

Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ nº 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

Em 31 de dezembro de 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e a Administradora do

Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

(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 31 de dezembro de 2021, 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Cartesia Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) 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 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 31 de dezembro de 2021, o valor justo desses investimentos era de R\$ 145.068 mil, o que equivale a 94,21% 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 do valor justo 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)** testes documentais, por amostragem, para os recebimentos financeiros de juros e amortizações dos recebíveis; **(vi)** 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 exercício, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 9 – Política de Distribuição de Resultados e Nota Explicativa nº 10 – Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo destinou o montante de R\$ 19.116 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 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 informações contábeis 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 31 de dezembro de 2021, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas 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 Administradora 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 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;
- Obtemos 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 administradora, 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;
- 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança 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 exercício 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, 12 de maio de 2022



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

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

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário
 (Anteriormente denominado AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários)
 CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

ATIVO	Quantidade	2021	% s/ PL	2020	% s/ PL
Circulante					
Disponibilidades		<u>7</u>	<u>0,00</u>	<u>26.780</u>	<u>38,59</u>
Ativos Financeiros					
De natureza não imobiliária		<u>157.792</u>	<u>102,47</u>	<u>96.146</u>	<u>138,56</u>
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	146.170	12.724	8,26	12	0,02
De natureza imobiliária		<u>145.068</u>	<u>94,21</u>	<u>96.134</u>	<u>138,54</u>
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	147.134	145.068	94,21	96.134	138,54
TOTAL DO ATIVO		<u>157.799</u>	<u>102,47</u>	<u>122.926</u>	<u>177,15</u>
PASSIVO					
Circulante					
Rendimento a distribuir		<u>2.408</u>	<u>1,56</u>	<u>622</u>	<u>0,90</u>
Cotas a emitir		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52.766</u>	<u>76,04</u>
Taxa de administração		<u>149</u>	<u>0,10</u>	<u>64</u>	<u>0,09</u>
Taxa de performance		<u>1.251</u>	<u>0,81</u>	<u>68</u>	<u>0,10</u>
Demais valores a pagar		<u>6</u>	<u>0,00</u>	<u>16</u>	<u>0,02</u>
TOTAL DO PASSIVO		<u>3.814</u>	<u>2,47</u>	<u>53.536</u>	<u>77,15</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Cotas subordinadas		<u>152.843</u>	<u>99,26</u>	<u>66.750</u>	<u>96,20</u>
Cotas integralizadas		<u>152.843</u>	<u>99,26</u>	<u>66.750</u>	<u>96,20</u>
Lucro / Prejuízo acumulado		<u>1.142</u>	<u>0,74</u>	<u>2.640</u>	<u>3,80</u>
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>153.985</u>	<u>100,00</u>	<u>69.390</u>	<u>100,00</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>157.799</u>	<u>102,47</u>	<u>122.926</u>	<u>177,15</u>

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

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário
(Anteriormente denominado AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários)

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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	31/12/2021	31/12/2020
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	<u>21.997</u>	<u>8.229</u>
Receita de juros	20.284	7.595
Recebimento comissão distribuição CRIs	1.713	634
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza imobiliária	<u>21.997</u>	<u>8.229</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Cotas de fundos de investimento - ICVM 555	<u>777</u>	<u>(703)</u>
Valorização / desvalorização de cotas de fundos de investimento - ICVM 555	777	(703)
Resultado líquido dos ativos financeiros de natureza não imobiliária	<u>777</u>	<u>(703)</u>
Despesas		
Despesas tributárias	(135)	(135)
Despesas com taxa de administração	(1.246)	(752)
Taxa de performance	(3.401)	-
Despesas com auditoria e serviços de custódia de títulos	(49)	(28)
Despesas com escrituração	(149)	(48)
Despesas com honorários advocatícios	(110)	(29)
Despesas com taxa CVM	(16)	(15)
Outras despesas	(24)	(8)
Resultado líquido das despesas	<u>(5.130)</u>	<u>(1.015)</u>
Resultado líquido do exercício	<u>17.644</u>	<u>6.511</u>

