

Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Demonstrações Contábeis em 31 de dezembro de 2024
e relatório dos auditores independentes

RIO DE JANEIRO

(21) 2533-1122
Rua São José, 70
Sala 1701
Rio de Janeiro - RJ
20.010-903

SÃO PAULO

(11) 2229-7898
Praça Tomás Morus, 81
São Paulo - SP
05503-090

ESPIRITO SANTO

(27) 4040-4098
Rua João Da Cruz, 25
Vitória - ES
29.055-620

PARANÁ

(41) 4040-4075
Rua Francisco Rocha, 198
Curitiba - PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Este documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://portal.wesign.com.br/validate/L7898-TEPLD-VX7UB-22PWK>



Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Demonstração da posição financeira

Demonstrações do resultado

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Página

2

6

7

8

9

10

RIO DE JANEIRO

(21) 2533-1122
Rua São José, 70
Sala 1701
Rio de Janeiro - RJ
20.010-903

SÃO PAULO

(11) 2229-7898
Praça Tomás Morus, 81
São Paulo - SP
05503-090

ESPIRITO SANTO

(27) 4040-4098
Rua João Da Cruz, 25
Vitória - ES
29.055-620

PARANÁ

(41) 4040-4075
Rua Francisco Rocha, 198
Curitiba - PR
80.420-130

mcsmarkup.com

Este documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://portal.wesign.com.br/validate/L7898-TEPLD-VX7UB-22PWK>



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos cotistas e ao Administrador do

Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a demonstração da posição financeira do Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento.

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 contábeis”. 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentada no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

Avaliação em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs no montante de R\$428.856 mil que representavam 93,53% do seu patrimônio líquido. Consideramos este como um principal assunto de auditoria pois o investimento em certificado de recebíveis imobiliários envolve risco de crédito da contraparte, de liquidez, considerando o impacto direto na mensuração do valor justo dos CRIs

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos para abordar o risco de existência, titularidade e valorização das aplicações nos CRIs incluíram, entre outros a: (i) teste de existência realizado por meio do confronto das posições em aberto na carteira do Fundo, em 31 de dezembro de 2024 com o correspondente extrato do órgão custodiante; e (ii) teste de valorização dos preços unitários através das cotações divulgadas no mercado.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos para as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários, consideramos o reconhecimento do referido ativo financeiro aceitável no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas em conjunto

Distribuição de rendimentos ao cotista

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente 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 e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação das premissas do cálculo de rendimento a distribuir e distribuído preparado pelo Administrador do Fundo e análise de sua conformidade de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015. Verificamos as principais edições e exclusões incluídas na base de cálculo com as documentações e analisamos a capacidade de honrar suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros e consequentemente ajustes na base de cálculo das distribuições.

Com base nos procedimentos de auditoria supracitados e nos resultados obtidos para as a distribuição de rendimentos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados pelo Administrador do Fundo para os cálculos de distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo derivadas da base de cálculo descrita no Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015 para suportar a base de cálculo e informações incluídas no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidades do Administrador do Fundo pelas demonstrações contábeis

O Administrador do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, o Administrador do Fundo 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 contábeis, a não ser que o Administrador do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

O responsável pela governança do Fundo é seu Administrador, com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.
- Concluimos 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 contábeis 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.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Rio de Janeiro, 31 de março de 2025.

Assinado eletronicamente por:
Tatiana Martins
CPF: ***.543.177-**
Data: 31/03/2025 21:35:12 -03:00



Tatiana Martins de Oliveira Gomes
Contadora CRC RJ 077127/O-9

MCS Markup Auditores Independentes S/S
CRC RJ 006917/O-3

Demonstração da posição financeira
Em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	2024		2023	
		Valor	% sobre o PL	Valor	% sobre o PL
Circulante		465.446	101,51	392.128	101,55
Caixa e equivalentes de caixa	4	36.589	7,98	45.423	11,76
Disponibilidades		497	0,11	33	0,01
Depósitos bancários - Banco Daycoval S.A. (*)	19	497	0,11	33	0,01
Cotas de fundo de investimento financeiro		36.092	7,87	45.390	11,75
Itaú Soberano R.F. Simples F.I.C.F.I.		36.092	7,87	45.390	11,75
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	428.856	93,53	346.704	89,79
Instrumentos financeiros de renda fixa		428.856	93,53	344.704	89,27
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)		428.856	93,53	344.704	89,27
Cotas de fundo de investimento imobiliário		-	-	2.000	0,52
EQJ Recebíveis Imobiliários F.I.I. - EQIR23		-	-	2.000	0,52
Ativos financeiros de natureza não-imobiliária		1	-	1	-
Outros valores		1	-	1	-
Despesas diferidas		1	-	1	-
Total do ativo		465.446	101,51	392.128	101,55
Passivo					
Circulante		6.901	1,51	5.978	1,55
Passivos financeiros de natureza não-imobiliária		6.901	1,51	5.978	1,55
Distribuição de resultados	11	6.481	1,42	5.659	1,47
A distribuir		6.481	1,42	5.659	1,47
Provisões		420	0,09	319	0,08
Valores a pagar à sociedade gestora (*)	19	337	0,07	268	0,07
Valores a pagar à sociedade administradora e custodiante (*)	19	50	0,01	40	0,01
Demais valores		33	0,01	11	-
Total do passivo		6.901	1,51	5.978	1,55
Patrimônio líquido	8	458.545	100,00	386.150	100,00
Total do patrimônio líquido + passivo		465.446	101,51	392.128	101,55

