

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA QUINTA EMISSÃO DO CARTESIA
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 32.065.364/0001-46

("Fundo")

ADMINISTRADOR

Banco Daycoval

BANCO DAYCOVAL S.A.

CNPJ nº 62.232.889/0001-90

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

("Administrador")

GESTORA

CARTESIA
CAPITAL

CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 18.966.436/0001-03

Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 9-A, CEP 04531-012, São Paulo - SP

("Gestora")

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRCACRCTF004



Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 2.016.333 (duas milhões, dezesseis mil, trezentas e trinta e três) cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), 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").

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 ("Taxa de Distribuição Primária"), 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.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$200.000.070,27**(duzentos milhões, setenta reais
e vinte e sete centavos)**

("Montante Inicial da Oferta")

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida)

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

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$49.999.992,77 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), correspondente a 504.083 (quinhentas e quatro mil e oitenta e três) Novas Cotas a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, por decisão do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e a Gestora ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$250.000.063,04 (duzentos e cinquenta milhões, sessenta e três reais e quatro centavos), equivalente a 2.520.416 (dois milhões, quinhentas e vinte mil, quatrocentas e dezesseis).

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA (conforme definido neste Prospecto Preliminar); e (ii) negociadas no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: CACR11

Registro Automático da Oferta concedido em [] de [] de 2023, sob o nº [].

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 13 A 31.

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

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR; DO COORDENADOR LÍDER (CONFORME DEFINIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR), DAS INSTITUIÇÕES INTERMEDIÁRIAS INTEGRANTES DO CONSÓRCIO DE DISTRIBUIÇÃO; DA CVM; E DA B3.

Tipo ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

CESCON
BARRIEU

A data deste Prospecto Preliminar é 1º de junho de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1.	Breve descrição da oferta.....	3
2.2.	Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	3
2.3.	Identificação do público-alvo.....	3
2.4.	Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
2.5.	Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
2.6.	Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7.	Quantidade de Cotas a serem ofertadas	5
3.	DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	7
3.1.	Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2.	Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	11
3.3.	No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	11
4.	FATORES DE RISCO	13
4.1.	Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.....	15
5.	CRONOGRAMA	33
6.	INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	37
6.1.	Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	39
6.2.	Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	39
6.3.	Indicação da diluição econômica imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de Novas Cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de Cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	41
7.	RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	43
7.1.	Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	45
7.2.	Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado.....	45
7.3.	Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 67 a 72 da Resolução CVM 160 a respeito de eventual modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	45
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	49
8.1.	Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	51
8.2.	Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	52

8.3.	Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	52
8.4.	Regime de distribuição.....	52
8.5.	Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	52
8.6.	Admissão à negociação em mercado organizado	57
8.7.	Formador de mercado.....	57
8.8.	Contrato de estabilização, quando aplicável	57
8.9.	Requisitos ou exigências mínimas de investimento	57
9.	VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	59
9.1.	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	61
10.	RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	63
10.1.	Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	65
11.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	67
11.1.	Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução.....	69
11.2.	Demonstrativo dos custos da Oferta.....	70
12.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	73
12.1.	Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; (b) informações descritas no item 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do Formulário de Referência	75
13.	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	77
13.1.	Regulamento do Fundo	79
13.2.	Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	79
14.	IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	81
14.1.	Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.	83
14.2.	Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.	83
14.3.	Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	83
14.4.	Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	84
14.5.	Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	84
14.6.	Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.....	84

15.	OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	85
15.1.	Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários	87
15.2.	Sumário do Fundo	87
15.3.	Breve histórico da Gestora, da Administradora e do Coordenador Líder	88
16.	INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	91

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	99
ANEXO II	REGULAMENTO	135
ANEXO III	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO E ATO DE RERRATIFICAÇÃO	177
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	197
ANEXO V	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160.....	201
ANEXO VI	ESTUDO DE VIABILIDADE	205
ANEXO VII	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472	211

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1. Breve descrição da oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários por meio da sua filial situada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, Torre B, Conjunto 51 a 54, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 33.886.862/0002-01, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), nos termos e condições do regulamento do **CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 32.065.364/0001-46 ("Fundo"), aprovado em 1º de junho de 2023, por meio do "*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª (Quinta) Emissão do Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Regulamento") e do "*Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 5ª (Quinta) Emissão de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 1º de junho de 2023, entre o Fundo, representado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("Administrador"), o Coordenador Líder e a **CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, Conjunto 9-A, CEP 04531-012, inscrita no CNPJ sob o nº 18.966.436/0001-03, devidamente autorizada pela CVM como administrador de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 13.539, de 20 de fevereiro de 2019 ("Gestora").

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

As cotas de emissão do Fundo, as quais correspondem à frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, incluindo as cotas da primeira emissão, as cotas da segunda emissão, as cotas da terceira emissão e as cotas da quarta emissão, bem como as Novas Cotas, após convertidas ("Cotas") **(i)** são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares ("Cotistas") idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo; **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizem pedidos de subscrição durante o período de subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta ("Investidores"), respeitadas eventuais vedações ao investimento, pelos investidores em fundos de investimento imobiliários ("FI"), previstas na regulamentação em vigor aplicável.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas

Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e nos casos listados no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

São consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: **(i)** controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores e/ou administradores das instituições participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos das instituições participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços às instituições participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com as instituições participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas instituições participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as instituições participantes da Oferta, do Administrador, do Gestor, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM 11" e "Pessoas Vinculadas", respectivamente). Os Investidores que forem Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada no Pedido de Subscrição.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas (conforme abaixo definido) serão registradas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001 25 ("B3").

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Quinta Emissão, é equivalente a R\$99,19 (noventa e nove reais e dezenove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado nos termos do parágrafo 1º do artigo 33 do Regulamento ("Preço de Emissão").

Será devida taxa no valor de R\$ 3,59 (três reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota, equivalente a 3,61% (três inteiros e sessenta e um centésimos, por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às instituições participantes da Oferta, sendo certo que **(i)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(ii)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas às instituições participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das cotas integralizadas, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária ("Taxa de Distribuição Primária").

Assim, o Preço de Subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando R\$102,78 (cento e dois reais e setenta e oito centavos) por Nova Cota ("Preço de Subscrição").

2.6. Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

O volume inicial da Oferta será de, inicialmente, R\$200.000.070,27 (duzentos milhões, setenta reais e vinte e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão, podendo o montante inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ("Montante Inicial da Oferta").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Novas Cotas da Oferta, ou seja, até 504.083 (quinhentas e quatro mil e oitenta e três) Novas Cotas, o que corresponde a R\$49.999.992,77 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta e sete centavos), sem considerar Taxa de Distribuição Primária, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas da Oferta, a critério do Administrador do Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor ("Cotas do Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$4.999.969,52 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e nove reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 50.408 (cinquenta mil, quatrocentas e oito) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de assinatura dos Pedidos de Subscrição pelos Investidores ("Período de Subscrição") deverão ser canceladas pelo Administrador. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7. Quantidade de Cotas a serem ofertadas

Inicialmente 2.016.333 (dois milhões, dezesseis mil, trezentas e trinta e três) Novas Cotas, podendo a referida quantidade ser **(i)** aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

A Gestora pretende destinar os recursos líquidos a serem captados na Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, de forma ativa e discricionária e respeitado o previsto na política de investimento disposta no Capítulo IV do Regulamento ("Política de Investimentos"), e disposto nos §5º e §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555").

Conforme previsto na Política de Investimentos, o Fundo deverá ter, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) de seu patrimônio líquido investido em: **(i)** certificados de recebíveis imobiliários (CRI); **(ii)** letras hipotecárias; **(iii)** letras de crédito imobiliário; **(iv)** letras imobiliárias garantidas; e **(v)** cotas de outros FII ("Ativos-Alvo").

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

- (i)** os CRI deverão ter sido emitidos em conformidade com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e/ou pela Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e distribuídos por meio de oferta pública de distribuição registrada na CVM, ou cujo registro tenha sido dispensado, caso aplicável, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 160;
- (ii)** até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo;
- (iii)** até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado o LTV máximo de 80% (oitenta por cento);
- (iv)** até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que **(a)** o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior; **(b)** o garantidor ou controlador ou o garantidor do controlador, no Brasil ou no exterior; ou **(c)** o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo;
- (v)** até 50% (cinquenta por cento) patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que **(a)** o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior, **(b)** o garantidor ou o controlador do garantidor, no Brasil ou exterior, ou **(c)** o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado a LTV máximo 80% (oitenta por cento), sem prejuízo do disposto no item (vii) abaixo;
- (vi)** até 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que **(a)** se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de loteamento, e este possua TVO já concedido, condicionado a LTV máximo de 70% (setenta por cento), e **(b)** se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de incorporação imobiliária, e esta possua Habite-se já concedido, condicionado a LTV máximo de 80% (oitenta por cento); e
- (vii)** até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, porém com LTV máximo de 60% (sessenta por cento).

Os investimentos em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias estarão condicionados à observância das seguintes condições:

- (i) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala nacional, ou no momento da aquisição pelo Fundo; e
- (ii) até 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala nacional, no momento da aquisição pelo Fundo, até o limite máximo de exposição por emissor de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

O investimento em cotas de outros FII poderá representar até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos Alvo poderão ser aplicadas temporariamente, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em títulos de renda fixa públicos ou privados, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos e cotas de fundos de renda fixa ("Ativos de Liquidez" e, quando em conjunto com os Ativos-Alvo, "Ativos").

O Fundo poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Excepcionalmente, e sem prejuízo da Política de Investimento, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, com ou sem ônus reais, em decorrência de: **(i)** renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo; e/ou **(ii)** excussão de garantias reais ou pessoais relacionados aos Ativos Alvo, das quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. Caso a aquisição, a qualquer título, dos ativos descritos nos itens "(i)" ou "(ii)" resulte no desenquadramento, em relação aos investimentos mínimos acima descritos, o Fundo terá 2 (dois) anos, contados da data de início do desenquadramento, para recompor o referido investimento mínimo.

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

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

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

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

No caso da aplicação em ativos que configurem situação de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do §2º do artigo 31-A, do artigo 34 e do inciso "IX" do artigo 35 da Instrução CVM 472, o Fundo poderá realizar tais aplicações desde que tais atos sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 30 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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

Na situação de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, a Gestora procurará destinar os recursos para os ativos de melhor característica operacional, financeira visando auferir rendimentos e/ou ganhos de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio dos investimentos. Ainda, a Gestora se manterá atenta às operações com melhores condições, prazos, liquidez e garantias, nos termos do Regulamento.

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção. **Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.**

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que 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 os Cotistas.

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

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a avaliação pelo Fundo, pela Gestora e pelo Coordenador Líder com relação à materialidade de sua ocorrência, com base na probabilidade de sua ocorrência e na magnitude de seus impactos negativos, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, respectiva em relação à Oferta, ao Fundo, aos Ativos do Fundo (definido no Regulamento), aos investimentos no Fundo, e à legislação aplicável, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades 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 a 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 do 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.

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.

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 consequente 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.

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.

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.

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.

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 FIs 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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, consequentemente 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, consequentemente, 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.

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.

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.

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.

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) 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.

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.

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

Risco de governança

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.

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 consequente 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.

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.

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 ao Administrador, 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.

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.

Risco de sinistro

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

Risco do Estudo de Viabilidade

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor.

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

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e 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.

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.

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 PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (4)
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 (2) 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 tanto na B3 quanto no Escriturador, e negociação do Direito de Preferência no Escriturador	19/06/2023
7.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	30/06/2023
8.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	30/06/2023
9.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Início do Período de Subscrição	03/07/2023
10.	Data de Liquidação do Direito de Preferência	03/07/2023
11.	Início do Período de Subscrição	03/07/2023
12.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	04/07/2023
13.	Encerramento do Período de Subscrição	07/12/2023
14.	Data da Liquidação da Oferta	05/07/2023
15.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento (3)	09/12/2023

(1) As datas previstas para eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério do Administrador, da Gestora e/ou do Coordenador Líder, sem aviso prévio. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser publicada e divulgadas nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 e comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

(2) Data de início do período de distribuição, anunciado por meio do Anúncio de Início disponibilizado nos *websites* do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, uma vez concedido o registro da Oferta pela CVM e disponibilizado o Prospecto Definitivo.

(3) Data de encerramento da Oferta, a ser anunciada por meio do Anúncio de Encerramento a ser disponibilizado nos *websites* do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM. A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente à data limite para disponibilização do Anúncio de Encerramento, independentemente de modificação da Oferta.

(4) Quaisquer comunicados ou anúncios relativos à Oferta serão disponibilizados na rede mundial de computadores da CVM, da B3, do Administrador e do Coordenador Líder, nos termos previstos neste Prospecto Preliminar.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM 7.3 DA SEÇÃO “RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

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

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", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" 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", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" 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", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" 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", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

B3: 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", "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

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

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Histórico das Negociações

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

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 31/12/2022)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín³	Máx¹	Méd²
2022	95,00	110,70	103,39
2021	102,00	119,49	109,66
2020	95,00	116,15	104,73
2019	-	-	-
2018	-	-	-

¹ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

² Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e

³ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 31/12/2022)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín³	Máx¹	Méd²
4º Trimestre/2022	100,21	103,70	101,01
3º Trimestre/2022	95,00	101,87	99,34
2º Trimestre/2022	101,97	108,97	105,51
1º Trimestre/2022	105,11	110,70	107,81
4º Trimestre/2021	102,00	111,17	104,37
3º Trimestre/2021	104,40	110,97	107,30

¹ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

² Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e

³ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses (até 31/12/2022)			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín³	Máx¹	Méd²
Dez/22	100,30	103,70	101,11
Nov/22	100,21	101,69	100,57
Out/22	100,51	101,89	101,34
Set/2022	99,49	101,62	100,18
Ago/2022	95,00	101,87	98,44
Jul/2022	97,69	101,60	99,51

¹ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

² Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e

³ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

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

Conforme disposto no parágrafo 2º do artigo 33 do Regulamento, as Novas Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência.

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Direito de Preferência"), na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 1,11557766425. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o período de exercício do Direito de Preferência, observado que **(a)** até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou **(b)** até o 10º (décimo) dia útil subsequente à data de início do período de exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador e não perante o Coordenador Líder ("Período de Exercício do Direito de Preferência"), observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: **(i)** o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e **(ii)** deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) dia útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas **(a)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e **(b)** poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, nos termos da seção "Distribuição Parcial".

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o período de exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado na data de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência, o comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e/ou da B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência").

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

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

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (29/05/2023)	Patrimônio Líquido do Fundo (29/05/2023) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (29/05/2023) (R\$)
1.807.434	188.479.217,52	104,28

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Novas Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	50.408	1.857.842	193.479.187,04	104,14	2,65
2	2.016.333	3.823.767	388.479.287,79	101,60	106,11
3	2.520.416	4.327.850	438.479.280,56	101,32	132,64

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

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

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

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

O Preço de Emissão foi calculado com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo em 29 de maio de 2023, nos termos do artigo 33 do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

No âmbito desta Oferta é apresentado o presente Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160, destinado ao público investidor qualificado, sendo que as Novas Cotas subscritas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário com o público investidor em geral, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.

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

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

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 31 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 67 a 72 da Resolução CVM 160 a respeito de eventual modificação, suspensão ou cancelamento da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: **(i)** reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou **(ii)** caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, o Administrador e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Ainda, de acordo com o artigo 68 da Resolução CVM 160, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e no Prospecto Definitivo.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM 160: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela instituição participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu Pedido de Subscrição, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente

à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 70 da Resolução CVM 160, findo o prazo previsto acima sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinam a suspensão, a CVM deve ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme definidas no Contrato de Distribuição), importa no cancelamento do registro da Oferta.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM 160, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160, em caso de **(i)** suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou **(ii)** cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto Preliminar, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de colocação deverão ser canceladas.

Os Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Subscrição, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(1)** a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor (inclusive dos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Pedido de Subscrição, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Investidor (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos pedidos de subscrição e das ordens de investimento dos Investidores ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos pedidos de subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Administrador e pela a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão observar o previsto no artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Precedentes, no termo do item "Condições Precedentes" da Seção 11.1 deste Prospecto Preliminar.

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

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, incluindo, mas não se limitando, a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou qualquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor com relação aos FII.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

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

A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência conferido aos Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador por meio do ato particular celebrado em 1º de junho de 2023, conforme rerratificado em 09 de junho de 2023, nos termos do Anexo III deste Prospecto Preliminar ("Ato de Aprovação da Oferta").

8.4. Regime de distribuição

A Oferta será uma oferta pública de distribuição, realizada no Brasil, sob coordenação do Coordenador Líder, em rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sendo que a Oferta será automaticamente registrada na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b" da Resolução CVM 160.