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

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário
 (Anteriormente denominado AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários)
 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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	Cotas Integralizadas / amortizadas	Rendimentos distribuídos	Lucros Acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019	66.873	(227)	321	66.967
Integralização de cotas no período		-	-	
(-) Custo de emissão de cotas	(123)	-	-	(123)
Distribuição de rendimentos	-	(3.965)	-	(3.965)
Resultado líquido do período	-	-	6.511	6.511
Em 31 de dezembro de 2020	66.750	(4.192)	6.832	69.390
Integralização de cotas no exercício	86.348	-	-	86.348
(-) Custo de emissão de cotas	(255)	-	-	(255)
Distribuição de rendimentos	-	(19.141)	-	(19.141)
Resultado líquido do exercício	-	-	17.643	17.643
Em 31 de dezembro de 2021	152.843	(23.333)	24.475	153.985

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

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário
 (Anteriormente denominado AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários)
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

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

Em milhares de reais

	31/12/2021	31/12/2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício / período	17.644	6.511
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Rendas de cotas de fundos de investimentos - ICVM 555	(777)	703
Rendas de certificado de recebíveis imobiliários	(21.997)	(8.229)
Taxa de administração e performance não liquidadas	1.400	148
Outros valores a pagar não liquidado	6	52.766
(=) Resultado líquido ajustado	(3.724)	51.899
Compra/Venda de cotas de fundos de investimento - ICVM 409	(11.935)	54.224
Compra/Venda de certificados recebíveis imobiliários	(26.937)	(75.838)
Aumento / redução de outros valores a pagar	(52.914)	(79)
Aumento / redução de outros valores a receber	-	20
Caixa líquido das atividades operacionais	(95.510)	30.226
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas, líquido dos gastos com colocação de cotas	86.093	(123)
Rendimentos distribuídos	(17.356)	(3.343)
Caixa líquido das atividades de financiamento	68.737	(3.466)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(26.773)	26.760
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício / período	26.780	20
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício / período	7	26.780

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

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fundo Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário (Anteriormente denominado AF Invest Fundo de Investimento Imobiliário - Recebíveis Imobiliários), iniciou suas atividades em 17 de outubro de 2019. 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 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 nº 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.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Aprovação das demonstrações financeiras:

Em 12/05/2022, 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 interfinanceiras 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).

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo não realizou quaisquer transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
 Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020
 (Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo mantém em sua carteira as seguintes cotas de fundos de investimento:

		2021	
		Qtd	Valor justo
Fundo de Renda Fixa			
Itaú Soberano Referenciado DI	LP Fundo de Investimento Renda Fixa	146.170	12.724
Total			
		2020	
		Qtd	Valor justo
Fundo de Renda Fixa			
Itaú Soberano Referenciado DI	LP Fundo de Investimento Renda Fixa	236	12
Total		<u>236</u>	<u>12</u>

As cotas de fundos de investimento em que o Cartesia Recebíveis 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) Certificados de recebíveis imobiliários – Valor justo – nível 3

	31/12/2021			
	Qtd	Valor	Até 365 dias	Acima 365 dias
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI				
Habitasec	114.509	117.685	-	117.685
ISEC – Next Group	20.625	14.848	-	14.848
ISEC – Comeia Palatium	12.000	12.535	-	12.535
Total	<u>147.134</u>	<u>145.068</u>	<u>=</u>	<u>145.068</u>

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

	31/12/2020			
	Qtd	Valor	Até 365 dias	Acima 365 dias
Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI				
Habitasec	51.300	52.160	-	52.160
ISEC – Next Group	42.000	43.974	-	43.974
Total	<u>93.300</u>	<u>96.134</u>	<u>=</u>	<u>96.134</u>

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: 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: 22/02/21

Data Vencimento: 20/02/2025

Agente Fiduciário: Vortex DTVM S.A.

Total Emitido: (R\$) 5.536

Remuneração: IPCA + 14% a.a.

Rating: brBB(sf)

Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Alienação Fiduciária de imóvel; iii. Cessão Fiduciária de Recebíveis; iv. Aval da controladoria e dos sócios pessoas físicas.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Código: 21B0760584

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: SPE Infinita Life.CO Incorporação Imobiliária Ltda

Emissão/Série: 1ª / 226ª

Data Emissão: 22/02/21

Data Vencimento: 20/02/2025

Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.