(*) Transações com partes relacionadas (conforme nota explicativa nº 19)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Demonstrações do resultado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 19 de maio de 2023 (data de transferência do fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto a quantidade e o resultado unitário das cotas)

	Nota	2024	2023
Resultados		49.127	45.857
<u>Instrumentos financeiros de natureza imobiliária</u>	5	45.808	39.638
Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários		45.956	39.794
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário		(148)	(156)
<u>Instrumentos financeiros de natureza não-imobiliária</u>	4	3.299	4.209
Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro		3.299	4.209
<u>Resultados diversos</u>		20	2.010
Reversão de despesas diversas		20	1.692
Comissões		-	318
Encargos	14	(5.062)	(3.301)
<u>Despesas da Administração</u>	13	(4.392)	(3.021)
Remuneração da Gestão	(a)	(3.823)	(2.602)
Remuneração da Administração	(a)	(350)	(212)
Despesa de Controladoria	(a)	(219)	(141)
Despesa com Escrituração		-	(66)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>		(270)	(29)
Consultoria jurídica		(234)	(1)
Auditoria externa		(36)	(28)
<u>Despesas de serviços do sistema financeiro</u>		(265)	(112)
Taxa CETIP		(95)	(44)
Taxa de fiscalização CVM		(86)	(37)
Taxas e emolumentos B3		(78)	(27)
Taxa ANBIMA		(6)	(4)
<u>Despesas diversas</u>		(130)	(84)
Outras despesas operacionais		(130)	-
Outras despesas administrativas		-	(84)
<u>Despesas com publicações</u>		(5)	-
Marketing		(5)	-
<u>Despesas tributárias</u>		-	(55)
Imposto de renda		-	(55)
Resultado do exercício pertencente aos detentores de cotas classificados no PL		44.065	42.556
Quantidade de cotas	8	4.836.324,0000	3.823.767,0000
Resultado por cota - valor em R\$		9,1113	11,1293

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 19 de maio de 2023 (data de transferência do fundo) a 31 de dezembro de 2023
(Em milhares de reais - R\$)

		Cotas integralizadas	Custos na emissão de cotas	Resultados acumulados	Distribuição de resultados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022 (NÃO AUDITADO)	Nota	183.102	(390)	57.675	(53.267)	187.120
Integralização de cotas no período	9	207.362	-	-	-	207.362
Custos na integralização de cotas	9	-	(7.271)	-	-	(7.271)
Resultado líquido do período		-	-	42.556	-	42.556
Resultado distribuído no período	11	-	-	-	(43.617)	(43.617)
Em 31 de dezembro de 2023		390.464	(7.661)	100.231	(96.884)	386.150
Integralização de cotas no exercício	9	102.116	-	-	-	102.116
Custos na integralização de cotas	9	-	(3.459)	-	-	(3.459)
Resultado líquido do exercício		-	-	44.065	-	44.065
Resultado distribuído no exercício	11	-	-	-	(70.327)	(70.327)
Em 31 de dezembro de 2024		492.580	(11.120)	144.296	(167.211)	458.545

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 19 de maio de 2023 (data de transferência do fundo) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Resultado líquido do exercício/período		44.065	42.556
Ajustes para reconciliar o resultado líquido com o fluxo de caixa			
(+) Taxa de gestão a pagar		337	268
(+) Taxa de administração e de custódia a pagar		50	40
(+) Demais valores a pagar		33	11
(-) Resultado com instrumentos financeiros de natureza imobiliária	5	(45.808)	(39.638)
Resultado líquido ajustado		(1.323)	3.237
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aumento de outros passivos		503	2.169
(Aumento) de instrumentos financeiros de natureza imobiliária		(36.344)	(124.109)
Caixa líquido das atividades de investimento		(37.164)	(118.703)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
(+) Emissão de cotas	9	102.116	207.362
(-) Custo de emissão de cotas	9	(3.459)	(7.271)
(-) Distribuição de rendimentos	12	(70.327)	(43.617)
Caixa líquido das atividades de financiamento		28.330	156.474
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(8.834)	37.771
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	4	45.423	7.646
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	4	36.589	45.423
Variação no caixa e equivalentes de caixa		(8.834)	37.777

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 25 de outubro de 2018 e iniciou suas atividades em 17 de outubro de 2019, sob a forma de condomínio fechado e com prazo indeterminado de duração, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores. Destina-se a investidores em geral, incluindo, mas sem qualquer limitação, pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, entidades de previdência complementar ou quaisquer outros veículos de investimento, sejam ou não eles investidores qualificados ou profissionais, residentes e domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, desde que observadas as vedações que eventualmente sejam aplicáveis a tais investidores, nos termos da legislação vigente à época do investimento, incluindo a possibilidade de figurar como investidor, seja no mercado primário ou secundário, fundos por Regimes Próprios de Previdência Social - RPPS, nos termos da Resolução CMN nº 4.963, de 25 de novembro de 2021.

