Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 02.671.743/0001-19)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente nº 238FE-031-PB

Período 1º de janeiro de 2023 a 18 de maio de 2023 (data da transferência da Administração)

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras para o período 1º de janeiro de 2023 a 18 de maio de 2023 (data da transferência da Administração)	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 - 12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP) Brasil

T +55 11 3886-5100

Ao Administrador e aos Cotistas do
Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 18 de maio de 2023 (data da transferência de Administração), e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período 1º de janeiro de 2023 a 18 de maio de 2023 (data da transferência da Administração), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário em 18 de maio de 2023 (data da transferência de Administração), e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2023 à 18 de maio de 2023 (data da transferência de Administração), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de investimento Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras".
Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.
Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

© 2023 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 5, Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade alvo que acompanhar ao mercado por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que estão avaliados ao seu valor justo. Em 18 de maio de 2023, o valor justo desses investimentos era de R$ 187.163 mil, o que equivale a 97,41% do Patrimônio Líquido do Fundo. Desta forma, em nosso julgamento consideramos a existência, a valorização e a realização destes ativos como sendo um assunto relevante de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo da totalidade dos ativos com base nas premissas estabelecidas nos termos de securitização; **(iii)** exame da totalidade dos Termos de securitização; **(iv)** exame dos registros de custódia da totalidade dos ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** validamos a adequacidade dos ativos, conforme instruções vigentes e identificamos, através de cada termo de securitização, a dispensa de registro de distribuição na CVM; **(vi)** testes documentais, por amostragem, para os recebimentos financeiros de juros e amortizações dos recebíveis; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no período, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 09 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 18 de maio de 2023, o Fundo destinou o montante de R$ 10.429 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, equivalente a 99,86% dos resultados, de acordo com o art. 10 da Lei nº 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo; **(ii)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(iii)** confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as demonstrações financeiras registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 18 de maio de 2023, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ênfase

Transferência da administração

Chamamos atenção a Nota Explicativa nº 17, referente a assembleia geral extraordinária de cotistas realizada no dia 08 de maio de 2023, que aprovou a transferência da administração do Fundo da CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda para o Banco Daycoval S.A, a partir da abertura das operações do 10º (décimo) dia útil subsequente a data da Assembleia Geral. Nossa opinião não contém ressalva em função deste assunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 01 de setembro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 02.671.743/0001-19

Balanço patrimonial

Em 18 de maio de 2023 (data da transferência de administração)

Em milhares de reais

ATIVO	Quantidade	18/05/2023	% s/ PL
Circulante			
Disponibilidades		**3.378**	**1,76**
Ativos Financeiros		**190.051**	**98,92**
De natureza não imobiliária		**2.888**	**1,50**
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	32.823	2.888	1,50
De natureza imobiliária		**187.163**	**97,41**
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	179.213	187.163	97,41
Outros valores a receber		**316**	**0,16**
		316	0,16
TOTAL DO ATIVO		**193.745**	**100,83**
PASSIVO			
Circulante		**1.613**	**0,83**
Auditoria		3	-
Taxa de administração		83	0,04
Taxa de performance		1.523	0,79
Taxa de fiscalização CVM		2	-
Demais valores a pagar		2	-
TOTAL DO PASSIVO		**1.613**	**0,83**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**192.132**	**100,00**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		**193.745**	**100,83**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração do resultado

Período de 01 de janeiro de 2023 à 18 de maio de 2023 (data de transferência da administração)

Em milhares de reais

	18/05/2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária	
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	**17.693**
Receita de juros	11.917
Recebimento comissão distribuição CRIs	5.776
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária	**17.693**
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	**(48)**
Valorização / desvalorização de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	(48)
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	**17.645**
Outras receitas e despesas	
Despesas tributárias	(55)
Despesas com taxa de administração	(693)
Taxa de performance	(1.339)
Despesas com auditoria e serviços de custódia de titulos	(34)
Despesas com escrituração	(66)
Despesas com taxa CVM	(8)
Outras despesas	(10)
Resultado líquido de outras despesas	**(2.205)**
Resultado líquido do exercício	15.440

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ: 32.065.364/0001-46
(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração da mutação do patrimônio líquido
Período de 01 de janeiro de 2023 à 18 de maio de 2023 (data de transferência da administração)