Total Emitido: (R\$) 5.536

Remuneração: IPCA + 14% a.a.

Rating: BrBB(sf)

Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Alienação Fiduciária de imóvel; iii. Cessão Fiduciária de Recebíveis; iv. Aval da controladoria e 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: 22/02/21

Data Vencimento: 20/02/2025

Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.

Total Emitido: (R\$) 5.536

Remuneração: IPCA + 14% a.a.

Rating: BrBB(sf)

Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Alienação Fiduciária de imóvel; iii. Cessão Fiduciária de Recebíveis; iv. Aval da controladoria e dos sócios pessoas físicas.

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: 01/09/21

Data Vencimento: 23/09/2025

Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.

Total Emitido: (R\$) 15.000

Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.

Rating: não há

Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Cessão Fiduciária da carteira de Recebíveis; iii. Aval da controladoria.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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: 10/12/21

Data Vencimento: 21/11/2031

Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.

Total Emitido: (R\$) 9.600

Remuneração: IPCA + 13% a.a.

Rating: não há

Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Alienação fiduciária de outros imóveis; iii Cessão Fiduciária de Recebíveis de locação; iii. Cessão fiduciária de recebíveis futuros do estacionamento; iv Contrato de locação tampão; v 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: 10/12/21

Data Vencimento: 21/11/2031

Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.

Total Emitido: (R\$) 9.600

Remuneração: IPCA + 13% a.a.

Rating: não há

Garantias: i. Alienação Fiduciária; ii. Alienação fiduciária de outros imóveis; iii Cessão Fiduciária de Recebíveis de locação; iii. Cessão fiduciária de recebíveis futuros do estacionamento; iv Contrato de locação tampão; v Penhor de ações e aval dos sócios pessoas físicas.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Código: 21B0716603

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: Clotho Empreendimentos e Participações S.A.

Emissão/Série: 1ª / 234ª

Data Emissão: 11/02/21

Data Vencimento: 18/02/2031

Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.

Total Emitido: (R\$) 8.900

Remuneração: IPCA + 12,68% a.a.

Rating: não há

Garantias: i. Alienação fiduciária de imóvel; iii Cessão Fiduciária de Recebíveis de locação; iii.

Penhor de ações e aval dos sócios pessoas físicas.

Código: 20L0789248

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 1ª / 223ª

Data Emissão: 21/12/2020

Data Vencimento: 23/01/2024

Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.

Total Emitido: (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.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Código: 20F0717398

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 1ª / 200ª

Data Emissão: 15/06/2020

Data Vencimento: 18/07/2023

Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.

Total Emitido: (R\$) 6.500

Remuneração: IPCA + 13,00% 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: 20F0718010

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 1ª / 201ª

Data Emissão: 15/06/2020

Data Vencimento: 18/07/2023

Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.

Total Emitido: (R\$) 6.500

Remuneração: IPCA + 14,00% 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

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Código: 20K0797915

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 1ª / 217ª

Data Emissão: 24/11/2020

Data Vencimento: 19/11/2024

Agente Fiduciário: Vortex DTVM S.A.

Total Emitido: (R\$) 4.500

Remuneração: IPCA + 14,00% 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: 20K0797915

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 1ª / 217ª

Data Emissão: 24/11/2020

Data Vencimento: 19/11/2024

Agente Fiduciário: Vortex DTVM S.A.

Total Emitido: (R\$) 5.873

Remuneração: IPCA + 14,00% 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.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

Total Emitido: (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: 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.

Total Emitido: (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.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Código: 20D0809562

Ativo: Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Emissor: Isec Securitizadora S.A.

Devedora: Colmeia Palatium Residencial Meireles Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda

Emissão/Série: 4^a / 98^a

Data Emissão: 17/04/2020

Data Vencimento: 25/05/2023

Agente Fiduciário: Vortx DTVM S.A.

Total Emitido: (R\$) 30.000

Valor atualizado em 31/12/21: (R\$) 20.625

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: 60^a / 4^a

Data Emissão: 05/12/2019

Data Vencimento: 20/01/2023

Agente Fiduciário: Pentágono S.A. DTVM

Total Emitido: (R\$) 35.000

Remuneração: IPCA + 10% 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.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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.

6 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

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2021 houve emissão de cotas no montante de R\$86.348. (2020 – não houve emissão de cotas).

