- Maior eficiência de crédito para os Incorporadores (*Ex. Desembolso em tranches*).

## PIPELINE INDICATIVO DA OFERTA

Em relação à rentabilidade dos Ativos Alvo a serem adquiridos, a hipótese utilizada é de que os CRI sejam investidos buscando, no mínimo, manter as características como remuneração e *duration* similares aos presentes na carteira do Fundo atualmente.

Abaixo estão indicados os Ativos Alvo da Oferta, em ordem cronológica de alocação, conforme prioridade e avanço atual na estruturação.



### Pipeline indicativo CACRI1

Pipeline	Segmento	Localização (UF)	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Razão de Garantia
CRI 1	Médio Padrão	Sergipe	45,00	IPCA + 14,00%	188,00%
CRI 2	Médio Padrão	São Paulo	64,00	IPCA + 14,30%	232,00%
CRI 3	Médio Padrão	São Paulo	38,00	IPCA + 14,10%	232,00%
CRI 4	Médio Padrão	São Paulo	24,50	IPCA + 13,70%	166,00%
CRI 5	Médio Padrão	São Paulo	47,00	IPCA + 14,50%	185,00%
CRI 6	Médio Padrão	São Paulo	41,50	IPCA + 14,50%	218,00%
CRI 7	Médio Padrão	São Paulo	49,10	IPCA + 14,50%	218,00%
CRI 8	Alto Padrão	Mato Grosso	52,80	CDI + 6,00%	169,00%
CRI 9	Alto Padrão	Mato Grosso	85,00	CDI + 6,50%	229,00%

FONTE: Análise feita pela Gestora  
O quadro acima demonstra os ativos alvo do fundo para novas alocações dos recursos da oferta. A referida relação poderá ser alterada de acordo com as análises realizadas pela gestora, bem como pela inclusão de novas operações no pipeline.

NÃO OBTANTE O EXPOSTO ABAIXO NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIGINADOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA, SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROGRESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

### RESUMO

Razão de Garantia Ponderada	<b>211%</b>
Taxa de Remuneração Média das Operações Atréadas ao IPCA	<b>IPCA + 14,27% a.a.</b>
Taxa de Remuneração Média das Operações Equivalente em CDI	<b>CDI + 6,31% a.a.</b>
Volume Total	<b>R\$ 446,9 milhões</b>

