

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	CARTESIA RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	<b>CNPJ do Fundo:</b>	32.065.364/0001-46
<b>Data de Funcionamento:</b>	25/10/2018	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRCACRCTF004	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	1.514.227,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Sim
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	CM CAPITAL MARKETS DTVM LTDA	<b>CNPJ do Administrador:</b>	02.671.743/0001-19
<b>Endereço:</b>	Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º Andar-Vila Olímpia- São Paulo- SP- 04547-004	<b>Telefones:</b>	(11) 3842-1122 (11) 3842-3547
<b>Site:</b>	www.cmcapital.com.br	<b>E-mail:</b>	reguladores@cmcapital.com.br
<b>Competência:</b>	12/2021		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Cartesia Investimentos e Gestão de Recursos Ltda	18..96.6.4/36/0-00	Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.221, 9º andar, Conjunto 9-A, Sala 3, Itaim Bibi	+55 (11) 3167-0102
1.2	Custodiante: CM CAPITAL MARKETS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	02..68.5.4/83/0-00	Rua Gomes de Carvalho, 1195, 4º andar, Vila Olímpia	+55 (11) 3842-1122
1.3	Auditor Independente: UHY Bendoraytes	42..17.0.8/52/0-00	Avenida João Cabral de Mello Neto, 850 Bl. 3 Gr. 1301 Edifício Corportativo - CEO - Barra da Tijuca 22775-057 Rio de Janeiro, RJ - Brasil	(21) 3030-4662
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b> Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	CRI HABITASEC IPCA 12.6825 (18/02/2031)	Ganho de capital	8.900.000,00	Caixa
	CRI HABITASEC IPCA 12.6825 (24/09/2025)	Ganho de capital	15.000.000,00	Caixa
	CRI HABITASEC IPCA 13 (21/11/2031)	Ganho de capital	19.200.000,00	Caixa
	CRI HABITASEC IPCA 14 (21/02/2025)	Ganho de capital	20.215.442,94	Caixa
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O objetivo do Fundo é investir em certificados de recebíveis imobiliários, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário, letras imobiliários garantidas e cotas de outros fundos de investimento imobiliário. A Gestora prevê que os potenciais recursos ainda não investidos, serão investidos nas mesmas classes de ativos, seguindo a política de investimento determinada no regulamento do Fundo.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			

4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>		
	No exercício findo em 31/12/2021, o fundo distribuiu aos cotistas R\$ 14,52 por cota no exercício.		
4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>		
	No ano de 2021, o cenário macroeconômico brasileiro foi negativamente marcado por diversos fatores, com destaque para as incertezas da pandemia, alta das commodities, alta da inflação, elevada taxa de juros e o cenário incerto frente às eleições de 2022. Estes fatores corroboraram para o impacto desfavorável no desempenho dos fundos imobiliários, com ênfase para a taxa de juros que fechou o ano em 9,25% e impactou fortemente a performance dos fundos, haja vista a queda de 2,29% do IFIX.		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	O cenário da economia, tanto nacional como mundial, é marcado por projeções de baixas. A inversão da taxa de juros no mercado brasileiro mostra que a economia sentirá alguns reflexos negativos dos últimos semestres. A precificação futura dos níveis de inflação, dólar e taxa de juros continuam subindo, o que por sua vez irão oferecer uma maior remuneração para os títulos públicos. Dado isso, é possível que haja uma migração dos investidores de renda variável para renda fixa. Apesar dos ativos (principalmente papéis) também oferecerem boas taxas de remuneração somadas ao risco não sistêmico do ativo, o investidor possui a tendência de aceitar uma remuneração menor em função de uma menor exposição ao risco.		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICMV 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	20L0789248	11.529.028,73	SIM 7,06%
	20F0717398	6.609.278,98	SIM -1,67%
	20F0718010	6.614.433,72	SIM -1,63%
	20K0797915	10.668.355,87	SIM 1,64%
	20F0718024	6.623.903,02	SIM -1,56%
	20L0789249	11.529.028,73	SIM 7,06%
	20D0809562	14.847.628,34	SIM -30,93%
	19L0810517	12.535.495,17	SIM -1,65%
	21B0716603	8.845.126,34	SIM -0,62%
	21I0566608	15.195.826,94	SIM 1,31%
	21L0868593	9.616.893,38	SIM 0,18%
	21L0868658	9.616.893,38	SIM 0,18%
	21B0760582	6.939.692,83	SIM 3,53%
	21B0760584	6.939.692,83	SIM 3,53%
	21B0760585	6.957.147,41	SIM 3,79%
6.1	<b>Critérios utilizados na referida avaliação</b>		
	Avaliação das garantias, laudo de avaliação do imóvel e análise da devedora.		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
	A Administradora e a Gestora não possuem conhecimento de processos judiciais em andamento, relativos ao Fundo.		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Rua Gomes de Carvalho, 1195 - 4º andar - Vila Olímpia - São Paulo/SP FundosNet: <a href="https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32065364000146">https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=32065364000146</a> ; e Site Administradora: <a href="https://cmcapital.com.br/fundos-sob-administracao">https://cmcapital.com.br/fundos-sob-administracao</a>		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	Item (i) são utilizados como meios de comunicação aos cotistas:(a) FundosNet; (b) site da Administradora; Item (ii) o endereço físico e eletrônico são disponibilizados no Edital de Convocação		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	Item (i) são solicitados os documentos societários do cotista, no momento da coleta de assinaturas na Lista de presença; Item (ii) a Consulta Formal é elaborada nos termos do Regulamento do Fundo e enviada a todos os cotistas, juntamente com a carta resposta; Item (iii) as manifestações dos cotistas, deverão ocorrer na forma prevista no comunicado até o horário estabelecido;		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	Ao enviarmos a comunicação ao cotista sobre a realização da Assembleia, é disponibilizado o canal eletrônico para retorno da sua manifestação nos termos do Regulamento do Fundo, e quando a o envio desta pelo cotista, procedemos com a apuração do quorum no momento do encerramento do prazo para manifestação.		
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>		
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>		
	Pela prestação dos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração do Fundo pagará Taxa de Administração equivalente a 1,00% (um por cento) 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. A Administradora terá o direito de receber a Taxa de Administração descrita neste Artigo 13 durante todo o período em que exercer suas funções no Fundo, desde a data de início de suas atividades até a data do encerramento de suas atividades no Fundo. A Taxa de Administração será dividida entre a Administradora, a Gestora e eventuais prestadores de serviços contratados para executar a controladoria e a escrituração do Fundo, nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviços. Cada um desses prestadores de serviços receberá diretamente do Fundo.

