

## CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 32.065.364/0001-46

Código ISIN: BRCACRCTF004

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): CACR11

Nome de Pregão: CARTESIA FII

### FATO RELEVANTE

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”), na qualidade de administrador, 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 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”), na qualidade de gestora 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”), comunicam aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, nesta data, foi celebrado o “*Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 5ª Emissão do Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Ato de Aprovação da Oferta”), aprovando, nos termos do artigo 33 e seguintes do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo (“Quinta Emissão”), no montante de, inicialmente, R\$ 200.000.070,27 (duzentos milhões, setenta reais e vinte e sete centavos) (“Montante Inicial da Oferta”), correspondentes a 2.016.333 (duas milhões, dezesseis mil, trezentas e trinta e três) cotas (“Novas Cotas”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), podendo tal montante ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que, observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo), todas escriturais, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, destinada aos investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30”) em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que formalizarem 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 fundo de investimento imobiliário, previstas na regulamentação em vigor aplicável, sob o regime de melhores esforços de colocação, 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”). Dessa forma, a Oferta será automaticamente registrada na CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “b” da Resolução CVM 160. As principais características da Oferta estão descritas no Ato de Aprovação da Oferta.

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição 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 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 CNPJ/MF sob o nº 33.886.862/0002-01 (“Coordenador Líder”), podendo ter a participação de outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas para participar da Quinta Emissão (“Instituições Participantes da Oferta”), a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo destinada aos Investidores. As Novas Cotas serão registradas para negociação na B3, observado o disposto no regulamento do Fundo.

As Novas Cotas poderão ser subscritas entre os dias 03 de julho de 2023 e 07 de dezembro de 2023 (“Período de Subscrição”). A integralização das Novas Cotas ocorrerá em datas a serem fixadas oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo da Oferta correspondente a 50.408 (cinquenta mil, quatrocentas e oito) Novas Cotas, totalizando a importância 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 (“Montante Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”, respectivamente). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Novas Cotas e nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência (conforme abaixo definido)): (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o Cotista deverá indicar se 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 Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Investidores (inclusive os 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. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, conforme descrito neste item, os Investidores deverão fornecer um recibo de quitação relativo aos valores restituídos. 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.

Os demais termos e condições da Distribuição Parcial encontram-se descritos nos documentos da Oferta.

A quantidade mínima de Novas Cotas a serem subscritas por Investidor no contexto da Oferta será de: (a) 1 (uma) Nova Cota, 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) Nova Cota, 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: (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, 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.

O preço de emissão por Nova Cota no valor de R\$ 99,19 (noventa e nove reais e dezenove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, foi aprovado por meio do Ato de Aprovação da Oferta com base no valor patrimonial das Cotas do Fundo, em 25 de maio de 2023, nos termos do parágrafo 1º 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”).

O preço de subscrição de cada Nova Cota será de R\$102,78 (cento e dois reais e setenta e oito centavos), correspondente a soma do Preço de Emissão com a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”).

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”), 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.

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”).

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.

Será assegurado aos cotistas, cujas cotas estejam integralizadas no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, o direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas objeto da Oferta, na proporção de suas respectivas participações, conforme fator de proporção equivalente a 1,11557766425, respeitando-se os prazos operacionais da B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência que deverá ser exercido em até 10 (dez) dias úteis, contados a partir do 5º (quinto) dia útil posterior à data de divulgação deste Fato Relevante (“Direito de Preferência” e “Período de Exercício do Direito de Preferência”, respectivamente).

Será permitido aos cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros cotistas, total ou parcialmente, junto ao agente escriturador das cotas do Fundo (“Escriturador”), a partir de 19 de junho de 2023, e até 30 de junho de 2023, observados os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Período de Exercício do 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 e com arredondamento para baixo. Não haverá 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 30 de junho de 2023, inclusive, junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 03 de julho de 2023, inclusive, junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Data de Liquidação do Direito de Preferência”), qual seja, 03 de julho de 2023, 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, no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o 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.

Aos cotistas interessados no exercício do seu Direito de Preferência, é recomendado que entrem em contato com a corretora de sua preferência para obter informações mais detalhadas sobre os procedimentos operacionais e prazos adotados por essa corretora, que poderão ser distintos dos prazos da B3 e do Escriturador

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas (“Recibo de Subscrição”). Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, o Recibo de Subscrição não será negociável. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* relacionados aos investimentos temporários e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os Recibos de Subscrição ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos 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 Capítulo XVI do Regulamento.

O início da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM, em conformidade com o previsto na Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”). Nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160, o encerramento da Oferta será comunicado pelo Coordenador Líder à CVM tão logo se verifique o primeiro dentre os seguintes eventos: (i) encerramento do Período de Colocação (conforme abaixo definido) ou (ii) distribuição da totalidade das Novas Cotas, inclusive daquelas constantes do Lote Adicional, o que deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Período de Colocação”). Adicionalmente, 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.

A Oferta será destinada aos 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 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, 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.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, pelos Investidores, à vista e em moeda corrente nacional, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou ao Escriturador, pelo Preço de Subscrição, (i) na 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, constantes dos Prospectos (“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, constantes dos Prospectos, referente a sua respectiva janela de liquidação (“Datas de Liquidação”).

As demais características da Oferta foram aprovadas nos termos do Ato de Aprovação da Oferta que aprovou a Oferta.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato de Aprovação da Oferta.

**A OFERTA AINDA NÃO FOI OBJETO DE REGISTRO NA CVM, SERVINDO O PRESENTE COMUNICADO APENAS PARA DIVULGAR A SUA APROVAÇÃO NOS TERMOS DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA. OS TERMOS DA OFERTA DESCRITOS NO ANEXO I AO ATO DO ADMINISTRADOR ESTÃO SUJEITOS À COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO, AS QUAIS, CASO OCORRAM, SERÃO INCORPORADAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA QUE SERÃO COLOCADOS À DISPOSIÇÃO DOS INVESTIDORES DURANTE O PERÍODO DE COLOCAÇÃO.**

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA**

## OFERTA.

**O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO PRELIMINAR E/OU DEFINITIVO DA OFERTA, CONFORME O CASO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

O Administrador e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 1º de junho de 2023.

**BANCO DAYCOVAL S.A.**  
(Administrador do Fundo)

**CARTESIA INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**  
(Gestora do Fundo)

