

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 5ª EMISSÃO DO

**CACRI1 – CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Montante de até:

**R\$ 200.000.070,27**



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestor

**CARTESIA**  
CAPITAL

Coordenador Líder



**MASTER**  
CORRETORA

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

Este material publicitário (“Material Publicitário”) foi preparado pela Master S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”) e pela Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”), na qualidade de gestora do Fundo, no âmbito da distribuição pública de cotas da 5ª (quinta) emissão do Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo” e “Quinta Emissão”, respectivamente), de, inicialmente, 2.016.333 (duas milhões, dezesseis mil, trezentas e trinta e três) cotas (“Novas Cotas”), sem considerar o Lote Adicional, todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 99,19 (noventa e nove reais e dezenove centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), no montante total de, inicialmente, R\$ 200.000.070,27 (duzentos milhões, setenta reais e vinte e sete centavos), em regime de melhores esforços de colocação, sob rito de registro automático, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, com alterações introduzidas pelas Resoluções CVM N°s 173/22, 180/23 e 183/23 (“Resolução CVM 160”) e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Oferta”, respectivamente). A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 3,59 (três reais e cinquenta e nove centavos) por cada Nova Cota, sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 102,78 (cento e dois reais e setenta e oito centavos), aos respectivos subscritores, considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Este Material Publicitário foi elaborado com base em informações prestadas pela Gestora, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Gestora, da Oferta ou das Novas Cotas objeto deste material, e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento nas Novas Cotas.

A Oferta será intermediada pelo Coordenador Líder, que realizará a distribuição das Novas Cotas, sob regime de melhores esforços, para investidores profissionais e investidores qualificados, conforme definidos no artigo 11 e 12, respectivamente, da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Investidores”).

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o “Prospecto Preliminar de Oferta Pública Primária de Cotas da Quinta Emissão do Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Preliminar”), em especial a seção “Fatores de Risco”, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto. O Prospecto Preliminar está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM e da B3.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e nos demais documentos da Oferta, que conterão informações detalhadas a respeito da Quinta Emissão, da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas neste Material Publicitário não foram conferidas de forma independente pelo Coordenador Líder. O Regulamento poderá ser obtido junto ao Coordenador Líder ou junto ao Banco Daycoval S.A., na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), e à CVM.

O presente Material Publicitário não constitui recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. A decisão de investimento dos Investidores nas Novas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição das Novas Cotas relativas à Oferta, as informações contidas no Regulamento e demais documentos da Oferta, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores, em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Gestora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. Sem prejuízo do disposto acima, o Coordenador Líder, a Gestora, o Administrador e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste documento; e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Informações detalhadas sobre o Fundo podem ser encontradas no Regulamento que se encontra disponível para consulta nos sites indicados no slide 69.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

A decisão de investimento em Novas Cotas do Fundo é de exclusiva responsabilidade do Investidor e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento e demais documentos da Oferta pelo potencial Investidor ao formar seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas.

Os investimentos a serem realizados pelo Fundo apresentam um nível de risco elevado quando comparado com alternativas existentes no mercado de capitais brasileiro, de modo que o investidor que decidir aplicar recursos no Fundo deve estar ciente e ter pleno conhecimento que assumirá por sua própria conta os riscos envolvidos nas aplicações que incluem, sem limitação, os descritos no Prospecto Preliminar.

Não obstante a diligência do Administrador e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista do Fundo.

Eventuais estimativas e declarações futuras presentes nesta apresentação, incluindo informações sobre a potencial carteira do Fundo, poderão não se concretizar, no todo ou em parte. Tendo em vista as incertezas envolvidas em tais estimativas e declarações futuras, o investidor não deve se basear nelas para a tomada de decisão de investimento nas Novas Cotas.

Os potenciais investidores deverão tomar a decisão de investimento nas Novas Cotas considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Para tanto, deverão obter por conta própria todas as informações que julgarem necessárias à tomada de decisão de investimento nas Novas Cotas. Como em toda estratégia de investimento, há potencial para se obter lucro assim como a possibilidade de perda, inclusive total. Frequentemente, há diferenças entre o desempenho hipotético e o desempenho real obtido. Resultados hipotéticos de desempenho têm muitas limitações que lhes são inerentes.

Este Material Publicitário é exclusivamente baseado nas informações prestadas pela Gestora até 15 de maio de 2023. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, o Coordenador Líder e a Gestora não têm ou terão qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

RECOMENDA-SE A LEITURA DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DA APLICAÇÃO NO FUNDO. DETERMINADAS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

A OFERTA NÃO ESTÁ SUJEITA A ANÁLISE PRÉVIA DA CVM E SEU REGISTRO SERÁ OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA, NOS TERMOS DO ARTIGO 26 DA RESOLUÇÃO CVM 160. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM E NÃO SERÃO OBJETO DE REVISÃO PELA CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E A GESTORA MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO PRELIMINAR. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA E NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTARÃO E NEM DEVERÃO SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E E INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À GESTORA E À CVM.

AS INFORMAÇÕES APRESENTADAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONSTITUEM UM RESUMO DOS PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, AS QUAIS ESTÃO DETALHADAMENTE DESCRITAS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO DO FUNDO. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS, DO FUNDO E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

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 com retornos e serviços diferenciados.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL



Fonte: Relatório Gerencial – abril/2023

## CULTURA DE PERPETUAÇÃO DO NEGÓCIO

- Meritocracia / Partnership
- Alinhamento de interesses
- Disciplina e gestão ativa
- Parcerias de longo prazo
- Transparência
- Governança com ética

## GOVERNANÇA

- Estruturas de garantia
- Acompanhamento sistemático dos ativos investidos
- Servicers qualificados / independentes
- Intermediação na bancarização dos créditos imobiliários

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

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



**Leonardo Rigobello**

Diretor Executivo

Trabalhou como superintendente de Novos Negócios na RealtON Real Estate e foi sócio-fundador da Vector Pagadoria, ambas relacionadas ao setor de construção e incorporação imobiliária, Analista Sênior / Head of Lease da Artésia Gestão de Recursos, sócio / Head de Investment Banking da Belvedere Investimentos, e sócio / Head de Investment Banking e Capital Markets da M8 Partners. Sócio-fundador da Cartesia Capital.

Formação: Engenharia Mecânica, Centro Universitário da Fundação Educacional Inaciana (FEI)



**Caio Mascarenhas, CFA, CGA**

Diretor de Risco e Compliance

Iniciou sua carreira em 2007 com foco em gestão de fundos e estruturação de produtos, com passagem pela Grau Gestão de Ativos, Pátria Investimentos (2011 – 2013; Real Estate e Private Equity), TRX Investimentos Imobiliários (2013 – 2020; Real Estate e Crédito), em 2020 tornando-se vice-presidente de Real Estate na Captalys, coordenando o time de análise de riscos e estruturação de novos produtos imobiliários. Possui certificação CFA, CFG, CGE e CGA.

Formação: Administração de Empresas, Escola Superior de Propaganda e Marketing (ESPM)



**Sami Nasser, CGA**

Head de Gestão

Analista e estruturador de operações imobiliárias com passagens pela Zagros e AF Invest antes de se juntar ao time da Cartesia Capital em 2021. Possui certificação CFG, CGE e CGA.

Formação: Administração de Empresas, Fundação Getúlio Vargas (FGV)

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

VISÃO GERAL | **MERCADO**

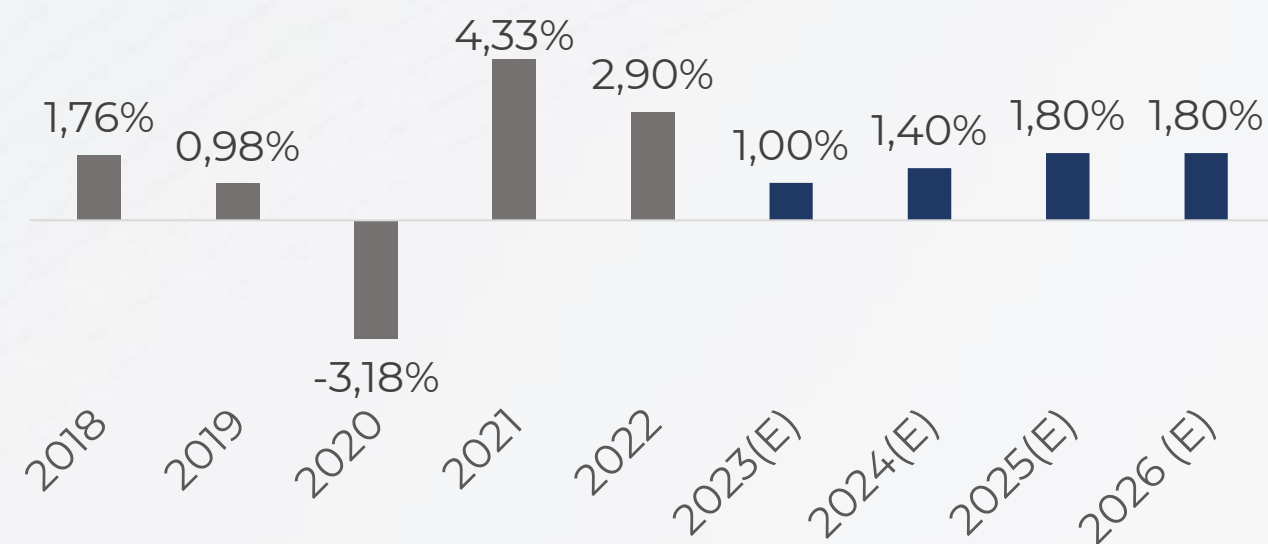
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

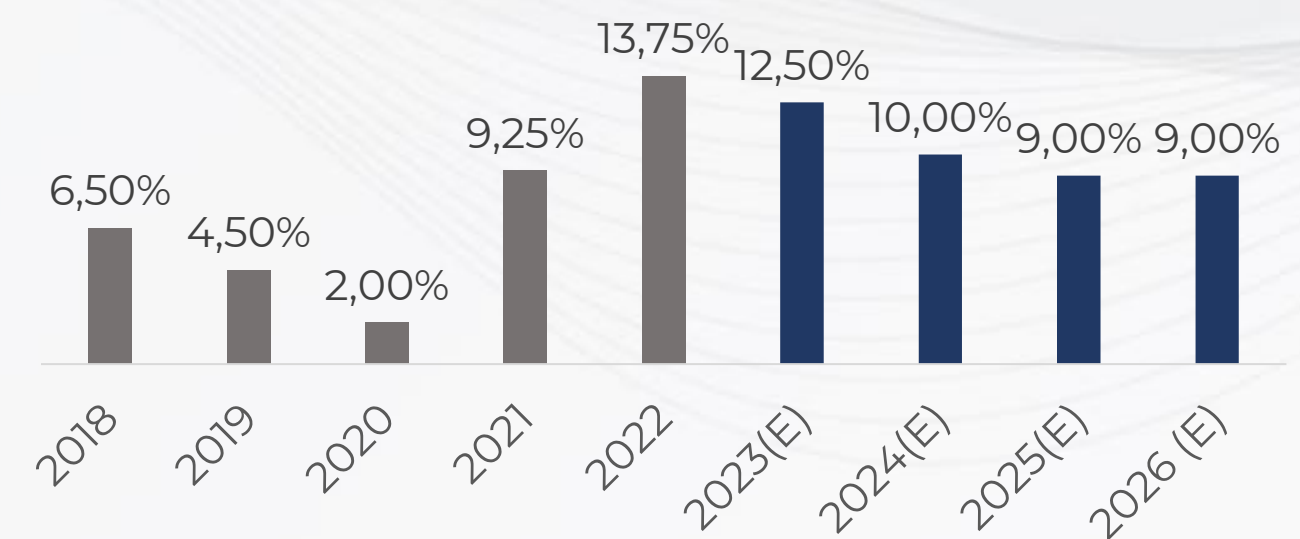
## PANORAMA DE MERCADO

PIB - % ao ano



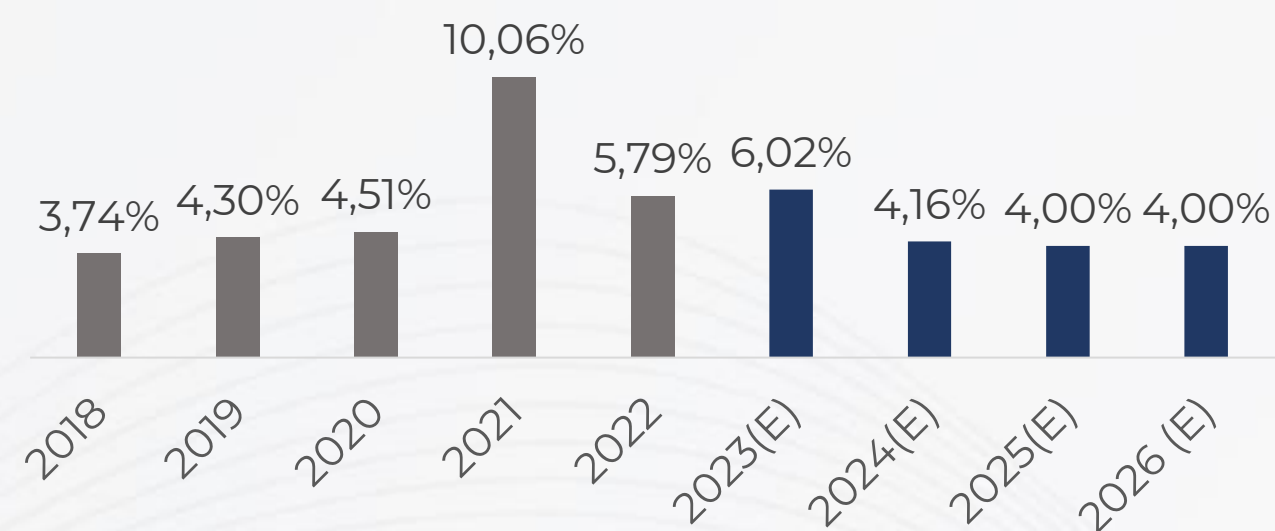
(E):Projeção relatório Focus maio de 2023

Selic - % ao ano



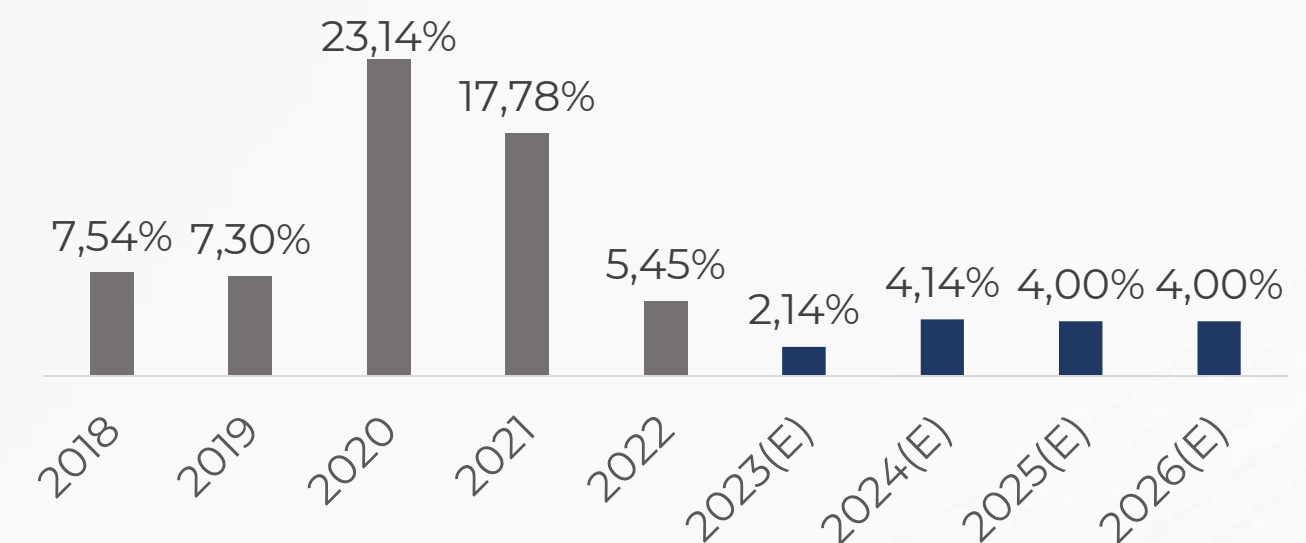
(E):Projeção relatório Focus maio de 2023

IPCA - % ao ano



(E):Projeção relatório Focus maio de 2023

IGPM - % ao ano



(E):Projeção relatório Focus maio de 2023

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## MERCADO IMOBILIÁRIO

### Highlights Mercado Imobiliário

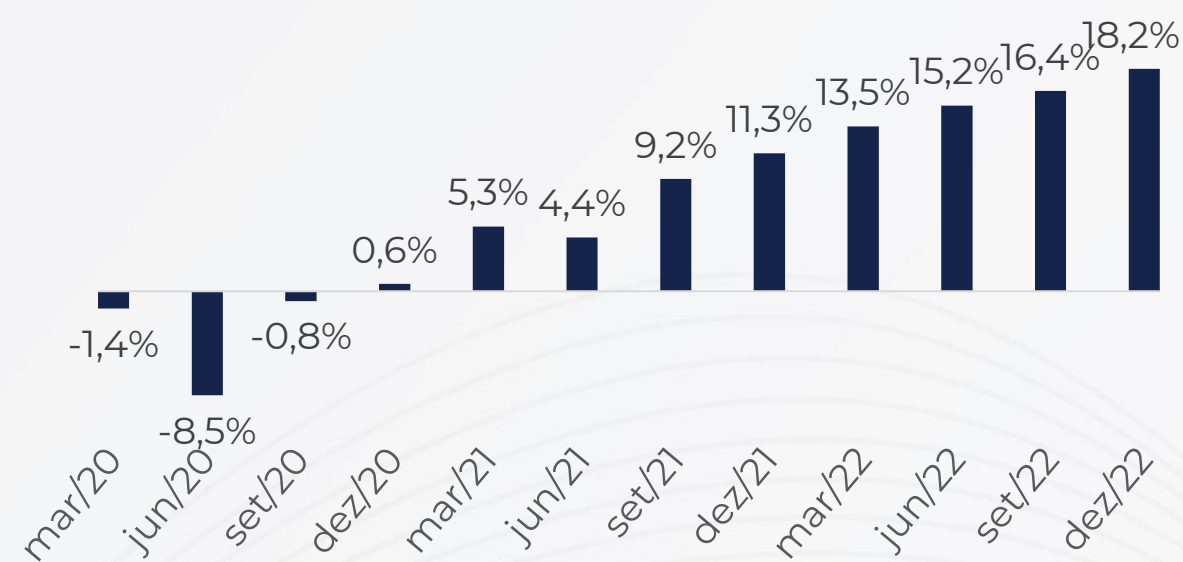
- Retomada da confiança do setor de construção
- Volta do crescimento do PIB Imobiliário
- Número de unidades residenciais vendidas dobrou nos últimos 5 anos.
- Preço médio de venda dos imóveis subiu 33% nos últimos 4 anos

### Índice de Confiança do Setor de Construção



Fonte: FGV IBRE

### Variação do PIB da Construção Civil (% Taxa Acumulada)



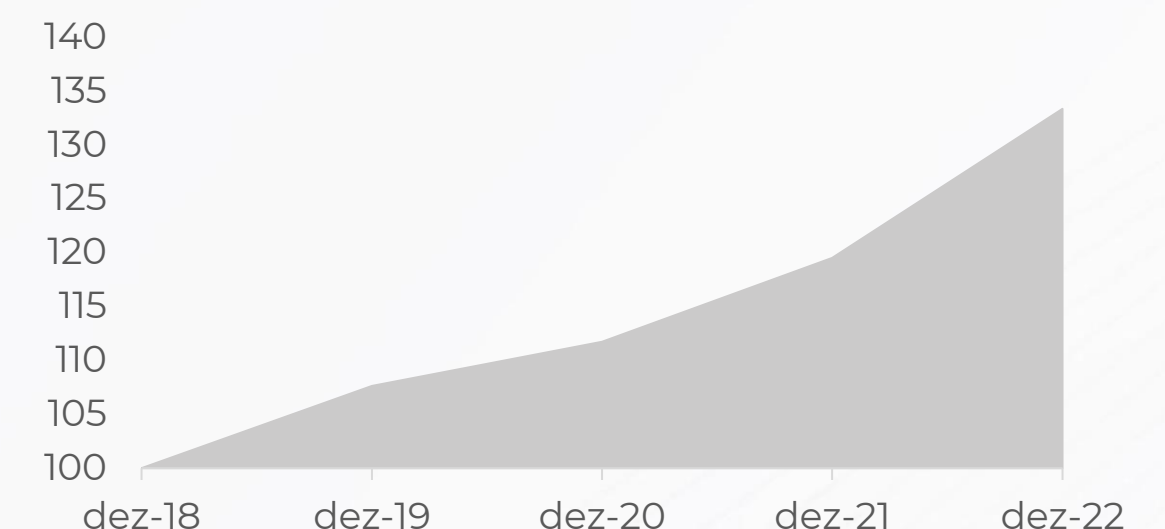
Fonte: Abrainc

### Unidade Residenciais Vendidas



Fonte: CBIC – Indicadores Imobiliários Nacionais 4T22

### Evolução Preço Médio (Base 100)



Fonte: CBIC – Indicadores Imobiliários Nacionais 4T22

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

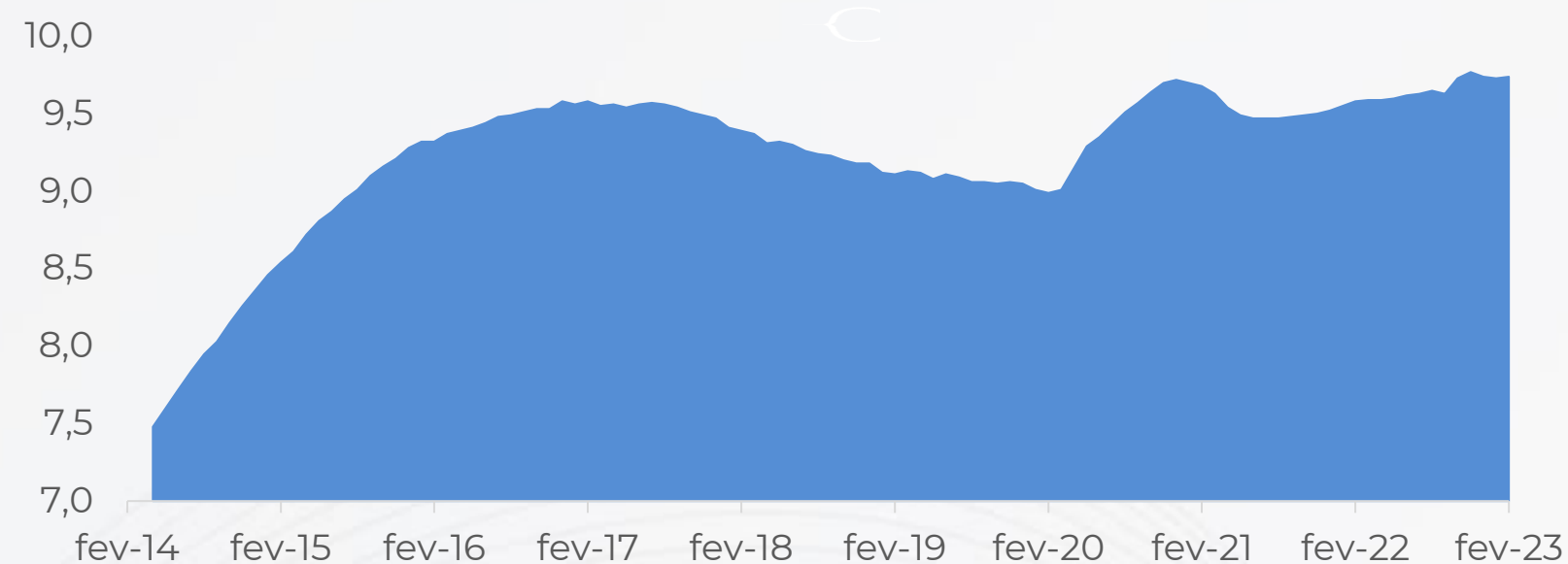
CARTESIA  
CAPITAL

## MERCADO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

### Highlights Mercado de Crédito Imobiliário

- Forte demanda por crédito imobiliário com recursos de poupança (SBPE) em oposição à redução dos depósitos em poupança
- 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 próximo de 10%, com forte potencial de crescimento (Chile 19%, Alemanha 42%, Canadá 64%)

**Crédito imobiliário / PIB**  
(%)



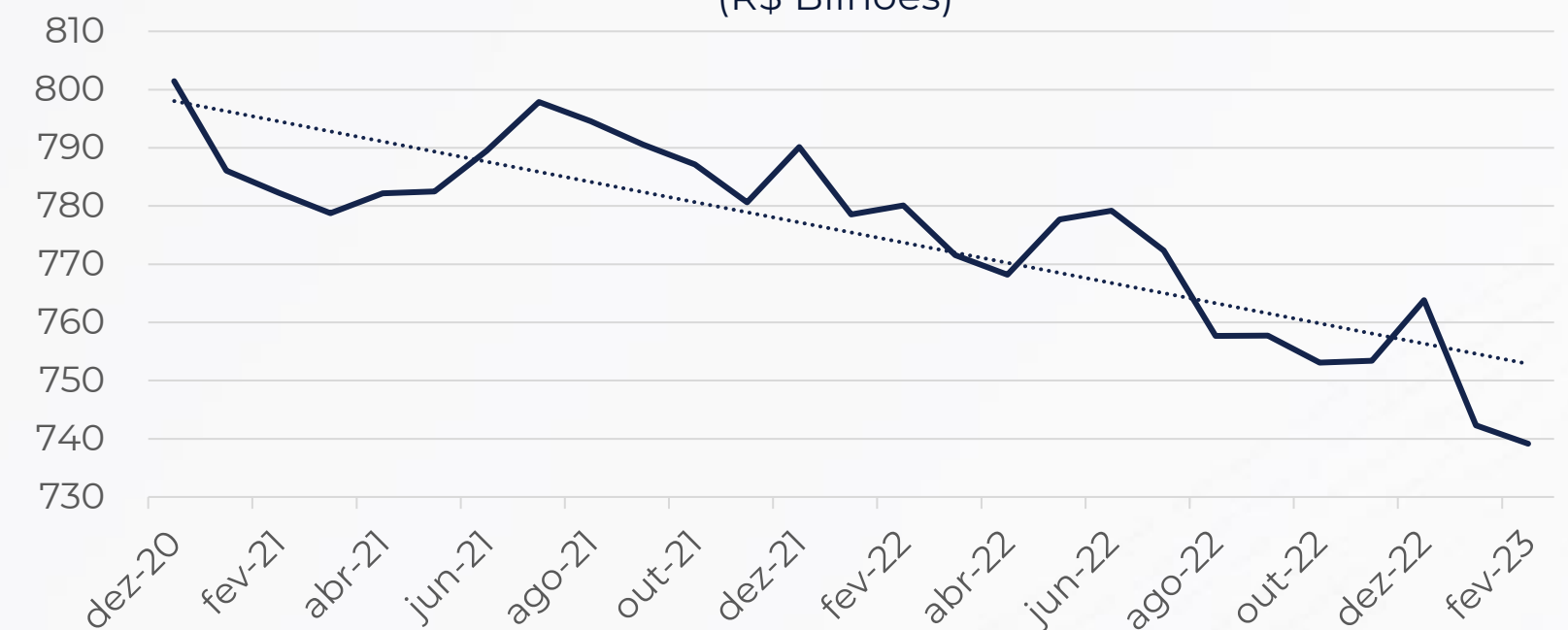
Fonte: Bacen – Infos. do Mercado Imobiliário

**Concessão de Crédito Imobiliário SBPE**  
(R\$ milhões)



Fonte: Abecip – Financiamento Imobiliário

**Estoque SBPE**  
(R\$ Bilhões)



Fonte: Bacen – Infos. do Mercado Imobiliário

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

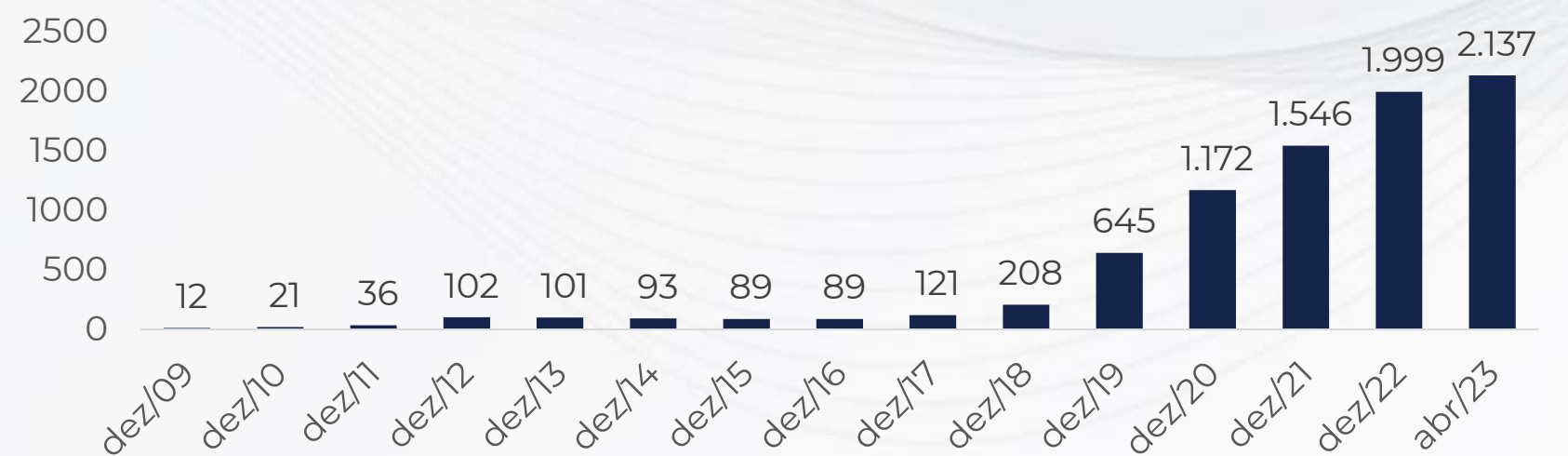
CARTESIA  
CAPITAL

## INDÚSTRIA DE FIIs

### Highlights Mercado de Fundos Imobiliários

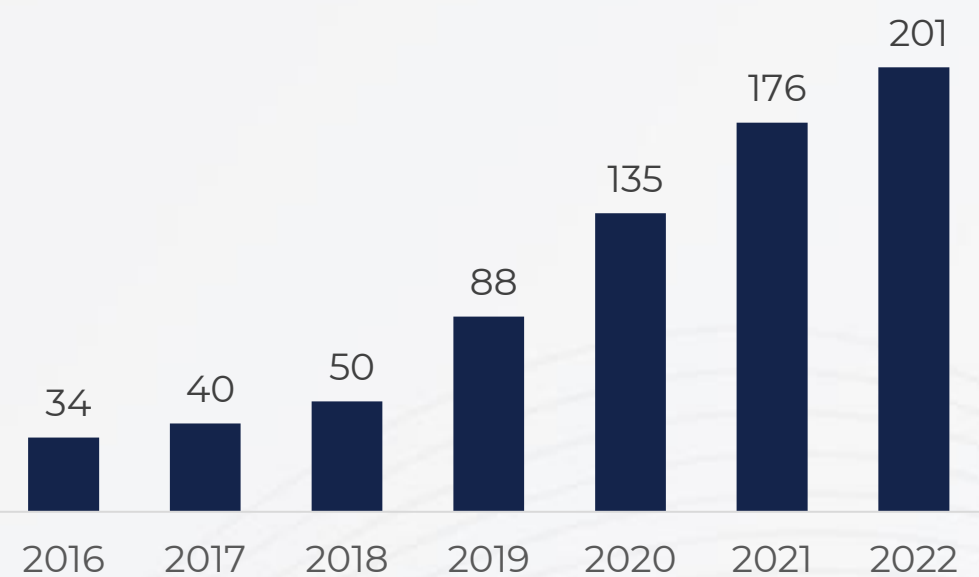
- Número de investidores em fundos imobiliários superando 2,1 milhões
- Indústria de FIIs atingiu R\$ 200 bilhões de patrimônio líquido em 2022, ano que contou com 677 emissões de CRIs totalizando R\$ 50 bilhões
- Crescimento da indústria refletido no aumento de liquidez dos FIIs, ultrapassando R\$ 60 Bilhões no volume de negociação

### Evolução do número de Investidores com posição em custódia (milhares)



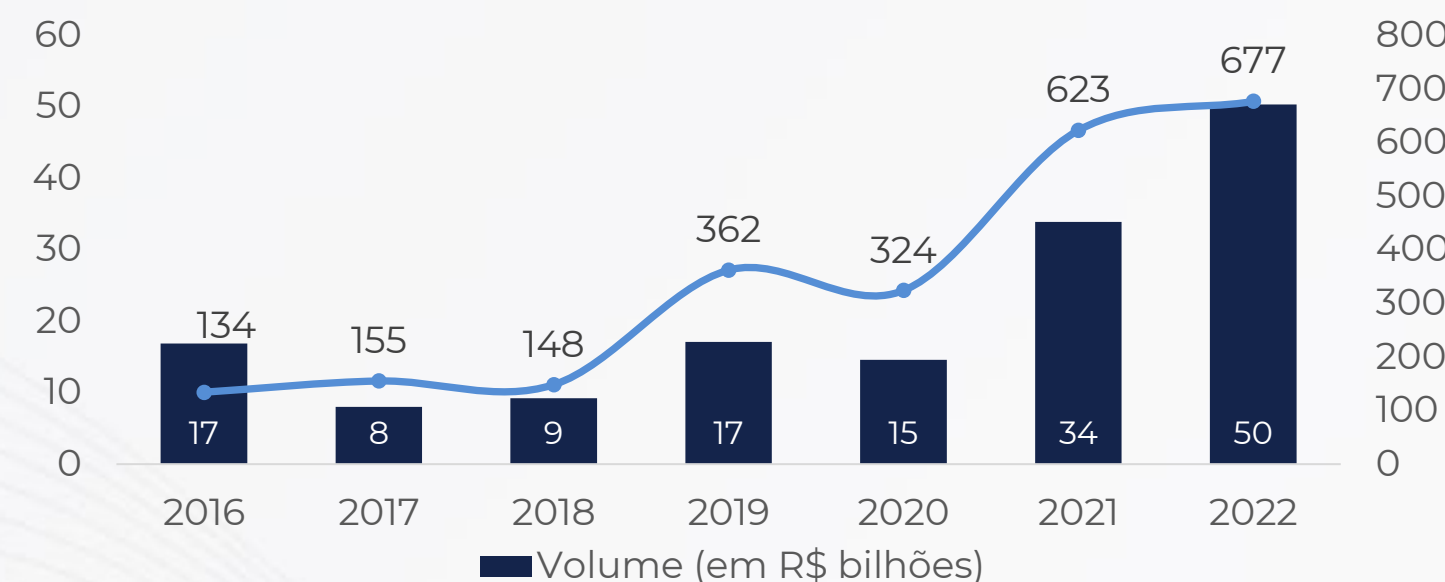
Fonte: Boletim FII – B3

### Patrimônio Líquido de FIIs (R\$ bilhões)



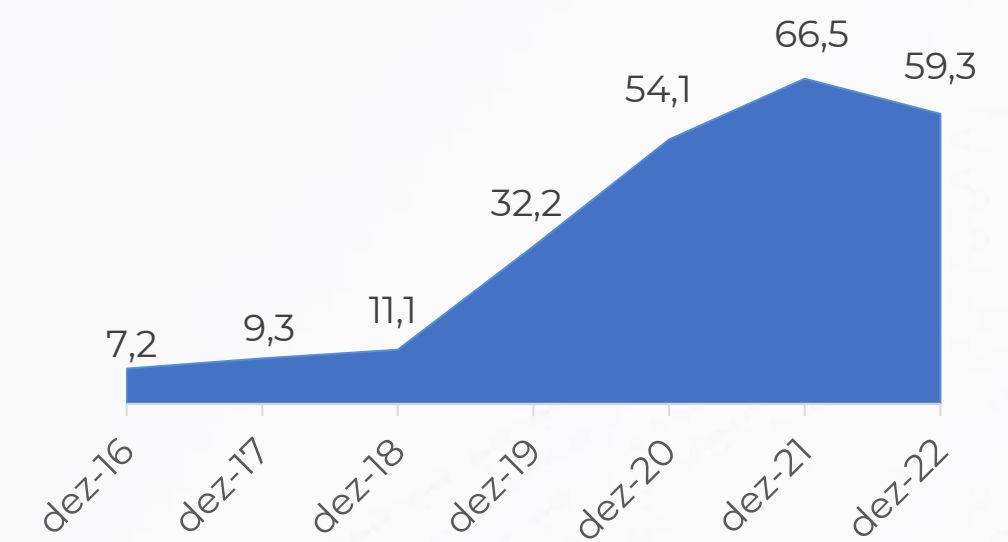
Fonte: Boletim FII – B3

### Emissões de CRIs – Quantidade e Volume



Fonte: Fonte: Boletim MK ANBIMA

### Evolução do Volume de negociação (R\$ Bilhões)



Fonte: Boletim FII B3

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

VISÃO GERAL | CACR11

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## RESUMO CACR11



### Objetivo

Aquisição de ativos financeiros imobiliários, com foco em CRIs



### Público-Alvo

Investidores em geral\*\*



### Dividend Yield\*

18,33% a.a. (últimos 12 meses)  
\*considerando o reinvestimento dos dividendos



### Patrimônio Líquido

R\$ 192.141.276



### Taxa de Administração

1% a.a.



### Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 110% CDI

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

Saúde Financeira

Expertise / histórico do incorporador

Financiamento integral para término das obras

Tipologia / liquidez do imóvel

Histórico de Vendas

Carteira de Recebíveis

\*\*para a Oferta disposta neste material publicitário, será destinada exclusivamente para Investidores qualificados e profissionais

Fonte: Relatório Gerencial – abril/2023

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## PILARES DE GESTÃO

Através de precificação adequada das operações, gestão ativa da carteira e intensa atuação no dia-a-dia das obras investidas, o fundo imobiliário CACR11 tem como objetivo o **retorno superlativo para seus cotistas** dentro do universo dos fundos de papel ("CRI") listados no Brasil, sem abrir mão de **forte estrutura de garantias**.

### Project Finance Imobiliário

- Aspectos comerciais favoráveis
- Empreendimentos com resultados robustos
- Razão de garantia forte
- Blindagem do fluxo financeiro e do empreendimento em SPE e Patrimônio de Afetação
- Fluxo de caixa interno do empreendimento como fonte primária de re-pagamento

### Carteira de Recebíveis Imobiliários

- Compromissos de Compra e Venda
- Histórico de inadimplência e distratos da carteira
- Nível de concentração da carteira
- LTV por contrato e da carteira

### Inteligência Imobiliária

- Orçamento de obras
- Precificação dos imóveis
- Análise de tipologia e perfil comercial dos imóveis
- Suporte de consultores externos especialistas

Fonte: Elaborado pela equipe de Gestão do CACR11- abril/2023

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## PILARES DE GESTÃO

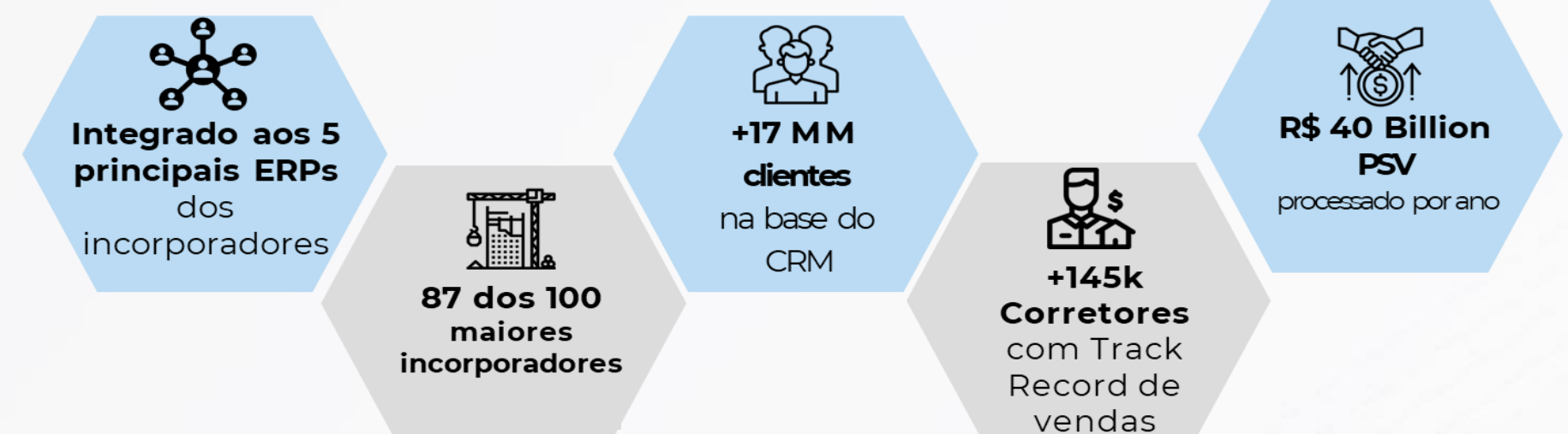
### Uso de Tecnologia

**Tecnologia como pilar de tomada para decisão e monitoramento dos CRI alocados**

- Estratégia comercial
- Monitoramento de vendas
- Quadro de vendas
- Carteira de Recebíveis
- Precificação dos Imóveis
- Medição de obras on-line

Parcerias com empresa de **CRM** que oferece **soluções operacionais de vendas para incorporadores imobiliários**

- Geração de leads + Automação em vendas
- Financiamento para o mercado imobiliário + Home Equity
- Desenvolvimento de ecossistema automatizado (**One Stop Shop**) de mercado imobiliário
- Originação direcionada + sinergia para a distribuição de produtos e serviços



Fonte: Elaborado pela equipe de Gestão do CACR11- abril/2023

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## INVESTIMENTO ESTRUTURADO



Fonte: Elaborado pela equipe de Gestão do CACRII- abril/2023

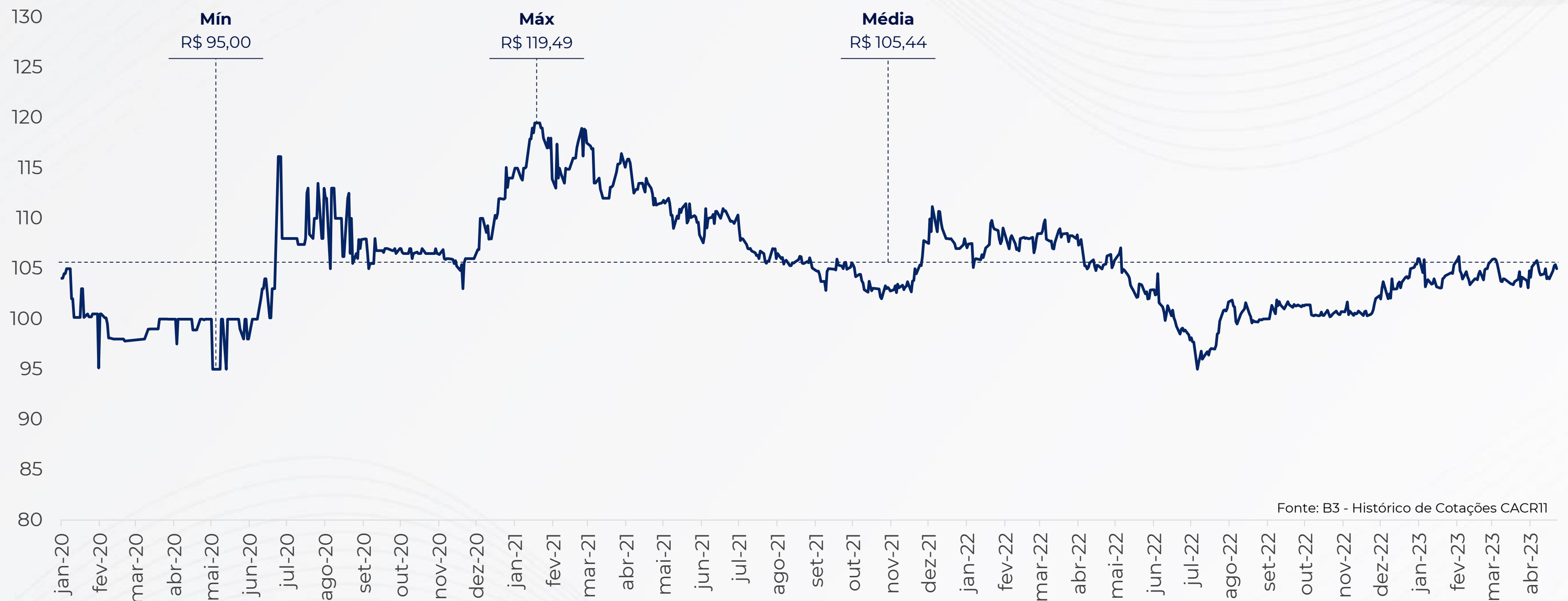
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## PERFORMANCE CACR11

Histórico Cotação CACR11 (R\$ / cota)



Fonte: B3 - Histórico de Cotações CACR11

A rentabilidade histórica do CACR11 não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura..

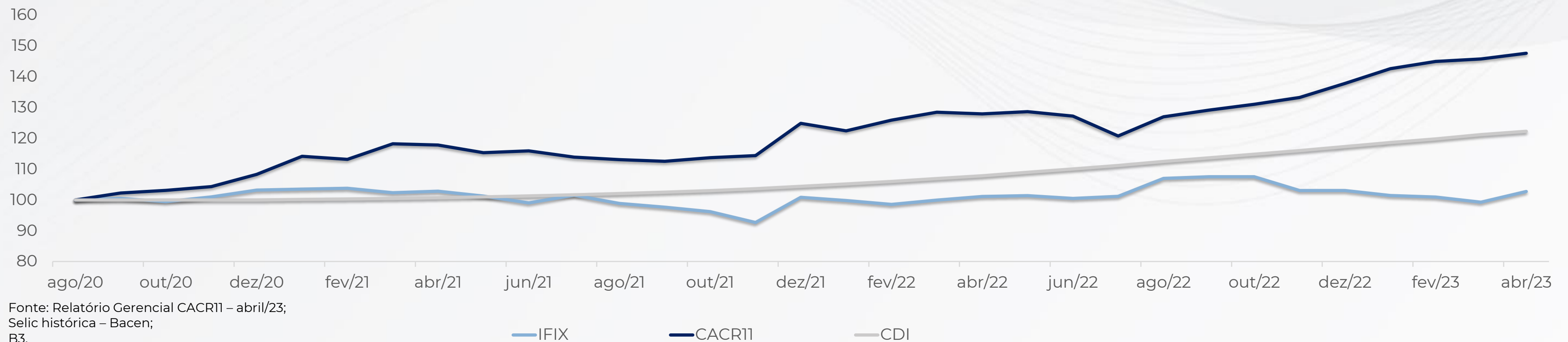
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## PERFORMANCE CACR11

Rentabilidade CACR11 x IFIX x CDI



Rentabilidade	CACR11	CACR11 (Gross Up 15%)	CDI	IFIX	IBOV
Mensal	1,26%	1,52%	0,92%	3,52%	2,12%
Acumulado 2023	7,09%	8,34%	4,25%	-0,31%	-4,83%
Últimos 12 meses	15,36%	18,07%	13,40%	1,61%	-3,19%
Acumulado no período	47,56%	55,95%	23,05%	2,74%	5,09%

Fonte: Relatório Gerencial CACR11 – abril/23

A rentabilidade histórica do CACR11 não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

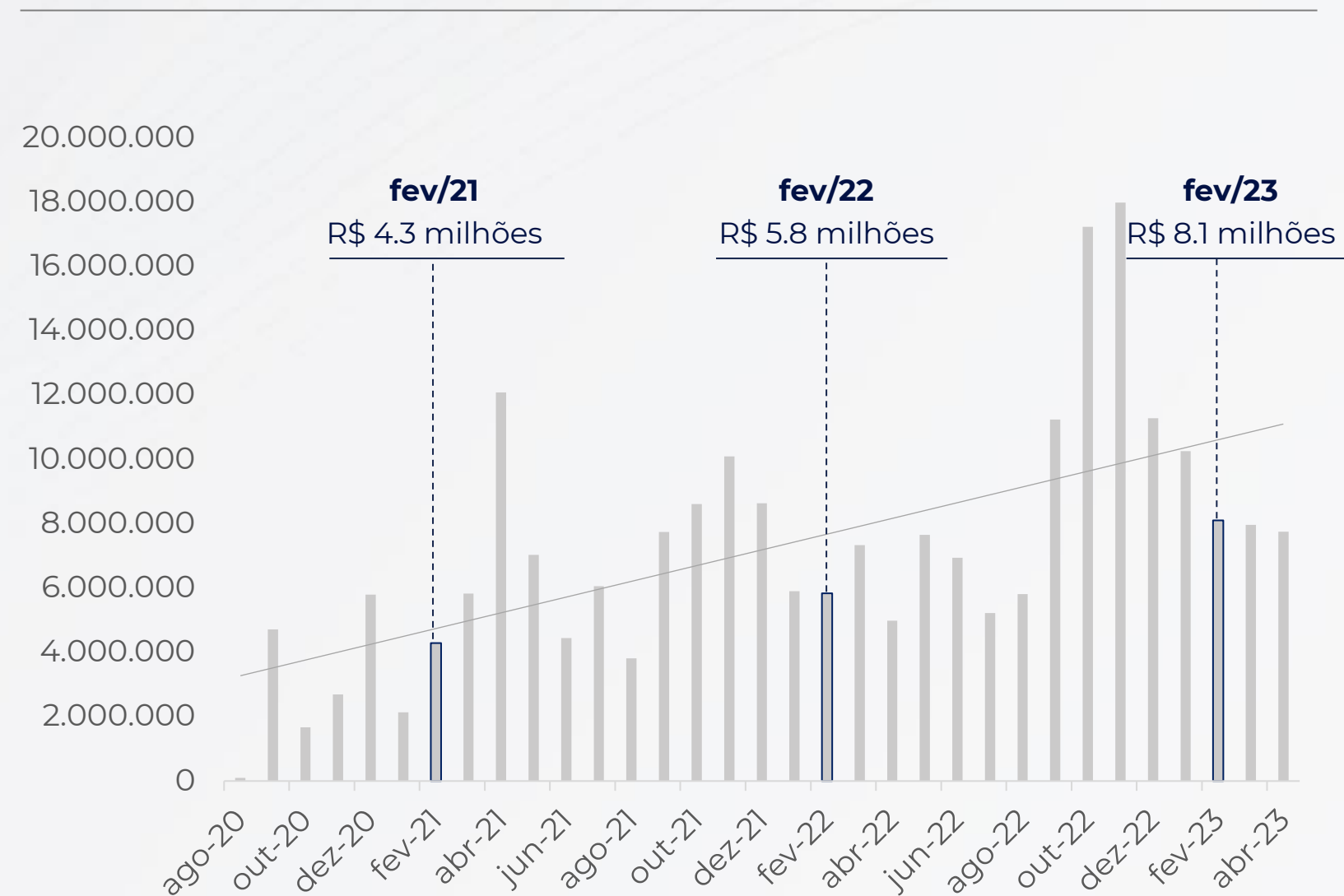
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## PERFORMANCE CACR11

Volume de Negócios CACR11 (R\$)



Fonte: Histórico de Cotações B3

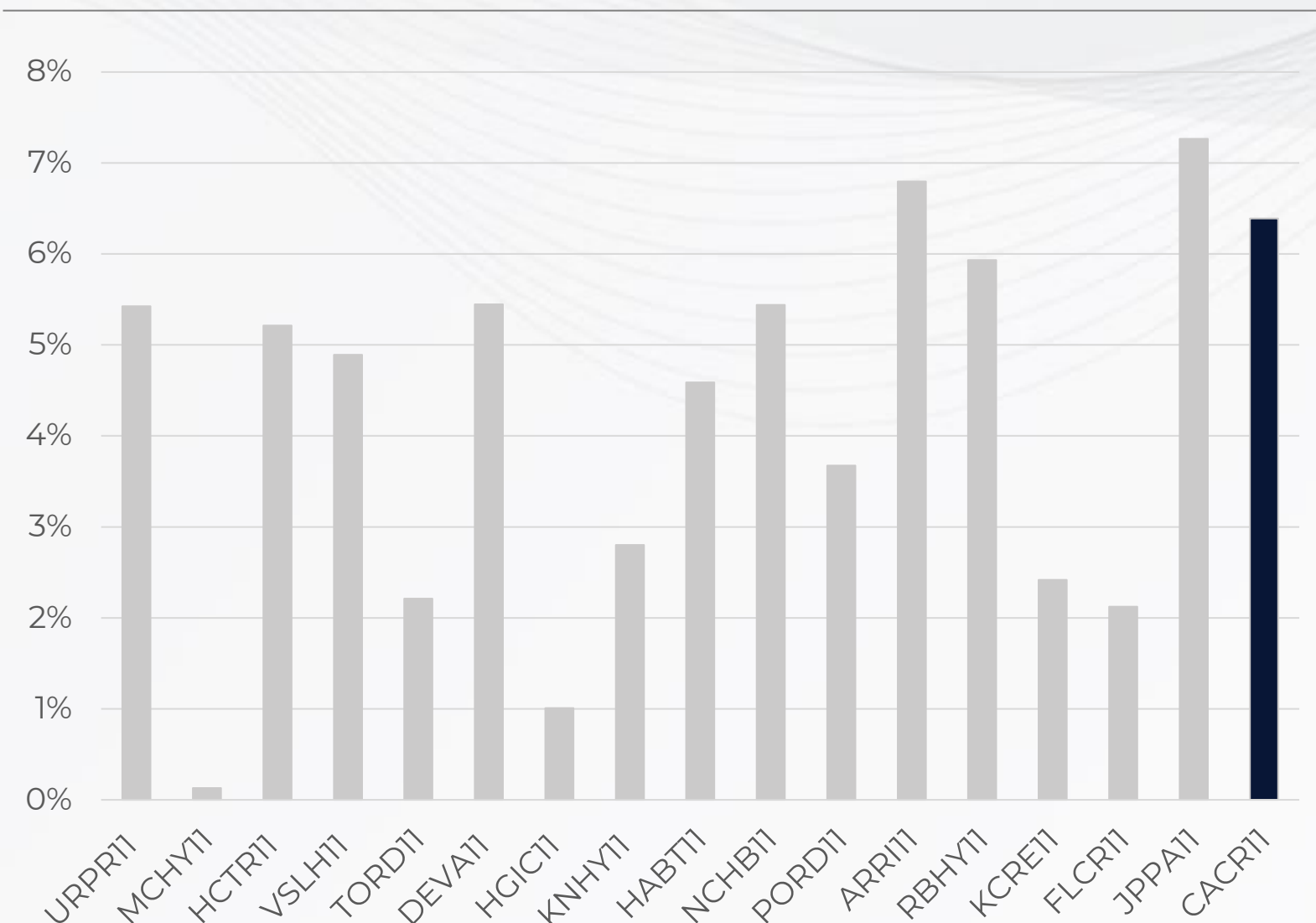


Volume crescente de negociação



Ingresso do CACR11 no IFIX

Liquidez Relativa\*: CACR11 x Principais FII's



Fonte: Histórico de Cotações B3

\* Média do volume de negócios mensal desde o ingresso do CACR11 no IFIX (set/22) dividido pela média do Patrimônio Líquido no período

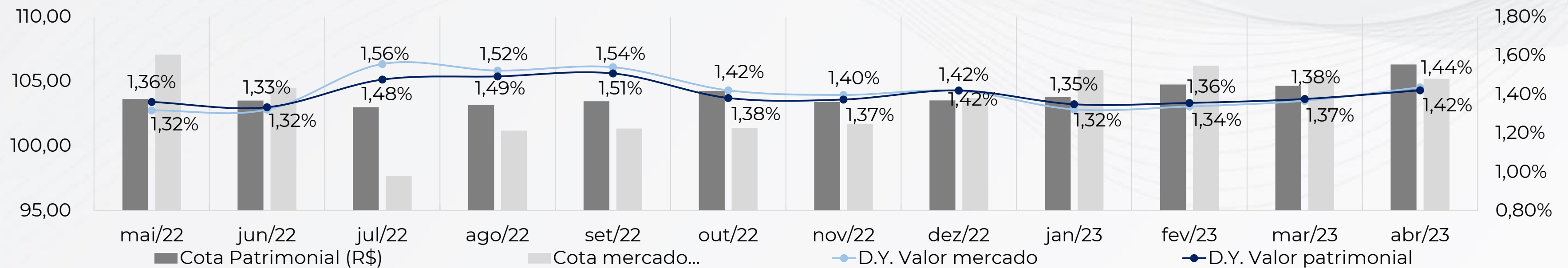
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

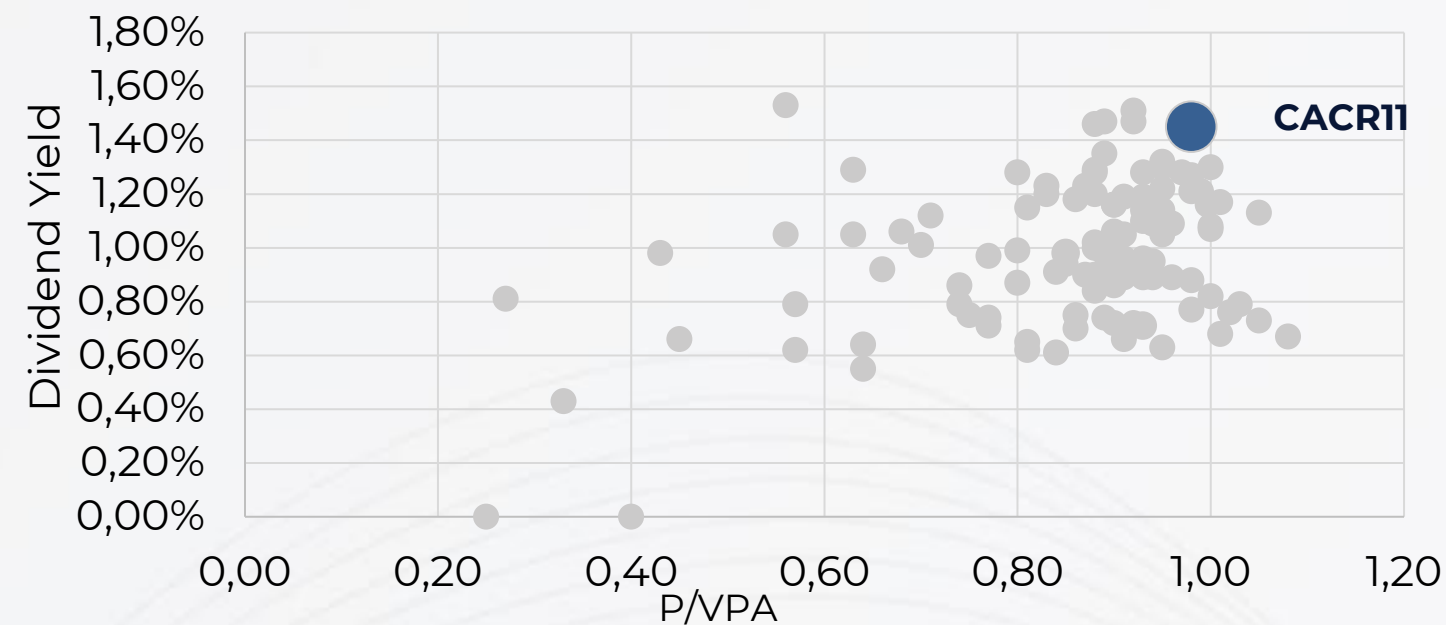
## DIVIDEND YIELD CACR11

Distribuição de Dividendos CACR11 (últimos 12 meses)\*



Fonte: Relatório Gerencial CACR11 – abril/23

Dividendos CACR11 x PEERS\*\*



Fonte: Clube FII

Estatísticas Dividend Yield

Média	Mediana	Máximo	Mínimo	Desvio Padrão
0,98%	0,98%	1,53%	0,00%	0,27%

\* O fluxo de "Distribuição de dividendos" considera o valor de mercado da cota antes da distribuição de dividendos, enquanto o valor patrimonial da cota considera o valor líquido dos dividendos.

\*\* O cálculo do P/VPA leva em consideração apenas valores após a distribuição de dividendos.

A rentabilidade histórica do CACR11 não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura...

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

**CACR11** | ATIVOS EM CARTEIRA

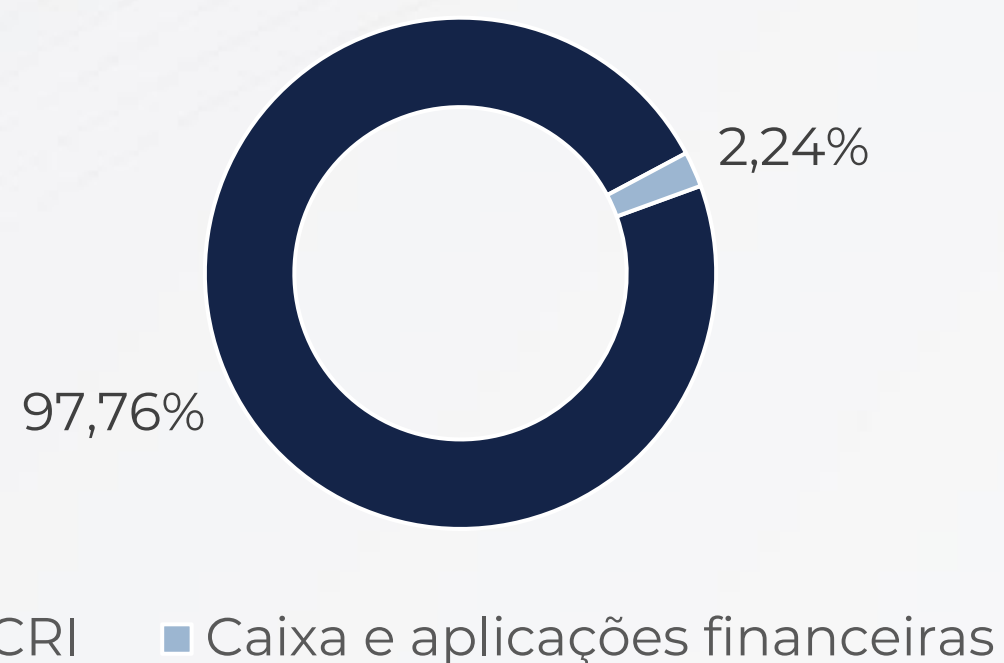
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

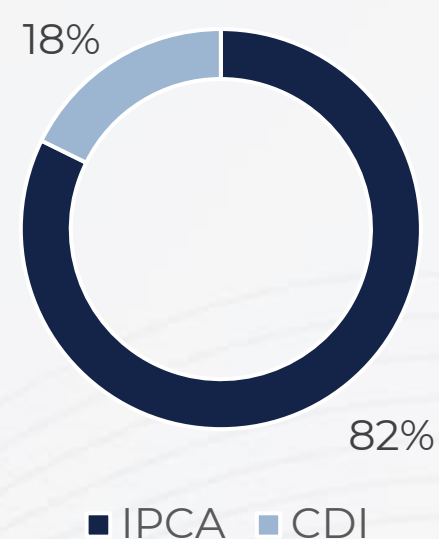
CARTESIA  
CAPITAL

## SEGMENTAÇÃO DOS ATIVOS

### CLASSE DE ATIVO



### INDEXADOR



Taxa média de  
juros (IPCA)\*

Taxa média de  
juros (CDI)\*

**13,1018% a.a.**

**7,22% a.a.**

\*Taxa média anual ponderada dos juros remuneratórios dos CRI alocados no CACRII, sem considerar indexador ou taxas de distribuição revertidas para o fundo.

### DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## ATIVOS CACR11

92% vendido

### Palatium



Fortaleza / CE  
[Acessar Google Maps](#)



IPCA + 11,00% a.a.



Volume:  
R\$ 8,4 milhões



Empreendimento:

- Torre única, 60 unidades com 272m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 133 milhões
- LTV: 31,7%
- Obras: 97,03%
- Entrega: junho/2023

72% vendido

### Like Nex



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



IPCA + 12,68% a.a. (20L0789248)  
IPCA + 12,68% a.a. (20L0789249)



Volume:  
R\$ 21,2 milhões



Empreendimento:

- 125 unidades de 43-81 m<sup>2</sup> e 2 lojas comerciais
- VGV: R\$ 43 milhões
- LTV: 60,2% (para todas as séries)
- Obras concluídas: Habite-se concedido em 25/7/2022

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## ATIVOS CACR11

84% vendido

### Town.co



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



IPCA + 13,0% a.a. (20F0717398)  
IPCA + 14,0% a.a. (20F0718010)  
IPCA + 15,9% a.a. (20F0718024)  
CDI + 7,5% a.a. (22J1411300)



Volume:  
R\$ 32,7 milhões



#### Empreendimento:

- 183 unidades de 20-30 m<sup>2</sup> e 1.770 m<sup>2</sup> de área comercial
- VGV residencial: R\$ 67 milhões  
comercial: R\$ 44 milhões
- LTV anterior / atualizado:
  - 20F0717398: 70,6% / 57,6%
  - 20F0718010: 72,2% / 57,2%
  - 20F0718024: 68,4% / 50,1%
  - 22J1411300: 70,4% / 55,0%
- Obra: 100% concluída

44% vendido

### Parque



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



IPCA + 14,00% a.a. (20K0797915)  
CDI + 7,00% a.a. (22G1166026)



Volume:  
R\$ 24,9 milhões



#### Empreendimento:

- Torre única, 16 unidades com 105m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 23 milhões
- VGV outros imóveis: R\$ 10 milhões
- LTV: 79,8% (para todas as séries)
- Obra: 100% concluída

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## ATIVOS CACR11

56% vendido

### Life.Co



Porto Alegre / RS

[Acessar Google Maps](#)



IPCA + 14,0% a.a. (21B0760584)

IPCA + 14,0% a.a. (21B0760585)

IPCA + 14,0% a.a. (21B0760582)

CDI + 7,0% a.a. (23B0432351)



Volume:

R\$ 28,4 milhões



**Empreendimento:**

- 120 unidades de 36-70 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 46 milhões
- LTV: 82,5% (para todas as séries)
- Obras: 64,1%
- Entrega: novembro/2023

100% ocupado

### Shopping Alegria



Várzea Paulista / SP

[Acessar Google Maps](#)



IPCA + 13,0% a.a. (21L0868593)

IPCA + 13,0% a.a. (21L0868658)



Volume:

R\$ 16,8 milhões



**Empreendimento:**

- 11.640 m<sup>2</sup> de ABL (pós expansão)
- 110 lojas, 850 vagas de estacionamento
- Vacância: 0%
- LTV: 61,8% (para todas as séries)

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## ATIVOS CACR11

78% vendido

### Viver Fama



Goiânia / GO

[Acessar Google Maps](#)



IPCA + 12,68% a.a.



Volume:  
R\$11,33 milhões



**Empreendimento:**

- 4 torres, 264 unidades com 70 m<sup>2</sup>
- VGV: R\$ 55,9 milhões
- Vendas: 78%
- LTV: 69,9%
- Obras: 97,59%
- Entrega:
  - Torres E e F: Obra concluída
  - Torres G e H: junho/23

Lançamento  
Futuro

### Fazenda Boa Vista



Porto Feliz / SP

[Acessar Google Maps](#)



IPCA + 12,68% a.a.



Volume:  
R\$ 16,33 milhões



**Empreendimento:**

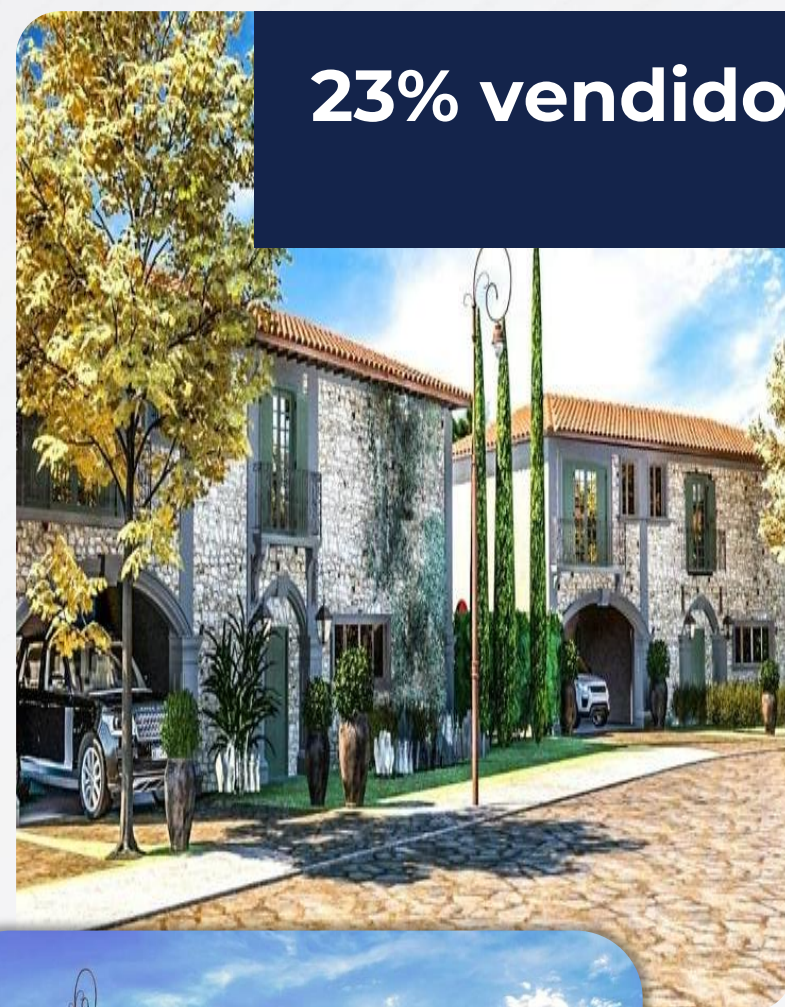
- Casa de 3.148 m<sup>2</sup> (795 m<sup>2</sup> de área construída)
- VGV: R\$ 25 milhões
- LTV: 56,10%
- Obras: 19,44%
- Entrega: Dezembro/2023

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## ATIVOS CACR11



23% vendido

### Helvetia



Indaiatuba / SP  
[Acessar Google Maps](#)



IPCA + 12,68% a.a.(22G1000969)  
IPCA + 12,68% a.a.(22L0001401)



Volume:  
R\$20,45 milhões



#### Empreendimento:

- 22 casas de 281 m<sup>2</sup> e 561 m<sup>2</sup> de área comercial
- VGV: R\$ 88,5 milhões
- LTV: 25,10% (para todas as séries)
- Obras: não iniciadas
- Entrega: Julho/2024



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## **CACRT11** | PIPELINE E ESTUDO DE VIABILIDADE

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## OBJETIVOS 5ª EMISSÃO

- 1** Absorção da carteira de projetos pré-aprovados, em fase de estruturação
- 2** Diversificação do portfólio de ativos alocados no fundo
- 3** Valorização da cota
- 4** Aumento da liquidez diária
- 5** Maior eficiência de crédito para os Incorporadores (*Ex. Desembolso em tranches*)
- 6** Maior possibilidade de operações no mercado secundário com compressão de taxa, gerando ganhos para o cotista
- 7** Maior receita com taxa de distribuição dos novos CRI



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## PIPELINE INDICATIVO CACRI1

Pipeline	Segmento	Localização	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Razão de Garantia
HELVETIA	Comercial e Alto Padrão	Indaiatuba - SP	36,50	IPCA + 12,68%	154%
CRI 2	Médio Padrão	São Paulo -SP	26,38	CDI + 7,00%	269%
CRI 3	Médio Padrão	São Paulo -SP	24,60	CDI+ 7,00%	313%
CRI 4	Médio Padrão	Limeira - SP	15,60	CDI + 7,00%	256%
CRI 5	Médio Padrão	Diadema - SP	40,25	CDI + 7,00%	286%
CRI 6	Médio Padrão	São Paulo -SP	21,84	IPCA + 12,68%	247%
CRI 7	Alto Padrão	Trancoso - BA	20,52	IPCA + 12,68%	196%
CRI 8	Econômico	Itaparica - BA	8,50	CDI + 8,50%	232%
CRI 9	Médio Padrão	São Paulo - SP	26,00	IPCA + 12,68%	166%

### RESUMO

<b>Razão de Garantia Ponderada</b>	234%
<b>Taxa de Remuneração Média das Operações Atreladas ao CDI</b>	CDI + 7,11% a.a.
<b>Taxa de Remuneração Média das Operações Atreladas ao IPCA</b>	IPCA + 12,68% a.a.
<b>Duration</b>	1,9 anos
<b>Volume Total</b>	R\$ 220,2 milhões

O quadro acima demonstra os ativos alvo do fundo para novas alocações dos recsos 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*.

A rentabilidade histórica do CACRI1 não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

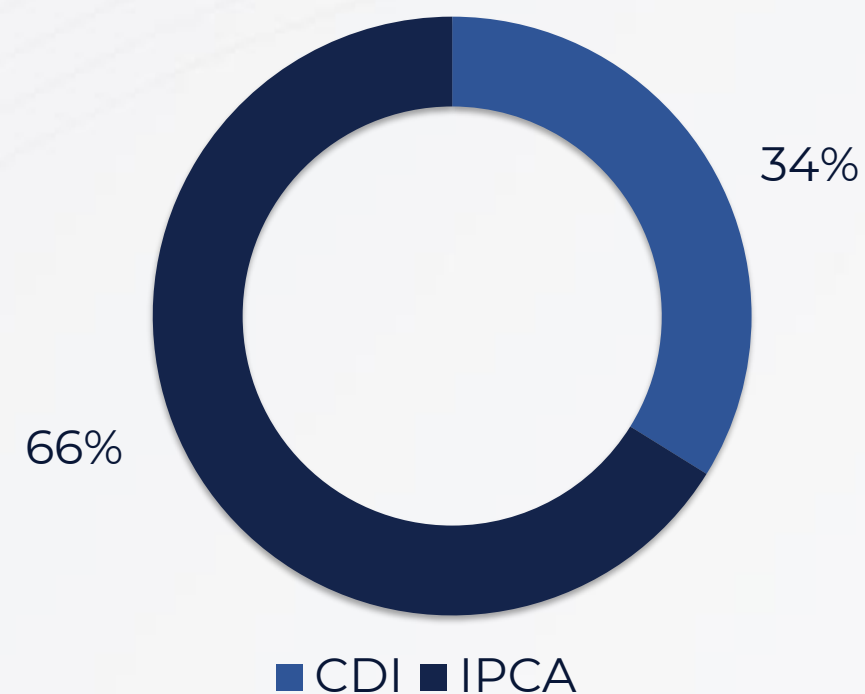


# MATERIAL PUBLICITÁRIO

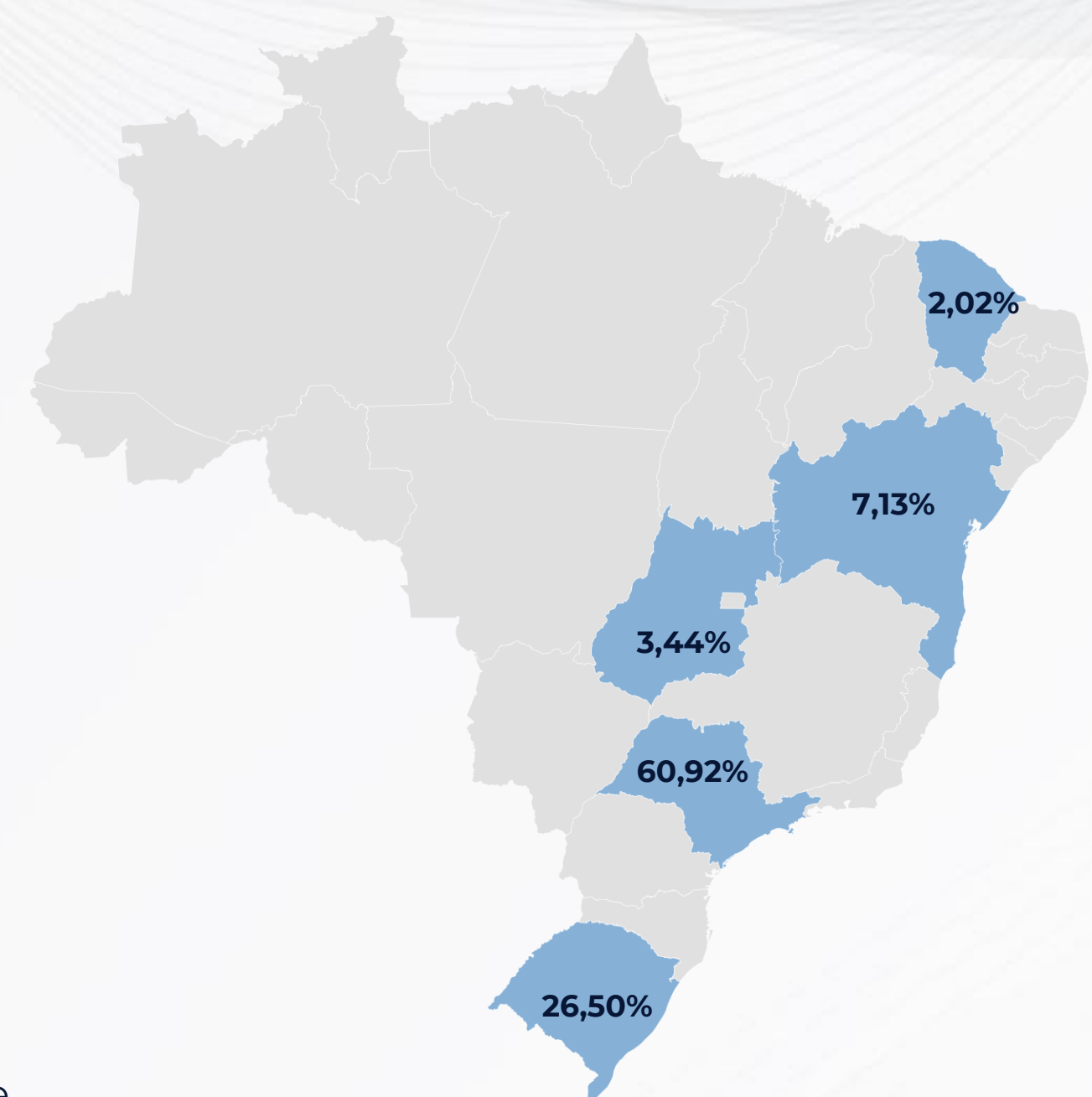
CARTESIA  
CAPITAL

## PROJEÇÃO DA CARTEIRA PRO-FORMA APÓS ALOCAÇÃO DO PIPELINE

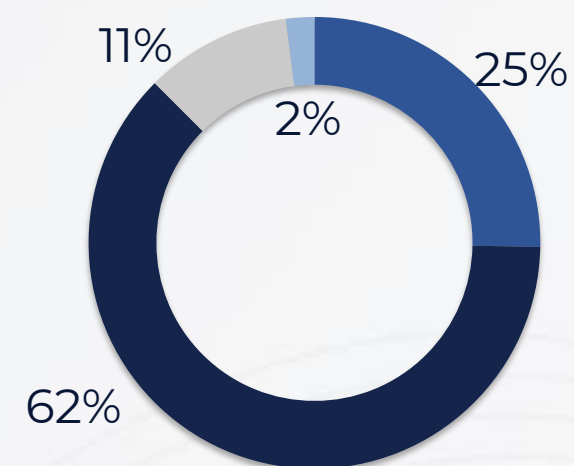
Concentração por Indexador



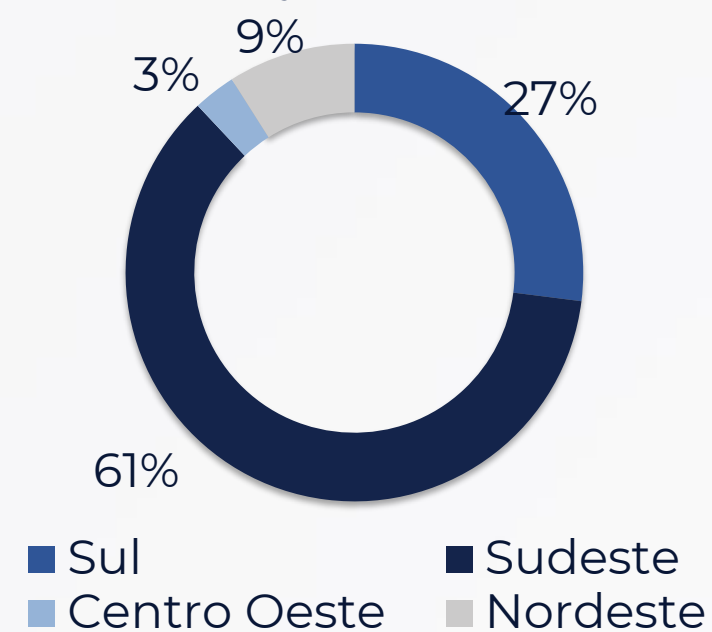
Distribuição por Estado



Distribuição por Setor



Distribuição Geográfica



■ Alto Padrão ■ Médio Padrão ■ Comercial ■ Baixo Padrão

■ Sul ■ Sudeste  
■ Centro Oeste ■ Nordeste

A Distribuição geográfica acima projeta o portfólio do fundo após alocação dos recursos da oferta nas operações de CRI do atual pipeline. A referida distribuição geográfica poderá ser alterada de acordo com as análises realizadas pela gestora, bem como pela inclusão de eventuais novas operações-alvo que venham a surgir.

Da plataforma Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

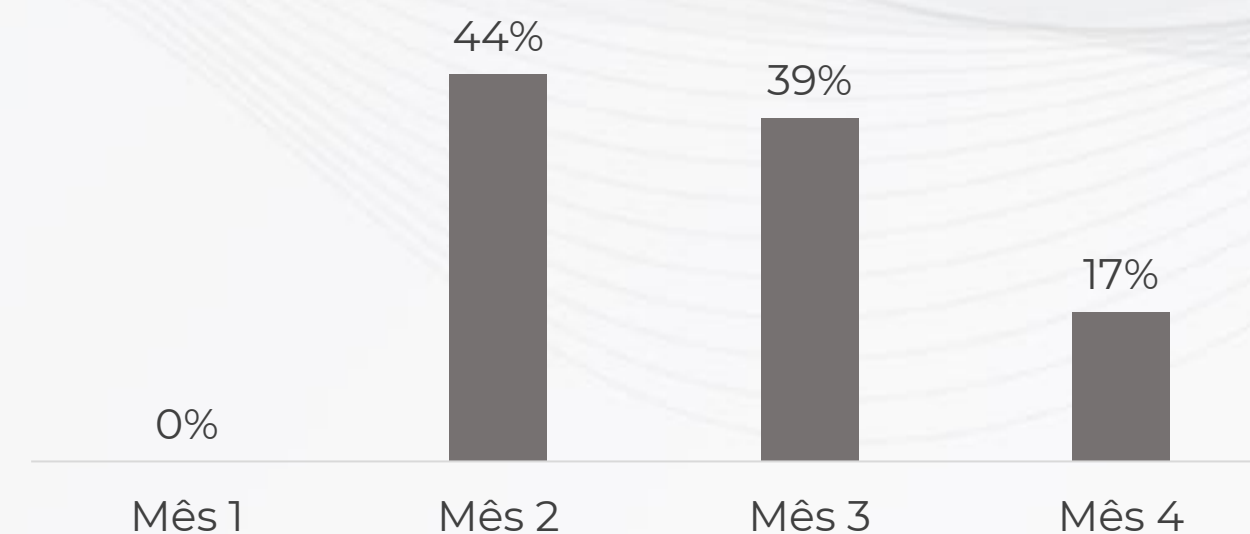
CARTESIA  
CAPITAL

## PREMISSAS VIABILIDADE CACR11

### Premissas gerais

- Liquidação da Oferta em junho / 2023
- Alocação do Pipeline em 3 meses a partir de julho/23
- Rendimentos dos Ativos do Pipeline no mês seguinte à alocação
- Taxa de estruturação de novas operações de 1%
- Giro do portfolio de 10% / ano (gestão ativa)

### Cronograma de Alocação

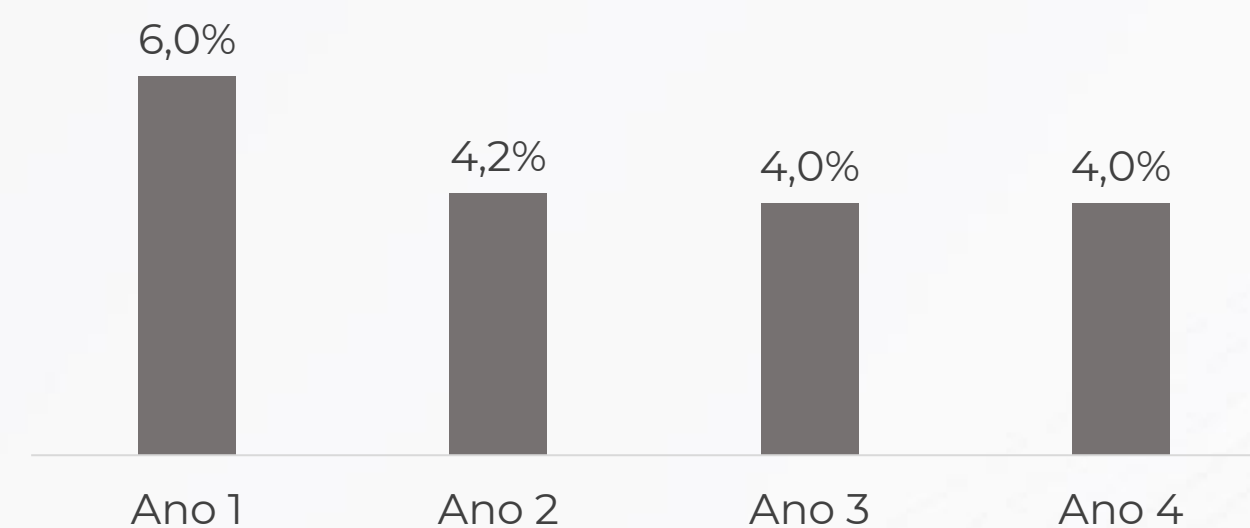


### Premissa de CDI anual



(E):Projeção relatório Focus maio de 2023

### Premissa de IPCA anual



(E):Projeção relatório Focus maio de 2023

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

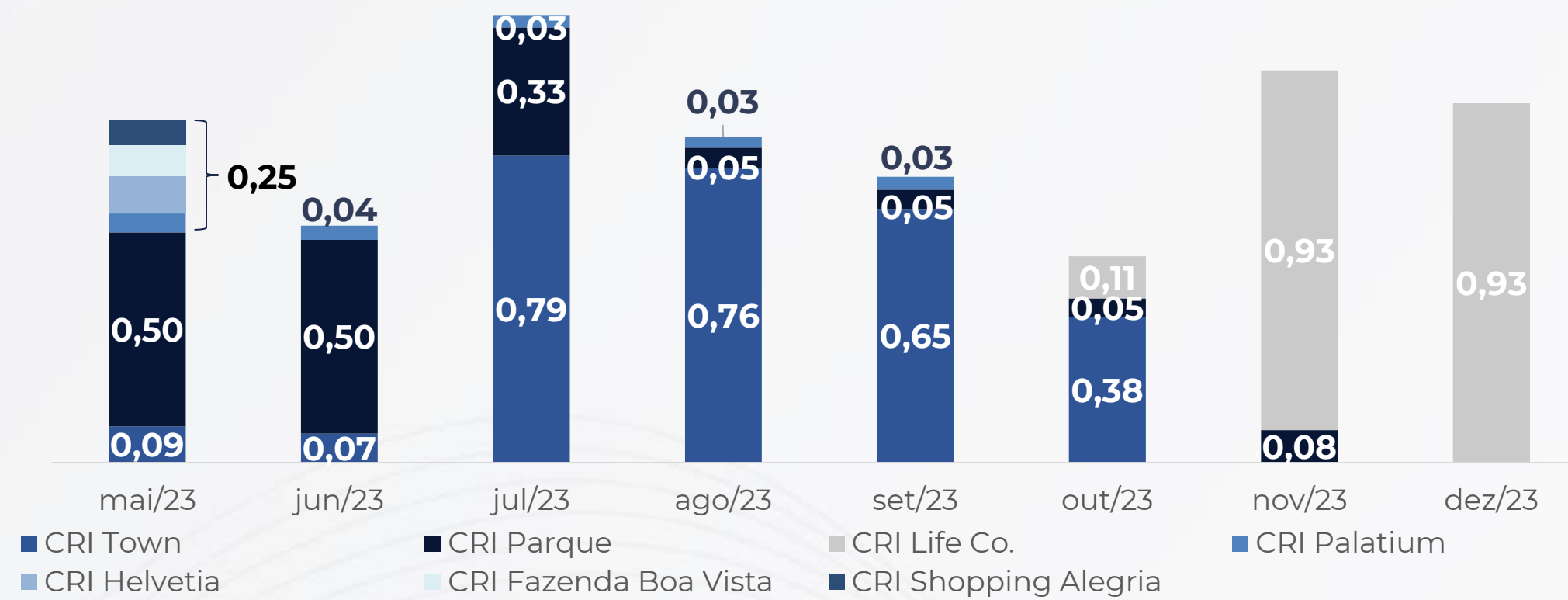
# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

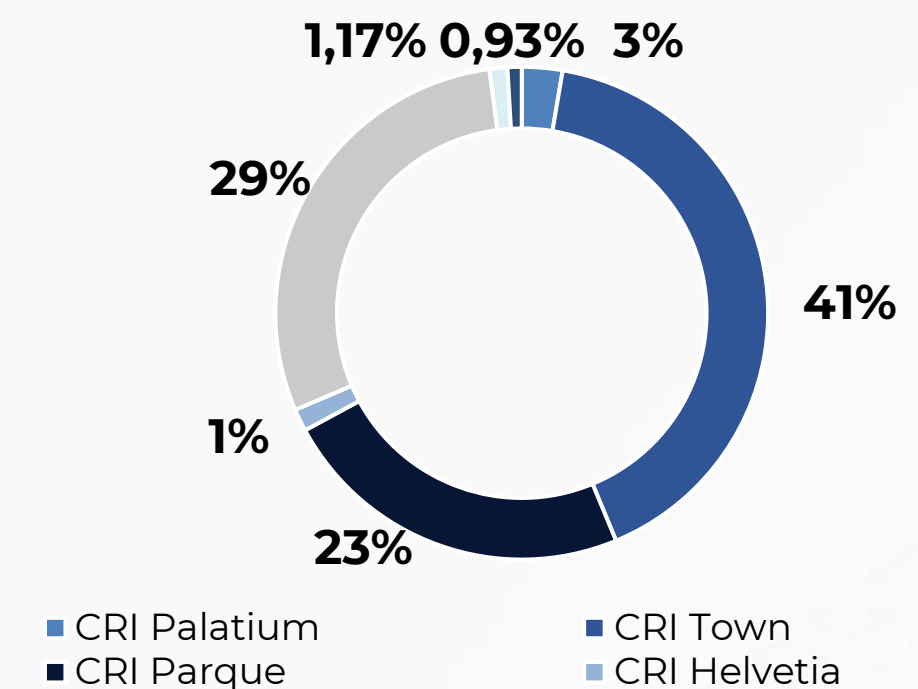
## PROJEÇÃO DE AMORTIZAÇÃO DO IPCA ACRUADO CACRI1

Amortização IPCA (R\$ milhões)

Aproximadamente R\$ 3,71  
de IPCA acruado por cota



IPCA acruado por CRI	
CRI Town	R\$ 2.752.576
CRI Parque	R\$ 1.565.637
CRI Life Co.	R\$ 1.964.235
CRI Palatium	R\$ 178.225
CRI Helvetia	R\$ 98.252
Cri Fazenda Boa Vista	R\$ 78.093
CRI Shopping Alegria	R\$ 62.510



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## ESTUDO DE VIABILIDADE CACR11

Demonstração do Resultado* (Valores em R\$)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
<b>Receitas</b>	<b>65.116.503</b>	<b>59.000.171</b>	<b>57.727.663</b>	<b>57.657.567</b>
Juros	49.393.280	51.609.845	50.696.713	49.897.545
Correção Monetária	13.538.007	7.011.326	6.652.043	7.381.363
Taxa de Estruturação	2.185.216	379.000	378.907	378.659
<b>Despesas</b>	<b>(6.747.962)</b>	<b>(7.132.939)</b>	<b>(7.307.938)</b>	<b>(7.297.271)</b>
Administrativas	(3.586.348)	(3.740.873)	(3.741.177)	(3.738.576)
Taxa de Performance	(2.561.614)	(2.792.066)	(2.966.761)	(2.958.695)
Outras	(600.000)	(600.000)	(600.000)	(600.000)
<b>Resultado</b>	<b>58.368.541</b>	<b>51.867.232</b>	<b>50.419.725</b>	<b>50.360.296</b>
<b>Distribuição do Resultado</b>				
<b>Rendimento Distribuído por Cota</b>	<b>22,04</b>	<b>19,58</b>	<b>19,04</b>	<b>19,01</b>
Dividend Yield (preço de emissão)	21,61%	19,20%	18,66%	18,64%
Dividend Yield ( <i>gross up</i> )	25,42%	22,59%	21,96%	21,93%
% CDI**	132,17%	139,64%	144,29%	144,21%
% CDI ( <i>gross up</i> )	155,50%	164,28%	169,76%	169,66%

(\*\*) Relatório Focus maio/2023

\*A projeção de resultados anuais do CACR11 indicada acima foi realizada considerando o portfólio atual somado ao *Pipeline* e alocação dos recursos da oferta à taxa dos respectivos CRIs, conforme premissas do slide anterior. Por tratar-se de dados projetados, os valores apontados no quadro podem sofrer oscilações em caso de alteração das premissas adotadas, desta forma **a rentabilidade alvo não representa e nem deve ser considerada, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## **CACR11** | CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA CACR11

Fundo	CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (CACR11)
Coordenador Líder	Master S.A. Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários
Administrador	Banco Daycoval S.A.
Gestor	Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.
Tipo de Oferta	Instrução CVM nº 160 – Rito de Registro Automático
Emissão	5º Emissão de Cotas
Montante da Oferta	Até R\$ 200.000.070,27 (duzentos milhões, setenta reais e vinte e sete centavos)
Lote Adicional	R\$ 49.999.992,77 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos noventa e dois reais e setenta e sete centavos)
Montante Mínimo da Oferta	R\$ 4.999.969,52 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e nove reais e cinquenta e dois centavos)
Preço de Emissão	R\$ 99,19 (noventa e nove reais e dezenove centavos)
Preço de Subscrição	R\$ 102,78 (cento e dois reais e setenta e oito centavos)
Investimento Mínimo por Investidor	R\$ 102,78 (cento e dois reais e setenta e oito centavos)
Taxa de Administração	1,00% a.a.
Taxa de Performance	20% sobre o que exceder 110% CDI
Público Alvo	Investidor Qualificado e Profissional
Liquidação da Oferta	A liquidação da oferta será realizada por meio da B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão
Negociação das Cotas	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
Regime de Distribuição	Melhores esforços de colocação

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## CRONOGRAMA TENTATIVO CACR11

Ordem dos Eventos	Eventos	Datas
1	Protocolo de pedido de registro automático da Oferta junto à CVM e à B3 Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	01/06/2023
2	Início das apresentações para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )	02/06/2023
3	Concessão de Registro Automático da Oferta pela CVM	12/06/2023
4	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	12/06/2023
5	Data-base do Direito de Preferência	15/06/2023
6	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	19/06/2023
7	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	28/06/2023
8	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	30/06/2023
9	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	30/06/2023
10	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Início do Período de Subscrição	03/07/2023
11	Data de Liquidação do Direito de Preferência	03/07/2023
12	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	04/07/2023
13	Início do Período de Subscrição	03/07/2023
14	Encerramento do Período de Subscrição	07/12/2023
15	Primeira Data da Liquidação	05/07/2023
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	09/12/2023

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## CACR11 | FATORES DE RISCO

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRI1

### 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 do Fundo, o patrimônio do Fundo, 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 do Fundo e o valor das Novas Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, 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 o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo 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 Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo 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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador 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 do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

### 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 pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo 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 do Fundo 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:** Maior

### Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo 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 Novas Cotas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

### 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

O Fundo 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 do Fundo. 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 ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

**Escala Qualitativa de Risco:** Maior

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRI1

### 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 do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo 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, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, 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 do Fundo, 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:** Média

### Risco de mercado das Cotas do Fundo

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Novas Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Nova Cota no mercado secundário no curto prazo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRT11

### **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 Preliminar**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, 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 do Administrador, 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

### Riscos tributários

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos 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, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, 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 (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (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. 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, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRI1

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

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. 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 negativamente os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária.

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas neste Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, 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.

**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 do Fundo.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRI1

### Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

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 do Fundo 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.

**Escala Qualitativa de Risco:** Média

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRI1

### 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, conseqüentemente, 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

### 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, 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 encontra(m), 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

### **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

### **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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRI1

### **Risco de execução das garantias atreladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRI1

**Escala Qualitativa de Risco:** Média

### **Risco de não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários**

O Fundo 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 a não 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 consequente rentabilidade do Fundo. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

**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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRI1

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

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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”. 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 o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRI1

### 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 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, do Administrador, 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

### 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 desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar 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, o Administrador, 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

### 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

### **Risco de não concretização da Oferta**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores (inclusive os Cotistas que tiverem exercido o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva instituição participante da Oferta, 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 devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período (“Investimentos Temporários”).

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

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

O Fundo, o Administrador, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar 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 Preliminar 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

### **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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

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

O Gestor, 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 o Gestor 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 relativo à não substituição do Administrador 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRI1

### Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou à 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 com a formação do patrimônio do Fundo; e (f) 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 Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Novas Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII 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.

**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 Pedidos de Subscrição e ordens de investimento 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. o Administrador, 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRT1

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

Caso na sua respectiva Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, 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 de desligamento do Participante Especial**

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos os Pedidos de Subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Na hipótese de haver descumprimento de qualquer das obrigações previstas na Carta Convite, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial 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 pelo Coordenador Líder, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, 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 suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

**Escala Qualitativa de Risco:** Menor

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRI1

### **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**

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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

### **Risco de disponibilidade de caixa**

O Administrador, conforme recomendações da Gestora, poderá reter até 2% (dois por cento) do resultado apurado semestralmente pelo Fundo, nos termos deste 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, o Administrador, 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 à 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, os mesmos 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

### **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 do Administrador, 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**



# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

### 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.**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACRI1

### Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, 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 o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. 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 o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, 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 o Administrador, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

### **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 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

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## FATORES DE RISCO CACR11

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DO ADMINISTRADOR 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 MATERIAL PUBLICITÁRIO 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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

CARTESIA  
CAPITAL

## PROSPECTO, LÂMINA E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Os Investidores que desejarem obter exemplar do Prospecto Preliminar, da Lâmina da Oferta, ou informações adicionais sobre a Oferta, deverão se dirigir às páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, conforme abaixo indicadas:

**ADMINISTRADOR:** <https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais> (neste website, clicar em “Ofertas” e na sequência “CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FII” em seguida clicar em “Detalhes”, e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou a opção desejada);

**GESTORA:** <https://cartesia.com.br/> (neste website, clicar em “FUNDOS” e na sequência “CACR11”, e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou a opção desejada);

**COORDENADOR LÍDER:** <https://www.mastercctvm.com.br/produtos/ofertas-publicas> (neste website clicar em “Conheça nossas ofertas públicas”, depois clicar em “Oferta Pública Primária da 5ª Emissão de Cotas do Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário (CACR11) e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou a 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 de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2023” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou a opção desejada);

**Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou a opção desejada);

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”, “Prospecto Preliminar” ou a opção desejada);

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

**CARTESIA**  
CAPITAL



ri@cartesia.com.br



R. Pedroso Alvarenga, 1221 – 9A.

04531-012 - Itaim Bibi - São Paulo – SP



+55 11 2924-2002

+55 11 3167-0102



@cartesia.capital



cartesia.com.br

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES DOS FATORES DE RISCO**