O objetivo do Fundo é a realização de investimentos imobiliários por meio da aquisição **(i)** dos ativos alvo, ou **(ii)** dos ativos de liquidez, caso os recursos do Fundo não estejam alocados nos ativos alvo e, em ambos casos, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo, visando proporcionar aos cotistas remuneração de seu investimento no Fundo, por meio do fluxo de rendimentos gerado pelos ativos alvo e pelos ativos de liquidez, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas cotas. Os ativos alvo são: **(i)** CRIs; **(ii)** letras hipotecárias; **(iii)** letras de crédito imobiliário; **(iv)** letras imobiliárias garantidas; e **(v)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pelo Banco Daycoval S.A. ("Administrador") e a gestão da carteira do Fundo é realizada pela Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda. ("Gestora").

2. Base de elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11, 517/11 e pela Resolução CVM 175/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a qual o Fundo está em processo de adaptação autorizado até 30 de junho de 2025, incluindo os pronunciamentos, as orientações e as interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

No período de 1º de janeiro a 18 de maio de 2023, a administração do Fundo pertencia à CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sendo transferida para o Banco Daycoval S.A. na abertura do dia 19 de maio de 2023, conforme divulgado na nota explicativa nº 19.

Em decorrência da transferência ocorrida, apresentamos abaixo o resultado apurado no antigo administrador:

<u>Composição do resultado do período</u>	<u>01/01/2023 a 19/05/2023</u>
Resultado com ativos financeiros de natureza imobiliária	17.693
Resultado com ativos financeiros de natureza não-imobiliária	(48)
Encargos e despesas operacionais	(2.205)
Resultado líquido no período	15.440

As demonstrações contábeis referentes ao evento de transferência de Administração do Fundo, sob a responsabilidade da antiga administração, foram auditadas pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., que emitiram o relatório de auditoria, sem qualificações, em 1º de setembro de 2023.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 31 de março de 2025, que autorizou sua divulgação.

a) Base de mensuração

As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico com exceção dos ativos financeiros de natureza imobiliária e não imobiliária, que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela Instrução CVM nº 516/11.

b) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações contábeis

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional"). As demonstrações contábeis e as respectivas notas estão apresentadas em milhares de reais (R\$), que é a moeda funcional do Fundo e, também, a sua moeda de apresentação.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

c) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que o Administrador faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do Fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5.

3. Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; **(ii)** for mantido principalmente para negociação; **(iii)** se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(iv)** caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: **(i)** se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou **(ii)** não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(ii) Cotas de fundos de investimento

As aplicações em cotas de fundos de investimento no Brasil são atualizadas com base no valor da cota divulgada, periodicamente, pelos administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento financeiro”.

c) Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação;
- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o objetivo de receber pagamentos de principal e juros, de acordo com o modelo de negócio adotado. Estes ativos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

(iv) Mensuração dos ativos financeiros

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou 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.

(v) Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em contrapartida às suas respectivas contas de origem.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Os certificados de recebíveis imobiliários são contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço, e ajustadas ao valor justo, quando aplicável.

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em letras de crédito imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica "Resultado com aplicação em certificados de recebíveis imobiliários".

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliários negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão são valorizados pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociados, sendo que o Administrador analisa periodicamente o valor da cotação em comparação com o valor da patrimonial. Caso aplicável, é realizada uma análise de provisão nos cenários de preços com baixa negociação e/ou valores de cotas patrimoniais acima dos preços apresentados no mercado, onde o administrador avalia os últimos três meses das cotações e negociações realizadas.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As valorizações, desvalorizações e apropriações dos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário estão apresentadas na demonstração do resultado do exercício na rubrica “Resultado com aplicação em cotas de fundo de investimento imobiliário”.

e) Hierarquia do valor justo

Conforme pronunciamento técnico CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 2.

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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

f) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

g) Reconhecimento de receitas e despesas

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

h) Resultado por cota

O resultado por cota no período é calculado por meio na divisão do lucro ou do prejuízo, ponderando-se o número de cotas em circulação ao final do exercício auditado.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	497
Cotas de fundo de investimento (**)	71,5982	504.084	36.092
Total		504.084	36.589
Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades (*)	-	-	33
Cotas de fundo de investimento (**)	64,6339	196.656	45.390
Total		196.656	45.423

(*) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 497 (R\$ 33 em 2023) representado por depósitos à vista no Banco Daycoval S.A. (Administrador e Custodiante do Fundo);
(**) Refere-se ao investimento no Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, inscrito no CNPJ/MF 06.175.696/0001-73. O investimento não possui prazo de carência para resgate e conversibilidade das cotas, tanto para aplicação quanto para resgate é imediata, ocorrendo a liquidação financeira no mesmo dia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundo de investimento financeiro geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 3.299 (R\$ 4.209 em 2023).



CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

5. Ativos financeiros de natureza imobiliária

• Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo mantém em sua carteira certificados de recebíveis imobiliários, conforme demonstrado a seguir:

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2024		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
24B1465589	IPCA + 12,68%	09/02/2024	15/02/2029	1ª	84ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	35.500	34.561	7,54
24B1465631	IPCA + 12,68%	09/02/2024	15/02/2029	2ª	84ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	35.500	34.469	7,52
24I1424510	IPCA + 12,80%	09/09/2024	26/08/2030	1ª	129ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	32.700	31.195	6,80
23L1599076	IPCA + 12,68%	06/12/2023	15/12/2028	1ª	71ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	29.000	27.897	6,08
23L1603110	IPCA + 12,68%	06/12/2023	15/12/2028	2ª	71ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	28.000	26.934	5,87
23L1603403	IPCA + 12,68%	06/12/2023	15/12/2028	3ª	71ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	28.000	26.896	5,87
24A1777605	IPCA + 12,68%	08/01/2024	17/01/2028	1ª	78ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	25.000	24.699	5,39
22G1000969	IPCA + 12,68%	22/07/2022	24/03/2027	1ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (i); (j)	23.750	23.736	5,18
23J0162156	IPCA + 14,00%	25/10/2023	15/10/2027	1ª	211ª	N/A	(b)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	20.500	19.448	4,24
22H1704044	IPCA + 12,68%	26/08/2022	26/04/2027	1ª	9ª	N/A	(e)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h)	18.000	18.327	4,00
24C1528390	IPCA + 12,68%	12/03/2024	16/03/2028	1ª	79ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	17.800	16.940	3,70
24I2532795	IPCA + 12,68%	27/09/2024	27/09/2029	1ª	19ª	N/A	(g)	(vi)	(a); (b); (d); (f); (j)	15.000	15.020	3,28
23I2111365	IPCA	29/09/2023	22/09/2027	1ª	61ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	13.700	12.899	2,81
22L0001401	IPCA + 12,68%	01/12/2022	24/03/2027	2ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (j)	12.000	12.085	2,64
24B1465697	IPCA + 12,68%	09/02/2024	15/02/2029	3ª	84ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	9.500	9.255	2,02
23I2111373	IPCA + 13,00%	29/09/2023	22/09/2027	2ª	61ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (e); (f); (j)	9.000	8.670	1,89
24A1777655	IPCA + 12,68%	08/01/2024	17/01/2028	2ª	78ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	8.000	7.900	1,72



CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2024		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
24A1777749	IPCA + 12,68%	08/01/2024	17/01/2028	3ª	78ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	8.000	7.856	1,71
23E0002201	IPCA + 12,68%	01/03/2023	24/03/2027	3ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (j)	7.781	7.801	1,70
23J1226561	12,68%	05/10/2023	15/10/2027	4ª	62ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	7.000	6.830	1,49
23J1215653	IPCA + 12,68%	05/10/2023	15/10/2027	1ª	62ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (d) (e); (f); (h)	8.000	6.215	1,36
24B1465719	IPCA + 12,68%	09/02/2024	15/02/2029	4ª	84ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	6.265	6.092	1,33
24K2314391	IPCA + 13,50%	21/11/2024	22/11/2029	1ª	57ª	N/A	(d)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	8.000	5.560	1,21
24A1777868	IPCA + 12,68%	08/01/2024	17/01/2028	4ª	78ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	5.065	4.974	1,08
24C1528956	IPCA + 12,68%	12/03/2024	16/03/2028	2ª	79ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	5.000	4.815	1,06
23J1215952	12,68%	05/10/2023	15/10/2027	2ª	62ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	5.700	4.498	0,98
20L0789249	IPCA + 12,68%	21/12/2020	23/01/2024	1ª	224ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (e); (f); (h)	10.750	4.127	0,90
20L0789248	IPCA + 12,68%	21/12/2020	23/01/2024	1ª	223ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (c); (e)	10.685	4.102	0,89
23J0162404	IPCA + 14,00%	11/10/2023	15/10/2027	3ª	211ª	N/A	(b)	(vi)	(a); (b); (e); (j)	3.000	2.902	0,63
23J0162216	IPCA + 14,00%	11/10/2023	15/10/2027	2ª	211ª	N/A	(b)	(vi)	(a); (b); (e); (j)	3.000	2.847	0,62
23H1038202	IPCA + 13,00%	03/08/2023	24/08/2026	1ª	29ª	N/A	(d)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	3.800	2.537	0,55
19L0810517	IPCA + 11,00%	19/12/2019	20/06/2024	60ª	4ª	N/A	(a)	(iii)	(a); (b); (e); (h)	12.000	2.006	0,44
23G1914682	IPCA + 13,00%	21/07/2023	22/07/2027	2ª	56ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h)	2.060	1.754	0,38
23H1038509	IPCA + 13,00%	03/08/2023	24/08/2026	2ª	29ª	N/A	(d)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (j)	2.500	1.682	0,37
23G1914738	IPCA + 13,00%	21/07/2023	22/07/2027	3ª	56ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h)	1.000	847	0,18
24C1529129	IPCA + 12,68%	12/03/2024	16/03/2028	3ª	79ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	383	369	0,08
20D0809562	IPCA + 12,68%	30/04/2020	25/05/2023	98ª	4ª	N/A	(a)	(iii)	(d)	9.355	110	0,02
23J0000201	IPCA + 12,68%	01/10/2023	24/03/2027	4ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (j)	1	1	0,00
										480.295	428.856	93,53



CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
23L1599076	IPCA + 12,68%	06/12/2023	15/12/2028	1ª	71ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	29.000	29.140	7,55
23B0432351	CDI + 7,00%	14/02/2023	18/07/2028	1ª	334ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	25.000	25.088	6,50
22G1000969	IPCA + 12,68%	22/07/2022	24/03/2027	1ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (i); (j)	23.750	23.991	6,21
23J0162156	IPCA + 14,00%	25/10/2023	15/10/2027	1ª	211ª	N/A	(b)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h); (j)	20.500	20.857	5,40
23L1603110	IPCA + 12,68%	06/12/2023	15/12/2028	2ª	71ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h); (i)	18.900	18.991	4,92
22H1704044	IPCA + 12,68%	26/08/2022	26/04/2027	1ª	9ª	N/A	(e)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h)	18.000	18.418	4,77
23K1775994	IPCA + 12,68%	17/11/2023	17/11/2027	1ª	64ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (d); (f); (h); (j)	17.625	17.670	4,58
23I2111365	IPCA	29/09/2023	22/09/2027	1ª	61ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (h)	13.700	13.881	3,59
22J1411300	CDI + 7,50%	28/10/2022	18/07/2028	1ª	332ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (d); (e)	13.500	13.231	3,43
22L0001401	IPCA + 12,68%	01/12/2022	24/03/2027	2ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (j)	12.000	12.192	3,16
22G1166026	CDI + 7,00%	22/07/2022	19/11/2024	1ª	347ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (d); (e)	12.000	11.703	3,03
20K0797915	IPCA + 14,00%	24/11/2020	19/11/2024	1ª	317ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (d); (e)	10.300	11.506	2,98
21L0868593	IPCA + 13,00%	10/12/2021	21/11/2031	1ª	312ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (c); (e)	9.600	10.185	2,64
23G1914605	IPCA + 13,00%	21/07/2023	22/07/2027	1ª	56ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h)	9.000	8.838	2,29
21B0760582	IPCA + 14,00%	22/02/2021	21/02/2025	1ª	225ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (c); (e)	6.703	8.128	2,10
21B0760584	IPCA + 14,00%	22/02/2021	21/02/2025	1ª	225ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (c); (e)	6.703	8.128	2,10
21B0760585	IPCA + 14,00%	22/02/2021	21/02/2025	1ª	227ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (c); (e)	6.703	8.128	2,10
23J1215653	IPCA + 12,68%	05/10/2023	15/10/2027	1ª	62ª	N/A	(c)	(vi)	(a); (d) (e); (f); (h)	8.000	7.977	2,07
20F0717398	IPCA + 13,00%	15/06/2020	18/07/2023	1ª	200ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (d); (e)	6.500	7.321	1,90
20F0718024	IPCA + 15,90%	15/06/2020	18/07/2023	1ª	202ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (d); (e)	6.500	7.290	1,88
19L0810517	IPCA + 11,00%	19/12/2019	20/06/2024	60ª	4ª	N/A	(a)	(iii)	(a); (b); (e); (h)	12.000	7.102	1,84
20L0789249	IPCA + 12,68%	21/12/2020	23/01/2024	1ª	224ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (e); (f); (h)	10.750	7.010	1,82
20L0789248	IPCA + 12,68%	21/12/2020	23/01/2024	1ª	223ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (c); (e)	10.685	6.968	1,80
21L0868658	IPCA + 13,00%	10/12/2021	21/11/2031	1ª	313ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (e)	6.315	6.700	1,74



CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Código B3	Taxas (%)	Datas		Série	Emissão	Rating	Emissor	Tipo de lastro	Principais Garantias	2023		
		Emissão	Vencimento							Quantidade	Valor de mercado	% PL
22F0781905	CDI + 8,50%	14/10/2022	23/09/2025	1ª	5ª	N/A	(e)	(iii)	(b); (d)	5.000	5.019	1,30
21I0940472	IPCA + 12,68%	01/09/2021	24/09/2025	1ª	276ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (d); (e)	12.000	4.467	1,16
21I0566608	IPCA + 12,68%	01/09/2021	24/09/2025	1ª	275ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (d); (e)	11.702	4.362	1,13
20F0718010	IPCA + 14,00%	15/06/2020	18/07/2023	1ª	200ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (d); (e)	3.400	3.824	0,99
23H1038202	IPCA + 13,00%	03/08/2023	24/08/2026	1ª	29ª	N/A	(d)	(vi)	(a); (b); (e); (f);(h); (j)	3.800	3.741	0,97
22F0782025	CDI + 8,50%	14/10/2022	23/09/2025	2ª	5ª	N/A	(e)	(iii)	(a); (b); (d); (e)	3.500	3.513	0,91
23G1914682	IPCA + 13,00%	21/07/2023	22/07/2027	2ª	56ª	N/A	(c)	(ii)	(a); (b); (e); (f); (h)	3.000	3.055	0,79
23H1038509	IPCA + 13,00%	03/08/2023	24/08/2026	2ª	29ª	N/A	(d)	(vi)	(a); (b); (e); (f); (j)	2.500	2.484	0,64
21I0940474	IPCA + 12,68%	01/09/2021	24/09/2025	1ª	278ª	N/A	(f)	(iii)	(a); (d); (e)	5.500	1.957	0,51
20D0809562	IPCA + 12,68%	30/04/2020	25/05/2023	98ª	4ª	N/A	(a)	(iii)	(d)	4.600	946	0,24
21I0940473	IPCA + 12,68%	01/09/2021	24/09/2025	1ª	277ª	N/A	(f)	(vi)	(a); (d); (e)	2.500	891	0,23
23J0000201	IPCA + 12,68%	01/10/2023	24/03/2027	4ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (j)	1	1	0,00
23E0002201	IPCA + 12,68%	01/03/2023	24/03/2027	3ª	7ª	N/A	(e)	(vi)	(a); (e); (j)	1	1	0,00
										371.238	344.704	89,27



CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Legendas (padrão):

Emissor	Tipo de Lastro	Principais Garantias	
(a) Virgo Companhia de Securitização	(i) Debêntures	(a) Cessão fiduciária de direitos creditórios	(g) Cessão fiduciária de conta vinculada
(b) True Securitizadora S.A.	(ii) Cédulas de crédito imobiliário (CCI)	(b) Fiança	(h) Fundo de obras
(c) Canal Companhia de Securitização	(iii) Cédulas de crédito bancário (CCB)	(c) Penhor de outros	(i) Seguro patrimonial
(d) Travessia Securitizadora S.A.	(iv) Notas promissórias (NP)	(d) Aval	(j) Alienação fiduciária de cotas
(e) Bari Securitizadora	(v) Fornecimento	(e) Alienação fiduciária de imóveis	
(f) Habitasec Securitizadora S.A.	(vi) Notas comerciais (NC)	(f) Fundo de despesa	
(g) Leverage Companhia Securitizadora			

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em certificados de recebíveis imobiliários geraram um resultado positivo para o Fundo no montante de R\$ 45.956 (R\$ 39.794 em 2023).



CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• **Movimentações dos investimentos**

As movimentações dos certificados de recebíveis imobiliários ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024
Saldo inicial	344.704
Aquisições	579.791
Vendas	(433.423)
Recebimento de juros	(108.172)
Resultados	45.956
Saldo final	428.856

• **Cotas de fundos de investimento imobiliário (FII)**

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo não possui posição de investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário, observada a liquidação total do ativo durante o mês de fevereiro de 2024. Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo mantém em sua carteira cotas de um único fundo de investimento imobiliário no montante de R\$ 2.000, classificadas como títulos para negociação, descrito abaixo:

		2023			
Cotas de fundo de investimento	Ticker	Segmento	Quantidade	Valor justo	% PL
EQI Recebíveis Imobiliários F.I.I.	EQIR23	(2)	196.656	2.000	0,52
Total			196.656	2.000	0,52

Legendas (padrão):

Segmento	
(1) Logística	(2) Recebíveis
(3) Lajes comerciais	(4) Corporativo
(5) Shopping	(6) Híbrido
(7) Fundo de Fundos	(7) Residencial

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, as aplicações em cotas de fundo de investimento imobiliário geraram um resultado negativo para o Fundo no montante de R\$ 148 (R\$ 156 negativos em 2023).

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

• Movimentações dos investimentos

As movimentações das cotas de fundo de investimento imobiliário ocorridas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024
Saldo inicial	2.000
Vendas	(1.838)
Recebimento de proventos	(14)
Resultados	(148)
Saldo final	-

6. Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*) e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos.

7. Principais fatores de risco

Os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a oscilações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados, e não há nenhuma garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontram-se descritos no informe anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e suas alterações, e no regulamento; e/ou o Fundo deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

A rentabilidade das cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no informe anual elaborado em conformidade com Resolução CVM nº 175/22, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Gerenciamento de riscos

O gerenciamento de riscos do Fundo é realizado pela Gestora, nos termos de sua política de gestão de riscos, e sua implementação é supervisionada pelo Administrador por meio de seus comitês internos.

8. Patrimônio líquido e classe de cotas

O Fundo consiste em cotas de uma única classe que corresponde a frações ideais de seu patrimônio e que tem a forma nominativa e escritural, conferindo a todos os cotistas os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, o patrimônio líquido do Fundo é composto conforme abaixo, observado o valor patrimonial unitário das cotas de R\$ 94,8127 e R\$ 100,9868, respectivamente:

Classe	2024		2023	
	Quantidade	Patrimônio líquido	Quantidade	Patrimônio líquido
Única	4.836.324,0000	458.545	3.823.767,0000	386.150
Total	4.836.324,0000	458.545	3.823.767,0000	386.150

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio líquido do Fundo é representado por uma única classe de cotas, as quais correspondem às frações ideais do patrimônio líquido e terão a forma escritural e nominativa. O Fundo poderá emitir quantidade indeterminada de cotas, em número ilimitado de séries.

a) Emissão de cotas

Após a primeira emissão de cotas do Fundo, o Fundo poderá, a critério do Administrador, em conjunto com a Gestora, e sem a necessidade de aprovação prévia pela assembleia geral de cotistas, e, se for o caso, após obtenção de autorização da CVM, emitir novas cotas em diferentes emissões e séries, em valor equivalente a até R\$ 2.500.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais). O ato do Administrador em que for aprovada uma emissão de novas cotas, nos termos de seu regulamento, deverá dispor sobre, mas sem se limitar a, (i) as características da emissão, (ii) o regime de oferta pública de distribuição das novas cotas, e (iii) as condições de subscrição das novas cotas.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