O custo de estruturação das cotas do Fundo foi 31 de dezembro de 2021 de R\$ 650 (2020 – R\$ 123) 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.

7 Negociação das cotas

As cotas do Fundo "BRCACRCTF004" passaram a ser negociadas na B3, a partir de 24 de janeiro de 2020.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

8 Evolução do valor da cota e da rentabilidade

O valor do patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foram os seguintes:

Evolução do valor da cota e da rentabilidade					
				Rentabilidade % (*)	Rentabilidade dos rendimentos distribuídos % (**)
Mês	Patrimônio Líquido médio	Valor da cota - R\$	Valor da cota teórica - R\$	Acumulada (%)	Acumulada (%)
12/2021	129.439	101,69	113,15	(1,99)	9,05
12/2020	67.437	103,76	109,69	3,62	9,54

(*) 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.

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.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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

	2021	2020
Resultado do exercício (regime de competência)	17.644	6.511
Ajustes de receitas e despesas não liquidadas		
Apropriadas em 31/12/20 e liquidadas em 2021	(145)	-
Prestadores de serviços a pagar	(13)	-
Taxa de administração e performance	(132)	-
Apropriadas em 31/12/21 e não liquidadas	1.827	(2.472)
Prestadores de serviços a pagar	6	16
Taxa de administração e performance	1.400	132
Rendas com Certificados de Recebíveis Imobiliários	(363)	(3.323)
Lucro venda CRI	852	-
Rendas com cotas de fundos de investimento 555	(68)	703
Resultado ajustado pelo regime de caixa	19.325	4.039
Mínimo a distribuir (95% do resultado de caixa)	18.359	3.837
Rendimento distribuído no exercício	16.708	3.344
Rendimento provisionado no exercício e pago no seguinte	2.408	622
% apropriado em relação ao resultado de caixa	98,92%	98,18%

10 Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21.12.2021”).

Os efeitos da Decisão de 21.12.2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21.12.2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

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 Brick 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.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

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.

Em 31 de dezembro de 2021 a Taxa de administração no montante de R\$1.246 representa 0,96% sobre o Patrimônio Líquido médio.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes 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 Alterações Estatutárias

Conforme Assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 23 de abril de 2021, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- Pela substituição do atual gestor de recursos do Fundo AF INVEST ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA pela BRICK INVESTIMENTOS E GESTÃO DE RECURSOS LTDA
- Pela alteração ao Regulamento do Fundo, caso aprovado item acima.

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

As deliberações acima passarão a vigorar na data de abertura do dia 03 de maio de 2021.

Conforme Assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas realizada em 30 de junho de 2021, foram aprovadas as seguintes deliberações:

Em Assembleia Geral ordinária

- As demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020

Em Assembleia Geral extraordinária

- Alteração da atual denominação do Fundo, de “AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS”, para “BRICK FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS”
- Autorização, conforme disposto no Artigo 34, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 (ICVM nº 472), para que o Fundo possa adquirir operações primárias estruturadas ou co-estruturadas pela Brick Investimentos Consultoria Ltda, desde que observado o estrito cumprimento da política de investimento do Fundo.

Conforme Assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas realizada em 21 de outubro de 2021, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- alterar a razão social do Fundo, de “AF INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS”, para “CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”
- Pela alteração ao Regulamento do Fundo, caso aprovado item acima.

18 Demandas judiciais

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

Cartesia Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário

(Anteriormente denominado AF invest Fundo de Investimento Imobiliário – Recebíveis Imobiliários)

CNPJ: 32.065.364/0001-46

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

CNPJ: 02.671.743/0001-19)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

19 Informações adicionais

Conforme OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2020, de 10 de março de 2020, a Administração procedeu as análises de possíveis impactos do COVID- 19 em suas operações e nas demonstrações financeiras, não tendo identificado situações que ensejem riscos relacionados com sua continuidade e/ou às estimativas contábeis que devessem ser divulgadas como eventos subsequentes.

20 Eventos subsequentes

Não houve qualquer evento subsequente para as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021.

* * *

Rogério Penteadó Felgueiras
Diretor

João Marcelo Silva Fevereiro
Contador CRC 1SP260152/O-3