

## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DO CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

*Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta.  
A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto,  
principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

#### ALERTAS

<b>Risco de</b>	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	Seção 4
	<input checked="" type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	Seção 4
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	Seção 4
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	Seção 4
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<p><b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.</b></p> <p><b>Há restrições à revenda das cotas.</b></p>	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
<b>A. Valor Mobiliário</b>	Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário	Seção Capa
a.1) Quantidade ofertada	2.016.333	Seção Capa
a.2) Preço unitário	99,19	Seção Capa
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 200.000.070,27	Seção Capa
a.4) Lote suplementar	Não	Seção 2.6
a.5) Lote adicional	25%	Seção Capa
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão	Seção Capa
Código de Negociação	CACR11	Capa
<b>B. Outras Informações</b>		
Emissor	<b>CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> Classe de Cotas: Única	Seção Capa

<b>1. Elementos Essenciais da Oferta</b>		<b>Mais Informações</b>
Administrador	<p><b>BANCO DAYCOVAL S.A.</b> CNPJ: 62.232.889/0001-90 Página Eletrônica: <a href="https://www.daycoval.com.br">https://www.daycoval.com.br</a></p>	Seção 14
Gestor	<p><b>CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> CNPJ: 18.966.436/0001-03 Página Eletrônica: <a href="https://cartesia.com.br/">https://cartesia.com.br/</a></p>	Seção 14

<b>2. Propósito da Oferta</b>		<b>Mais Informações</b>
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	<p>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, 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. Conforme previsto no Regulamento, 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.</p>	Seção 3

<b>3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo</b>		<b>Mais Informações</b>
Informações sobre o Gestor	<p>A Cartesia foi fundada por executivos com experiência no mercado local e internacional de crédito, operações estruturadas, private equity e M&amp;A. A gestora atua em todo o Brasil e conta com equipe multidisciplinar com comprovado track-record nos mercados imobiliário e de crédito.</p> <p>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.</p>	Seção 16
Informações sobre o Administrador	<p>Em 2019, o Banco Daycoval ampliou seu foco na área de serviços para o Mercado de Capitais. O banco definiu para o seu segmento uma estratégia de atendimento completo das necessidades dos gestores de recursos e investidores. O Banco Daycoval trabalha com as mais diversas linhas de serviços a esse mercado, tais como administração e custódia para fundos de investimento. Além destes serviços, o Banco Daycoval oferece também a escrituração de fundos na B3, suporte a distribuição, serviços para carteiras administradas e custódia para investidores não residentes (4373), escrow account, bancarização de ativos e a mais diferenciada plataforma.</p>	Seção 16

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. <u>Fatores macroeconômicos relevantes</u> : O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países. 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.	[X] Maior [ ] Média [ ] Menor	[X] Maior [ ] Médio [ ] Menor
2. <u>Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários</u> : 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. Os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo.	[X] Maior [ ] Média [ ] Menor	[X] Maior [ ] Médio [ ] Menor
3. <u>Risco de mercado dos Ativos do Fundo</u> : 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.	[X] Maior [ ] Média [ ] Menor	[X] Maior [ ] Médio [ ] Menor
4. <u>Riscos institucionais</u> : 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.	[X] Maior [ ] Média [ ] Menor	[X] Maior [ ] Médio [ ] Menor
5. <u>Risco de Atrasos das Obras de Empreendimentos Imobiliários</u> : 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.	[X] Maior [ ] Média [ ] Menor	[X] Maior [ ] Médio [ ] Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
<b>Informações sobre a Cota do Fundo de Investimento</b>		
Principais características	Classe única; não resgatáveis; escritural e nominativa; direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre a fração ideal; serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador.	Seção 2.2
Prazo de duração do Fundo	[X] indeterminado / [ ] determinado	Seção 4
Restrições à livre negociação	[ ] Revenda restrita a investidores profissionais. [ ] Revenda a investidores qualificados após decorridos [ ] dias do final da oferta. [ ] Revenda ao público em geral após decorridos 6 meses do final da oferta. [ ] Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. [X] Não há restrições à revenda.	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na Oferta</b>		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	[ ] Investidores Profissionais [X] Investidores Qualificados [ ] Público em geral	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	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.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	1 Nova Cota, totalizando o valor de R\$102,78 por Investidor, considerando a Taxa de Distribuição Primária.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	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.	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	Será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das novas cotas entre todos os investidores que tiverem realizado pedidos de subscrição.	Seção 8.5
Como poderei saber o resultado do rateio?	Até o Dia Útil subsequente à Data do Procedimento de Alocação, pelo Coordenador Líder, por meio de endereço eletrônico, ou, na ausência, telefone ou correspondência.	Seção 8.5
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p><b>Administrador:</b>  <a href="https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais">https://www.daycoval.com.br/investimentos/mercado-capitais</a> (neste <i>website</i> clicar em "Ofertas" e na sequência "CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FIL" 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);</p> <p><b>Coordenador Líder:</b>  <a href="https://www.mastercctvm.com.br/produtos/ofertas-publicas">https://www.mastercctvm.com.br/produtos/ofertas-publicas</a> (neste <i>website</i> 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);</p> <p><b>CVM:</b>  <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste <i>website</i>, 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);</p>	Seção 5

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
	<p><b>Fundos.NET, administrado pela B3:</b></p> <p><a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (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);</p> <p><b>B3:</b></p> <p><a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> (neste <i>website</i>, 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);</p> <p>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 (<a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a>).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	MASTER S.A. CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	Seção 14.2
Outras instituições participantes da distribuição	N/A	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	N/A	Seção 5
Qual a data da fixação de preços?	29/05/2023	Seção 6.3
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	04/07/2023	Seção 5
Qual a data da liquidação da oferta?	05/07/2023	Seção 5
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 7.1
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 7.1