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

Quando de seu ingresso no Fundo no mercado primário, cada cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo Administrador, anexo ao boletim de subscrição de cotas, para o recebimento das comunicações a serem enviadas pelo Administrador ou pela Gestora, nos termos do regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá ao cotista manter seus dados cadastrais atualizados junto ao Administrador.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, houve emissão e subscrição de novas cotas, observados os custos de emissão e integralização de cotas, no valor de R\$ 3.459 e R\$ 7.271, respectivamente:

Classe	2024		2023	
	Quantidade	Montante subscrito	Quantidade	Montante subscrito
Única	1.012.557,0000	102.116	2.016.333,0000	207.362
Total	1.012.557,0000	102.116	2.016.333,0000	207.362

b) Resgate de cotas

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e da Resolução CVM nº 175/22, não é permitido o resgate das cotas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve resgate de cotas.

c) Amortização de cotas

As distribuições a título de amortização de cotas deverão abranger todas as cotas integralizadas, em benefício de todos os cotistas, de forma proporcional.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, não houve amortização de cotas.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	435.369	94,8127	(6,11)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	226.846	100,9868	(2,46)

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota teórica (*)	Rentabilidade teórica do Fundo (*)
		R\$	%
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	435.369	109,3541	8,29
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	226.846	112,3936	1,37

(*) Os valores e a rentabilidade apresentados desconsideram as distribuições de resultado ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, conforme detalhadas na nota explicativa nº 11.

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

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

11. Política de distribuição dos resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições do parágrafo único do artigo 10 da lei 8.668/93, incluído pela Lei nº 9.779/99, que estabelece que o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Como definido no OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SIN/SNC/Nº01/2015, a base de distribuição de rendimentos prevista no art. 10º da Lei 8.668/93, é obtida por meio da identificação das receitas/despesas reconhecidas contabilmente no período de apuração e que foram efetivamente recebidas/pagas no mesmo período. O Administrador deverá partir do resultado contábil (lucro ou prejuízo) apurado pelo regime de competência em um determinado período e ajustá-lo pelos efeitos das receitas/despesas contabilizadas e ainda não recebidas/pagas no mesmo período de apuração. As receitas/despesas contabilizadas em períodos anteriores, mas recebidas/pagas posteriormente, devem compor a base de distribuição do período em que forem efetivamente

Esse documento foi assinado por Tatiana Martins. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://portal.wesign.com.br/validate/L7898-TEPLD-VX7UB-22PWK>



CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46
(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)
CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

recebidas/pagas. Da mesma forma, qualquer receita/despesa recebida/paga antecipadamente pelo Fundo não poderá compor a base de distribuição enquanto tal receita/despesa ainda não tiver transitado pelo resultado contábil (lucro/prejuízo) apurado segundo o regime de competência.

O Administrador do Fundo é o responsável pelos cálculos dos rendimentos a distribuir aos cotistas.

As distribuições de resultados ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 estão demonstradas abaixo:

Descrição	2024
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	49.127
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(5.062)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	44.065
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	26.593
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	420
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	71.078
Resultado mínimo a distribuir (95%)	67.524
Resultado distribuído	70.327
% distribuído	98,94%

Descrição	2023
Resultados apurados no exercício segundo o regime de competência	45.857
Encargos apurados no exercício segundo o regime de competência	(3.301)
Resultado contábil apurado segundo a regime de competência	42.556
Resultados por regime de competência não transitados pelo caixa	(14.678)
Encargos por regime de competência não transitados pelo caixa	319
Resultado ajustado base para cálculo da distribuição	28.197
Resultado mínimo a distribuir (95%)	26.787
Resultado distribuído	43.617
% distribuído	154,69%



CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

Abaixo demonstramos as movimentações das distribuições de resultados ocorridas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Descrição	2024	2023
Saldo Inicial não distribuído	5.659	2.657
Rendimentos propostos no exercício	70.327	43.617
Rendimentos pagos no exercício	(69.505)	(40.615)
Saldo pendente de distribuição	6.481	5.659

12. Serviços de tesouraria e escrituração

O serviço de tesouraria do Fundo e de escrituração das cotas são prestados pelo próprio Administrador do Fundo.

13. Remuneração da administração, gestão e custodiante

a) Taxa de administração, gestão e custódia

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

Patrimônio líquido (R\$/mil)	Taxa de administração		Taxa de custódia e controladoria		Taxa de gestão
	% ao ano	Mínimo mensal (R\$)	% ao ano	Mínimo mensal (R\$)	% ao ano
Até 350.000,00	0,10	10,00	0,05	3,00	0,85
De 350.000,01 a 600.000,00	0,08	10,00	0,05	3,00	0,87
De 600.000,01 a 1.000.000,00	0,06	10,00	0,05	3,00	0,89
A partir de 1.000.000,01	0,05	10,00	0,035	3,00	0,915

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

As taxas serão calculadas à base de 1/252 (um sobre duzentos e cinquenta e dois avos) sobre os valores descritos acima e serão pagos diretamente pelo Fundo ao Administrador, à Gestora e ao Custodiante até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de administração registrada foi de R\$ 350 (R\$ 212 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de gestão registrada foi de R\$ 3.806 (R\$ 1.741 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão” na demonstração do resultado.