Em milhares de reais

	Cotas Integralizadas / amortizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2022	**182.712**	**(53.267)**	**57.675**	**187.120**
Distribuição de rendimentos	-	(10.428)	-	(10.428)
Resultado líquido do período	-	-	15.440	15.440
Período de 01 de janeiro de 2023 à 18 de maio de 2023	**182.712**	**(63.695)**	**73.115**	**192.132**

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras. -

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pela CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ: 02.671.743/0001-19

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto

Período de 01 de janeiro de 2023 à 18 de maio de 2023 (data de transferência da administração)

Em milhares de reais

		18/05/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
	Resultado líquido do exercício / período	**15.440**
	Ajustes para reconcilair o lucro líquido com o fluxo de caixa	
	Rendas de cotas de fundos de investimentos - ICVM 555	48
	Rendas de certificado de recebíveis imobiliários	(17.693)
	Taxa de administração e performance não liquidadas	1.606
	Outros valores a pagar não liquidado	7
(=)	**Resultado líquido ajustado**	(592)
	Compra/Venda de cotas de fundos de investimento	4.704
	Compra/Venda de certificados recebíveis imobiliários	10.830
	Aumento / redução de outros valores a pagar	(833)
	Aumento / redução de outros valores a receber	(309)
Caixa líquido das atividades operacionais		13.800
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
	Rendimentos distribuídos	(10.428)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(10.428)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		3.372
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício / período		6
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício / período		3.378
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		3.372

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras. -

1. Contexto operacional

O Fundo foi constituído, sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM no 472 de 31 de outubro de 2008, sendo aprovado o seu funcionamento pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 25 de outubro de 2018 e efetuado sua primeira integralização de cotas em 17 de outubro de 2019.

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.

O Fundo destina-se a todo e qualquer tipo de investidor, 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.

As demonstrações financeiras não estão sendo demonstradas de maneira comparativa devido a transferência de administração do fundo ocorrida em 18 de maio de 2023.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da administradora, da gestora, do comitê de investimentos, do consultor imobiliário ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2 Elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM no 516/11 consubstanciada pela Instrução CVM n° 472 de 31 de outubro de 2008 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderiam vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real (R$), mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras do Fundo. Adicionalmente todos os valores apresentados nestas demonstrações financeiras estão expressos em milhares de Reais.

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 01 de setembro de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora do Fundo.

3 Resumo das principais práticas contábeis

a. Caixa e equivalente de caixa

Incluem caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considerada equivalentes de caixa depósitos bancários e as aplicações interfinanceiras de liquidez.

As aplicações interfinaneiras de liquidez são representadas por operações compromissadas e são registradas pelo valor de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos. Essas operações foram contratadas a taxas praticadas no mercado interbancário.

b. Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os instrumentos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, ou pelo seu custo amortizado.

c. Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

Em geral, os instrumentos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Posteriormente são mensurados pelo custo amortizado ou valor justo face as suas características.

d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

e. Apuração de valor justo

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM no 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - o valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - o valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível.

Nível 3 - se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7o da Instrução CVM no 516/11.

No período de 01 de janeiro a 18 de maio de 2023, o Fundo não realizou quaisquer transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

f. Apuração do resultado

As receitas e despesas são apuradas pelo regime de competência.

4 Instrumentos financeiros de natureza não imobiliária

a) Cotas de fundos de investimento – Valor justo – Nível 2

Período de 01 de janeiro de 2023 a 18 de maio de 2023 (data da transferência da administração) o Fundo mantém em sua carteira as seguintes cotas de fundos de investimento:

	01/01/2023 a 18/05/2023	
	Qtd	**Valor justo**
Fundo de Renda Fixa		
Itaú Soberano Referenciado DI LP Fundo de Investimento Renda Fixa	32.823	2.888
Total	**32.823**	**2.888**

As cotas de fundos de investimento em que o Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários aplica seus recursos, são atualizados diariamente pelos valores divulgados pelos seus respectivos administradores.