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

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

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o período de distribuição será iniciado posteriormente à obtenção do registro automático da oferta na CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder decidirá, de comum acordo com o Administrador e a Gestora, acerca da distribuição das Cotas do Lote Adicional, até a Primeira Data de Liquidação da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição (i) na data de liquidação do Direito de Preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência"), (ii) na primeira data de liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta ("Primeira Data de Liquidação"), ou (iii) em cada uma das demais datas de liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, conforme previstas no cronograma indicativo da Oferta, referente a sua respectiva janela de liquidação ("Datas de Liquidação").

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição pública das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder realizará esforços de venda das Novas Cotas a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar (“Oferta à Mercado”);
- (iii) simultaneamente à divulgação do Aviso ao Mercado, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizados no qual as Novas Cotas sejam admitidas à negociação, versão eletrônica do Aviso ao Mercado e do Prospecto Preliminar sem quaisquer restrições para a sua cópia em formato digital e que permita a busca de palavras e termos, nos termos do parágrafo 2º do artigo 59 da Resolução CVM 160;
- (iv) após início da Oferta a Mercado, será permitido ao Fundo, à Gestora, ao Administrador, e às Instituições Participantes da Oferta dar ampla publicidade à Oferta, inclusive por meio da disseminação do Prospecto Preliminar, da Lâmina, de material de caráter explicativo e educacional, de material publicitário, de apresentação a potenciais Investidores e entrevista na mídia, observados os critérios de consistência, linguagem e qualidade previstos no artigo 12 da Resolução CVM 160;
- (v) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta, após início da Oferta à Mercado, deverão ser encaminhadas à CVM em até 1 (um) Dia Útil contado da sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º da Resolução CVM 160;
- (vi) após submissão dos documentos e informações pendentes à CVM, com subsequente concessão do registro automático da Oferta, será divulgado o Prospecto Definitivo e o Anúncio de Início nos mesmos meios de divulgação utilizados para realizar comunicações anteriores da Oferta;
- (vii) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início, sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (viii) simultaneamente à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder deverá encaminhar à CVM e às entidades administradoras de mercado organizado na qual as Novas Cotas sejam admitidas à negociação, versão eletrônica do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, sem quaisquer restrições para sua cópia em formato digital e que permita a busca de palavras e termos;
- (ix) os Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais investidores não se aplica o Investimento Mínimo;
- (x) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o montante total de Novas Cotas subscritas e integralizadas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
- (xi) durante o período de subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores, observado o Investimento Mínimo por Investidor;

- (xii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento;
- (xiii) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão ordens de subscrição de Novas Cotas cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (xiv) o Investidor, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu pedido de subscrição de Novas Cotas durante o Período de Subscrição, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Pedido de Subscrição”) junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (xv) após o término do Período de Subscrição, a B3 consolidará os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xvi) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição;
- (xvii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xviii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;
- (xix) após encerramento do Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), nos termos dos artigos 61 e 62 da Resolução CVM 160, posteriormente ao registro da Oferta pela CVM e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; e
- (xx) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos dos artigos 13 e 76 da Resolução CVM 160.

Após a divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Direito de Preferência, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, durante o Período de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever (observado o Investimento Mínimo), e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Oferta observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com 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), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência;

- (ii) cada Investidor, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no(s) Pedido(s) de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea "(iv)" abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Pedido(s) de Subscrição, conforme o caso, e ressalvada a possibilidade de rateio, observado o critério de colocação da Oferta;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor;
- (v) os Investidores deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 da respectiva Data de Liquidação; e
- (vi) até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Subscrição, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Prospecto Definitivo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração.

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro automático da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores, sem lotes máximos, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido, para a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores, conforme disposto neste Prospecto e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional ("Procedimento de Alocação").

Critério de Rateio da Oferta

Caso a totalidade dos Pedidos de Subscrição realizados pelos Investidores seja superior à quantidade de Novas Cotas remanescentes do Período de Exercício do Direito de Preferência (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidores que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor e ao Investimento Mínimo, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta, diminuir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Pedidos de Subscrição.

Na Oferta não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com Gestor e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas – arredondamento para baixo).

Se, ao final do Período de Subscrição, restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

No caso de um potencial Investidor efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência e aos Investidores da Oferta

Durante a colocação das Novas Cotas, os Investidores que subscreverem as Novas Cotas no âmbito da Oferta, e os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência, receberão, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e receberá rendimentos provenientes do Fundo iguais aos demais Cotistas, sendo que, no exercício social em que forem emitidas, os rendimentos serão devidos pro rata dies a partir do mês de integralização das respectivas cotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes, nos termos da política de distribuição de resultados e de amortização das Cotas do Fundo, detalhada no Regulamento. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta são responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição.

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores ou Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência, conforme o caso, deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s), Pedido(s) de Subscrição e/ou ordens de investimento, observados os procedimentos de colocação.

Caso, na respectiva Data de Liquidação ou na Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação ou à Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a

possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores ou Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência, os recursos eventualmente depositados, nos termos deste Contrato.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição se dará nas respectivas Datas de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou da Escriturador, conforme o caso.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas serão admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 após o encerramento da Oferta.

8.7. Formador de mercado

Não haverá formador de mercado para fins da presente Emissão e Oferta

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

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

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

A quantidade mínima de Novas Cotas a serem subscritas por Investidor no contexto da Oferta será de **(a)** 1 (uma) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$99,19 (noventa e nove reais e dezenove centavos) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e **(b)** 1 (uma) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$102,78 (cento e dois reais e setenta e oito centavos) por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária ("Investimento Mínimo"), salvo se (i) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas; ou (ii) ocorrendo a distribuição parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

O Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos Alvo da Oferta elaborado pela Gestora, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo VI deste Prospecto Preliminar.

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

Relacionamento entre o Administrador e a Gestora

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

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

Relacionamento entre o Administrador e o Custodiante

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, conforme acima qualificada, atua como Administrador do Fundo e Custodiante, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração de acordo com os parâmetros do mercado.

Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, a Gestora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento se restringe apenas à distribuição realizada pelo Coordenador Líder dos fundos abertos e fundos imobiliários geridos pela Gestora, sendo certo que esta é a primeira oferta pública de distribuição intermediada pelo Coordenador Líder de um fundo de investimento gerido pela Gestora.

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

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

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

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

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

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

Relacionamento entre a Gestora os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no item 12.4.1 do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Condições Precedentes

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM e a manutenção até a Primeira Data de Liquidação ("Condições Precedentes"):

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente à Primeira Data de Liquidação. O cumprimento, pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos Contrato de Distribuição, é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação da Oferta, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e à Oferta e o pagamento das Remunerações de Descontinuidade, conforme definidas no Contrato de Distribuição.

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

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

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciados junto à B3 ("Participantes Especiais da Oferta" e, quando em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas por meio de envio de Cartas Convite às referidas instituições, a ser disponibilizada pelo Coordenador Líder por meio da B3. Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Novas Cotas por meio de adesão expressa à referida Carta Convite e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição.

O CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO ESTARÁ DISPONÍVEL PARA CONSULTA E OBTENÇÃO DE CÓPIAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER, NO ENDEREÇO INDICADO NA SEÇÃO "IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS", NA PÁGINA 81 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Novas Cotas, o Fundo pagará, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros

mecanismos de transferência equivalentes em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações ("Remuneração"):

- (i) **Comissão de Estruturação e Coordenação:** Pelos serviços de estruturação e coordenação da Oferta, o Coordenador Líder receberá o valor equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) calculado sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Novas Cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência e as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão; e
- (ii) **Comissão de Distribuição:** Pelos serviços de distribuição da Oferta, o Coordenador Líder receberá o valor equivalente a 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) calculado sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, incluindo as Cotas do Período de Exercício do Direito de Preferência e as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço de Emissão. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais da Oferta que aderirem à Oferta. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais da Oferta, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta comissão de distribuição paga ao Coordenador Líder.

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

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência da Oferta, salvo por determinação legal, judicial ou da CVM, e exceto pelas obrigações do Fundo de pagamento das despesas incorridas, nos termos do Contrato de Distribuição.

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

O pagamento da Remuneração prevista acima deverá ser acrescido dos tributos incidentes sobre o comissionamento, incluindo quaisquer juros, adicionais de impostos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie em decorrência do descumprimento das obrigações do Fundo, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes, de forma que o Coordenador Líder receba os valores que teria direito caso tais tributos não fossem incidentes ("Gross up").

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

11.2. Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de arcadas pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária:

Custos Indicativos da Oferta¹	Base R\$²³	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	500.000,00	0,25	0,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	62.746,20	0,03	0,03%
Comissão de Distribuição	5.500.000,00	2,73	2,75%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	690.208,22	0,34	0,35%
Assessores Legais	140.000,00	0,07	0,07%
Tributos sobre Pagamento aos Assessores Legais	14.925,96	0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	77.704,09	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	14.734,30	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	44.202,96	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	70.000,00	0,03	0,03%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Variável)	55.035,00	0,03	0,03%
Custos de Diagramação dos Documentos	9.000,00	0,00	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	50.000,00	0,02	0,02%
TOTAL	7.228.583,73	3,59	3,61%

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

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

³ Valores estimados.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; (b) informações descritas no item 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do Formulário de Referência

Conforme previsto na Seção 3, na página 7 deste Prospecto Preliminar, na data deste Prospecto Preliminar, o Fundo não pretende adquirir ativos de emissor que não possua registro junto à CVM.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1. Regulamento do Fundo

O Regulamento do Fundo, é incorporado por referência a este Prospecto. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no "Capítulo I - Do Fundo", "Capítulo III - Do Objeto do Fundo", "Capítulo IV - Da Política de Investimentos", "Capítulo V - Administração e Gestão", "Capítulo VI - Obrigações e Responsabilidades do Administrador", "Capítulo VIII - Da Taxa de Administração e Taxa de Performance", "Capítulo X - Assembleia Geral de Cotistas", "Capítulo XI - Representante dos Cotistas", "Capítulo XV - Das Emissões de Cotas", "Capítulo XVI - Distribuição de Resultados e de Amortização de Cotas", "Capítulo XII - Das Demonstrações Financeiras" e "Capítulo XIX - Liquidação e Dissolução" do Regulamento.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no "Capítulo V - Administração e Gestão" e "Capítulo VI - Obrigações e Responsabilidades do Administrador" do Regulamento.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "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, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

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

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

As demonstrações financeiras relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta no seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo VII deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200 E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br Telefone: (11) 3138-1678
Gestora	CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, Conjunto 9-A, CEP 04531-012 – São Paulo - SP E-mail: ri@cartesia.com.br Telefone: (11) 3167-0102

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

Assessor Jurídico	CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros, CEP 05426-100, São Paulo – SP Telefone: +55 (11) 3089-6500
Coordenador Líder	MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 11º andar, Torre A, Itaim Bibi, CEP 04538-133 – São Paulo, SP Telefone: +55 (11) 2197-4400
Escriturador e Custodiante	BANCO DAYCOVAL S.A. Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200 E-mail: adm.fundos@bancodaycoval.com.br Telefone: (11) 3138-1678

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

Auditor Independente dos 2 (dois) últimos exercícios sociais	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES LTDA. Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, Conjunto 121, Torre 4, Cidade Monções, CEP 04571-010 Telefone: +55 11 3886 5100
Auditor Independente do exercício social findo em 31 de dezembro de 2019	UHY BENDORAYTES & CIA AUDITORES INDEPENDENTES Avenida João Cabral de Mello Neto, nº 850, Bloco 03, Sala 1.301 a 1.305, Barra da Tijuca, CEP 22775-057 Telefone: +55 11 4380 4267

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

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder e à Gestora, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados acima.

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

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

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

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que **(i)** este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; **(ii)** este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; **(iii)** as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(iv)** é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que **(i)** as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(ii)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, incluindo as constantes da seção "Viabilidade Econômico-Financeira" na página 59 deste Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (a) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (b) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e V.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15.1. Outros documentos e informações que a CVM julgar necessários

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VI, alínea “b” da Resolução CVM 160.

15.2. Sumário do Fundo

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

Base Legal

O Fundo é regido pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Constituição

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Atena X Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 25 de outubro de 2018. Posteriormente, foi celebrado o Ato do Administrador, por meio do qual foi aprovado pelo Administrador o atual regulamento do fundo.

Prazo de duração do Fundo

O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Público-alvo do Fundo

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

Objetivo e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição (i) dos Ativos Alvo, ou (ii) títulos de renda fixa públicos ou privados, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos e cotas de fundos de investimento de renda fixa (“Ativos de Liquidez”), caso os recursos do Fundo não estejam alocados nos Ativos Alvo e, em ambos casos, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento do Fundo, visando proporcionar aos Cotistas remuneração de seu investimento no Fundo, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Alvo e pelos Ativos de Liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

Política de amortização

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

Valor das cotas do Fundo

O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários.

Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto no Artigo 37 do Regulamento, com relação à reserva de contingência.

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

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

A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima e será paga diretamente pelo Fundo ao Administrador e demais prestadores de serviços para o Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

A Taxa de Administração será dividida entre o Administrador, a Gestora e eventuais prestadores de serviços contratados para executar a controladoria e a escrituração do Fundo, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do Fundo.

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

15.3. Breve histórico da Gestora, da Administradora e do Coordenador Líder

Perfil da Gestora

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

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

Perfil da Administradora

Em 2019, o Banco Daycoval ampliou seu foco na área de Serviços para o Mercado de Capitais. Definimos para nosso segmento uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos e investidores. Trabalhamos com as mais diversas linhas de serviços a esse mercado, tais como administração e custódia para fundos de investimento, fundos imobiliários, fundos de participações e fundos de direitos creditórios. Além destes serviços, oferecemos também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), escrow account, bancarização de ativos e a mais diferenciada plataforma.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Regras de Tributação do Fundo

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

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

C) IR

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

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

B) IR

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

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

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

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

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

C) Outras considerações

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

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

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

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

CARTESIA

CAPITAL

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
ANEXO II	REGULAMENTO
ANEXO III	ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO E ATO DE RERRATIFICAÇÃO
ANEXO IV	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO V	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160
ANEXO VI	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO VII	INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARTESIA

CAPITAL

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Oficial de Registro: Robson de Alvarenga

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

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 5.355.481 de 25/10/2018

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

Natureza:

FUNDO DE INVESTIMENTO

São Paulo, 25 de outubro de 2018

Carlos Augusto Peppe
Escrevente

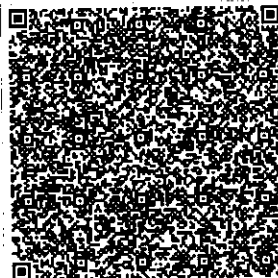
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

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



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: servicos.cdtsps.com.br/validarregistro e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00171579051260114



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

Seto Digital
1134804TIEE000018421FC18T

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

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

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

PRESENÇA: representantes legais da Administradora do Fundo.

DELIBERAÇÕES: Os membros presentes resolvem, por deliberar:


I – Pela Constituição do Regulamento do ATENA X FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”); e

II – Pela inscrição do Fundo no CNPJ junto à Secretaria da Receita Federal.

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

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


GIOVANA FERME
Presidente

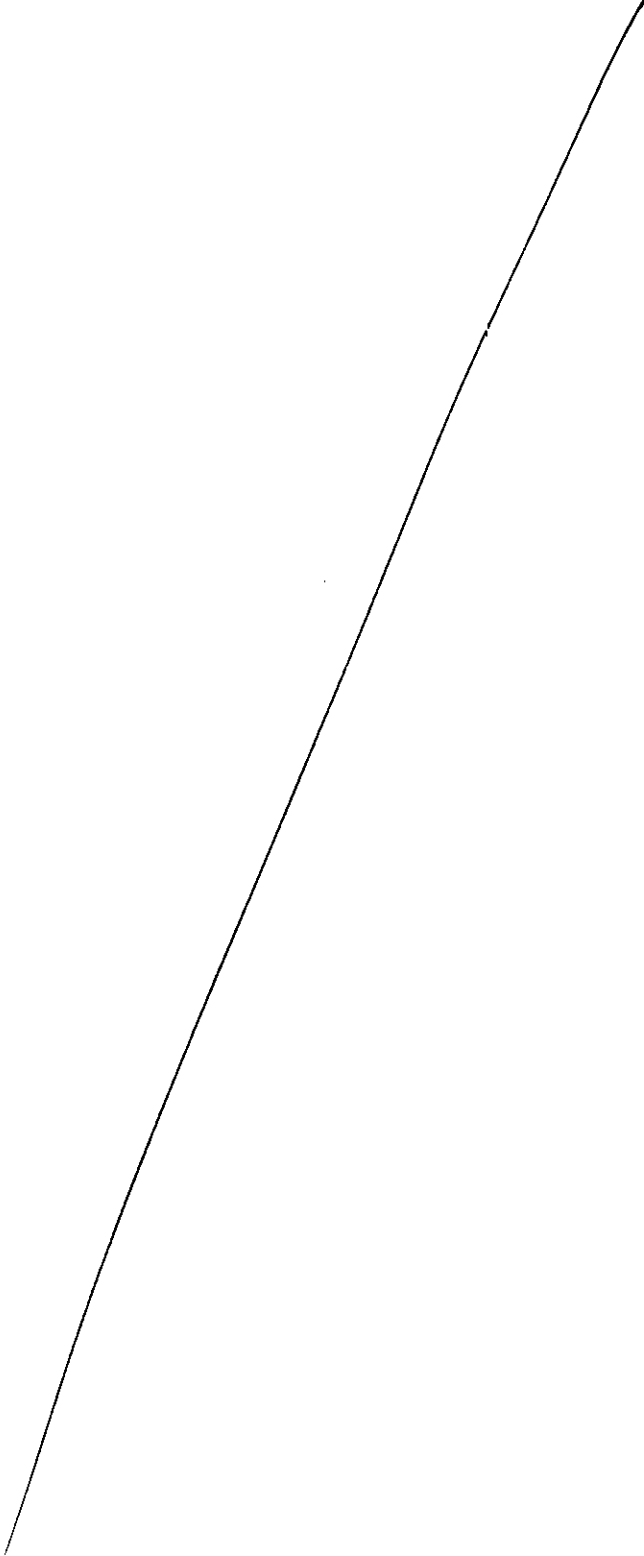

DIANA SUPANIK MACHADO
Secretária



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

PROTÓTIPO - MICROFILME
25 OUT 2018
5355481
TÍTULOS E DOCUMENTOS

Anexo – Regulamento do Fundo



RECORRIDO
TITULOS E DOCUMENTOS
25 OUT 20 5 35 54.81
PROCCO-DI-O - MICROFILME

X

**REGULAMENTO
ATENA X FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**CAPÍTULO I
DO FUNDO**

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

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

**CAPÍTULO II
DO PÚBLICO ALVO**

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

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

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

25 OUT 2018 6355481

TÍTULOS E DOCUMENTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

PROJETO - MICROFILME
25 OUT 2018 5355481
SERVIÇO DE ARQUIVAMENTO
DE INSTRUMENTOS E DOCUMENTOS

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

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

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

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

CAPÍTULO IV

DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

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

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

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

25 OUT 2011 5 355481

PROCURADOR MICROFINANÇAS

99 RESOLUÇÃO
MÓDULO E DOCUMENTOS

pertencentes aos Cotistas.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

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

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

25 OUT 2018 5355481

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

RECEBIMENTO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS

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

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

5.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

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

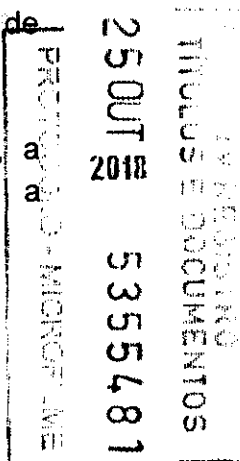
5.2.2. Farão jus aos lucros referidos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração.

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

CAPÍTULO VI DA ADMINISTRAÇÃO

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

- I - realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem, direta ou indiretamente, com o funcionamento e a manutenção do Fundo;
- II - exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos



X


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

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

IV - adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo;

V - transigir;

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

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

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

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

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

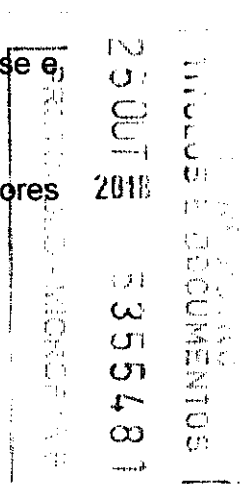
III - escrituração das Cotas;

IV - custódia de ativos financeiros;

V - auditoria independente; e

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

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



bens do Fundo.

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

I – distribuição de cotas;

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

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

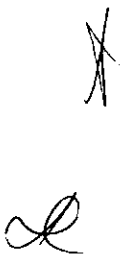
IV – formador de mercado para as cotas do Fundo.

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

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

25011002
2011
3355481

INSTRUMENTOS



CAPÍTULO VII OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

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

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

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

- (a) não integram o ativo da Administradora;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

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

- (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;

INVESTIMENTOS E SERVIÇOS
ARQUIVAMENTO
2018/09/07 13:55:48

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25 OUT 2011 5355481

ARQUIVO TÍTULOS E DOCUMENTOS

INFORME



Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO VIII VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E À GESTORA

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

I - receber depósito em sua conta corrente;

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

III - contrair ou efetuar empréstimo;

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

V - aplicar no exterior os recursos captados no país;

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

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

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

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

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

ARREMATIAÇÃO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
25 OUT 2013 5355481
PROTUDOLO - MICROFILME

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

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

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

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

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

CAPÍTULO IX DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

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


PRONTO PARA MICROFILME

25 OUT 2018 5 355481

TÍTULOS E DOCUMENTOS

48 SEPARATOS

X



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

III - realizar a prospecção e originação dos Ativos;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RECIBO DE RECEBIMENTO
DE TÍTULOS E DOCUMENTOS
25 OUT 2011 5355481

CAPÍTULO X DA RESPONSABILIDADE

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

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

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

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

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

25 OUT 2018 5355481

ARRECADANDO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

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

CAPÍTULO XI DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

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

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

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

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

25 OUT 2018 5355481

ARRECADANDO
TÍTULOS E DOCUMENTOS



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

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

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

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

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

CAPÍTULO XII DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCRENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

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

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

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

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

25 OUT 2011 5 355 481
TÍTULOS E DOCUMENTOS
PROTÓCOLO - MICROFILME



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

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

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

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

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

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

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

25 OUT 2011 5355481

PROTÓTIPO - MICROFILME
TÍTULOS E DOCUMENTOS



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

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

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

CAPÍTULO XIII DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

- I – demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II – alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto na Cláusula abaixo;
- III – destituição ou substituição da Administradora e a escolha de sua substituta;
- IV – a emissão de novas Cotas e a autorização para emissão de novas Cotas a critério da Administradora (capital autorizado);
- V- fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no presente Regulamento;
- VII – alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII – apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso permitido neste Regulamento;
- IX - eleição e destituição dos Representantes dos Cotistas, bem como fixação de

132
PROTÓCOLO - MICROFILM
25 OUT 2012 5 355481
ARREPOSITIVO
TÍTULOS E DOCUMENTOS



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

X – alteração do Prazo de Duração do Fundo;

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

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

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

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

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

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

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

25 OUT 2018 5 355481

INSTRUMENTO DE DOCUMENTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25 OUT 2011 5355481

REQUERIMENTO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

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

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

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

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

13.16. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I – conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II – facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III – ser dirigido a todos os Cotistas.

13.16.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

13.16.2. A Administradora do Fundo que receber a solicitação acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

25 OUT 2011 13:35:54
ARREQUISIÇÃO
TÍTULOS E DOCUMENTOS

X



13.16.3. O pedido deverá ser acompanhado de:

- I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

13.16.4. A Administradora não poderá:

- I – exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II – cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- III – condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

13.16.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XIV DOS CONFLITOS DE INTERESSE

14.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, a Gestora ou o consultor, conforme aplicável, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

14.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas;
- II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;

RECEBIMENTO DE DOCUMENTOS
2008-01-23 10:58:18



III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora para prestação dos serviços referidos na Cláusula 6.2 deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e

V - a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

14.3. Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do consultor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou do consultor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

14.4. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao consultor, conforme aplicável.

RECEBIMOS
TÍTULOS E DOCUMENTOS
25 OUT 2018 5355481
PROCURADOR MISIONEIRO

**CAPÍTULO XV
DO EXERCÍCIO SOCIAL**

15.1. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º (primeiro) de janeiro e término em 31 (trinta e um) de dezembro de cada ano.



CAPÍTULO XVI
DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

16.1. Conforme disposto na Cláusula 1.1.1 deste Regulamento, o Fundo terá prazo de duração de 3 (três) anos, contados a partir do início de seu funcionamento, podendo ser prorrogado por mais 1 (um) ano, a critério da Gestora.

16.1.1. Ao final do Prazo de Duração, o Fundo entrará em liquidação, nos termos da legislação aplicável.

16.1.2. Os Cotistas participarão dos rateios e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do Fundo na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo.

16.1.3. A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pela Administradora e pela Gestora, sendo vedado à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

16.1.4. A liquidação do patrimônio do Fundo será realizada de acordo com as respectivas características e com o mercado em que sejam negociados.

16.1.5. A liquidação do Fundo será realizada por meio das seguintes formas:

I – Venda, por meio de transações privadas, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que não sejam negociáveis em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;

II – Venda, em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, dos Ativos que compõem a carteira do Fundo que sejam negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; e

III – Entrega de Ativos que compõem o patrimônio do Fundo, caso assim deliberado em Assembleia Geral de Cotistas convocada exclusivamente para esta finalidade, sendo certo que, nesse caso, deverá ser feita, previamente, a retirada da Central Depositária da B3 do saldo de Cotas de emissão do Fundo.

16.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir

PROTÓTIPO MICROFILME
25 OUT 2018 5 355481
SERVIDOR
TÍTULOS E DOCUMENTOS

parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data da última demonstração financeira auditada e a data da efetiva liquidação do Fundo.

16.2.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

16.3. Liquidado o Fundo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Administradora, a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa destes.

16.3.1. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora e/ou a Gestora do respectivo processo.

16.3.2. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora e/ou a Gestora de figurar como parte dos processos.

16.4. A Administradora e a Gestora, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, serão responsáveis por qualquer depreciação dos Ativos ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

16.5. Após a partilha dos Ativos, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I - o termo de encerramento firmado pela Administradora, em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

25 OUT 2013
5355481
ARREQUISIÇÃO
INCLUS E DOCUMENTOS



- II - a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III - o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

CAPÍTULO XVII DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, a Administradora compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) caso a quantidade de Cotistas do Fundo se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa ou de balcão organizado.

17.1.1. A versão integral da política de divulgação de fato relevante adotada pelo Fundo poderá ser consultada pelos Cotistas no endereço eletrônico da Administradora: www.cmcapitalmarkets.com.br.

17.1.2. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas do Fundo por um único investidor, ficando ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

17.1.2. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas neste Regulamento, nem quanto ao tratamento tributário conferido aos seus Cotistas para fins da não incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física.

CAPÍTULO XVIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional, ou em dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na sede da Administradora ou da Gestora ou não houver funcionamento na B3 (“Dia Útil”).

18.2. Os encargos do Fundo estão descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472.

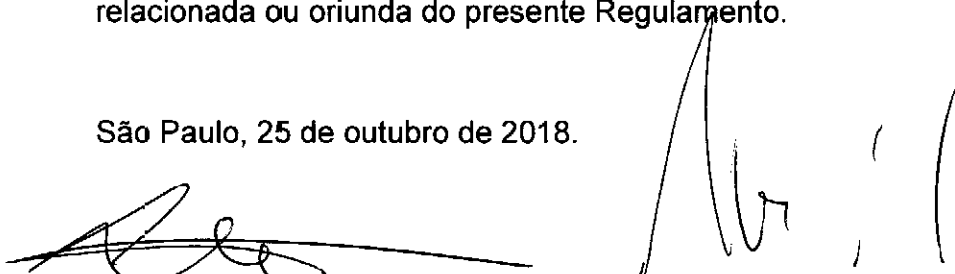
18.3. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

18.4. As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo devem ser prestadas pela Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472, podendo ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

18.5. Para fins do disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

18.6. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 25 de outubro de 2018.



**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

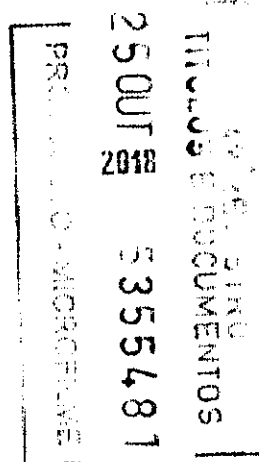
APROVADO
TÍTULOS E DOCUMENTOS
25 OUT 2018 5 355481
PROTÓTIPO - MICROFILME

**Anexo ao Regulamento do
ATENA X FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
("FUNDO")**

Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do FUNDO

Suplemento ao Regulamento do FUNDO ("Suplemento"), referente à Primeira Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento, a qual contará com as seguintes características:

- a) Data de deliberação da Primeira Emissão:
- b) Quantidade de Cotas:
- c) Classe(s) de Cotas:
- d) Quantidade de Séries:
- e) Valor Nominal Unitário das Cotas na data de emissão:
- f) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão:
- g) Valor mínimo a ser captado no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição):
- h) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor:
- i) Data Limite para Aceitação da Oferta:
- j) Cancelamento das Cotas:
- k) Regime de distribuição:
- l) Prazo de distribuição:
- m) Coordenador Líder da distribuição:
- n) Data de liquidação e integralização:



- o) Taxa de Ingresso:
- p) Amortização das Cotas:
- q) Prazo de duração/liquidação:
- r) Lote Suplementar:
- s) Cotas Adicionais:

Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.

PROJUNDO - MICROFILME
25 OUT 2018 5 355481
TÍTULOS E DOCUMENTOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARTESIA

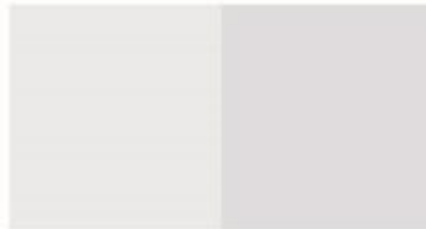
CAPITAL

ANEXO II

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO
CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 32.065.364/0001-46



Versão vigente a partir de 1º de junho de 2023

REGULAMENTO DO

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º - O “CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, inscrito no CNPJ sob o nº 32.065.364/0001-46, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, em especial a Instrução CVM nº 472 e demais instruções expedidas pela CVM.

Parágrafo 1º - O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

Parágrafo 2º - Os termos iniciados com letra maiúscula utilizados neste Regulamento têm o significado que lhes são atribuídos no Anexo I deste Regulamento. Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento serão aplicadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa, sem alteração de significado.

CAPÍTULO II - PÚBLICO ALVO

Artigo 2º - O Fundo destina-se aos investidores em geral, incluindo, mas sem qualquer limitação, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 com as alterações introduzidas pela Resolução CVM nº 162/22 (“Resolução CVM 30”), desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores, nos termos da legislação vigente à época do investimento, incluindo a possibilidade de figurar como investidor, seja no mercado primário ou secundário, Fundos por Regimes Próprios de Previdência Social – RPPS, nos termos da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021.

CAPÍTULO III - OBJETO

Artigo 3º - O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição (i) dos Ativos Alvo, ou (ii) dos Ativos de Liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados nos Ativos Alvo e, em ambos casos, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimento do Fundo, visando proporcionar aos Cotistas remuneração de seu investimento no Fundo, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos Ativos Alvo e pelos Ativos de Liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 4º - Observadas as condições previstas nos Parágrafos deste Artigo, os recursos do Fundo serão aplicados pelo Administrador, sob sua responsabilidade, com base em recomendações da Gestora, prioritariamente nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

- (i) CRI;
- (ii) letras hipotecárias;

- (iii) letras de crédito imobiliário;
- (iv) letras imobiliárias garantidas; e
- (v) cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo 1º - O investimento nos ativos indicados nos incisos “(i)” a “(iv)” acima deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º - O Fundo terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta pública de distribuição de Cotas, para atingir o investimento mínimo descrito no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º - Excepcionalmente, o Fundo poderá aplicar seus recursos nos demais ativos permitidos no artigo 45 da Instrução CVM nº 472, observado que (i) tais ativos não deverão representar mais que 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; e (ii) a aplicação em direitos reais sobre imóveis estará limitada ao disposto no Parágrafo 11 deste Artigo 4º.

Parágrafo 4º - O investimento em CRI estará condicionado à observância das seguintes condições:

- (i) os CRI deverão ter sido emitidos em conformidade com a Lei nº 9.514/97, e/ou pela Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”), e distribuídos por meio de oferta pública de distribuição registrada na CVM, ou cujo registro tenha sido dispensado, caso aplicável, nos termos do artigo 43 da Resolução ICVM 160,;
- (ii) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo;
- (iii) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado a LTV máximo de 80% (oitenta por cento);
- (iv) até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que (a) o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior, (b) o garantidor ou o controlador do garantidor, no Brasil ou exterior, ou (c) o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo.
- (v) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que (a) o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior, (b) o garantidor ou o controlador do garantidor, no Brasil ou exterior, ou (c) o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado a LTV máximo 80% (oitenta por cento), sem prejuízo do disposto no inciso “(vii)” abaixo.
- (vi) até 70% (setenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI

sem nota de classificação de risco de crédito, desde que (a) se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de loteamento, este possua TVO já concedido, condicionado a LTV máximo de 70% (setenta por cento), e (b) se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de incorporação imobiliária, esta possua Habite-se já concedido, condicionado a LTV máximo de 80% (oitenta por cento).

- (vii) até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, porém com LTV máximo de 60% (sessenta por cento).

Parágrafo 5º - O investimento em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas estará condicionado à observância das seguintes condições:

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

Parágrafo 6º - Para a determinação da equivalência de uma classificação de risco de crédito na escala global com a correspondente na escala brasileira, nas hipóteses previstas neste Regulamento, deverão ser utilizadas as escalas de mapeamento disponibilizadas pelas agências de classificação de risco, em seus respectivos sites na internet.

Parágrafo 7º - Respeitado o disposto nos Parágrafos 1º e 2º acima, o investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliários poderá representar até 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 8º - As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos Alvo poderão ser aplicadas temporariamente, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, nos seguintes ativos: títulos de renda fixa públicos ou privados, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos e cotas de fundos de investimento de renda fixa ("Ativos de Liquidez").

Parágrafo 9º - O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros definidos na Instrução CVM nº 555, cabendo ao Administrador respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, observado o disposto no artigo 45, § 6º, da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 10 - O Fundo poderá realizar operações com derivativos em mercados regulamentados, na modalidade com garantia, exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, correspondente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 11 - Excepcionalmente, e sem prejuízo da presente Política de Investimento, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros

ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, com ou sem ônus reais, em decorrência de: (i) renegociação de saldos devedores dos Ativos Alvo, e/ou (ii) excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos Alvo, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para o Fundo. Caso a aquisição, a qualquer título, dos ativos referidos neste Parágrafo 11 resulte no desenquadramento em relação ao investimento mínimo descrito no Parágrafo 1º acima, o Fundo terá 2 (dois) anos, contados da data de início do desenquadramento, para recompor o referido investimento mínimo. Para os fins do disposto neste Parágrafo, os imóveis ou direitos relacionados a imóveis poderão estar localizados em todo o território nacional.

Parágrafo 12 - Para fins do Código ANBIMA, o Fundo é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”, nos termos da Deliberação nº 62 do Conselho de Regulação e Melhores Práticas de Fundos de Investimento, e nos termos do Código de Administração de Recursos de Terceiros vigente a partir de 03 de janeiro de 2022, bem como das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação de FII nº 10, de 23 de maio de 2019.

Artigo 5º - Exceto se de outra forma previsto neste Regulamento e na legislação aplicável, a aquisição, a alienação ou a renegociação dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez deverá ser realizada pelo Administrador, sob sua responsabilidade e independentemente de autorização específica dos Cotistas, observadas (i) as recomendações da Gestora, e (ii) a Política de Investimento do Fundo prevista no Regulamento.

Artigo 6º - Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador;
- (ii) não responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de responsabilidade do Administrador;
- (iii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (iv) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- (v) não serão passíveis de execução por quaisquer credores da Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- (vi) não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

CAPÍTULO V - ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

Artigo 7º - O Fundo é administrado pelo Administrador.

Artigo 8º - O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir com seus objetivos, inclusive com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, adquirir, alienar, ceder, transferir, os valores mobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, em conformidade com a Política de Investimento do Fundo, representar o Fundo em juízo ou fora dele, bem como solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo; enfim, praticar todos os atos necessários para a gestão e administração do Fundo, diretamente ou por terceiros por ela

contratados, por escrito, em nome do Fundo, observadas (i) as recomendações da Gestora nos termos deste Regulamento, conforme aplicável; (ii) as limitações deste Regulamento; (iii) as decisões das Assembleias Gerais de Cotistas; e (iv) a legislação em vigor.

Parágrafo 1º - Para o exercício de suas atribuições, o Administrador poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 472, os seguintes serviços:

- (i) distribuição de Cotas;
- (ii) consultoria especializada para dar suporte e subsidiar o Administrador e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo integrantes ou que possam vir a integrar o patrimônio do Fundo;
- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo 2º - Os serviços a que se refere este Artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador, exceto os serviços referidos no inciso “(iv)” do Parágrafo 1º acima, ou por terceiros contratados, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados, observada a regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam com o patrimônio do Administrador, constituindo patrimônio separado.

Parágrafo 4º - O Administrador, a Gestora da carteira do Fundo e o(s) representante(s) dos Cotistas deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 5º - Se assim permitido pelo Código Civil Brasileiro, a responsabilidade do Administrador e da Gestora perante o Fundo e entre si estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um deles, sem solidariedade.

Artigo 9º - A gestão da carteira do Fundo será realizada pela Gestora, nos termos deste Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora, observadas, ainda, as limitações previstas na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º - São atribuições da Gestora, dentre outras previstas neste Regulamento, no contrato de gestão e na legislação aplicável:

- (i) desempenhar os serviços de gestão discricionária, exclusivamente, dos Ativos de Liquidez que integram ou venham a integrar o patrimônio o Fundo e as atividades relacionadas a esse serviço, conforme o estabelecido na Política de Investimento e respeitadas a legislação e a regulamentação vigentes, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;

- (ii) auxiliar o Administrador, sob responsabilidade desta, na prospecção, originação, análise e seleção dos Ativos Alvo que poderão ser adquiridos, alienados, subscritos, convertidos, permutados, exercidos ou de outras formas investidos ou desinvestidos pelo Fundo, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo, observados (a) o disposto no Parágrafo 2º abaixo; (b) a legislação e a regulamentação vigentes; e (c) a Política de Investimento e os critérios de diversificação da carteira de investimentos do Fundo previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação vigente;
- (iii) elaborar análises financeiras do Fundo, bem como controlar suas finanças;
- (iv) requerer ao Administrador a amortização de Cotas do Fundo e/ou a distribuição antecipada de rendimentos, na forma deste Regulamento;
- (v) requerer ao Administrador a retenção de rendimentos apurados semestralmente para formação e manutenção da Reserva de Contingência, na forma deste Regulamento;
- (vi) cumprir com as demais responsabilidades descritas neste Regulamento e no contrato de gestão celebrado entre o Fundo e a Gestora;
- (vii) representar e exercer o direito de voto do Fundo nas assembleias de titulares de títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo, nos termos da política de voto referida no Parágrafo 3º abaixo;
- (viii) informar o Administrador, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações de que tenha conhecimento em virtude do exercício de suas funções; e
- (ix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo 2º - As recomendações de investimento ou desinvestimento da Gestora não serão vinculantes para o Administrador, sendo que esta poderá, sob sua responsabilidade, acatar ou não tais recomendações. Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador poderá se recusar a acatar uma recomendação de investimento ou desinvestimento da Gestora caso tal recomendação (i) não esteja de acordo com a Política de Investimento ou com os demais termos do Regulamento; (ii) fundamentadamente não esteja alinhada aos melhores interesses do Fundo; (iii) potencialmente exponha o Fundo ou o Administrador a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iv) esteja em desacordo com qualquer lei ou regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º - A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias de titulares de títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação da Gestora, bem como os procedimentos a serem por esta adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A política de exercício de direito de voto adotada pela Gestora está divulgada em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: www.cartesia.com.br.

CAPÍTULO VI - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

Artigo 10 - Constituem obrigações e responsabilidades da Administrador, sem prejuízo das demais previstas na legislação aplicável e nos demais capítulos deste Regulamento:

- (i) representar o Fundo nos atos jurídicos envolvendo os bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e respeitadas as atribuições da Gestora;
- (ii) se aplicável, providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis onde estiver matriculado o imóvel pertencente ao Fundo, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do Administrador;
 - (b) não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação do Administrador;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- (iii) respeitadas as atribuições da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízos dos poderes que possam ser delegados à Gestora;
- (iv) prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que o Administrador deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente:
 - (a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
 - (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
 - (c) escrituração de Cotas;
 - (d) custódia de ativos financeiros;
 - (e) auditoria independente; e
 - (f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, serviço esse que será executado pela Gestora, nos termos deste Regulamento e do contrato de gestão celebrado pela Fundo com a Gestora.
- (v) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) os registros dos Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais de Cotistas;

- (c) a documentação relativa aos eventuais imóveis pertencentes ao Fundo e às operações do Fundo;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do(s) representante(s) de Cotistas e outros profissionais ou empresas contratadas na forma dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472.
- (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
 - (vii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
 - (viii) no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso “(v)” acima até o término do procedimento;
 - (ix) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
 - (x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
 - (xi) observar as disposições constantes neste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
 - (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados pela Gestora e o andamento das atividades exercidas;
 - (xiii) manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada; e
 - (xiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição.

Parágrafo 1º - As atas, os avisos e as demais informações, divulgações ou comunicações, bem como atos e fatos relevantes relativos ao Fundo, cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei, regulamentação expedida pela CVM ou deste Regulamento, deverão ser feitas pelo Administrador por meio de publicação na página do Administrador na rede mundial de computadores (*internet*), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantidas disponíveis aos Cotistas em sua sede, observado o disposto no Artigo 42 deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas “(d)” e “(e)” do inciso “(iv)” acima, constituirão encargos do Fundo. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas “(a)”, “(b)”, “(c)” e “(f)” do inciso “(iv)” acima devem ser arcados pelo Administrador com a Taxa de Administração.

Parágrafo 3º - As informações e documentos descritos no Parágrafo 1º deste Artigo 10, bem como todas as comunicações com os Cotistas deverão, preferencialmente, ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico, ou por eles acessados, por meio de canais eletrônicos. Eventuais custos incorridos com envio de correspondência aos Cotistas constituirão encargos do Fundo.

Parágrafo 4º - Os Cotistas obrigam-se a manter seus dados cadastrais, incluindo endereço eletrônico

para correspondência, sempre atualizados junto ao Administrador.

Artigo 11 - É vedado ao Administrador e à Gestora praticarem os seguintes atos em nome do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iv) prestar fiança ou aval, realizar aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) admitir a integralização de Cotas do Fundo à prestação, sem prejuízo da possibilidade de realização de emissão de Cotas em séries e da integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas, ou entre o Fundo e o incorporador ou o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis ou quaisquer ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto aquelas visando exclusivamente a proteção patrimonial, com exposição limitada a 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

CAPÍTULO VII - SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Artigo 12 - A Administrador e a Gestora serão substituídas nos casos de destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia, de descredenciamento pela CVM e de sua liquidação extrajudicial, observado o disposto em legislação e regulamentação aplicável, em especial os artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 1º - A Administrador e a Gestora poderão renunciar à administração do Fundo e à gestão da carteira do Fundo, respectivamente, mediante notificação por escrito, endereçada a cada Cotista e à CVM, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias.

Parágrafo 2º - Na hipótese de renúncia da Administrador ou da Gestora, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger a sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo próprio Administrador, ainda que após sua renúncia.

Parágrafo 3º - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Parágrafo 2º deste Artigo, caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da respectiva renúncia.

Parágrafo 4º - Caso a Assembleia Geral de Cotistas de que tratam os Parágrafos 2º e 3º deste Artigo (i) não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador ou a Gestora, conforme o caso, ou (ii) não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre tal matéria ou sobre a liquidação do Fundo ou, ainda, (iii) caso a instituição eleita para substituir o Administrador ou a Gestora não tome posse no prazo de 15 (quinze) dias a contar da eleição em Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º - Nas hipóteses previstas no *caput* deste Artigo 12, o Administrador e a Gestora continuarão obrigadas a prestar os serviços de administração e gestão da carteira do Fundo, respectivamente, até sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, devendo o Administrador, sem prejuízo do disposto no Parágrafo 4º, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, conforme aplicável, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente registrada em cartório de títulos e documentos; bem como na sucessão de outros bens e direitos.

Parágrafo 6º - A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Administrador e/ou a Gestora deverá, no mesmo ato, eleger sua respectiva substituta, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do Fundo.

Parágrafo 7º - Caso a nova instituição Administradora ou Gestora, nomeada na Assembleia Geral de Cotistas de que tratam os Parágrafos 2º, 3º, 4º e 6º deste Artigo não substitua a Administradora ou a Gestora, conforme o caso, dentro de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que se realizar a Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador procederá à liquidação automática do Fundo em até 30 (trinta) dias corridos, contados da data em que expirar o prazo para que o novo Administrador ou Gestora assuma, conforme o caso, a administração ou gestão do Fundo.

Parágrafo 8º - No caso de liquidação extrajudicial do Administrador será observado o disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472 e na legislação e regulamentação aplicável.

Parágrafo 9º - No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo Administrador e a liquidação ou não do Fundo. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à

gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida à averbação referida no Parágrafo 5º acima.

Parágrafo 10 - No caso de fazerem parte do patrimônio do Fundo bens imóveis e direitos, deverá ser observado o disposto no artigo 37, § 1º, inciso II, e §§ 4º e 5º da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 11 - No caso de destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, em virtude de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, serão devidos à Gestora a remuneração prevista no Contrato de Gestão, até a efetiva entrada de nova gestora, bem como a taxa prevista no Artigo 14, § 6º deste Regulamento.

Parágrafo 12 - Em caso de substituição ou destituição da Gestora sem Justa Causa, fica estabelecido que a Gestora permanecerá exercendo as atividades de gestão da carteira do Fundo pelo prazo mínimo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nomeação da nova gestora do Fundo.

Parágrafo 13 - Na hipótese de destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa, nos termos do artigo 12, §11º acima, a nova gestora nomeada por meio da Assembleia Geral de Cotistas deverá pagar uma taxa para a Gestora no montante equivalente a 10 (dez) vezes a soma da Taxa de Administração e da Taxa de Performance dos 12 (doze) meses imediatamente anteriores à data da efetiva transferência da gestão do Fundo, devendo respeitar a seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Destituição ou Substituição} = 10 \times \text{TA}_t + 10 \times \text{TP}_t.$$

Onde:

“TA” = Taxa de Administração do período t.

“TP” = Taxa de Performance do período t.

“t” = últimos 12 (doze) meses anteriores

CAPÍTULO VIII - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE

Artigo 13 - Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração do Fundo pagará Taxa de Administração equivalente ao percentual estabelecido na tabela definida abaixo, ao ano sobre o (i) o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que não seja atendida condição do inciso “(i)” acima.

Taxa de Administração

	Administração		Custódia, controladoria e escrituração		Gestão
	%	Mínimo Mensal	%	Mínimo Mensal	%
Patrimônio Líquido					

Até R\$ 350.000.000,00	0,10% a.a	R\$ 10.000,00	0,05% a.a	R\$ 3.000,00	0,85% a.a
De R\$ 350.000.000,01 até R\$ 600.000.000,00	0,08% a.a	R\$ 10.000,00	0,05% a.a	R\$ 3.000,00	0,87% a.a
De R\$ 600.000.000,01 até R\$ 1.000.000.000,00	0,06% a.a	R\$ 10.000,00	0,05% a.a	R\$ 3.000,00	0,89% a.a
A partir de R\$ 1.000.000.000,01	0,05% a.a	R\$ 10.000,00	0,035% a.a	R\$ 3.000,00	0,915% a.a

Parágrafo 1º - A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima e será paga diretamente pelo Fundo ao Administrador e demais prestadores de serviços para o Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

Parágrafo 2º - O Administrador terá o direito de receber a Taxa de Administração descrita neste Artigo 13 durante todo o período em que exercer suas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo.

Parágrafo 3º - A Taxa de Administração será dividida entre o Administrador, a Gestora e eventuais prestadores de serviços contratados para executar a controladoria e a escrituração do Fundo, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do Fundo.

Artigo 14 - O Fundo pagará à Gestora uma Taxa de Performance, independentemente da Taxa de Administração, que corresponderá a 20% (vinte por cento) do que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI, conforme fórmula constante do Parágrafo 2º abaixo.

Parágrafo 1º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último Dia Útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, ou quando da amortização das Cotas ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos Parágrafos abaixo.

Parágrafo 2º - A Taxa de Performance será calculada conforme a fórmula abaixo:

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

Onde:

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

“CBcorrigida” = CB atualizada por 110% do CDI.

“CP” = valor patrimonial da cota do Fundo.

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

Parágrafo 3º - Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando (a) a CBcorrigida for maior do que CPajustada, ou (b) a CPajustada for inferior à CB.

Parágrafo 4º - Em caso de amortização das Cotas, a Taxa de Performance, paga até o 5º Dia Útil

subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do Patrimônio Líquido amortizada.

Parágrafo 5º - As disposições referentes à Taxa de Performance inseridas neste Artigo não representam garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor no investimento nas Cotas.

CAPÍTULO IX - CUSTÓDIA

Artigo 15 - O serviço de custódia será prestado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º - É dispensada a contratação de serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5,00% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

Parágrafo 2º - O contrato de custódia deve conter cláusula que:

- (i) estipule que somente ordens emitidas pelo Administrador, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pelo Custodiante;
- (ii) vede ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo; e
- (iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

CAPÍTULO X - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 16 - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) a alteração do Regulamento do Fundo, ressalvado o disposto no Parágrafo 3º abaixo;
- (iii) a destituição do Administrador, bem como a escolha de seu respectivo substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- (iv) a emissão de novas Cotas, ressalvado o disposto no Artigo 33;
- (v) a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do Fundo;
- (vi) a dissolução e a liquidação do Fundo;
- (vii) a alteração do mercado em que as Cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;
- (viii) a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (ix) a eleição e a destituição do(s) representante(s) dos Cotistas e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) a alteração do prazo de duração do Fundo;

- (xi) a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou o empreendedor, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM nº 472;
- (xii) o aumento da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance;
- (xiii) a destituição da Gestora, bem como a escolha de seu respectivo substituto, inclusive nos casos de renúncia, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial; e
- (xiv) a alteração ou exclusão da multa estabelecido no artigo 12, § 13 do Regulamento

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso “(i)” deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia. Ainda, referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

Parágrafo 3º - O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer (i) exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares, ou de determinação da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) de atualização dos dados cadastrais da Administrador, da Gestora ou do Custodiante, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; (iii) de redução da Taxa de Administração, da taxa de custódia ou da Taxa de Performance, por liberalidade dos respectivos prestadores de serviços, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas as alterações descritas nos incisos “(i)” e “(ii)”, no prazo de 30 (trinta) dias da data em que forem implementadas, e a alteração referida no inciso “(iii)”, imediatamente após sua implementação, por meio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico.

Artigo 17 - Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5,00% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo(s) representante(s) dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita preferencialmente por correio eletrônico (*e-mail*) encaminhado a cada Cotista e divulgada na forma prevista no [Artigo 42](#), sendo que a primeira convocação deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais de

Cotistas extraordinárias.

Parágrafo 3º - Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, o(s) Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou o(s) representante(s) dos Cotistas poderão solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 4º - O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informando do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da entidade Administrador do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 5º - Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 4º deste Artigo incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI, ambos da Instrução CVM nº 472, deverão ser divulgadas em até 15 (quinze) dias após a convocação das referidas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias.

Parágrafo 6º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger representante(s) de Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 4º deste Artigo incluirão a declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos para o exercício das funções de representante, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 472, bem como as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 7º - Caso os Cotistas ou o(s) representante(s) de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa de solicitar a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, ao Administrador também deverá divulgar, pelos meios descritos no Parágrafo 4º deste Artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo no Parágrafo 8º deste Artigo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 8º - O pedido de inclusão de matéria na pauta da Assembleia Geral de Cotistas deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive os mencionados no Parágrafo 6º deste Artigo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 9º - Será admitida a participação nas Assembleias Gerais de Cotistas mediante o envio de correspondência, incluindo *e-mail* e carta, desde que recebida pelo Administrador com, ao menos, 1 (um) Dia Útil de antecedência em relação à realização da Assembleia Geral de Cotistas, bem como outros meios que possam assegurar sua participação efetiva e a autenticidade do seu voto, tais como conferência telefônica e vídeo conferência, com envio dos poderes comprobatórios na hipótese de representação, com antecedência de 1 (um) Dia Útil de antecedência em relação à realização da Assembleia Geral de Cotistas. O Cotista, nesta hipótese, será considerado presente à reunião e seu voto válido, para todos os efeitos legais, e incorporados à ata da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 10 - A convocação e instalação das Assembleias Gerais de Cotistas deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472, o disposto na Seção II, Capítulo VII, da Instrução CVM nº 555.

Artigo 18 - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada, preferencialmente, por correio eletrônico (*e-mail*), mas também por carta ou outra forma de comunicação escrita, com confirmação de recebimento, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser dirigida pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo a ser divulgado pelo Administrador, de acordo com a complexidade, relevância e urgência da matéria a ser votada, sendo que tal prazo não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades descritas nos Artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM nº 472 que não forem incompatíveis com o referido processo de consulta.

Parágrafo 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive o prazo para resposta.

Parágrafo 2º - Considerar-se-á que os Cotistas que não se manifestarem no prazo máximo estabelecido pelo Administrador no respectivo processo de consulta estarão de acordo com a proposta do Administrador.

Artigo 19 - O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer Cotista que detenha, isolada ou conjuntamente, 0,5% (zero inteiro e cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que obedecidos os requisitos do inciso "(i)" deste Artigo 19.

Parágrafo 2º - O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Na hipótese de o Cotista utilizar a faculdade prevista no Parágrafo 1º deste Artigo, o Administrador do Fundo pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à Administrador do Fundo:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido previsto no Parágrafo 1º deste Artigo;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º deste Artigo.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do

Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Parágrafo 2º deste Artigo, serão arcados pela Fundo.

Artigo 20 - Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 1º - O Cotista deve exercer o direito de voto no interesse do Fundo.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (i) o Administrador ou a Gestora;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) 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
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, conforme aplicável.

Parágrafo 3º - Não se aplica o disposto no Parágrafo 2º acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos “(i)” a “(vi)” acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 4º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos “(ii)”, “(iii)”, “(v)”, “(vi)”, “(viii)”, “(xi)” e “(xii)” do Artigo 16 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de Cotas dos Cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 5º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos demais incisos do Artigo 16 deste Regulamento devem obedecer aos seguintes quóruns para aprovação:

- (i) Item (xiv): dependerá, em qualquer convocação, da aprovação dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas em circulação; e
- (ii) Itens (i), (iv), (vii), (ix), (x) e (xiii): dependerão da aprovação dos Cotistas que representem a maioria de Cotas dos presentes na Assembleia Geral de Cotistas”

Parágrafo 6º - No que diz respeito à matéria prevista no inciso “(xiii)” deste Artigo 16, os votos por

Cotista estarão limitados a, no máximo, 10% (dez por cento) do total das Cotas emitidas do Fundo.

Parágrafo 7º - Os percentuais de que tratam os Parágrafos 4º e 6º deste Artigo deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Geral de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

CAPÍTULO XI - REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 21 - A Assembleia Geral de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear, no mínimo, 1 (um) e, no máximo, 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

- (i) o representante deverá ser pessoa física ou jurídica Cotista do Fundo;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, na Gestora, no controlador do Administrador ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário que constitua investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesse com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 1º - A eleição do(s) representante(s) de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3,00% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) 5,00% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º - Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 3º - O prazo de mandato do(s) representante(s) dos Cotistas será de 2 (dois) anos, admitida a reeleição.

Parágrafo 4º - A função de representante de Cotistas é indelegável.

Parágrafo 5º - Compete ao(s) representante(s) de Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas - exceto se aprovada nos termos do Artigo 33 deste Regulamento -, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um do(s) representante(s) de Cotistas;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 6º - O Administrador é obrigada, por meio de comunicação por escrito, preferencialmente por correio eletrônico (*e-mail*), a colocar à disposição do(s) representante(s) dos Cotistas, em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata o inciso “(vi)”, alínea “(d)”, do Parágrafo 5º deste Artigo.

Parágrafo 7º - O(s) representante(s) de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 8º - Os pareceres e opiniões do(s) representante(s) de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata o inciso “(vi)”, alínea “(d)”, do Parágrafo 5º deste Artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 9º - O(s) representante(s) de Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas

e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 10 - Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) representante(s) de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 11 - O(s) representante(s) de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XII - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 22 - O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos investimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

Parágrafo 4º - O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de seu Administrador.

CAPÍTULO XIII - DAS COTAS

Artigo 23 - O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por uma única classe de Cotas, as quais correspondem às frações ideais do Patrimônio Líquido e terão a forma escritural e nominativa. O Fundo poderá emitir quantidade indeterminada de Cotas, em número ilimitado de séries.

Parágrafo 1º - As Cotas do Fundo somente poderão ser resgatadas no encerramento do Fundo, não podendo o Cotista requerer o resgate antecipado de suas Cotas.

Parágrafo 2º - Cada Cota terá a mesma característica e conferirá a seus titulares iguais direitos e obrigações, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Artigo 24 - As Cotas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- (i) valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento; e
- (ii) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas, observadas as restrições da lei e da regulamentação aplicáveis, sendo que a cada Cota corresponderá 1 (um) voto.

Artigo 25 - Os serviços de controladoria, custódia e escrituração das Cotas do Fundo serão prestados pelo Administrador ou por prestador de serviços eventualmente contratado pelo Administrador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.

Parágrafo 1º - A propriedade das Cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou em conta de depósito das Cotas.

Parágrafo 2º - O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º - Uma vez integralizadas as Cotas e estando o Fundo devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente no mercado na B3.

Artigo 26 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas do Fundo por um único Cotista, salvo o disposto nos Parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o Fundo seja isento de tributação sobre sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779/99, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderão subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo.

Parágrafo 2º - Caso o limite indicado no Parágrafo 1º acima seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Artigo 27 - O titular de Cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do Fundo;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos investidos pelo Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Artigo 28 - Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

CAPÍTULO XIV - DA AQUISIÇÃO DE PARTICIPAÇÃO RELEVANTE

Artigo 29 - Qualquer pessoa (incluindo, sem limitação, qualquer pessoa natural ou jurídica, fundo de investimento, condomínio, carteira de títulos, universalidade de direitos, ou outra forma de organização, residente, com domicílio ou com sede no Brasil ou no exterior), ou grupo de pessoas (inclusive as vinculadas por acordo de cotistas ou instrumento similar), que adquira ou se torne titular, de forma direta ou indireta, por meio de uma única operação ou por operações sucessivas, de (i) mais de 30% (trinta por cento) das Cotas do Fundo; ou (ii) mesmo não adquirindo mais de 30% (trinta por cento) das Cotas do Fundo, (a) Cotas que lhes asseguram o direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (b) Cotas que lhes asseguram o direito ao exercício de direito de voto relacionado a mais de 30% (trinta por cento) ou mais do total de Cotas do Fundo; ou (c) Cotas que lhe assegurem, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou o efetivo poder de eleger, substituir ou destituir o

Administrador ou a Gestora do Fundo, deverão cumprir com as obrigações previstas neste Capítulo.

Artigo 30 - Imediatamente após seu enquadramento na situação prevista no Artigo 29 acima, a pessoa ou pessoas em questão deverão enviar ao Administrador as seguintes informações:

- (i) seu nome e qualificação, indicando o número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas ou no CNPJ, conforme aplicável;
- (ii) objetivo de sua participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração de que suas aquisições não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;
- (iii) número de Cotas já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista e/ou por pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas; e
- (iv) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício de direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo.

Artigo 31 - Sem prejuízo ao disposto no Artigo 30 acima, imediatamente após seu enquadramento na situação prevista no Artigo 29 acima, as pessoas em questão deverão proceder com os seguintes atos:

- (i) imediatamente, alienar, direta ou indiretamente, em mercado secundário, as Cotas até que se desenquadre da situação prevista no Artigo 29 acima; ou
- (ii) em até 60 (sessenta) dias contados da data de seu enquadramento na situação prevista no Artigo 29 acima, caso não proceda ao disposto no inciso “(i)” acima, realizar o lançamento de uma oferta pública de aquisição com vistas a adquirir a totalidade das Cotas remanescentes de emissão do Fundo.

Parágrafo 1º - A oferta pública de aquisição prevista no inciso “(ii)” deste Artigo 31 deverá ser realizada de maneira a assegurar tratamento equitativo aos destinatários, permitir-lhes a adequada informação quanto ao Fundo e ao ofertante, e dotá-los dos elementos necessários à tomada de uma decisão refletida e independente quanto à aceitação da oferta pública de aquisição.

Parágrafo 2º - O preço da Cota na oferta pública de aquisição prevista no inciso “(ii)” deste Artigo 31 não poderá ser inferior ao maior valor entre:

- (i) 100% (cem por cento) do preço unitário mais alto pago, direta ou indiretamente, pela pessoa em questão durante o período de 180 (cento e oitenta) dias anteriores à realização da oferta pública de aquisição ou ao período total de negociação das Cotas no mercado secundário, o período que for menor; ou
- (ii) 100% (cem por cento) do valor apurado de acordo com a variação do Patrimônio Líquido, na data imediatamente anterior à data de lançamento da oferta pública de aquisição, acrescido de 10% (dez por cento) do referido valor, a título de prêmio.

Parágrafo 3º - Enquanto não (i) adotada a medida indicada no inciso “(i)” deste Artigo 31, ou (ii) implementada a oferta pública de aquisição prevista no inciso “(ii)” deste Artigo 31, a pessoa em questão não terá direito de voto nas deliberações da Assembleia Geral de Cotistas relativas a quaisquer decisões que puderem beneficiá-las de modo particular, ou em que tiver interesse conflitante com o Fundo.

CAPÍTULO XV - DA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 32 - É de competência do Administrador a definição dos termos e condições da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Artigo 33 - Após a primeira emissão de Cotas do Fundo, o Fundo poderá, a critério do Administrador, em conjunto com a Gestora, e sem a necessidade de aprovação prévia pela Assembleia Geral de Cotistas, e, se for o caso, após obtenção de autorização da CVM, emitir novas Cotas em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até R\$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais). O ato do Administrador em que for aprovada uma emissão de novas Cotas nos termos deste Artigo deverá dispor sobre, mas sem se limitar a, (i) as características da emissão, (ii) o regime de oferta pública de distribuição das novas Cotas, e (iii) as condições de subscrição das novas Cotas.

Parágrafo 1º - O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas e negociadas em mercados regulamentados de valores mobiliários.

Parágrafo 2º - Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem em relação ao número total de Cotas em circulação, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas Cotas pela CVM, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Parágrafo 3º - Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência a outros Cotistas ou a terceiros.

Parágrafo 4º - As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas anteriores, ressalvado o disposto no Parágrafo 5º do Artigo 35.

Artigo 34 - A cada emissão do Fundo, as novas Cotas do Fundo serão objeto de oferta nos termos da Resolução CVM nº 160, observada ainda as disposições da Instrução CVM nº 472.

Parágrafo 1º - Nos termos dos § 2º e § 3º do artigo 13 da Instrução CVM nº 472, a não subscrição da quantidade mínima de Cotas na primeira distribuição de Cotas do Fundo implicará, imediatamente, a liquidação do Fundo e o rateio entre os subscritores dos recursos captados pelo Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, sem juros ou correção monetária, e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, deduzidos os custos incorridos, bem como os tributos incidentes, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis.

Parágrafo 2º - As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo e aplicadas em Ativos com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, em conformidade com o disposto no § 3º do artigo 11 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º - Os Cotistas que não fizerem a integralização dos valores subscritos nas condições previstas neste Regulamento ou no respectivo Compromisso de Investimento, conforme aplicável, ficarão de pleno direito constituídos em mora, sujeitando-se ao pagamento de seus débitos atualizados pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa diária de 0,5% (zero inteiro e cinco décimos por cento) sobre o débito corrigido, limitado a 10,0% (dez inteiros por cento) cujo montante será apropriado diariamente e revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 4º - Será admitida em cada emissão de novas Cotas, observadas as disposições da regulamentação aplicável, a subscrição parcial das Cotas do Fundo, bem como o cancelamento do saldo não colocado findo o respectivo prazo de distribuição, salvo se estabelecido de forma diversa no ato do Administrador ou na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a emissão de novas Cotas.

Artigo 35 - A oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160, se dará por meio de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, que poderá subcontratar outras instituições financeiras para complementação do trabalho de distribuição das Cotas ("Instituições Participantes do Consórcios de Distribuição").

Parágrafo 1º - Quando aplicável, o pedido de registro de oferta pública de distribuição de Cotas, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, deve ser instruído com os documentos exigidos em regulamentação específica, bem como:

- (i) os documentos e informações exigidos no Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, no que couber, quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo e devidamente atualizados quando se tratar de ofertas públicas subsequentes; e
- (ii) o laudo de avaliação de que trata o artigo 12 da Instrução CVM nº 472, no caso de primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, se for o caso, com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da referida instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo.

Parágrafo 2º - Observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, as subscrições serão feitas mediante assinatura do boletim de subscrição e, conforme o caso, do Compromisso de Investimento, que especificarão as condições da subscrição e integralização, e serão autenticados pelo Administrador.

Parágrafo 3º - As Cotas objeto de Compromisso de Investimento somente serão passíveis de negociação no mercado secundário de bolsa de valores após sua subscrição e efetiva integralização.

Parágrafo 4º - A chamada de capital realizada pelo Administrador ocorrerá mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos boletins de subscrição, compromissos de investimento e prospecto, se houver.

Parágrafo 5º - Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus às distribuições dos resultados relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados *pro rata dies* a partir do mês de integralização das respectivas Cotas, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Parágrafo 6º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 7º - Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos subscritores das Cotas, sem prejuízo do disposto no Parágrafo 1º do Artigo 40.

Parágrafo 8º - Quando de seu ingresso no Fundo no mercado primário, cada Cotista deverá assinar o Termo de Adesão a ser disponibilizado pela Administrador, anexo ao boletim de subscrição de Cotas,

para o recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador ou pela Gestora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá ao Cotista manter seus dados cadastrais atualizados junto ao Administrador.

Parágrafo 9º - O ato de subscrição de Cotas do Fundo, mediante assinatura do boletim de subscrição e do Termo de Adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do Fundo ao teor deste Regulamento.

CAPÍTULO XVI - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS

Artigo 36 - A Assembleia Geral de Cotistas ordinária deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo que ainda não tenham sido distribuídos conforme a política abaixo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de renda fixa, deduzindo-se, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

- (i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;
- (ii) quaisquer reservas constituídas;
- (iii) demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, e deste Regulamento;
- (iv) pagamentos dos valores referentes à amortização e/ou das Cotas em igualdade de condições.

Parágrafo 2º - O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados apurados segundo o regime de caixa, consubstanciados em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto no Artigo 37 abaixo, com relação à Reserva de Contingência.

Parágrafo 3º - Não obstante, a critério do Administrador, após recomendação da Gestora e com base em balancete intermediário mensal elaborado para fins de distribuição de rendimentos, o Fundo poderá distribuir aos Cotistas, mensalmente, os rendimentos auferidos no semestre, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 4º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 2º acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. O saldo de resultado semestral não distribuído como antecipação será pago até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao mês de fechamento dos balanços referidos no Parágrafo 2º acima.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 4º acima os titulares de Cotas do

Fundo que estiverem registrados como tais no fechamento das negociações do último Dia Útil do mês anterior ao respectivo pagamento, devidamente subscritas e integralizadas, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 6º - O Fundo manterá sistema de registro contábeis, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Artigo 37 - Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador, a pedido da Gestora, reterá até 2,00% (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.

Artigo 38 - As Cotas poderão ser amortizadas, a critério exclusivo da Gestora, a qualquer tempo, nos termos deste Regulamento, em iguais condições aos Cotistas.

Parágrafo 1º - Para fins de amortização das Cotas do Fundo será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de amortização será aquele correspondente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

Parágrafo 2º - A amortização das Cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os Cotistas que serão beneficiários da referida amortização.

Parágrafo 3º - Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas não for um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia anterior ao do pagamento.

Parágrafo 4º - Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível (TED), ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

CAPÍTULO XVII - DA TRIBUTAÇÃO

Artigo 39 - Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

- (i) Tributação do Fundo. Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo imposto de renda na fonte, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelo Fundo em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e CRI, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668/93.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o imposto de renda retido na fonte pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos e ganhos de capital.

A compensação mencionada deverá ser efetuada proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção prevista no inciso III, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/04. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção será considerada exclusiva de fonte.

A verificação da participação do Cotista no Fundo, para fins da compensação prevista no parágrafo anterior, será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (a) 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 (b) 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. Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

- (ii) Tributação dos Investidores. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo aos Cotistas, sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). A mesma tributação aplica-se no resgate das Cotas, em caso de liquidação do Fundo.

Cumprido o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A verificação das condições para a isenção descritas neste parágrafo será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro, desde que o Fundo distribua, 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.

Havendo alienação de Cotas no mercado secundário não haverá retenção de imposto na fonte, devendo o tributo ser apurado da seguinte forma, aplicando-se a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15:

- (a) beneficiário pessoa física: na forma de ganho de capital quando a alienação for realizada fora do mercado de bolsa de valores ou na forma de renda variável quando a alienação ocorrer no mercado de bolsa de valores; e
- (b) beneficiário pessoa jurídica: na forma de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora do mercado de bolsa de valores.

O imposto de renda pago será considerado: (y) definitivo no caso de investidores pessoas

físicas que não sejam consideradas isentas, e (z) antecipação do imposto de renda sobre pessoa jurídica para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do imposto de renda sobre pessoa jurídica, da contribuição social sobre o lucro líquido, bem como do PIS e da COFINS.

- (iii) Tributação do IOF/Títulos. Poderá haver a incidência de imposto sobre operações de títulos e valores mobiliários à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitada a um percentual do rendimento, previsto em tabela própria, em caso de resgate, cessão ou repactuação das Cotas em prazo inferior ao 29º (vigésimo nono) dia da aplicação no Fundo, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota poderá ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.
- (iv) Tributação do IOF/Câmbio. O IOF/Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas a alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e 0% na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero, ressaltando-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo até 25% (vinte e cinco por cento).

- (v) Tributação dos Cotistas residentes e domiciliados no exterior. Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, que ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, e que não residirem em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento), estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do imposto de renda (Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada, artigo 81, § 1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 90) - exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

Por sua vez, os rendimentos com as Cotas e o ganho de capital da alienação das Cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 17% (dezesete por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos incisos acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao imposto de renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em bolsa realizadas por investidores

estrangeiros, residentes em paraíso fiscal, sujeitam-se também à alíquota de imposto de renda retido na fonte de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, § 3º, inciso I, alínea “b”, e inciso II, alínea “c”.

Parágrafo 1º - O presente Artigo, baseado na legislação em vigor no Brasil na data de aprovação deste Regulamento, traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas Cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. No mesmo sentido, pode a legislação tributária ser alterada a qualquer tempo, não tendo o Administrador controle sobre tais medidas legislativas e regulamentares. Em que pese à obrigação do Administrador de comunicar os Cotistas acerca de qualquer alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo ou aos Cotistas, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Artigo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

Parágrafo 2º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos tópicos do presente Artigo. Para os fins dos incisos “(ii)” e “(v)” do caput deste Artigo 39, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente em mercado de bolsa ou no mercado de balcão organizado administrado pela B3.

CAPÍTULO XVIII - ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 40 - Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Administrador:

- (i) a Taxa de Administração e a Taxa de Performance;
- (ii) as taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472;
- (iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, observado o disposto no Parágrafo 1º abaixo;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (vi) as comissões, emolumentos e quaisquer outras despesas pagas sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que eventualmente venham a compor seu patrimônio;
- (vii) os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao Fundo;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos “(ii)”, “(iii)” e “(iv)” do Parágrafo 1º do Artigo 8º deste Regulamento;

- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou da Gestora no exercício de suas respectivas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo e à realização da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) despesas decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, conforme aplicável;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 21 deste Regulamento.

Parágrafo 1º - A responsabilidade por gastos com distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para a negociação em mercado organizado de valores mobiliários, será definida no ato que aprovar a oferta em questão, podendo ser atribuída ao Fundo, aos subscritores de novas Cotas no âmbito de tais ofertas, ou aos prestadores de serviços do Fundo.

Parágrafo 2º - Correrão por conta do Administrador quaisquer despesas não previstas neste Artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, à sua sucessora, da propriedade fiduciária desses bens ou direitos integrantes do patrimônio do Fundo, caso venha ela a renunciar a suas funções, seja descredenciada pela CVM, ou, ainda, caso entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo 3º - O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

CAPÍTULO XIX - LIQUIDAÇÃO E DISSOLUÇÃO

Artigo 41 - Caberá à Assembleia Geral de Cotistas deliberar afirmativamente pela dissolução ou liquidação do Fundo, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes do término da liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os Cotistas dos recursos apurados no curso da liquidação, em prazo a ser definido pela referida Assembleia Geral de Cotistas, na proporção em que os Ativos do Fundo forem sendo liquidados.

Parágrafo 1º - A liquidação do Fundo será feita, necessária e obrigatoriamente, pelo Administrador e Gestora, sendo vedada à Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela transferência dessa atribuição a quem quer que seja.

Parágrafo 2º - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado aos Cotistas, após alienação dos Ativos investidos, na proporção de suas Cotas, respeitando-se o pagamento de todas as devidas obrigações e despesas do Fundo.

Parágrafo 3º - Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório

sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 4º - As notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverão conter análise quanto a terem os valores das amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 5º - Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias, termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado sobre a liquidação do Fundo, quando for o caso, e o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF;
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 6º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM nº 472 e da Instrução CVM nº 555, conforme aplicável.

Parágrafo 7º - Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos Ativos que compõem a carteira do Fundo, tais Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 8º - No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos Ativos, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada Cotistafará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante osCotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 9º - Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Parágrafo 8º acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação, exceto Cotistas inadimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas.

Parágrafo 10 - As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 11 - O Administrador, na qualidade de instituição custodiante e/ou empresa por ele contratada, fará a guarda dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de

90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 8º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação de tais Ativos na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 12 - Após a partilha de que trata o *caput* deste Artigo, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador ou do respectivo prestador de serviços.

Parágrafo 13 - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

Parágrafo 14 - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo seja parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no *caput* deste Artigo, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

CAPÍTULO XX - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 42 - Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que, por força do Regulamento ou da regulamentação aplicável, devam ficar disponíveis aos Cotistas poderão ser obtidos ou consultados na sede do Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores, conforme indicados abaixo. Adicionalmente, os documentos e informações do Fundo também poderão ser encontrados nos endereços físicos e eletrônicos da Gestora e da CVM indicados abaixo.

(i) Administrador:

Banco Daycoval S.A.

CNPJ/ME: 62.232.889/0001-90

Ato Declaratório CVM nº 17.552 de 05 de dezembro de 2019

Endereço: Avenida Paulista, n.º 1793, São Paulo – SP, CEP: 01311-200

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

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

(ii) Gestora

Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.

Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, 9º andar, Conjunto 9-A, Sala 3, Itaim Bibi

04.531-012 - São Paulo/SP

Telefone: +55 (11) 3167-0102

www.cartesia.com.br

(iii) Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º e 34º andares, Centro

20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Telefone: +55 (21) 3554-8686

São Paulo

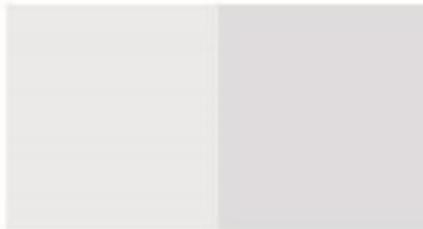
Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares, Centro

01333-010 - São Paulo - SP

Telefone: +55 (11) 2146-2000

www.cvm.gov.br

Artigo 43 - Fica eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para resolver quaisquer litígios decorrentes deste Regulamento.



ANEXO I - DEFINIÇÕES

Para fins deste Regulamento, os termos e expressões abaixo listados, no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

Administrador	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Paulista, nº1793, São Paulo – SP, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.690, de 04 de junho de 2014.
ANBIMA	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, ordinária e extraordinária.
Ativos	São o Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez, quando referidos em conjunto.
Ativos Alvo	São os ativos indicados no <u>Artigo 4º</u> deste Regulamento.
Ativos de Liquidez	São os ativos indicados no <u>Artigo 7º</u> deste Regulamento.
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
CB	Tem o significado atribuído no <u>Parágrafo 2º</u> do <u>Artigo 14</u> .
CBcorrigida	Tem o significado atribuído no <u>Parágrafo 2º</u> do <u>Artigo 14</u> .
CDI	Certificados de Depósito Interfinanceiros.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	O Código ANBIMA de Regulação de Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 03 de janeiro de 2022, conforme alterado de tempos em tempos.

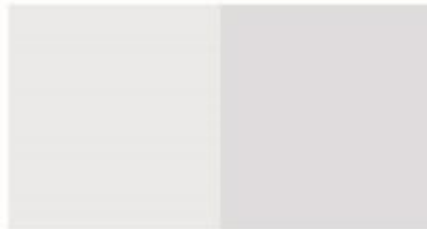
Código Civil Brasileiro

A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

COFINS

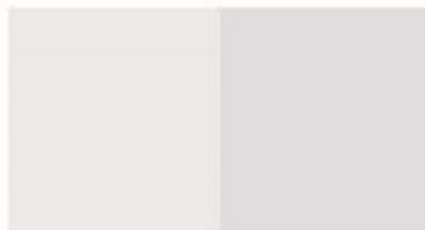
Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.

D



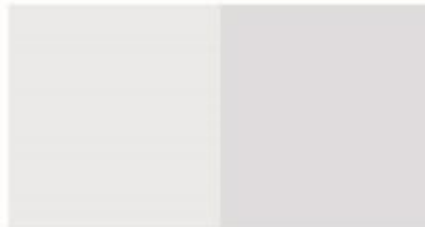
Compromisso de Investimento	O instrumento particular a ser celebrado pelos investidores no ato de cada subscrição de Cotas, conforme aplicável, por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as Cotas subscritas na medida em que a Administrador apresente chamadas de capital, de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no instrumento do compromisso de investimento e no Regulamento.
Cotas	Todas as Cotas de emissão do Fundo.
Cotistas	Os titulares das Cotas do Fundo.
CP	Tem o significado atribuído no <u>Parágrafo 2º do Artigo 14.</u>
CPajustada	Tem o significado atribuído no <u>Parágrafo 2º do Artigo 14.</u>
CRI	Certificados de recebíveis imobiliários.
Custodiante	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira com sede na Avenida Paulista, nº1793, São Paulo – SP, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 13.690, de 04 de junho de 2014.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Dia Útil	Qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Fundo	O CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – Fundo de Investimento Imobiliário.
Gestora	CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 18.966.436/0001-03, com sede na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, 9º andar, Conjunto 9-A, Sala 3, Itaim Bibi, CEP 04.531-012, São Paulo/SP, devidamente credenciada pela CVM, como Administrador de Carteira de Valores Mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 13.539, de 20 de fevereiro de 2014.
Habite-se	Auto de conclusão da obra, é a certidão expedida pela prefeitura atestando que o imóvel foi vistoriado e atende às exigências legais estabelecidas pelo município.
IGP-M	É o Índice Geral de Preços - Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

Instrução CVM nº 472	A Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM nº 555	A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Instrução Normativa RFB nº 1.585/15	A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, conforme alterada.



IOF/Títulos	Imposto sobre Operações Relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações Financeiras incidente sobre operações de câmbio.
Justa Causa	Significa (a) a Comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada e julgada, de que a Gestora atuou com dolo, culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento e/ou da regulamentação aplicável, em desempenho de suas funções; (b) a condenação da Gestora em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; (iii) o impedimento, por autoridade competente, da Gestora de exercer, temporária, desde que o referido impedimento não seja revertido no prazo de até 20 (vinte) dias a contar da data do impedimento, ou permanentemente, atividade no mercado de valores mobiliários brasileiro; (iv) o requerimento de falência, recuperação judicial ou extrajudicial pela própria Gestora; ou (v) a decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora nos termos da Lei 11.101/2005.
Lei nº 6.404/76	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.514/97	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
LTV	<i>Loan-to-value</i> ; valor, expresso em percentual, obtido por meio da multiplicação de 100 pelo resultado da divisão (i) do saldo devedor do crédito representado por um CRI, pelo (ii) valor do bem ou direito dado em garantia do integral cumprimento das obrigações assumidas pela emissora e por terceiros garantidores, conforme aplicável, no âmbito do referido CRI.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do Fundo, calculado diariamente somando-se o valor de mercado de todos os Ativos da carteira de investimento do Fundo, eventual saldo de caixa, subtraído de todas as despesas, provisões e deferimentos do Fundo, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração e à Taxa de Performance.
PIS	Contribuição ao Programa de Integração Social.
Política de Investimento	A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos da seção “Política de Investimento” deste Regulamento.

Regulamento	O regulamento do Fundo, conforme alterado de tempos em tempos.
Reserva de Contingência	Reserva que poderá ser constituída para arcar com eventuais despesas extraordinárias dos Ativos Alvo, nos termos do <u>Artigo 37</u> do Regulamento.
Resolução CVM 160	É a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Taxa de Administração	A taxa de administração devida pelo Fundo pela prestação dos serviços de administração, gestão e custódia nos termos do Capítulo VIII deste Regulamento.
Taxa de Performance	A taxa de performance devida pelo Fundo à Gestora na hipótese de atingimento do patamar de rentabilidade das Cotas previsto no Capítulo VIII deste Regulamento.
Termo de Adesão ao Regulamento	Documento por meio do qual o Cotista adere ao Regulamento e declara, dentre outras coisas, ter conhecimento dos riscos do investimento, que deve ser firmado quando de seu ingresso no Fundo.
TVO	Termo de Verificação de Obra, documento emitido pela prefeitura após a conclusão das obras de divisão do terreno e infraestrutura em loteamentos no respectivo município, comprovando o cumprimento de todas as etapas previstas no planejamento e na autorização pelo órgão competente.



CARTESIA

CAPITAL

ANEXO III

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO E ATO DE RERRATIFICAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DO CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 32.065.364/0001-46

O **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício de atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“Administrador”), resolve, conforme recomendação da **CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1221, Conjunto 9-A, sala 03, Itaim Bibi, CEP 04531-012 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.966.436/0001-0, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 13.539, de 20 de fevereiro de 2014 (“Gestora”), e nos termos do artigo 9º e seguintes do regulamento do **CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.065.364/0001-46 (“Fundo”), aprovado por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário*” celebrado em 1º de junho de 2023 (“Regulamento”):

1 aprovar, nos termos dos artigos 32 e 33 do Regulamento, a realização da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“Quinta Emissão”), no montante de, inicialmente, de R\$200.000.070,27 (duzentos milhões, setenta reais e vinte e sete centavos), correspondentes à 2.016.333 (duas milhões, dezesseis mil, trezentas e trinta e três) cotas (“Novas Cotas” ou “Nova Cota”, quando no singular), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no Anexo I ao presente instrumento), podendo tal montante ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Anexo I ao presente instrumento), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Anexo I ao presente instrumento), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Anexo I ao presente instrumento), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, no valor de R\$99,19 (noventa e nove reais e dezenove centavos) por cada Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será objeto de oferta pública destinada aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). As demais características da Oferta e da Quinta Emissão ora aprovadas estão indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, o qual está sujeito à complementação pelos documentos da Oferta;

2 aprovar a contratação da **MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio de sua filial situada na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, Torre B, conjuntos 51 a 54, Itaim Bibi, CEP nº 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.886.862/0002-01 (“Coordenador Líder”), para a coordenação, estruturação e distribuição pública da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como aprovar a participação de determinadas instituições

financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Instituições Participantes da Oferta”, respectivamente), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, observados os termos da Resolução CVM 160, da Resolução da CVM nº 161, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 161”), da Instrução CVM 472 e demais disposições legais, regulamentações e autorregulatórias aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta; e

3 aprovar, de acordo com o parágrafo 3º do artigo 16 do Regulamento e do artigo 17-A da Instrução CVM 472, as alterações ao Regulamento do Fundo, nos termos do Anexo II ao presente instrumento, independente de assembleia geral, a fim de atender às mudanças legais e regulamentares introduzidas pela Resolução CVM 160 no âmbito das ofertas públicas de distribuição primária e secundária de valores mobiliários, dentre as quais, a revogação da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003 e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.

São Paulo, 1º de junho de 2023.

BANCO DAYCOVAL S.A.

DocuSigned by:
Sergio Henrique Brasil Ribeiro
Assinado por: SERGIO HENRIQUE BRASIL RIBEIRO RAMALHO 0877...
CPF: 0877059628
Data/Hora de Assinatura: 01/06/2023 22:12:31 BRT
ICP-Brasil
C2F0E231E37E4577B4183D0137C0505

DocuSigned by:
João Pedro de Souza
Assinado por: JOAO PEDRO DE SOUZA 2763582884
CPF: 2763582884
Data/Hora de Assinatura: 01/06/2023 22:16:15 BRT
ICP-Brasil
7EDF10EBABE8487A47F09C020E3C305

ANEXO I

AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DO CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este “Suplemento das Cotas da 5ª (Quinta) Emissão” (“Suplemento”) os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Quarta Emissão do Fundo.

- (i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo;
- (ii) **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta (“Investidores”), respeitadas eventuais vedações ao investimento, pelos Investidores em fundos de investimento imobiliários, previstas na regulamentação em vigor aplicável. Será permitida a participação de Investidores que sejam considerados pessoas vinculadas, os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do inciso XII do artigo 2º da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, do Administrador, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da Gestora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 (“Pessoas Vinculadas”). No entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

- (iii) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente de R\$200.000.070,27 (duzentos milhões, setenta reais e vinte e sete centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo);
- (iv) **Quantidade de Novas Cotas:** inicialmente de 2.016.333 (duas milhões, dezesseis mil, trezentas e trinta e três) Novas Cotas, sem considerar o Lote Adicional, podendo referido montante ser (a) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (v) **Preço de Emissão:** R\$99,19 (noventa e nove reais e dezenove centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo em 25 de maio de 2023, nos termos do artigo 33 do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta ("Preço de Emissão"), que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento");
- (vi) **Taxa de Distribuição Primária:** Será devida pelos Investidores, adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente 3,61% (três inteiros e sessenta e um centésimos, por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,59 (três reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$102,78 (cento e dois reais e setenta e oito centavos) aos respectivos subscritores. Os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (a) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (b) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das cotas integralizadas, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária;
- (vii) **Preço de Subscrição:** R\$102,78 (cento e dois reais e setenta e oito centavos) por cada Nova Cota, correspondente a soma do Preço de Emissão com a Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição");
- (viii) **Cotas do Lote Adicional:** O Fundo poderá, por meio da Gestora e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até R\$49.999.992,77 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 504.083 (quinhentas e quatro mil e oitenta e três) Novas Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação, sem a necessidade de modificação dos termos da Quinta Emissão e da Oferta ("Cotas do Lote Adicional"). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de

demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

- (ix) **Lote Suplementar:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- (x) **Investimento Mínimo:** O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) Nova Cota, totalizando a importância de R\$99,19 (noventa e nove reais e dezenove centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) (“Investimento Mínimo”), salvo se (i) ao final do período de subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) ocorrendo a distribuição parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que (a) pretende condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, e (b) pretende receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;
- (xi) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 50.408 (cinquenta mil, quatrocentas e oito) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$4.999.969,52 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e nove reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, necessário para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado aos Investidores (inclusive aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição das Novas Cotas a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial da Oferta ou de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, que deverá necessariamente ser superior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Novas Cotas e (a) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor, nos termos acima dispostos, ou (b) a Oferta seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o

Montante Mínimo da Oferta;

- (xii) **Taxa de ingresso e saída:** Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.
- (xiii) **Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a possibilidade de participação de determinadas Instituições Participantes da Oferta, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, observados os termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 161, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (xiv) **Destinação dos Recursos:** observada a política de investimentos do Fundo descrita no Capítulo IV do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento) ou Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento) que estejam compreendidos na Política de Investimento (conforme definido no Regulamento) do Fundo;
- (xv) **Número de Séries:** série única;
- (xvi) **Forma de Distribuição:** pública, em rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sendo que a Oferta será automaticamente registrada na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução CVM 160;
- (xvii) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão registradas para **(a)** distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, e **(b)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3;
- (xviii) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador (conforme abaixo definido), conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, em datas a serem fixadas nos documentos da Oferta;
- (xix) **Tipo de Distribuição:** primária;
- (xx) **Direito de Preferência:** será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do fato relevante sobre o início da Oferta, o direito de preferência na subscrição e integralização das novas cotas objeto da Oferta, na proporção de de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 1,115578 (um inteiro e cento e quinze mil quinhentos e setenta e oito milionésimos) (“Direito de Preferência”). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição

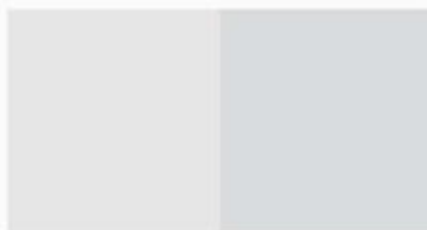
de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao agente escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”) e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Prospecto Definitivo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

- (xxi) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, exceto no que se refere aos pagamentos de rendimentos. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos provenientes do Fundo iguais aos demais Cotistas, sendo que, no mês de integralização, os rendimentos serão devidos proporcionalmente à quantidade de dias úteis transcorridos entre a data da integralização e o último dia útil do mês em que ocorreu a integralização, nos termos da política de distribuição de resultados do Fundo, detalhada no Regulamento. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele subscrita, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3;
- (xxii) **Prazo de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no artigo no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação”);
- (xxiii) **Coordenador Líder:** a **MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio de sua filial situada na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, Torre B, conjuntos 51 a 54, Itaim Bibi, CEP nº 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.886.862/0002-01; e

(xxiv) Demais Termos e Condições: os demais termos e condições da Quinta Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

* * *

D



ATO DO ADMINISTRADOR PARA RERRATIFICAÇÃO DO “INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DO CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” DATADO DE 1º DE JUNHO DE 2023

CNPJ/MF nº 32.065.364/0001-46

O BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício de atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, neste ato representada em conformidade com seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 32.065.364/0001-46 (“Fundo”), resolve, em cumprimento às exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), por meio do Ofício B3/SCF – 484/2023, pelo presente instrumento particular (“Ato do Administrador”):

- I. Retificar os itens (xi) e (xx) do Anexo I (“Suplemento”) ao Ato do Administrador, datado de 1º de junho de 2023, que deliberou pela aprovação da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo e a respectiva oferta pública (“Ato de Aprovação da Oferta”), de modo que os referidos itens passarão a vigorar com a seguinte nova redação:

“(xi) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 50.408 (cinquenta mil, quatrocentas e oito) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$4.999.969,52 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e nove reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, necessário para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado aos Investidores (inclusive aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência), no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição das Novas Cotas a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial da Oferta ou de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, que deverá necessariamente ser superior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Novas Cotas e (a) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor, nos termos acima dispostos, ou (b) a Oferta seja cancelada (inclusive no caso

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código C344-2D83-7620-B541.

do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência) acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, calculados pro rata temporis, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

(...)

(xx) Direito de Preferência: será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início sobre o início da Oferta, o direito de preferência na subscrição e integralização das novas cotas objeto da Oferta, na proporção de de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 1,11557766425 (“Direito de Preferência”). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao agente escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”) e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Prospecto Definitivo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.”

O Suplemento consolidado por este Ato do Administrador seguirá na forma do Anexo I a este instrumento. Os itens que não foram modificados pelo presente instrumento são ora ratificados e permanecem inalterados.

São Paulo, 09 de junho de 2023.

BANCO DAYCOVAL S.A.

D



Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código C344-2D83-7620-B541.

ANEXO I

AO ATO DO ADMINISTRADOR PARA RERRATIFICAÇÃO DO “INSTRUMENTO PARTICULAR DE APROVAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DO CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” DATADO DE 1º DE JUNHO DE 2023

SUPLEMENTO DAS COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este “Suplemento das Cotas da 5ª (Quinta) Emissão” (“Suplemento”) os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Quarta Emissão do Fundo.

- (i) **Número da Emissão:** a presente emissão representa a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo;
- (ii) **Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e formalizem pedido de subscrição durante o período de subscrição, junto a uma única Instituição Participante da Oferta (“Investidores”), respeitadas eventuais vedações ao investimento, pelos Investidores em fundos de investimento imobiliários, previstas na regulamentação em vigor aplicável. Será permitida a participação de Investidores que sejam considerados pessoas vinculadas, os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do inciso XII do artigo 2º da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Fundo, do Administrador, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da Gestora diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da Gestora; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da Gestora, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 (“Pessoas Vinculadas”). No entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código C344-2D83-7620-B541.

- (iii) **Montante Inicial da Oferta:** inicialmente de R\$200.000.070,27 (duzentos milhões, setenta reais e vinte e sete centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (a) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo);
- (iv) **Quantidade de Novas Cotas:** inicialmente de 2.016.333 (duas milhões, dezesseis mil, trezentas e trinta e três) Novas Cotas, sem considerar o Lote Adicional, podendo referido montante ser (a) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo), ou (b) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;
- (v) **Preço de Emissão:** R\$99,19 (noventa e nove reais e dezenove centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo em 25 de maio de 2023, nos termos do artigo 33 do Regulamento e será fixo até a data de encerramento da Oferta (“Preço de Emissão”), que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”);
- (vi) **Taxa de Distribuição Primária:** Será devida pelos Investidores, adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente 3,61% (três inteiros e sessenta e um centésimos, por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,59 (três reais e cinquenta e nove centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$102,78 (cento e dois reais e setenta e oito centavos) aos respectivos subscritores. Os recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados exclusivamente para pagamento de todos os custos da Oferta, inclusive a comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida às Instituições Participantes da Oferta, sendo certo que (a) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (b) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, exceto pelas comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas às Instituições Participantes da Oferta, calculadas proporcionalmente ao valor das cotas integralizadas, que serão integralmente e em qualquer hipótese arcadas pela Taxa de Distribuição Primária;
- (vii) **Preço de Subscrição:** R\$102,78 (cento e dois reais e setenta e oito centavos) por cada Nova Cota, correspondente a soma do Preço de Emissão com a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”);
- (viii) **Cotas do Lote Adicional:** O Fundo poderá, por meio da Gestora e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25,00% (vinte e cinco inteiros por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50, da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$49.999.992,77 (quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e dois reais e setenta e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 504.083 (quinhentas e quatro mil e oitenta e três) Novas Cotas, a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do procedimento de alocação, sem a necessidade de modificação dos termos da Quinta Emissão e da Oferta (“Cotas do

Lote Adicional”). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

- (ix) **Lote Suplementar:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160;
- (x) **Investimento Mínimo:** O investimento mínimo por Investidor é de 1 (uma) Nova Cota, totalizando a importância de R\$99,19 (noventa e nove reais e dezenove centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) (“Investimento Mínimo”), salvo se (i) ao final do período de subscrição restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir este Investimento Mínimo por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) ocorrendo a distribuição parcial das Novas Cotas, o Investidor indicar que (a) pretende condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, e (b) pretende receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;
- (xi) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 50.408 (cinquenta mil, quatrocentas e oito) Novas Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$4.999.969,52 (quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e sessenta e nove reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, necessário para a manutenção da Oferta (“Montante Mínimo da Oferta”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será facultado aos Investidores (inclusive aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência), no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua subscrição das Novas Cotas a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial da Oferta ou de uma proporção entre a quantidade de Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade de Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, que deverá necessariamente ser superior ao Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização de Novas Cotas e **(a)** não seja verificada a condição de aceitação da Oferta de determinado Investidor, nos termos acima dispostos, ou **(b)** a Oferta seja cancelada (inclusive no caso do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência) acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o

Montante Mínimo da Oferta;

- (xii) **Taxa de ingresso e saída:** Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta.
- (xiii) **Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a possibilidade de participação de determinadas Instituições Participantes da Oferta, convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas, observados os termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 161, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (xiv) **Destinação dos Recursos:** observada a política de investimentos do Fundo descrita no Capítulo IV do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento) ou Ativos de Liquidez (conforme definido no Regulamento) que estejam compreendidos na Política de Investimento (conforme definido no Regulamento) do Fundo;
- (xv) **Número de Séries:** série única;
- (xvi) **Forma de Distribuição:** pública, em rito de registro automático de distribuição, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, sendo que a Oferta será automaticamente registrada na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII da Resolução CVM 160;
- (xvii) **Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão registradas para **(a)** distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado e operacionalizado pela B3, e **(b)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3;
- (xviii) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador (conforme abaixo definido), conforme o caso. As Novas Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, em datas a serem fixadas nos documentos da Oferta;
- (xix) **Tipo de Distribuição:** primária;
- (xx) **Direito de Preferência:** será assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início sobre o início da Oferta, o direito de preferência na subscrição e integralização das novas cotas objeto da Oferta, na proporção de de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 1,11557766425 (“Direito de Preferência”). A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais

arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, e não perante o Coordenador Líder, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao agente escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”) e não perante o Coordenador Líder, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador indicadas no Prospecto Definitivo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) observados os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

- (xxi) **Direitos das Novas Cotas:** As Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, exceto no que se refere aos pagamentos de rendimentos. Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos provenientes do Fundo iguais aos demais Cotistas, sendo que, no mês de integralização, os rendimentos serão devidos proporcionalmente à quantidade de dias úteis transcorridos entre a data da integralização e o último dia útil do mês em que ocorreu a integralização, nos termos da política de distribuição de resultados do Fundo, detalhada no Regulamento. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele subscrita, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento, o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3;
- (xxii) **Prazo de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no artigo no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Prazo de Colocação”);
- (xxiii) **Coordenador Líder:** a **MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio de sua filial situada na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, Torre B, conjuntos 51 a 54, Itaim Bibi, CEP nº 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.886.862/0002-01; e
- (xxiv) **Demais Termos e Condições:** os demais termos e condições da Quinta Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

* * *

D



Este documento foi assinado digitalmente por Jose Alexandre Gregorio Da Silva e Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://izisign.com.br> e utilize o código C344-2D83-7620-B541.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/C344-2D83-7620-B541> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: C344-2D83-7620-B541



Hash do Documento

CC0F02C675D6A9B6EFE1DA8F5C0B33036315C8809E1D31E6FCE4C4789C3CB464

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 09/06/2023 é(são) :

Jose Alexandre Gregorio Da Silva (REPRESENTANTE LEGAL DO BANCO DAYCOVAL S.A) - 051.732.927-17 em 09/06/2023 18:18 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho (REPRESENTANTE LEGAL DO BANCO DAYCOVAL S.A) - 097.700.506-28 em 09/06/2023 18:16 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



CARTESIA

CAPITAL

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160)

MASTER S.A. CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, por meio de sua filial, situada na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 5º andar, Torre B, conjuntos 51 a 54, Itaim Bibi, CEP nº 04538-133, inscrita no no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 33.886.862/0001-12, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediária líder da distribuição pública primária da 5ª (quinta) emissão de cotas (“Coordenador Líder” e “Oferta”, respectivamente) do **CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.065.364/0001-46 (“Fundo”), administrado pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“Administrador” e/ou “Ofertante”), no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo parágrafo primeiro do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Administrador, na qualidade de administrador fiduciário e representante do Fundo, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira anexo ao prospecto da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 1º de junho de 2023

MASTER S.A. CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS*Coordenador Líder*

DocuSigned by:
Reinaldo Hossepian Salles Lima
Assinado por: REINALDO HOSSEPIAN SALLES LIMA:02262204861
CPF: 02262204861
Data/Hora de Assinatura: 01/06/2023 | 12:56:08 PDT
ICP

Nome: Reinaldo Hossepian Salles Lima
CPF/MF: 022.622.048-61
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Vinicius Silva
Assinado por: VINICIUS DA SILVA PINTO:31570670870
CPF: 31570670870
Data/Hora de Assinatura: 01/06/2023 | 12:58:23 PDT
ICP

Nome: Vinicius da Silva Pinto
CPF/MF: 315.706.708-70
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARTESIA

CAPITAL

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO DA CVM 160)

BANCO DAYCOVAL S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador fiduciário do **CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 32.065.364/0001-46, no âmbito da distribuição pública primária da 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“Oferta”), conforme exigido pelo artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, declara que é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 1º de junho de 2023.

BANCO DAYCOVAL S.A.

Administrador

Nome:

CPF/MF:

Cargo:

Nome:

CPF/MF:

Cargo:

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/E76B-813F-52CC-C881> ou vá até o site <https://izisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: E76B-813F-52CC-C881



Hash do Documento

2FE8A5601DF305AEAA6C705BA46BFF8DDF319E4F8EF1ECA60954F72C7E920EF2

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 01/06/2023 é(são) :

- Jose Alexandre Gregorio Da Silva (REPRESENTANTE LEGAL DO BANCO DAYCOVAL S.A) - 051.732.927-17 em 01/06/2023 19:54 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Identificação: Autenticação de conta

Evidências

Client Timestamp Thu Jun 01 2023 19:54:24 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Latitude: 25.5739237 Longitude: -80.9871074 Accuracy: 120200.23056684429

IP 187.32.103.115

Assinatura:



Hash Evidências:

3817CC6AF9FACC7E7DAD8D4D480509AC9F40B1883202189630A1C127EB48DA7C

- Sergio Henrique Brasil Ribeiro Ramalho (REPRESENTANTE LEGAL DO BANCO DAYCOVAL S.A) - 097.700.506-28 em 01/06/2023 18:56 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



CARTESIA

CAPITAL

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

O presente estudo de viabilidade econômico-financeiro refere-se à 5ª (quinta) emissão de cotas do CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta”) e foi elaborado pela Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”), gestora do Fundo, em junho de 2023, em conformidade com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Conforme previsto no Regulamento do Fundo, o Fundo deverá ter, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) de seu patrimônio líquido investido em: (i) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (ii) letras hipotecárias; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; e (v) cotas de outros FII (“Ativos Alvo”).

Os investimentos em CRI estão condicionados às seguintes condições:

- (i) os CRI deverão ter sido emitidos em conformidade com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e/ou pela Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e distribuídos por meio de oferta pública de distribuição registrada na CVM, ou cujo registro tenha sido dispensado, caso aplicável, nos termos do artigo 43 da Resolução ICVM 160;
- (ii) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo;
- (iii) até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI com nota de classificação de risco inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado o LTV máximo de 80% (oitenta por cento);
- (iv) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que **(a)** o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior; **(b)** o garantidor ou controlador ou o garantidor do controlador, no Brasil ou no exterior; ou **(c)** o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo;
- (v) até 50% (cinquenta por cento) patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que **(a)** o devedor ou o controlador do devedor, no Brasil ou no exterior, **(b)** o garantidor ou o controlador do garantidor, no Brasil ou exterior, ou **(c)** o devedor do crédito subjacente, seu controlador no Brasil ou no exterior, tenha nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala brasileira, no momento da aquisição pelo Fundo, condicionado a LTV máximo 80% (oitenta por cento), sem prejuízo do disposto no item (vii) abaixo;
- (vi) até 70% (setenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, desde que **(a)** se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao desenvolvimento de loteamento, e este possua TVO já concedido, condicionado a LTV máximo de 70% (setenta por cento), e **(b)** se lastreados em créditos imobiliários originados, destinados ou vinculados ao

desenvolvimento de incorporação imobiliária, e esta possua Habite-se já concedido, condicionado a LTV máximo de 80% (oitenta por cento); e

- (vii) até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI sem nota de classificação de risco de crédito, porém com LTV máximo de 60% (sessenta por cento).

Os investimentos em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias estarão condicionados à observância das seguintes condições:

- (i) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito mínima A- (A menos) ou equivalente, na escala nacional, ou no momento da aquisição pelo Fundo; e
- (ii) até 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em referidos títulos, se estes forem emitidos por instituição financeira com nota de classificação de risco de crédito inferior a A- (A menos) ou equivalente, na escala nacional, no momento da aquisição pelo Fundo, até o limite máximo de exposição por emissor de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

O investimento em cotas de outros FII poderá representar até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estiverem investidas em Ativos Alvo poderão ser aplicadas temporariamente, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, em títulos de renda fixa públicos ou privados, operações compromissadas lastreadas em títulos públicos e cotas de fundos de renda fixa.

Este estudo de viabilidade tem como premissas (i) dados econômico-financeiros esperados pelo mercado; (ii) expectativas de originação; e (iii) alocação dos recursos captados na Oferta em Ativos Alvo.

Premissas de alocação

Após o encerramento da Oferta, a Gestora buscará alocar, em regime de melhores esforços, os recursos captados conforme a hipótese de alocação e rentabilidade a seguir. Tendo em vista que a Gestora tem como tendência trabalhar ativamente na originação de ativos, espera-se que ao longo dos primeiros meses após a Oferta, a Gestora já consiga alocar a totalidade dos recursos captados. Essa abordagem conservadora considerou o pipeline prospectado pela Gestora e seu histórico de rápida alocação de recursos. Em relação à rentabilidade dos Ativos Alvo a serem adquiridos, a hipótese utilizada é de que os CRI sejam investidos buscando manter a remuneração adotada atualmente.

Premissas Econômicas

A Gestora adotou como premissas econômicas a curva de juros prefixada brasileira obtida pelo boletim Focus de maio de 2023, divulgado pelo Banco Central do Brasil.

Inputs Focus (maio-23)

	IPCA	CDI
2023	6,02%	12,50%
2024	4,16%	10,00%
2025	4,00%	9,00%
2026	4,00%	9,00%
2027	4,00%	9,00%
2028	4,00%	9,00%
2029	4,00%	9,00%
2030	4,00%	9,00%
2031	4,00%	9,00%

Além dos investimentos em CRI, que serão os ativos preponderantes da carteira do Fundo, a Gestora alocará o caixa do Fundo que ainda não estiver investido nos Ativos Alvo, em fundos soberanos de liquidez diária que a Gestora julgar possuir retorno interessante ao Fundo vis-à-vis o risco incorrido.

Despesas

a) Despesas da Oferta: Os custos para a realização da Oferta foram estimados em aproximadamente 3,61% do montante inicial da Oferta. A tabela 1 abaixo segrega a estimativa da composição dos custos da distribuição:

Custos Indicativos da Oferta ¹	Base R\$ ²³	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	\$ 500.000,00	0,25	0,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	\$ 62.746,20	0,03	0,03%
Comissão de Distribuição	\$ 5.500.000,00	2,73	2,75%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	\$ 690.208,22	0,34	0,35%
Assessores Legais	\$ 140.000,00	0,07	0,07%
Tributos sobre Pagamento aos Assessores Legais	\$ 14.952,96	0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	\$ 77.704,09	0,04	0,04%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	\$ 14.734,30	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	\$ 44.202,96	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	\$ 70.000,00	0,03	0,03%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (variável)	\$ 55.035,00	0,03	0,03%
Custos de Diagramação dos Documentos	\$ 9.000,00	0,00	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	\$ 50.000,00	0,02	0,02%
TOTAL	\$ 7.228.583,73	\$ 3,59	3,61%

Resultados

Com as hipóteses acima, a Gestora espera um fluxo de rendimentos mensal médio de R\$ 1,66 por cota no período ilustrado na tabela abaixo em um horizonte de 4 anos. Para uma cota com preço de subscrição de R\$ 102,00 representa um rendimento de dividendos (*Dividend Yield*) esperado de 1,91% a.m.

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4
Rendimento Distribuído por Cota	22,04	19,58	19,04	19,01
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%

NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE QUE AS PREMISSAS SE MATERIALIZARÃO NOS TERMOS E CONDIÇÕES VISLUMBRADAS NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE. TAIS PREMISSAS ESTÃO SUJEITAS A DIVERSOS FATORES DE RISCO, OS QUAIS PODERÃO TORNÁ-LAS SUBSTANCIALMENTE DIFERENTES DAQUELAS INICIALMENTE IMAGINADAS, INCLUSIVE LEVANDO A GESTORA A ADOTAR OUTRAS ESTRATÉGIAS NÃO PREVISTAS E/OU MAIS CONSERVADORAS. PORTANTO, ESSE ESTUDO NÃO DEVE SER ENTENDIDO, DE FORMA ALGUMA, COMO UMA PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA DO FUNDO. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO E PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”. OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

São Paulo, 1º de junho de 2023.

DocuSigned by:
Leonardo Rigobello Silva
Assinado por: LEONARDO RIGOBELLO SILVA:42704679835
CPF: 42704679835
Data/Hora da Assinatura: 01/06/2023 | 14:19:02 PDT



CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CARTESIA

CAPITAL

ANEXO VII

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	32.065.364/0001-46
Data de Funcionamento:	25/10/2018	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRCACRCTF004	Quantidade de cotas emitidas:	1.807.434,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Sim
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	12/2022
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	CM CAPITAL MARKETS DTVM LTDA	CNPJ do Administrador:	02.671.743/0001-19
Endereço:	Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º Andar-Vila Olímpia- São Paulo- SP- 04547-004	Telefones:	(11) 3842-1122 (11) 3842-3547
Site:	www.cmcapital.com.br	E-mail:	reguladores@cmcapital.com.br
Competência:	12/2022		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda	18..96.6.4/36/0-00	Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, 9º andar, Conjunto 9-A, Sala 3, Itaim Bibi	+55 (11) 3167-0102
1.2	Custodiante: CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	02..68.5.4/83/0-00	Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia	+55 (11) 3842-1122
1.3	Auditor Independente: Grant Thornton Auditoria e Consultoria LTDA.	13..04.5.2/48/0-00	Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini, 105 - 12º andar	+55 (11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços': Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	22L0001401	Ganho de capital	1.000,00	Caixa
	22G1000969	Ganho de capital	20.750.000,00	Caixa
	22H1704044	Ganho de capital	16.500.000,00	Caixa
	22G1166026	Ganho de capital	12.000.000,00	Caixa
	22J1411300	Ganho de capital	11.000.000,00	Caixa
	21I0940474	Ganho de capital	5.500.000,00	Caixa
	21I0940472	Ganho de capital	5.993.000,00	Caixa
	21I0940473	Ganho de capital	2.500.000,00	Caixa
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O objetivo do Fundo é investir em certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliários garantidas e cotas de outros fundos de investimento imobiliário. A Gestora prevê que os potenciais recursos ainda não investidos, serão investidos nas mesmas classes de ativos, seguindo a política de investimento determinada no regulamento do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			

4.1	Resultado do fundo no exercício findo		
	No exercício findo em 31/12/2022, o fundo distribuiu aos cotistas R\$ 17,68 por cota no exercício		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo		
	Assim como em 2021, o ano de 2022 foi marcado por um cenário macroeconômico instável. Tal instabilidade pode ser vista como o fruto da junção de fatores, como: incerteza de novas ondas de COVID-19, alta da inflação, elevada taxa de juros, cenário incerto frente às eleições e instabilidade no cenário político exterior, com ênfase para a Guerra na Ucrânia. Entretanto, contrariando o cenário macroeconômico de instabilidade, o IFIX fechou o ano de 2022 com uma alta de 2,22%.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	A perspectiva para o próximo período é a continuação de um cenário desafiador, assim como em 2021 e 2022. No que tange ao CACR11, todas as obras financiadas pelo fundo, sem exceção, mantiveram boa evolução.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	22L0001401	1.000,80	SIM 0,08%
	22G1000969	20.313.664,69	SIM -2,10%
	22H1704044	16.233.910,74	SIM -1,61%
	22G1166026	12.093.511,06	SIM 0,78%
	22J1411300	11.087.769,47	SIM 0,80%
	20L0789248	11.876.719,05	SIM 3,64%
	21I0940474	5.505.453,23	SIM 0,10%
	20F0717398	7.348.176,72	SIM 11,18%
	20F0718010	3.934.822,42	SIM 13,73%
	20K0797915	10.891.589,39	SIM 2,09%
	20F0718024	7.351.244,29	SIM 10,98%
	20L0789249	11.948.968,63	SIM 3,64%
	21I0940472	6.281.143,28	SIM 4,81%
	21I0940473	2.515.712,47	SIM 0,63%
	21L0868593	9.770.384,76	SIM 1,60%
	21L0868658	9.770.384,76	SIM 1,60%
	21B0760582	7.644.666,95	SIM 10,16%
	21B0760584	7.644.666,95	SIM 10,16%
	21B0760585	7.644.666,95	SIM 9,88%
	20D0809562	4.977.577,26	SIM -30,25%
	19L0810517	8.120.641,80	SIM -35,22%
6.1	Crítérios utilizados na referida avaliação		
	Os CRI's estão demonstrados pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através das taxas de negociação.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	A Administradora e a Gestora não possuem conhecimento de processos judiciais em andamento, relativos ao Fundo.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Rua Gomes de Carvalho, 1195 - 4º andar - Vila Olímpia - São Paulo/SP FundosNet: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32065364000146 ; e Site Administradora: https://cmcapital.com.br/fundos-sob-administracao		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	Item (i) são utilizados como meios de comunicação aos cotistas:(a) FundosNet; (b) site da Administradora; Item (ii) o endereço físico e eletrônico são disponibilizados no Edital de Convocação		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Item (i) são solicitados os documentos societários do cotista, no momento da coleta de assinaturas na Lista de presença; Item (ii) a Consulta Formal é elaborada nos termos do Regulamento do Fundo e enviada a todos os cotistas, juntamente com a carta resposta; Item (iii) as manifestações dos cotistas, deverão ocorrer na forma prevista no comunicado até o horário estabelecido;		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Ao enviarmos a comunicação ao cotista sobre a realização da Assembleia, é disponibilizado o canal eletrônico para retorno da sua manifestação nos termos do Regulamento do Fundo, e quando a o envio desta pelo cotista, procedemos com a apuração do quorum no momento do encerramento do prazo para manifestação.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração do Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano sobre o (i) o valor de mercado do Fundo, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme		

definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou (ii) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que não seja atendida a condição do inciso "(i)" acima. A Taxa de Administração será calculada à base de 1/252 (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o valor descrito acima e será paga diretamente pelo Fundo à Administradora e demais prestadores de serviços para o Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. A Administradora terá o direito de receber a Taxa de Administração descrita neste Artigo 13 durante todo o período em que exercer suas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo. A Taxa de Administração será dividida entre a Administradora, a Gestora e eventuais prestadores de serviços contratados para executar a controladoria e a escrituração do Fundo, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do Fundo.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
NaN	NaN	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	ROGERIO PENTEADO FELGUEIRAS	Idade:	51
Profissão:	Bacharel em Administração	CPF:	012.571.987-69
E-mail:	rogerio.felgueiras@cmcapital.com.br	Formação acadêmica:	Superior completo
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/04/2017

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
CM CAPITAL MARKETS	6 anos	Superintendente na CM CCTVM	Estruturação da área para prestar serviços qualificados com foco principal em produtos estruturados (FIDC, FIP e FII): (i) Custódia Qualificada de Títulos e Valores Mobiliários: liquidação física e financeira dos ativos, sua guarda, bem como a administração e informação de eventos associados a esses ativos, compreendendo também a liquidação financeira; (ii) Controladoria de Fundos de Investimento, clubes e Carteiras Administradas (controle das carteiras, cálculo do patrimônio líquido e do valor das cotas dos Fundos, controle das posições dos cotistas, cálculos e controle de Riscos e Precificação das carteiras, enquadramento dos Fundos e das Carteiras aos regulamentos e legislações aplicáveis, informações legais, informações aos clientes); e (iii) Escrituração de Ativos, (iv) Investidor Não Residente, e (v) Processamento dos clientes Home Broker. A partir de 07/2017 assumiu a Diretoria de Serviços Qualificados.

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total	% detido por PF	% detido por PJ

			emitido		
Até 5% das cotas	8.195,00	1.807.434,00	100,00%	92,42%	7,58%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	https://cmcapital.com.br/fundos-sob-administracao/fii-cartesia/				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://cmcapital.com.br/fundos-sob-administracao/fii-cartesia/				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://cmcapital.com.br/fundos-sob-administracao/fii-cartesia/				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	N/A				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:				
	A chamada de capital realizada pela Administradora ocorrerá mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos boletins de subscrição, compromissos de investimento e prospecto, se houver.				

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

CARTESIA CAPITAL

PROSPECTO PRELIMINAR

**OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA QUINTA EMISSÃO DO
CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ADMINISTRADOR

BANCO DAYCOVAL S.A.

GESTORA

CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.