No exercício findo 31 de dezembro de 2024, a despesa com taxa de controladoria e custódia registrada foi de R\$ 219 (R\$ 141 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesa de Controladoria” na demonstração do resultado.

b) Taxa de performance

O Fundo pagará à Gestora uma taxa de performance, independentemente da taxa de gestão, que corresponderá a 20% (vinte por cento) do que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI, conforme fórmula constante no regulamento do Fundo.

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 regulamento do Fundo, 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 no regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa registrada de taxa de performance foi de R\$ 17 (R\$ 861 em 2023) e encontra-se apresentada na rubrica de “Remuneração da Gestão”, na demonstração do resultado.

c) Demais taxas

O regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de saída.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

14. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, bem como os respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio de R\$ 435.369 e de R\$ 226.846, respectivamente, são os seguintes:

Encargos	2024	% sobre o PL médio	2023	% sobre o PL médio
Remuneração da Gestão	(3.823)	(0,88)	(2.602)	(1,15)
Remuneração da Administração	(350)	(0,08)	(212)	(0,09)
Consultoria jurídica	(234)	(0,05)	(1)	-
Despesa de Controladoria	(219)	(0,05)	(141)	(0,06)
Outras despesas operacionais	(130)	(0,03)	-	-
Taxa CETIP	(95)	(0,02)	(44)	(0,02)
Taxa de fiscalização CVM	(86)	(0,02)	(37)	(0,02)
Taxas e emolumentos B3	(78)	(0,02)	(27)	(0,01)
Auditoria externa	(36)	(0,01)	(28)	(0,01)
Taxa ANBIMA	(6)	-	(4)	-
Marketing	(5)	-	-	-
Despesa com Escrituração	-	-	(66)	(0,03)
Outras despesas administrativas	-	-	(84)	(0,04)
Imposto de renda	-	-	(55)	(0,02)
Total	(5.062)	(1,16)	(3.301)	(1,45)

15. Divulgação de 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 aos cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

16. Demonstrativo a valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11 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, conforme mencionado na nota explicativa nº 3:

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

		2024		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	428.856	-
Total		-	428.856	-
		2023		
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nota	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)	5	-	344.704	-
Cotas de fundo de investimento imobiliário	5	2.000	-	-
Total		2.000	344.704	-

17. Legislação tributária

• Fundo

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1º e 2º da Lei 8.668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém sujeito à retenção do imposto de renda na fonte ou, conforme o caso, responsável pelo pagamento do tributo incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa ou renda variável, do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 36 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme o art. 2º da Lei 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

- (a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e
- (b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

• **Cotista**

Os rendimentos e ganhos de capital quando: **(a)** distribuídos a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento); **(b)** auferidos na alienação ou no resgate de cotas por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

• **Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

Exceção à regra, em relação aos cotistas (pessoas físicas), a Lei 11.033/04 estabelece que os rendimentos distribuídos pelos FIs estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, desde que atenda as seguintes condições:

- i. as cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- ii. o benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
- iii. não será concedido ao cotista, pessoa física titular de cotas, que represente 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.
- iv. não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas (definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779/99), titulares de cotas que representem 30% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário.

• **Tributação periódica ("come-cotas") - Lei 14.754/2023**

Por força dos art. 39 e 40 da Lei 14.754/23, os fundos de investimento imobiliários (FIIs), e os fundos de investimento que investirem (direta ou indiretamente), pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido em FIIs não sofrerão a incidência come-cotas.

18. Contingências

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra o Administrador do Fundo.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

19. Transações com partes relacionadas

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 497, junto ao Banco Daycoval S.A., Administrador, Gestor e Custodiante do Fundo.
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração e de custódia junto ao Banco Daycoval S.A., no montante de R\$ 50. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de administração e de custódia, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui saldo a pagar de taxa de gestão e de performance, junto à Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda., no montante de R\$ 337. As despesas registradas nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, a título de taxa de gestão e de performance, encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela MCS Markup Auditores Independentes S/S. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 32.065.364/0001-46

(Administrado pelo Banco Daycoval S.A.)

CNPJ: 62.232.889/0001-90

Notas explicativas às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais - R\$, exceto valores unitários ou quando especificado)

21. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº175, alterada pelas Resoluções CVM nº 181/23, 184/2, 187/23 e 200/24 e alterações posteriores, que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução, em vigor desde 02 de outubro de 2023 revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08.

* * *

Erick Warner de Carvalho

Diretor responsável

Luiz Alexandre Cadorin

Contador CRC - 1SP243564/O-2



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: L7898-TEPLD-VX7UB-22PWK

Tipo de assinatura: Avançada

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ Tatiana Martins (CPF ***.543.177-**) em 31/03/2025 21:35 - Assinado eletronicamente

Endereço IP	Geolocalização
179.218.19.157	Não disponível
Autenticação	tat*****@mcsmarkup.com.br
Email verificado	
j8+nkCqVzhP5WnwltSWDdo6Ex+aQvi/LEoiLGq0/2Bk=	
SHA-256	

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://portal.wesign.com.br/validate/L7898-TEPLD-VX7UB-22PWK>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://portal.wesign.com.br/validate>