5 Instrumentos financeiros de natureza imobiliária

a) Certificado de recebíveis imobiliários – Valor justo – nível 3

	18/05/2023			
	Qtde	**Valor**	**Até 365 dias**	**Acima 365 dias**
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI				
BARI SECURITIZADORA	40.251	41.290	-	41.290
Habitasec	126.961	137.731	55.157	82.574
ITAU CV S/A	1	1	-	1
ISEC – Comeia Palatium	12.000	8.141	-	8.141
Total	**179.213**	**187.163**	**55.157**	**132.006**

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), foram atualizadas pela variação dos respectivos indexadores acrescidos de juros calculados pela taxa dos papéis. Os valores de mercado foram apurados a partir do desconto dos fluxos de caixa futuros pelas taxas de juros futuras acrescidas do ágio/deságio calculado a partir das emissões primárias, mercado secundário, avaliação do risco de crédito e mercado.

b) Características dos Ativos

Código: 20F0718024
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda
Emissão/Série: 1ª / 202ª
Data Emissão: 15/06/2020
Data Vencimento: 18/07/2023
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 6.500
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 6.500
Remuneração: IPCA + 15,90% a.a.
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

Código: 23B0432351
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: SPE Infinita Life.Co Incorporação Imobiliária Ltda
Emissão/Série: 1ª / 334ª
Data Emissão: 14/02/2023
Data Vencimento: 18/07/2023
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 25.000
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 5.600
Remuneração: CDI + 7,00% a.a.
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

Código: 21I0566608
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: Inpar Projeto 45 SPE Ltda
Emissão/Série: 1ª / 275ª
Data Emissão: 01/09/2021
Data Vencimento: 24/09/2023
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 15.000
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 11.702
Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

Código: 23E0002201
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Barisec
Devedora: Helvetia 5 Administradora de Imóveis Ltda
Emissão/Série: 7ª / 3ª
Data Emissão: 01/05/2023
Data Vencimento: 24/03/2027
Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 12.000
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 1
Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

Código: 20L0789249
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda
Emissão/Série: 1ª / 224ª
Data Emissão: 21/12/2020
Data Vencimento: 23/01/2024
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 10.750
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 10.750
Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

Código: 19L0810517
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Isec Securitizadora S.A.
Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda
Emissão/Série: 60ª / 4ª
Data Emissão: 05/12/2019
Data Vencimento: 20/06/2024
Agente Fiduciário: Pentágono S.A. DTVM
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 35.000,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 12.000
Remuneração: IPCA + 11% a.a.
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária de imóvel; ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis (vendas realizadas e vendas futuras); iii. Cessão Fiduciária do Fundo de Reserva, Fundo de Obras e Fundo para Outorga.

Código: 22L0001401
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Bari Securitizadora S.A.
Devedora: Five Administradora de Bens e Serviços Imobiliários EIRELI
Emissão/Série: 7ª / 2ª
Data Emissão: 01/12/2022
Data Vencimento: 24/03/2027
Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 12.000,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 3.001
Remuneração: IPCA + 12,6825% a.a.
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão fiduciária da carteira de recebíveis; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE.

Código: 22G1000969
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Bari Securitizadora S.A.
Devedora: Helvetia 5 Administradora de Imóveis LTDA
Emissão/Série: 7ª / 1ª
Data Emissão: 22/07/2022
Data Vencimento: 24/03/2027
Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 23.750,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 20.750
Remuneração: IPCA + 12,6825% a.a.
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão fiduciária da carteira de recebíveis; iii. Alienação Fiduciária das quotas da SPE.

Código: 22H1704044
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Bari Securitizadora S.A.
Devedora: Five Administradora de Bens e Serviços Imobiliários EIRELI
Emissão/Série: 9ª / 1ª
Data Emissão: 26/08/2022
Data Vencimento: 26/04/2027
Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 18.000,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 16.500
Remuneração: IPCA + 12,6825% a.a.
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Alienação Fiduciária de outros imóveis (2 salas comerciais no RJ); iii. Cessão fiduciária da carteira de recebíveis e; iv. Aval da subsidiária One Holding.

Código: 22G1166026
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: SPE Infinita PARK LTDA
Emissão/Série: 1ª / 347ª
Data Emissão: 22/07/2022
Data Vencimento: 19/11/2024
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 12.000,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 12.000
Remuneração: CDI + 7,00% a.a
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão fiduciária da carteira de recebíveis; iii. Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas.