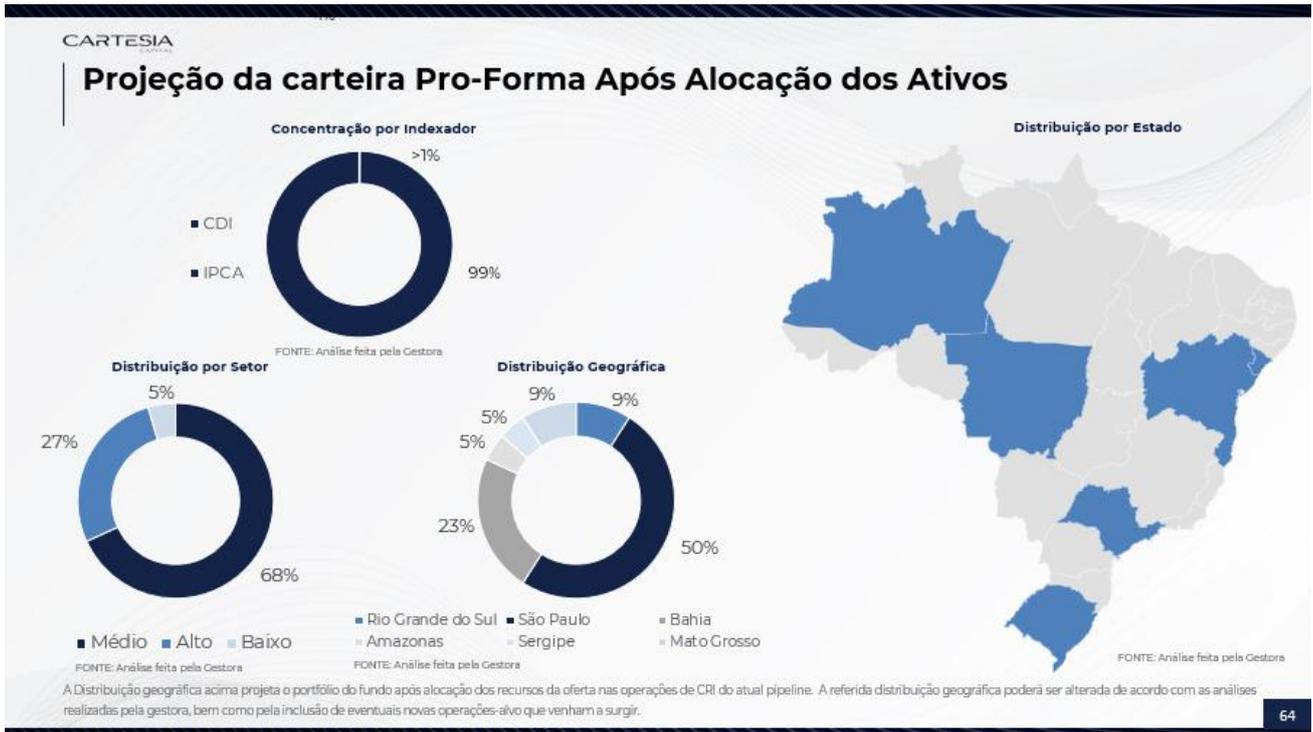
63

No estudo também foi considerada a Amortização Programada mensal de 0,5% do Saldo Devedor das operações, estratégia amplamente utilizada pela Cartesia na estruturação de seus CRI indexados a inflação, de forma a suavizar a correção monetária acumulada regularmente, incrementando o resultado do Fundo todos os meses.

Ainda há a Taxa de Estruturação, equivalente a 1,00% do volume total dos novos CRI, que é mais um método da Gestora para agregar valor ao resultado do Fundo e ocorre conforme o procedimento de alocação nos Ativos Alvo e a ocorrência de giro de 10% ao ano do portfólio, obtido por meio da gestão ativa.

Além dos investimentos em CRI, que serão os ativos preponderantes da carteira do Fundo, a Gestora aloca o caixa do Fundo que ainda não estiver investido nos Ativos Alvo, em fundos soberanos de liquidez diária que a Gestora julgar possuir retorno interessante ao Fundo vis-à-vis o risco incorrido.

Após o procedimento de alocação dos recursos captados por meio da 7ª Emissão de Cotas, estima-se que o portfólio do Fundo ficará disposto da seguinte forma:



## RESULTADOS

Com as hipóteses acima, a Gestora espera um fluxo de rendimentos mensal médio de R\$ 1,36 por cota no período ilustrado na tabela abaixo em um horizonte de 3 anos. Para uma cota com preço de subscrição de R\$ 95,80 representa um rendimento de dividendos (*Dividend Yield*) esperado de 1,50% a.m.

### Estudo de Viabilidade CACRI1

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AGOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

#### Demonstração do Resultado\*

(Valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3
<b>Receitas</b>	<b>105.091.368</b>	<b>107.150.460</b>	<b>107.891.295</b>
Juros	65.400.562	67.744.751	66.370.030
Correção Monetária**	31.359.322	33.871.802	35.854.279
Taxa de Estruturação	1.489.667	1.489.667	2.439.667
Remuneração do Caixa	6.841.817	4.044.240	3.227.320
<b>Despesas</b>	<b>(8.358.758)</b>	<b>(7.882.520)</b>	<b>(9.462.067)</b>
Administrativas	(6.099.782)	(6.099.782)	(6.099.782)
Taxa de Performance	(1.658.976)	(1.182.738)	(2.762.285)
Outras	(600.000)	(600.000)	(600.000)
<b>Resultado</b>	<b>96.732.610</b>	<b>99.267.940</b>	<b>98.429.228</b>
<b>Distribuição do Resultado</b>			
<b>Rendimento Distribuído por Cota</b>	<b>15,86</b>	<b>16,28</b>	<b>16,14</b>
Dividend Yield (preço de emissão)	16,68%	17,12%	16,97%
Dividend Yield (gross up)	19,62%	20,14%	19,97%
% CDI**	152,11%	185,33%	193,12%
% CDI (gross up)	178,95%	218,03%	227,20%

(\*) ANBIMA - Estrutura a Termo das Taxas de Juros Estimada (02/07/2025).

NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

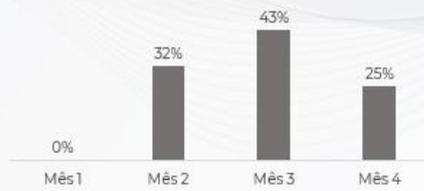
CARTESIA

## Premissas de Viabilidade CACRI1

### Premissas gerais

- Liquidação da Oferta em Agosto/2025
- Alocação do Pipeline em 4 meses a partir de Setembro/25
- Rendimentos dos Ativos do Pipeline no mês seguinte à alocação
- Taxa de estruturação de novas operações de 1% sobre o volume do CRI
- Giro do portfólio de 10% / ano (gestão ativa)

### Cronograma de Alocação



### Premissa de CDI anual



(E) Projeção Boletim Focus em 27/06/2025

### Premissa de IPCA anual



(E) Projeção Boletim Focus em 27/06/2025

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

65

**NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE QUE AS PREMISSAS SE MATERIALIZARÃO NOS TERMOS E CONDIÇÕES VISLUMBRADAS NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. TAIS PREMISSAS ESTÃO SUJEITAS A DIVERSOS FATORES DE RISCO, OS QUAIS PODERÃO TORNÁ-LAS SUBSTANCIALMENTE DIFERENTES DAQUELAS INICIALMENTE IMAGINADAS, INCLUSIVE LEVANDO A GESTORA A ADOTAR OUTRAS ESTRATÉGIAS NÃO PREVISTAS E/OU MAIS CONSERVADORAS. PORTANTO, ESSE ESTUDO NÃO DEVE SER ENTENDIDO, DE FORMA ALGUMA, COMO UMA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO E PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA.**

**AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.**

**FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.**

São Paulo, 29 de julho de 2025.

Assinado por:

**RICHARD HOFFMEISTER SIPP**

6A4A4234AB67404...

**CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

[INTERNO]

# CARTESIA

CAPITAL

**ANEXO V**

---

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo/Classe:</b>	CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo/Classe:</b>	32.065.364/0001-46
<b>Data de Funcionamento:</b>	15/05/2023	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRCACRCTF004	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	4.836.324,00
<b>Fundo/Classe Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BANCO DAYCOVAL S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	62.232.889/0001-90
<b>Endereço:</b>	AV. PAULISTA, 1793, 2º andar- Bela Vista- São Paulo- SP- 01311200	<b>Telefones:</b>	(11) 3138-8928
<b>Site:</b>	www.daycoval.com.br	<b>E-mail:</b>	middlesmc@bancodaycoval.com.br
<b>Competência:</b>	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA	18.966.436/0001-55	R. Pedrosa Alvarenga, 1221 - 9A - Itaim Bibi, São Paulo - SP, 04531-010	(11) 3167-0102
1.2	Custodiante: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200,	(11) 3138-0921
1.3	Auditor Independente: MCS MARKUP AUDITORES INDEPENDENTES S/S	23.854.307/0001-55	Praça Tomás Morus, 81 - Conjuntos 1201 - Água Branca, São Paulo - SP, 05003-090	(11) 2229-7898
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BANCO DAYCOVAL S.A.	62.232.889/0001-90	Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200,	(11) 3138-0921
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços':</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			

Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000005C8	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	6.616.858,64	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000060A	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	1.073.867,81	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000610	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	3.689.154,54	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000625	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	253.685,09	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000639	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	1.424.499,09	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000063C	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	404.264,62	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000645	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	990.663,83	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000064D	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	172.322,34	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000652	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	3.743.308,77	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000654	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	1.855.133,38	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000656	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	2.059.866,19	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000659	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	12.286.119,24	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000065F	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	2.225.481,48	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000066B	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	915.089,19	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000067B	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	4.969.161,04	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000067D	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	9.915.505,30	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000067E	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	1.431.302,18	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000067F	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	14.118.223,89	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000680	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	2.332.488,81	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006AF	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	10.119.495,50	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006B5	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	10.118.674,93	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006B6	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	744.577,05	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006BB	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	1.251.470,47	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006C3	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	2.815.463,81	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006C5	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	11.142.042,91	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006C7	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	9.152.795,66	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas

CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006C8	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	10.885.571,72	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006DE	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	17.613.401,58	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006E0	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	988.274,88	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006E3	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	8.915.272,36	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006E6	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	33.242.490,58	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000731	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	3.016.983,24	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000734	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	6.969.303,34	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000735	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	8.003.710,32	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000073C	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	827.275,71	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000750	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	9.946.423,94	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000757	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	1.244.263,26	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000076C	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	8.133.280,64	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000076D	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	8.084.354,06	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000076E	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	4.181.990,08	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000076F	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	30.690,68	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000770	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	7.274.066,88	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000775	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	734.803,07	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000776	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	154.331,37	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000779	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	495.185,83	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000077A	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	9.858.619,08	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000077B	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	4.141.791,98	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000077F	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	3.119.158,88	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000783	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	5.137.652,96	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000079A	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	7.296.729,76	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007A4	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	3.016.056,45	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007A5	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	20.052.399,58	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas

	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007AD	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	20.001.034,23	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007AE	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	451.889,27	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007AF	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	734.979,62	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007B1	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	1.149.049,86	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007C2	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	15.022.064,36	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000054A	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	16.398.036,33	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000055D	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	16.968.102,54	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000563	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	895.643,64	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000597	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	26.742,53	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000005B4	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	15.969.782,40	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000005BB	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	1.483.865,48	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000005FC	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	497.488,22	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000618	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	495.986,42	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000678	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	196.076,78	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000686	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	2.996.196,74	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000006B2	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	859.720,28	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000006C4	Ganho de capital - Rentabilização da carteira	384.766,76	Recurso próprios - Caixa e/ou emissão de cotas
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O programa de investimento do Fundo para os exercícios seguintes seguirá a política de investimentos, em conformidade com o regulamento do Fundo.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	Os resultados do fundo de investimento podem ser consultados diretamente na demonstração financeira do fundo (DF). Esta documentação estará disponível para consulta em: ( <a href="https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM">https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM</a> ), e proporciona uma visão detalhada do desempenho e das operações realizadas ao longo do período.			
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>			
	Em 2024, o mercado de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) no Brasil apresentou um desempenho notável, com diversos fundos destacando-se tanto em valorização de cotas quanto na distribuição de dividendos. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), principal indicador do setor, refletiu essa tendência positiva ao registrar uma valorização de 1,1% no primeiro semestre do ano. O desempenho positivo dos FIIs em 2024 pode ser atribuído a fatores como a recuperação econômica gradual, redução das taxas de juros e a busca dos investidores por alternativas que oferecessem rendimentos atrativos. Esses fundos proporcionaram aos investidores oportunidades de diversificação e renda passiva, consolidando-se como uma opção popular no mercado financeiro brasileiro. Em síntese, 2024 foi um ano favorável para os FIIs, com a maioria apresentando resultados positivos, impulsionados por uma conjuntura econômica que favoreceu o setor imobiliário e atraiu o interesse contínuo dos investidores.			
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>			
	A perspectiva para 2025 sugere um cenário mais moderado em comparação com 2024, com algumas oportunidades em setores específicos, mas também com desafios vindos de possíveis ajustes econômicos e fiscais. A atratividade dos FIIs como uma alternativa de investimento de renda passiva deve se manter, desde que o ambiente macroeconômico continue favorável.			