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
1.167.068,10	0,76%	0,72%

## 12. Governança

### 12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

### 12.2 Diretor Responsável pelo FII

<b>Nome:</b>	ROGERIO PENTEADO FELGUEIRAS	<b>Idade:</b>	50 anos
<b>Profissão:</b>	Bacharel em administração	<b>CPF:</b>	012.571.987-69
<b>E-mail:</b>	rogerio.felgueiras@cmcapital.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Superior completo
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	01/04/2017

#### Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
CM CAPITAL MARKETS	5 anos	Superintendente na CM CCTVM	Estruturação da área para prestar serviços qualificados com foco principal em produtos estruturados (FIDC, FIP e FII): (i) Custódia Qualificada de Títulos e Valores Mobiliários: liquidação física e financeira dos ativos, sua guarda, bem como a administração e informação de eventos associados a esses ativos, compreendendo também a liquidação financeira; (ii) Controladoria de Fundos de Investimento, clubes e Carteiras Administradas (controle das carteiras, cálculo do patrimônio líquido e do valor das cotas dos Fundos, controle das posições dos cotistas, cálculos e controle de Riscos e Precificação das carteiras, enquadramento dos Fundos e das Carteiras aos regulamentos e legislações aplicáveis, informações legais, informações aos clientes); e (iii) Escrituração de Ativos, (iv) Investidor Não Residente, e (v) Processamento dos clientes Home Broker. A partir de 07/2017 assumiu a Diretoria de Serviços Qualificados.

#### Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

### 13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	3.486,00	1.514.227,00	100,00%	99,20%	0,80%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					

	Acima de 15% até 20%				
	Acima de 20% até 30%				
	Acima de 30% até 40%				
	Acima de 40% até 50%				
	Acima de 50%				
<b>14.</b>	<b>Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>				
Não possui informação apresentada.					
<b>15.</b>	<b>Política de divulgação de informações</b>				
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>				
	<a href="https://cmcapital.com.br/fundos-sob-administracao/af-invest-recebiveis-imobiliarios/">https://cmcapital.com.br/fundos-sob-administracao/af-invest-recebiveis-imobiliarios/</a>				
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	<a href="https://cmcapital.com.br/fundos-sob-administracao/af-invest-recebiveis-imobiliarios/">https://cmcapital.com.br/fundos-sob-administracao/af-invest-recebiveis-imobiliarios/</a>				
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>				
	<a href="https://cmcapital.com.br/fundos-sob-administracao/af-invest-recebiveis-imobiliarios/">https://cmcapital.com.br/fundos-sob-administracao/af-invest-recebiveis-imobiliarios/</a>				
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>				
	N/A				
<b>16.</b>	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>				
	A chamada de capital realizada pela Administradora ocorrerá mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos boletins de subscrição, compromissos de investimento e prospecto, se houver.				

<b>Anexos</b>
---------------

<a href="#">5.Riscos</a>
--------------------------

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------