Código: 22J1411300
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: SPE Infinita Town CO. Incorporação Imobiliária LTDA
Emissão/Série: 1ª / 332ª
Data Emissão: 28/10/2022
Data Vencimento: 18/07/2023
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 13.500,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 13.500
Remuneração: CDI + 7,50% a.a
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão fiduciária da carteira de recebíveis; iii. Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas.

Código: 20F0717398
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: SPE Infinita Town CO. Incorporação Imobiliária LTDA
Emissão/Série: 1ª / 200ª
Data Emissão: 15/06/2020
Data Vencimento: 18/07/2023
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 6.500,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 6.500
Remuneração: IPCA + 13,00% a.a
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão fiduciária da carteira de recebíveis; iii. Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas.

Código: 20F0718010
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: SPE Infinita Town CO. Incorporação Imobiliária LTDA
Emissão/Série: 1ª / 200ª
Data Emissão: 15/06/2020
Data Vencimento: 18/07/2023
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 6.500,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 3.400
Remuneração: IPCA + 14,00% a.a
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão fiduciária da carteira de recebíveis; iii. Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas.

Código: 20K0797915
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: SPE Infinita PARK LTDA
Emissão/Série: 1ª / 317ª
Data Emissão: 24/11/2020
Data Vencimento: 19/11/2024
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 10.300,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 10.300
Remuneração: IPCA + 14,00% a.a
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão fiduciária da carteira de recebíveis; iii. Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas.

Código: 21L0868593
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: CLOTHO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Emissão/Série: 1ª / 312ª
Data Emissão: 10/12/2021
Data Vencimento: 21/11/2031
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 11.500,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 9.600
Remuneração: IPCA + 13,00% a.a
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão fiduciária de direitos creditórios de locação e recebíveis futuros do estacionamento; iii. Penhor de ações e Aval dos sócios pessoas físicas.

Código: 21L0868658
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: CLOTHO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.
Emissão/Série: 1ª / 313ª
Data Emissão: 10/12/2021
Data Vencimento: 21/11/2031
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 11.500,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 6.315
Remuneração: IPCA + 13,00% a.a
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão fiduciária de direitos creditórios de locação e recebíveis futuros do estacionamento; iii. Penhor de ações e Aval dos sócios pessoas físicas.

Código: 21B0760582
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: SPE INFINITA LIFE.CO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.
Emissão/Série: 1ª / 225ª
Data Emissão: 22/02/2021
Data Vencimento: 21/02/2025
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 9.203,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 6.703
Remuneração: IPCA + 14,00% a.a
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão fiduciária de direitos creditórios de locação e recebíveis futuros do estacionamento; iii. Penhor de ações e Aval dos sócios pessoas físicas.

Código: 21B0760584
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: SPE INFINITA LIFE.CO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.
Emissão/Série: 1ª / 225ª
Data Emissão: 22/02/2021
Data Vencimento: 21/02/2025
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 9.203,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 6.703
Remuneração: IPCA + 14,00% a.a
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão fiduciária de direitos creditórios de locação e recebíveis futuros do estacionamento; iii. Penhor de ações e Aval dos sócios pessoas físicas.

Código: 21B0760585
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: SPE INFINITA LIFE.CO INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.
Emissão/Série: 1ª / 227ª
Data Emissão: 22/02/2021
Data Vencimento: 21/02/2025
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 9.204.00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 6.703
Remuneração: IPCA + 14,00% a.a
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão fiduciária de direitos creditórios de locação e recebíveis futuros do estacionamento; iii. Penhor de ações e Aval dos sócios pessoas físicas.

Código: 20L0789248
Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Devedora: CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA CAPITÃO SPE LTDA
Emissão/Série: 1ª / 223ª
Data Emissão: 21/12/2020
Data Vencimento: 23/01/2024
Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.
Agente de Gestão e Monitoramento: Certificadora de Créditos Imobiliários e Participações S.A.
Estruturador: Belvedere Investimentos e Consultoria Ltda.
Total Emitido: (R$) 10.750,00
Valor integralizado pelo Fundo: (R$) 10.685
Remuneração: IPCA + 12,68% a.a
Rating: Não há
Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão fiduciária da carteira de recebíveis; iii. Aval da controladora e dos sócios pessoas físicas.

6 Gerenciamento de riscos

Em virtude dos investimentos do Fundo preponderantemente alocados ativos do mercado imobiliário, por sua natureza, envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e de logística, de oscilações e desvalorizações do(s) imóveis, financeiros, do mercado, legais, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos integrantes da carteira do fundo, o Administrador e o Gestor utilizam, no gerenciamento de riscos, análises que levam em consideração os fundamentos econômicos, monitoramento de informações e laudos técnicos e de mercado com influência no desempenho dos ativos que compõem a Carteira e modelos de gestão de ativos que se traduzem em cuidadosos processos de investimento e de avaliação dos riscos financeiros, apoiados em sistemas informatizados e procedimentos formais de decisão.
Os ativos/empreendimentos sem cotação em bolsa ou que não há preços públicos divulgados, o cálculo das medidas de risco tradicionais como o Var, stress test, entre outros, não são aplicáveis, assim, nesses casos, o monitoramento do risco acontece na governança no empreendimento imobiliário.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a política de investimento delineada, 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 desta forma, apesar do Administrador e do Gestor manterem sistema de gerenciamento de riscos não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o fundo e seus cotistas.

7 Emissões, resgate e amortização de cotas

O patrimônio do Fundo é composto por uma única série de cotas. O Fundo pretende emitir, no âmbito da sua primeira emissão, até 1.000.000 (um milhão) de cotas, no montante total de R$ 100.000, sendo que, somente será efetivada a oferta com um valor mínimo de R$ 30.000.

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 regulamento do Fundo.

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

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

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.

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.

No período de 01 de janeiro a 18 de maio de 2023 não houve emissão de cotas (2022 – R$30.004).

O custo de estruturação das cotas do Fundo em 01 de janeiro a 18 de maio de 2023 foi R$ 0 (2022 – R$ 135) e está devidamente contabilizado na rubrica “Custo de emissão de cotas”.
As cotas serão resgatadas apenas no encerramento do fundo.

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.

8 Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo no período de 01 de janeiro a 18 de maio de 2023 e 31 de dezembro de 2022 foram os seguintes:

Evolução do valor da cota e da rentabilidade					
Mês	**Patrimônio Líquido médio**	**Valor da cota - R$**	**Valor da cota teórica - R$**	**Rentabilidade % (*) acumulada (%)**	**Rentabilidade dos rendimentos distribuídos % (**) acumulada (%)**
01/01/2023 a 18/05/2023	190.133	106,30	113,54	2,68	6,81
31/12/2022	173.838	103,53	110,87	1,81	9,02

(*) Valor da cota e rentabilidade calculada com base no último dia útil do período.
(**) Valor da cota teórica calculada desconsiderando o efeito dos rendimentos distribuídos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

Demonstrações das evoluções do valor da cota e da rentabilidade

2022	PL	Quantidade de cotas	Valor da cota (R$)	Rentabilidade (%)	Rentabilidade Acumulada (%)	Rendimentos	Valor da cota teórica (R$)	Percentual médio de rendimento
31/12/2022	187.118.812	1.807.434	103,527327					
31/01/2023	187.611.517	1.807.434	103,7999267	0,26%	0,26%	2.530.407,60	105,19993	1,35%
28/02/2023	189.333.650	1.807.434	104,7527321	0,92%	1,18%	2.566.556,28	106,17273	1,36%
31/03/2023	189.159.520	1.807.434	104,6563915	-0,09%	1,09%	2.602.704,96	106,09639	1,38%
30/04/2023	192.141.276	1.807.434	106,3061093	1,58%	2,68%	2.729.225,34	107,81611	1,42%
18/05/2023*	192.131.866	1.807.434	106,3009026	0,00%	2,68%	2.651.419,75	107,76786	1,38%
								1,38%

** Rendimento projetado baseado na média dos meses anteriores*

9 Política de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 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, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Os rendimentos distribuídos no período foram calculados considerando a seguinte base de cálculo:

	18/05/2023
Resultado do período (regime de competência)	**15.440**
Ajustes de receitas e despesas não liquidadas	
Apropriadas em 31/12/22 e liquidadas em 2023	**(833)**
Prestadores de serviços a pagar	(27)
Taxa de administração e performance	(806)
Apropriadas em 18/05/23 e não liquidadas	**1.613**
Prestadores de serviços a pagar	7
Taxa de administração e performance	1.606
Rendas com Certificados de Recebíveis Imobiliários	(5.776)
Lucro venda CRI	-
Rendas com cotas de fundos de investimento 555	-
Resultado ajustado pelo regime de caixa	**10.444**
Mínimo a distribuir (95% do resultado de caixa)	9.922
Rendimento distribuído no período	10.429
Rendimento provisionado no período e pago no seguinte	-
% apropriado em relação ao resultado de caixa	99,86%

10 Retorno sobre o patrimônio líquido

	18/05/2023
Lucro líquido do período	15.440
Patrimônio líquido inicial	187.120
Adições/deduções	
Cotas de investimento integralizadas	-
Gastos com colocação de cotas	-
Total das adições/deduções	**-**
Retorno sobre o patrimônio líquido do Fundo (*)	**8,25%**

(*) Apurado considerando-se o lucro líquido sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

11 Custódia dos títulos em carteira

Os títulos privados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou junto aos Administradores e as cotas de fundos de investimento na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ou com os administradores.

12 Serviços de gestão, custódia, tesouraria, controladoria e outros serviços contratados

Os serviços de custódia, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários e outros ativos integrantes da carteira de investimento e de escrituração da emissão e resgate de cotas do Fundo são prestados pela CM Capital Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Os serviços de gestão da carteira do Fundo são realizados pela Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda.

Os serviços de distribuição de cotas do Fundo são realizados pela Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

13 Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração, o Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 1,0% 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.

Além da remuneração acima, o Fundo pagará à Gestora uma Taxa de Performance, independentemente da Taxa de Administração, que corresponderá a 20% do que exceder 110% da taxa média de captação em CDI, conforme fórmula constante abaixo:

TP = 0,2 x (CPajustada - CBcorrigida)

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.

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

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.

14 Política de divulgação das informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização a cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

15 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 28 da Instrução Normativa RFB 1022 de 5 de abril de 2010, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 32º da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

16 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Independência do Auditor

Informamos que o Fundo, no período de 01 de janeiro a 18 de maio de 2023, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

18 Alterações estatutárias

Em Assembleia Extraordinária de Cotistas realizada em 08 de maio de 2023 foi aprovada:

(i) Destituição do atual Administrador do Fundo, CM Capital, e escolha do seu substituto, qual seja o BANCO DAYCOVAL S.A, instituição financeira com sede na Avenida Paulista, nº 1793, São Paulo – SP, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.232.889/0001-90, a qual é autorizada pela CVM a exercer o serviço de administração fiduciária, por meio do Ato Declaratório CVM n° 17.552, de 05 de dezembro de 2019 (“Nova Administradora”), e por conseguinte assumindo também as demais funções antes atribuídas ao atual Administrador e/ou empresas do grupo, bem como a escrituração do Fundo (“Novo Administrador”), a partir da abertura das operações do 10º (décimo) dia útil subsequente a Assembleia Geral (“Data de Destituição”), bem como todos os procedimentos operacionais necessários para efetivação da presente matéria; e

(ii) Deliberar sobre a alteração das cláusulas pertinentes do Regulamento, de modo a prever a remuneração do Novo Administrador.

19 Outras informações

Em 23 de dezembro de 2022 a Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou a Resolução CVM n° 175, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para fundos.

A Resolução nº 181, divulgada em 28 de março de 2023 e em vigor desde 31 de março de 2023, postergou o início da ICVM 175 de 03 de abril de 2023 para de 2 de outubro de 2023.
Em 31 de maio de 2023 entrou em vigor a Resolução nº 184 com o intuito de ampliar a segurança jurídica e a simplificação do mercado de capitais. Esta resolução altera a ICVM 175 adicionando 9 Anexos a esta instrução.

A ICVM 175 revogará a Instrução n° CVM 356 na data de sua entrada em vigor. Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma deverão adaptar-se integralmente às disposições da nova Resolução até 31 de dezembro de 2024.

20 Eventos subsequentes

Não houve qualquer evento subsequente para as demonstrações financeiras encerradas em 18 de maio de 2023.

* * *

Rogério Penteado Felgueiras
Diretor

Marcelo Antonio Indalencio
Contador CRC 1SP-192943/O-5