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:				
Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>				
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - 20L0789248	2.259.506,11	SIM	-0,01%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - 20L0789249	2.438.039,73	SIM	-0,02%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - 20L0789249_0	1.036.646,82	SIM	-0,02%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - 20L0789249_1	652.703,55	SIM	-0,02%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - 23E0002201	1.002,60	SIM	-0,01%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000040F	2.537.215,80	SIM	-0,04%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000048	6.214.627,09	SIM	-0,10%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000484	12.899.141,85	SIM	-0,13%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000005C8	5.567.181,38	SIM	-0,16%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000060A	1.025.836,03	SIM	-0,04%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000610	3.168.059,28	SIM	-0,14%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000625	217.928,98	SIM	-0,14%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000639	1.353.314,45	SIM	-0,05%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000063C	347.354,05	SIM	-0,14%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000645	947.987,69	SIM	-0,04%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000064D	170.441,73	SIM	-0,01%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000652	3.261.321,47	SIM	-0,13%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000654	1.842.927,67	SIM	-0,01%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000656	2.036.277,40	SIM	-0,01%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000659	12.336.944,39	SIM	0,00%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000065F	2.118.745,95	SIM	-0,05%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000066B	904.343,78	SIM	-0,01%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000067B	4.377.612,71	SIM	-0,12%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000067D	9.794.324,18	SIM	-0,01%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000067E	1.379.799,09	SIM	-0,04%

CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000067F	13.941.920,65	SIM	-0,01%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000680	2.316.314,50	SIM	-0,01%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006AF	9.619.462,46	SIM	-0,05%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006B5	9.619.462,46	SIM	-0,05%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006B6	718.304,34	SIM	-0,04%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006BB	1.238.209,06	SIM	-0,01%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006C3	2.716.268,82	SIM	-0,04%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006C5	10.709.139,25	SIM	-0,04%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006C7	8.657.516,21	SIM	-0,05%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006C8	10.292.824,83	SIM	-0,05%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006DE	16.641.670,06	SIM	-0,06%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006E0	973.523,07	SIM	-0,01%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006E3	8.669.650,77	SIM	-0,03%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000006E6	31.195.219,12	SIM	-0,06%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000731	2.843.330,90	SIM	-0,06%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000734	6.570.399,79	SIM	-0,06%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000735	7.804.906,75	SIM	-0,02%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000073C	779.034,24	SIM	-0,06%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000750	9.768.804,61	SIM	-0,02%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000757	1.216.151,89	SIM	-0,02%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000076C	7.900.184,09	SIM	-0,03%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000076D	7.856.378,38	SIM	-0,03%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000076E	4.062.729,67	SIM	-0,03%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000076F	28.817,54	SIM	-0,06%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000770	6.830.049,31	SIM	-0,06%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000775	690.660,45	SIM	-0,06%

CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000776	150.389,76	SIM	-0,03%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000779	481.203,18	SIM	-0,03%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000077A	9.254.734,36	SIM	-0,06%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000077B	3.889.417,36	SIM	-0,06%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000077F	3.054.455,16	SIM	-0,02%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000000783	4.867.790,57	SIM	-0,05%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000079A	5.559.574,13	SIM	-0,24%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007A4	2.935.331,41	SIM	-0,03%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007A5	18.984.383,22	SIM	-0,05%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007AD	18.933.812,82	SIM	-0,05%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007AE	430.136,72	SIM	-0,05%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007AF	686.482,16	SIM	-0,07%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007B1	1.110.879,06	SIM	-0,03%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000007C2	15.020.062,62	SIM	0,00%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000012F	54.021,02	SIM	12,72%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000019L	2.005.495,69	SIM	-0,43%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000457	1.681.658,94	SIM	-0,02%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000462	1.754.351,37	SIM	-0,05%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000047F	1.016,57	SIM	-0,01%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000054A	15.984.130,49	SIM	-0,03%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI0000055D	16.894.165,25	SIM	0,00%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000563	847.116,37	SIM	-0,05%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000597	55.841,30	SIM	1,09%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000005B4	15.535.436,16	SIM	-0,03%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000005BB	1.423.404,94	SIM	-0,04%
CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000005FC	486.177,17	SIM	-0,02%

