

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA
7ª (SÉTIMA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 32.065.364/0001-46

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRCACRCTF004

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: CACR11

Classificação ANBIMA: FII Híbrido | Gestão Ativa

Registro da Oferta na CVM sob o nº [=], em [=] de [=] de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, a classe única de responsabilidade limitada do **CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 32.065.364/0001-46 (“Fundo” e “Classe”), regido por seu regulamento em vigor, o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.552, expedido em 05 de dezembro de 2019, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), a **CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, conjunto 11, CEP 04531-012, inscrita no CNPJ sob o nº 18.966.436/0001-03, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 13.539, de 24 de fevereiro de 2014, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”), em conjunto com a **WARREN CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E CÂMBIO LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede localizada na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Osvaldo Aranha, nº 720, 2º Andar, Bairro Bom Fim, CEP 90035-191, inscrita no CNPJ sob o nº 92.875.780/0001-31, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), vêm a público comunicar, na data deste Anúncio de Início, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, inicialmente, 1.261.830 (um milhão, duzentas e sessenta e uma mil e oitocentas e trinta) cotas (“Novas Cotas” e “Oferta”, respectivamente), sem considerar o Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo), em classe e série únicas, da 7ª (sétima) emissão do Fundo, nominativas, escriturais, todas com preço unitário de R\$ 95,10 (noventa e cinco reais e dez centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida no Prospecto Definitivo), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 120.000.033,00

(cento e vinte milhões e trinta e três reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto Definitivo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Definitivo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Definitivo).

A Oferta será realizada no Brasil, em conformidade com a Resolução CVM 160 e com o “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, e suas “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA de Administração e Gestão”), e no “Código de Ofertas Públicas”, conforme em vigor, e suas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (em conjunto, “Código ANBIMA de Ofertas” e, quando em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os “Códigos ANBIMA”), bem como com as demais disposições aplicáveis, sob coordenação do Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Cotas da 7ª (Sétima) Emissão da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” (“**Prospecto Definitivo**”), sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

1. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto Definitivo	29/07/2025
2.	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	01/08/2025
3.	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Data de negociação do Direito de Preferência exclusivamente no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	05/08/2025
4.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	15/08/2025
5.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	18/08/2025
6.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	19/08/2025
7.	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	25/08/2025
8.	Data de Realização do Procedimento de Alocação	26/08/2025
9.	Data de Liquidação da Oferta	29/08/2025
10.	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	24/01/2026

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

2. DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto Definitivo, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

- DA ADMINISTRADORA:**
<https://www.daycoval.com.br/institucional/mercado-de-capitais> (neste *website* clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo e indicar o mês da Oferta, selecionar “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “+ Detalhes” e, então, clicar na opção desejada);
- DA GESTORA:**
<https://cartesia.com.br/relatorios-gerenciais/> (neste *website* clicar na opção desejada);
- DO COORDENADOR LÍDER:**
<https://ofertaspublicas.warren.com.br/> (neste *website* clicar em “Ver Ofertas”, encontrar a página do Fundo “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada - 7ª Emissão”, e na página seguinte, clicar na opção desejada);
- DA CVM:**
<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

- **Do Fundos.NET**

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

- **DA B3:**

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

- **DA CORRETORA CONSORCIADA:**

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

- **Dos 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).

3. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder, aos Participantes Especiais, às Corretoras Consorciadas ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO DEFINITIVO, DO ANÚNCIO DE INÍCIO NEM DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO DEFINITIVO, NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO FORAM ANALISADAS PELA CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 11 A 31.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175

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

A data deste Anúncio de Início é 29 de julho de 2025.



COORDENADOR LÍDER

warren
Investimentos

ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

ADMINISTRADORA

GESTORA

**CESCON
BARRIEU**
ADVOGADOS

BancoDaycoval

CARTESIA
CAPITAL