	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000618	475.417,25	SIM	-0,04%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000678	190.581,45	SIM	-0,03%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI00000686	2.902.332,42	SIM	-0,03%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000006B2	839.141,80	SIM	-0,02%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI000006C4	369.106,08	SIM	-0,04%
	CERTIF RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI001188	19.448.290,39	SIM	-0,04%
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>			
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º. Os Ativos serão precificados de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado) e de acordo com o manual de precificação adotado pelo Custodiante. O manual está disponível para consulta no website: <a href="https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercadocapitais/politicas-manuais-documento">https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercadocapitais/politicas-manuais-documento</a>			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	Avenida Paulista, 1.793 - 2º andar <a href="https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais">https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais</a>			
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>			
	tem (i) são utilizados como meios de comunicação aos cotistas:(a) FundosNet; (b) site da Administradora; Item (ii) o endereço físico e eletrônico são disponibilizados no Edital de Convocação			
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
	tem (i) são solicitados os documentos societários do cotista, no momento da coleta de assinaturas na Lista de presença; Item (ii) a Consulta Formal é elaborada nos termos do Regulamento do Fundo e enviada a todos os cotistas, juntamente com a carta resposta; Item (iii) as manifestações dos cotistas, deverão ocorrer na forma prevista no comunicado até o horário estabelecido;			
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
	Ao enviarmos a comunicação ao cotista sobre a realização da Assembleia, é disponibilizado o canal eletrônico para retorno da sua manifestação nos termos do Regulamento do Fundo, e quando a o envio desta pelo cotista, procedemos com a apuração do quorum no momento do encerramento do prazo para manifestação			
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>			
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>			
	Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração do Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o (i) o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme Definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do inciso "(i)" acima. A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e demais prestadores de serviços para o Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. Administradora terá o direito de receber a Taxa de Administração descrita neste Artigo 13 durante todo o período em que exercer suas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo. A Taxa de Administração será dividida entre a Administradora, a Gestora e eventuais prestadores de serviços contratados para executar a controladoria e a escrituração do Fundo, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do Fundo.			
	<b>Valor pago no ano de referência (RS):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
	0,00	0,00%	0,00%	

<b>12.</b>	<b>Governança</b>				
<b>12.1</b>	<b>Representante(s) de cotistas</b>				
	Não possui informação apresentada.				
<b>12.2</b>	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>				
	<b>Nome:</b>	Erick Warner de Carvalho	<b>Idade:</b>	45	
	<b>Profissão:</b>	Diretor de Administração Fiduciária	<b>CPF:</b>	277.646.538-61	
	<b>E-mail:</b>	erick.carvalho@bancodaycoval.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de Empresas	
	<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00	
	<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	25/09/2020	
	<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>				
	Não possui informação apresentada.				
	<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>				
	<b>Evento</b>	<b>Descrição</b>			
	<b>Qualquer condenação criminal</b>				
	<b>Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas</b>				
<b>13.</b>	<b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>				
	<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PJ</b>
	Até 5% das cotas	24.423,00	4.836.324,00	100,00%	4,32%
	Acima de 5% até 10%				
	Acima de 10% até 15%				
	Acima de 15% até 20%				
	Acima de 20% até 30%				
	Acima de 30% até 40%				
	Acima de 40% até 50%				
	Acima de 50%				
<b>14.</b>	<b>Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>				
	Não possui informação apresentada.				
<b>15.</b>	<b>Política de divulgação de informações</b>				
<b>15.1</b>	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>				
	A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net ( <a href="https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM">https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM</a> ), vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora <a href="https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista">https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista</a>				
<b>15.2</b>	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	A política de negociação de cotas do fundo, se houver, pode ser consultada através dos links: <a href="https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista">https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista</a> e/ou <a href="https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM">https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM</a>				

15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b> A política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, se houver, pode ser consultada através dos links: <a href="https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista">https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais/informacoes-cotista</a> e/ou <a href="https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM">https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM</a>
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b> O Administrador possui equipes direcionadas para asseguarção do cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo com segregação de funções para elaboração, validação e envio de informações.
16.	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b> As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

<b>Anexos</b>
---------------

<a href="#">5. riscos</a>
---------------------------

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

# CARTESIA

CAPITAL

## **PROSPECTO DEFINITIVO**

DA OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SÉTIMA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO  
**CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**  
("Fundo" e "Classe")

**BANCO DAYCOVAL S.A.**  
("Administradora")

**CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes")