

CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº: 11.728.688/0001-47

(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. – CNPJ nº: 61.809.182/0001-30)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

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 à Administradora do
CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 posição patrimonial e financeira do CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2020, 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 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 ("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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimento em cotas de fundo de investimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 4 – Aplicações financeiras)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui R\$752.766 mil, que representam 27,61% de seu patrimônio líquido investido em cotas de fundos de investimento. Dessa forma, em nosso julgamento a mensuração do valor justo, a realização e a existência desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo da totalidade do valor justo das cotas dos fundos investidos com base nas divulgações de mercado, em nossa data-base; **(iii)** validação da existência da totalidade das cotas de fundos de investimento através dos extratos de custódia; **(iv)** auditoria das demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo, na data-base de 31 de dezembro de 2020, sem modificações; **(v)** análise das últimas demonstrações divulgadas, auditados por outros auditores independentes; **(vi)** liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; e **(vii)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6, Propriedades para investimentos)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía investimentos em imóveis classificados como propriedades para investimento mensurados ao valor justo no montante de R\$1.852.319 mil, o equivalente a 67,89% de seu Patrimônio Líquido. As metodologias utilizadas para estimar o valor justo foram dentre outras, baseadas no método da capitalização de renda com a aplicação de um fluxo de caixa descontado a valor presente, elaborado por avaliador independente para avaliação e elaboração do laudo. A avaliação ao valor justo possui alto nível de subjetividade por tratar-se de uma estimativa e envolver premissas e julgamentos. Adicionalmente a realização dos ativos ao valor justo depende que tais premissas e julgamentos se confirmem. Dessa forma, em nosso julgamento, a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas para auxílio na revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento, os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão sobre a adequação dos cálculos matemáticos e dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através de fluxo de caixa projetado; **(iv)** exame dos contratos de compra e venda para validação do valor justo dos imóveis adquiridos dentro do exercício; **(v)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel; e **(vi)** teste de aderência entre as divulgações apresentadas nas demonstrações contábeis.

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 contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período e exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 12 de março de 2020, sem modificações.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis 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 contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, 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 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;
- 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;
- 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;

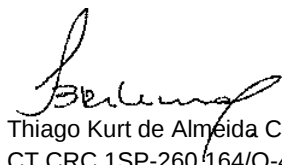
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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.

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 contábeis 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, 18 de março de 2021.



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4

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

CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 11.728.688/0001-47)

(Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2020	% PL	2019	% PL	Passivo	Nota explicativa	2020	% PL	2019	% PL
		867.115	31,78	202.754	12,60			118.976	4,36	22.075	1,37
Circulante						Circulante					
Disponibilidades		5	-	5	0,00	Rendimentos a distribuir	11	48.489	1,78	9.268	0,58
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	434.718	15,94	15.652	0,97	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários a pagar		109	-	31	0,00
Cotas de Fundos de Investimento		434.718	15,94	15.652	0,97						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		318.048	11,67	179.682	11,17						
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FII	4	318.048	11,67	179.682	11,17						
Aluguéis a receber	5	24.560	0,90	7.901	0,49	Provisões e contas a pagar		70.378	2,58	12.776	0,79
(-) PDD aluguéis a receber	5	(1.610)	(0,06)	(1.439)	(0,09)	Custo de aquisição a pagar	8 / 10	61.525	2,25	1.447	0,09
Reembolso de despesas	5	948	0,03	824	0,05	Manutenção de imóveis		-	-	32	0,00
(-) PDD reembolso de despesas	5	(948)	(0,03)	(731)	(0,05)	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários		6.469	0,24	9.907	0,62
Venda de cotas FII		1.643	0,06	859	0,05	Taxa de administração	7	1.649	0,06	1.145	0,07
Venda de imóveis a receber		13.677	0,50	-	-	Caução		645	0,02	174	0,01
Juros de CRI à liquidar		385	0,01	-	-	Outros		90	-	71	0,00
Outros valores a receber	5	75.689	2,77	1	0,00						
Não Circulante		1.980.319	72,58	1.427.945	88,77						
Realizável a Longo Prazo		128.000	4,70	191.352	11,90						
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		-	-	81.192	5,05						
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	-	-	81.192	5,05						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		128.000	4,70	110.160	6,85						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	83.998	3,08	49.523	3,08						
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4	-	-	60.636	3,77						
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	4	44.002	1,61	1	0,00						
Investimento		1.852.319	67,88	1.236.593	76,87	Patrimônio líquido		2.728.458	100,00	1.608.624	100,00
Propriedades para Investimento		1.852.319	67,88	1.236.593	76,87	Cotas integralizadas	12	2.426.943	88,95	1.442.943	89,70
Imóveis acabados	6	1.848.935	67,76	1.236.593	76,87	Lucros acumulados		301.515	11,05	165.681	10,30
Terreno	6	3.384	0,12	-	-						
Total do ativo		2.847.434	104,36	1.630.699	101,37	Total do passivo		2.847.434	104,36	1.630.699	101,37

CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 11.728.688/0001-47)

(Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2020	2019
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		132.667	70.273
Receitas com multas contratuais		115.457	39
Lucro na venda de propriedades para investimento	6	11.538	-
Despesa com imóveis para renda		(6.671)	(1.880)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento		47.917	76.758
Operações vinculadas a SPE		2.327	13.265
(-) PDD aluguéis a receber		(171)	-
(-) PDD reembolso de despesas		(217)	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		302.847	158.455
Ativos financeiros de natureza imobiliária		9.701	38.516
Rendimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		8.735	843
Desvalorização/Valorização a valor justo de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		(1.597)	1.036
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(734)	-
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		988	2.146
Desvalorização/Valorização a valor justo de letras de crédito imobiliário - LCI		(16)	5
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		13.759	6.268
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliário		(17.192)	34.845
Resultado na venda de fundo de investimento imobiliário		2.890	419
Provisão de IR sobre Cotas de Fundos Imobiliários		(3.301)	(6.969)
Estorno de provisão de IR sobre Cotas de Fundos Imobiliários		6.739	-
Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(570)	(77)
Outros ativos financeiros		4.107	8.791
Receita com cotas de fundos de renda fixa		3.651	3.972
Rendimento de letras financeiras do tesouro - LFT		540	5.977
Desvalorização a valor justo de letras financeiras do tesouro - LFT		(6)	(126)
Resultado na venda de letras financeiras do tesouro - LFT		(19)	(1)
Imposto de renda sobre letras financeiras do tesouro - LFT		(59)	(1.031)
Outras despesas/receitas		(17.316)	(10.888)
Taxa de administração	7	(15.187)	(9.281)
Consultoria imobiliária, jurídica e contábil	17	(870)	(329)
Auditoria e custódia	17	(872)	(477)
Taxa de fiscalização CVM	17	(68)	(62)
Outras despesas	17	(562)	(1.260)
Devolução do custo da oferta		243	521
Lucro líquido dos exercícios		299.339	194.874
		299.339	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 11.728.688/0001-47)

(Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		892.943	59.342	952.285
Lucro líquido do exercício		-	194.874	194.874
Integralização de cotas - 5ª emissão (início em 10/06/2019 e encerramento em 24/06/2019)	12	550.000	-	550.000
Distribuição de resultado no exercício	11	-	(88.535)	(88.535)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		1.442.943	165.681	1.608.624
Lucro líquido do exercício		-	299.339	299.339
Integralização de cotas - 6ª emissão (início em 08/07/2020 e encerramento em 10/08/2020)	12	984.000	-	984.000
Distribuição de resultado no exercício	11	-	(163.505)	(163.505)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		2.426.943	301.515	2.728.458

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 11.728.688/0001-47)

(Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		116.008	69.535
Recebimento de multas contratuais		40.195	111
Distribuição de lucros de SPE provenientes de aluguel		3.183	13.265
Recebimento de juros, correção monetária e lucro sobre venda de letras de crédito imobiliário - LCI		1.608	1.515
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		5.850	379
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII		13.511	6.268
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		3.651	3.971
Recebimento de saldo do custo da oferta revertido em favor do Fundo		243	521
Atualização das cauções recebidas		(4)	(13)
Pagamento da taxa de administração		(14.683)	(8.655)
Pagamento de despesas com imóveis		(5.485)	(2.092)
Pagamento de consultoria imobiliária/jurídica/contábil		(914)	(329)
Pagamento de outros gastos operacionais		(2.808)	(1.773)
Caixa líquido das atividades operacionais		160.355	82.703
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Custo de aquisição de imóveis para renda e SPEs	6	(635.404)	(527.127)
Venda de imóveis para renda		86.175	-
Benfeitorias em imóveis para renda		(5.604)	(696)
Recebimento de retorno sobre o capital - SPE		-	-
Aquisição/Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(223.972)	(84.511)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)		69.986	45.383
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI		(30.000)	(120.000)
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI		90.000	60.000
Aquisição de letras financeiras do tesouro - LFT		-	(99.999)
Venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IRRF)		81.648	129.050
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(260.041)	(59.966)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		217.635	36.908
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		8.101	50
Caixa líquido das atividades de investimentos		(601.476)	(620.908)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de quotas - 5ª emissão	12	-	550.000
Integralização de quotas - 6ª emissão	12	984.000	-
Rendimentos pagos	11	(124.284)	(85.178)
Caixa líquido das atividades de financiamento		859.716	464.822
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		418.595	(73.383)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		15.483	88.866
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		434.078	15.483

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 30 de abril de 2010, sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 27 de abril de 2010, a qual foi iniciada em 29 de abril de 2010 e encerrada em 3 de maio de 2010, após a distribuição de 100 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 8 de junho de 2010.

O objeto do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de rendas, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 23.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 18 de março de 2021.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Classificação dos 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 e passivos 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 para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

(i) São representadas por cotas de fundos de investimento.

- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

(i) Cotas de fundos de investimento imobiliário:

- Líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - São valorizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores.
 - Não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, no mínimo mensalmente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.
- (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- (iii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPE”) - o objetivo específico da SPE é possuir e comercializar imóveis para renda.

c. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos 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 ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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. Abaixo encontram-se as explicações das técnicas mencionadas:

Fundos de Investimento: as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizados pelo valor patrimonial, informado pelo respectivo administrador no mínimo mensalmente. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPE"): são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas em setembro de 2018 e 2019.

Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”): contabilizados pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

d. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

e. Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

f. Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se

baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (b) e 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3 (d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

4 Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	2020		2019	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	5.286.349,911	257.880	316.431,760	15.069
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	12.788.387,950	176.838	43.264,241	583
Total	18.074.737,861	434.718	359.696,001	15.652

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento e Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento são administrados pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

Letras Financeiras do Tesouro (LFT)

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não possui composição de Letras Financeiras do Tesouro.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui a seguinte composição de Letras Financeiras do Tesouro:

a) Títulos para negociação

2019

Faixa de Vencimento / Título	Títulos Públicos	
	Custo	Valor Mercado
acima 365 dias (*)	78.762	81.192
Letra Financeira do Tesouro	78.762	81.192
Total Negociação	78.762	81.192
Total Carteira Renda Fixa	78.762	81.192

(*) prazo a decorrer da data de balanço até o vencimento

De caráter imobiliário

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) líquidos na B3 S.A.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2020			2019		
			Quantidade de cotas	Valor	% (**)	Quantidade de cotas	Valor	% (**)
XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário	XPIN11	Outros	491.118	57.854	7,46%	-	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário Industrial Do Brasil	FIIB11	Híbrido	96.346	51.814	14,07%	86.187	49.093	12,58%
Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário	HLOG11	Logística	260.575	31.269	6,13%	-	-	-
Fundo de Investimento imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII	SDIL11 SDIL13 4SDIL15	Logística	304.658	31.556	5,83%	277.222	41.583	5,81%
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPLG11 XPLG13	Logística	185.436	22.994	0,89%	101.904	15.541	0,67%
Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties	VVPR11 VVPR13	Lajes Corporativas	209.289	21.326	11,06%	184.739	18.197	13,50%
Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário	BRCO11	Logística	130.783	15.106	0,88%	-	-	-
BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário	BTLG11	Logística	120.947	13.486	0,93%	-	-	-
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	132.265	12.471	0,84%	131.129	16.575	0,83%
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários	70.639	6.149	0,18%	70.639	7.470	0,18%
RBR Log Fundo De Investimento Imobiliário	RBRL13	Logística	45.934	5.007	0,81%	-	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário Europar - FII	EURO11	Logística	20.825	4.610	5,42%	20.825	4.373	5,42%
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII	VILG11	Logística	34.267	4.366	0,32%	-	-	-

CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019

Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário	BTCR11	Títulos e Valores Mobiliários	17.800	1.602	0,07%	17.800	1.868	0,59%
Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário	PNDL11	Títulos e Valores Mobiliários	1.350	947	22,33%	-	-	
Total			2.122.232	280.557		890.445	154.700	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

(**) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas dos fundos imobiliários investidos.

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) não líquidos na B3 S.A.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	Ticker	2020			2019		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo	4SPVJ111	350.000	37.491	9,82%	250.000	24.982	12,20%
Total		350.000	37.491		250.000	24.982	

(*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas do fundo imobiliário investido.

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui a seguinte composição de Certificado de Recebíveis Imobiliários:

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros	Rating	Atualização Monetária	Valor Contábil em 2020	Valor Contábil em 2019	
1ª EM - 301ª Série	True Securitizadora S.A.	25/06/2035	5,00% a.a.	A	CDI	65.052	-	1
4ª EM - 29ª Série	ISEC Securitizadora S.A.	05/01/2039	6,25% a.a.	AAA	IPCA	9.686	-	2
1ª EM - 163ª Série	Habitasec Securitizadora S.A.	21/09/2034	1,3% a.a.	BBB+	CDI	5.833	-	3
1ª EM - 164ª Série	Habitasec Securitizadora S.A.	23/09/2036	1,3% a.a.	BBB-	CDI	3.427	-	4
4ª EM - 33ª Série	ISEC Securitizadora S.A.	25/05/2035	6,75% a.a.	A	IPCA	-	13.592	5
4ª EM - 30ª Série	ISEC Securitizadora S.A.	05/01/2039	7,00% a.a.	AAA	IPCA	-	9.339	6
1ª EM - 70ª Série	Bari Securitizadora S.A.	15/03/2035	4,50% a.a.	-	IPCA	-	9.137	7
1ª EM - 148ª Série	Habitasec Securitizadora S.A.	16/07/2034	6,00% a.a.	-	IPCA	-	6.804	8
1ª EM - 187ª Série	RB Capital Securitizadora S.A.	14/05/2030	7,76% a.a.	-	IPCA	-	3.907	9
1ª EM - 14ª Série	TRX Securitizadora S.A.	12/12/2031	7,76% a.a.	-	IGP-M	-	3.763	10
1ª EM - 107ª Série	RB Capital Securitizadora S.A.	20/06/2027	6,30% a.a.	-	IPCA	-	2.981	11
Total						83.998	49.523	

- Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, pela Sanca Gtis Embu II Empreendimentos Ltda. As garantias da operação são: a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas, em conjunto. Não há classificação de risco.
- Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, sem garantia real, pela BRL VI Fundo de Investimento Imobiliário. As garantias da operação são: a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiança Bancária e a Subordinação, quando referidos em conjunto. Não há classificação de risco.
- Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: o Penhor de Quotas, os Fundos de Reserva e a Fiança e, quando constituídas, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Hipoteca dos Imóveis Garantia, a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios. Não há classificação de risco.
- Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: o Penhor de Quotas, os Fundos de Reserva e a Fiança e, quando constituídas, a Alienação

Fiduciária de Imóveis, a Hipoteca dos Imóveis Garantia, a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios. Não há classificação de risco.

- 5) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Fundo de Complemento de Aluguel, quando referidos em conjunto. A agência de rating Sr Rating Prestação de Serviços LTDA atribuiu a nota A ao CRI objeto da emissão.
- 6) Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, sem garantia real, pela BRL VI Fundo de Investimento Imobiliário. As garantias da operação são: a Alienação Fiduciária de imóvel, a Fiança Bancária e a subordinação, quando referidos em conjunto. Possui rating AAA pela Fitch Rating.
- 7) Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, sem garantia real, pela REC Duque de Caxias I S.A. As garantias da operação são: a Alienação Fiduciária de imóvel e a Fidejussória. Não há classificação de risco.
- 8) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas. Não há classificação de risco.
- 9) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: a Fiança, a Coobrigação, os Seguros, os Fundos de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóvel, e a Cessão Fiduciária do Seguro Performance, quando mencionados em conjunto. Não há classificação de risco.
- 10) Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, com garantia real, pela Pacificus 47 Empreendimentos Imobiliários S.A. A garantia da operação é a Alienação Fiduciária de Bem imóvel. Não há classificação de risco.
- 11) Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, com garantia real, pela Salus Fundo de Investimento Imobiliário - FII. As garantias da operação são: a Fiança e a Alienação Fiduciária de Quotas. Não há classificação de risco.

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não possui composição de Letras de Crédito Imobiliário.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

LCI	2019	
	Quantidade	Valor
Banco ABC Brasil S.A.	30.000	30.022
Banco BTG Pactual S.A.	30.000	30.614
Total	60.000	60.636

Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui a seguinte composição em Investimento em Sociedades de Propósito Específico:

	Saldo em 31/12/2019		Movimentação em 2020			Saldo em 31/12/2020	
	Valor	Quantidade	Custo de aquisição SPE	Valores a pagar (Liquidação SPE)	Liquidação SPE	Valor	Quantidade
SPE							
HGLG Extrema I Empreendimento Imobiliário Ltda. (i)	-	-	44.000	-	-	44.000	44.000.000
Goodman I Empreendimentos Imobiliários S.A. (ii)	-	-	200.179	(200.178)	-	1	14.649.938
Goodman Itupeva Empreendimentos Imobiliários S.A. (iii)	-	-	156.401	(156.400)	-	1	87.801.283
SPE Campo Grande Investimentos Imobiliários e Participações S.A. (iv)	1	1.000	-	-	(1)	-	-
Total	1	1.000	400.580	(356.578)	(1)	44.002	146.451.221

(i) Conforme divulgado no fato relevante de 23 de dezembro de 2020, o Fundo integralizou o valor de R\$ 38.085 (trinta e oito milhões, oitenta e cinco mil, setenta e oito reais e nove centavos) em uma Sociedade de Propósito Específico ("SPE"), que tem como único sócio o próprio Fundo. Também nesta data, a SPE assinou escrituras de venda e compra, efetuou os primeiros pagamentos relacionados à compra e recebeu a posse integral de 3 (três) ativos imobiliários (em conjunto denominados "Terrenos"), localizados na Rodovia Fernão Dias, próximo ao Km 937, na cidade de Extrema, estado de Minas Gerais. Em conjunto, os Terrenos têm área total registrada em matrícula de 1.293.654,00 m² (um milhão, duzentos e noventa e três mil, seiscentos e cinquenta e quatro metros quadrados). O valor a ser pago pela aquisição dos Terrenos, adicionados os respectivos custos de transação, é de R\$ 44.149 (quarenta e quatro milhões, cento e quarenta e nove mil, cento e noventa e oito reais e sessenta e seis centavos), sendo: (i) R\$ 38.085 (trinta e oito milhões, oitenta e cinco mil, setenta e oito reais e nove centavos) pagos nesta data; e (ii) R\$ 6.064 (seis milhões, sessenta e quatro mil, cento e vinte reais e cinquenta e sete centavos), a serem pagos quando cumpridas determinadas condições pelos vendedores dos Terrenos.

(ii) e (iii) Conforme divulgado no fato relevante de 28 de agosto de 2020, o Fundo firmou o Termo de Fechamento, por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade das ações de duas Sociedades de Propósito Específicas detentoras do ativo de perfil logístico localizado na Estrada Joaquim Bueno Neto, nº 9.835, no município de Itupeva, estado de São Paulo, com área de terreno de 173.882,62 m² e área bruta locável de 58.828,04 m², atualmente 93% locado para 3 diferentes inquilinos, tendo uma multinacional alemã do setor de engenharia e tecnologia representando aproximadamente 58% do aluguel contratado deste ativo e do ativo de perfil logístico localizado na Avenida Parque B, nº 347, no município de Betim, no estado de Minas Gerais, com área de terreno de 129.288,57 m² e área bruta locável de 62.587,38 m², integralmente locado para uma companhia multinacional de origem norte-americana, do setor varejista. Assinado o Termo e recebidas as ações das SPEs, o Fundo efetivou em favor do vendedor o pagamento do saldo de R\$ 262.126 (duzentos e sessenta e dois milhões, cento e vinte e seis mil, duzentos e setenta e um reais e vinte e oito centavos), que, juntamente com o sinal de R\$ 60.000 (sessenta milhões de reais) pago em 04 de agosto de 2020 e o valor retido de R\$ 23.954 (vinte e três milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil reais), cuja liberação está condicionada ao cumprimento de determinadas condições pelo vendedor, totaliza o valor de R\$ 346.080 (trezentos e quarenta e seis milhões, oitenta mil, duzentos e setenta e um reais e vinte e oito centavos) ("Preço") pago pela aquisição da totalidade das ações das SPEs e, consequentemente, dos Imóveis. Com a assinatura do Termo, nesta data o Fundo tornou-se o único titular de todos os direitos sobre as SPEs.

(iv) Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de setembro de 2020 da SPE Campo Grande Investimentos Imobiliários e Participações S.A. deliberou o encerramento das atividades comerciais da Companhia, com sua dissolução e liquidação.

Descrição das Sociedades de Propósito Específico

HGLG Extrema I Empreendimento Imobiliário Ltda.: A Companhia foi constituída em 22 de dezembro de 2020, é sediada na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 700, Andar 11, 13 e 14, Itaim Bibi, São Paulo - SP e tem como objetivo social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE HGLG Extrema I Empreendimento Imobiliário Ltda.

Goodman I Empreendimentos Imobiliários S.A.: A Companhia foi constituída em 19 de maio de 2014, é sediada na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 700, Andar 9, sala 6, Itaim Bibi, São Paulo - SP e tem como objetivo social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Goodman I Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 29 de outubro de 2020, houve distribuição de lucros no valor de R\$ 1.405 ao acionista.

Em 29 de dezembro de 2020, o acionista deliberou, sem restrições ou ressalvas, pela redução de capital social da Companhia para mil reais.

Goodman Itupeva Empreendimentos Imobiliários S.A.: A Companhia foi constituída em 4 de julho de 2007, é sediada na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 700, Andar 9, sala 3, Itaim Bibi, São Paulo - SP e tem como objetivo social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Goodman Itupeva Empreendimentos Imobiliários S.A.

Em 29 de outubro de 2020, houve distribuição de lucros no valor de R\$ 1.778 ao acionista.

Em 29 de dezembro de 2020, o acionista deliberou, sem restrições ou ressalvas, pela redução de capital social da Companhia para mil reais.

SPE Campo Grande Investimentos Imobiliários e Participações S.A.: A Companhia foi constituída em 27 de julho de 2010, é sediada na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 700, 11º Andar, parte 13 e 14, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Campo Grande Investimentos Imobiliários e Participações S.A.

Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de setembro de 2020 da SPE Campo Grande Investimentos Imobiliários e Participações S.A. deliberou o encerramento das atividades comerciais da Companhia, com sua dissolução e liquidação.

5 Contas a receber

Aluguéis a receber - compreendem aluguéis a receber, vencidos e vencidos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui o montante de R\$ 24.560 referente a contas a receber de aluguéis (R\$ 7.901 em 31 de dezembro de 2019), sendo R\$ 16.667 de aluguéis a vencer (R\$ 6.185 em 31 de dezembro de 2019) e 7.893 de aluguéis vencidos (R\$ 1.716 em 31 de dezembro de 2019). Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante de R\$ (1.610) referente a aluguéis vencidos de exercícios anteriores ((R\$ 1.439) em 31 de dezembro de 2019).

Reembolso de despesas - compreendem despesas de condomínio, IPTU e seguro pagas pelo Fundo que deverão ser ressarcidas pelo respectivo locatário.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui o montante de R\$ 948 referente a reembolso de despesas a receber (R\$ 824 em 31 de dezembro de 2019). Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante de R\$ (948) referente reembolso não recebidos e vencidos do exercício de 2018 ((R\$ 731) em 31 de dezembro de 2019).

As provisões para devedores duvidosos acima mencionados são lançadas quando há inadimplência de mais de três meses de determinado locatário/contrato.

Outros valores a receber - em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui o montante de R\$ 75.689, sendo que R\$ 75.261 refere-se a multa rescisória do galpão Betim, R\$ 12 refere-se ao custo de aquisição a ativar da aquisição da Tech Town, R\$ 149 refere-se a cotas a serem Integralizadas na SPE HGLG Extrema I Empreendimento Imobiliário Ltda., R\$ 249 refere-se a rendimento de cotas de FII e R\$ 17 refere-se a taxa de fiscalização CVM.

6 Propriedades para investimento

a. Movimentação das propriedades para investimento

a.1 Imóvel

Imóvel	Saldo em 31/12/2019		Movimentação em 2020				Saldo em 31/12/2020	
	Valor justo	%	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	%
Volkswagen Vinhedo	388.889	100%	218	-	22.268	218	411.593	100%
Lojas Americanas Uberlândia	219.674	100%	-	-	9.667	-	229.341	100%
Galpão Betim (a)	-	-	199.820	-	-	-	199.820	100%
Galpão GR Louveira (b)	-	-	159.900	-	-	-	159.900	90%
Galpão Itupeva (c)	-	-	156.103	-	-	-	156.103	100%
Condomínio SJC	133.170	100%	219	-	3.995	1.510	138.894	100%
Cremer Blumenau	92.765	100%	-	-	3.438	-	96.203	100%
Galpões Extrema (d)	-	-	93.959	-	-	-	93.959	100%
Centro Empresarial Master Offices	75.544	100%	-	-	6.597	-	82.141	100%
Tetra Pak Monte Mor	65.656	100%	-	-	(328)	-	65.328	100%
Gerdau Rio de Janeiro	63.500	100%	-	-	(3.025)	-	60.475	100%
FedEx Guarulhos	46.969	100%	-	-	603	2.954	50.526	100%
Galpão CONE G06 (e)	-	-	36.676	-	-	-	36.676	73%
Tech Town	29.771	90%	-	-	2.231	208	32.210	90%
Brascabos Rio Claro	19.320	100%	-	-	1.961	-	21.281	100%
Centro Empresarial Atibaia (f)	21.701	22%	-	(7.850)	510	124	14.485	100%
Ed. Albatroz Gaia (g)	47.450	15%	-	(48.292)	-	842	-	-
Air Liquide Campinas (h)	16.511	100%	-	(16.511)	-	-	-	-
Ed. Os Lusíadas (i)	15.673	5%	-	(15.673)	-	-	-	-
Total	1.236.593		646.895	(88.326)	47.917	5.856	1.848.935	

(a) (c) Conforme divulgado no fato relevante de 1 de outubro de 2020, o Fundo realizou o pagamento de R\$ 23.241 (vinte e três milhões, duzentos e quarenta e um mil, cento e oitenta e três reais e trinta e quatro centavos), a título de parcela final pela aquisição da totalidade das ações de duas sociedades de propósito específico, detentoras dos ativos logísticos (Imóvel Itupeva e Imóvel Betim). O valor pago pelo Fundo na aquisição dos Imóveis foi de R\$ 345.367 (trezentos e quarenta e cinco milhões, trezentos e sessenta e sete mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e dois centavos). Houve um desconto de R\$ 713 (setecentos e treze mil, oitocentos e dezesseis reais e sessenta e seis centavos). Além dos valores mencionados, foi provisionado o valor de R\$ 10.500 relacionado aos custos de aquisição como ITBI, cartório e diligências imobiliárias e técnicas, e foram pagos R\$ 56 de diligências jurídicas.

(b) Conforme divulgado no fato relevante de 30 de novembro de 2020, o Fundo firmou Escritura Pública de Venda e Compra de Bens Imóveis, por meio da qual concluiu a aquisição dos galpões de números 1 a 4 e 8 a 16 do ativo logístico denominado Condomínio GR Louveira, localizado na Rua Atílio Biscuola, nº 1.831, na cidade de Louveira, no estado de São Paulo. O valor pago pelo Fundo nesta data, para aquisição dos Imóveis, é de R\$ 156.139 (cento e cinquenta e seis milhões, cento e trinta e nove mil reais). Além dos valores mencionados, foram

pagos R\$ 3.123 relacionado aos custos de ITBI, R\$ 288 relacionado aos custos de cartório e foram provisionados R\$ 350 relacionado aos custos de aquisição como diligências imobiliárias, jurídicas e técnicas.

(d) Conforme divulgado no fato relevante de 1º de julho de 2020, o Fundo firmou a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis por meio da qual concluiu a aquisição da totalidade de um conjunto de galpões logísticos. De acordo com as disposições da Escritura, o valor pago pelo Fundo na aquisição do Imóvel foi de R\$ 89.714 (oitenta e nove milhões, setecentos e quatorze mil, cento e vinte e seis reais e cinco centavos), que contempla um reajuste de aproximadamente 0,53% frente ao valor anunciado nos Fatos Relevantes divulgados em 28 de fevereiro de 2020, em 5 de março de 2020 e em 5 de maio de 2020. O Preço foi pago ao vendedor da seguinte forma: (i) R\$ 9.200 (nove milhões e duzentos mil reais) já pagos ao vendedor a título de sinal, (ii) R\$ 45.804 (quarenta e cinco milhões, oitocentos e três mil, quinhentos e oitenta e nove reais e trinta e quatro centavos) pagos nesta data; (iii) R\$ 5.093 (cinco milhões, noventa e três mil e trezentos e noventa e dois reais e noventa e nove centavos) a serem pagos no prazo de até 180 dias contados desta data; (iv) R\$ 5.093 (cinco milhões, noventa e três mil e trezentos e noventa e dois reais e noventa e nove centavos) a serem pagos no prazo de até 360 dias contados desta data; (v) R\$ 12.262 (doze milhões, duzentos e sessenta e um mil, oitocentos e setenta e cinco reais e trinta e sete centavos) a serem pagos no prazo de até 540 dias contados desta data, corrigidos por 50% do valor resultante da variação do Índice Geral de Preços-Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M") no período entre a data da Escritura e o pagamento desta parcela; e (vi) R\$ 12.262 (doze milhões, duzentos e sessenta e um mil, oitocentos e setenta e cinco reais e trinta e sete centavos) a serem pagos no prazo de até 720 dias contados desta data, corrigidos por 100% da variação do IGP-M no período entre a data da Escritura e o pagamento desta parcela.

(e) Conforme divulgado no fato relevante de 20 de novembro de 2020, o Fundo firmou Escritura Pública de Compra e Venda, por meio da qual concluiu a aquisição de 73% do galpão logístico multiusuário denominado "G6", integrante do complexo logístico denominado Cone Multimodal. O valor de aquisição do Ativo Performado corresponde a R\$ 35.845 (trinta e cinco milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, quatrocentos e sessenta reais), sendo que nesta data o Fundo pagou ao vendedor a soma de R\$ 14.984 (quatorze milhões, novecentos e oitenta e três mil, seiscentos e dez reais) referente a este ativo, restando ainda um valor a pagar correspondente a R\$ 20.861 (vinte milhões, oitocentos e sessenta mil, oitocentos e cinquenta reais). Além dos valores mencionados, foram pagos R\$ 457 relacionado aos custos de ITBI, R\$ 122 relacionado aos custos de cartório e R\$ 252 em diligências imobiliárias, jurídicas e técnicas.

(f) (g) (i) Conforme divulgado no fato relevante de 26 de março de 2020, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Compra e Venda, um Termo de Assunção de Obrigações e Outras Avenças e um Termo de Opção de Venda de Bens Imóveis, por meio dos quais concluiu a venda de ativos Centro Empresarial Atibaia, Ed. Albatroz Gaia e Ed. Os Lusíadas. Nesta data, os Imóveis foram vendidos por R\$ 75.328 (setenta e cinco milhões, trezentos e vinte e sete mil, seiscentos e dez reais e sessenta e dois centavos), equivalente a R\$ 2.446,45/m² (dois mil, quatrocentos e quarenta e seis reais e quarenta e cinco centavos por metro quadrado). A operação possui as seguintes condições de pagamento: (i) Parcela à vista: R\$ 61.373 (sessenta e um milhões, trezentos e setenta e três mil, cento e sessenta e quatro reais e sessenta e dois centavos) recebidos nesta data contra a outorga da Escritura e Assinatura dos Compromissos Acessórios. Com o recebimento do valor, o Fundo apurou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.701 (um milhão, setecentos e um mil, quatrocentos e trinta e três reais e quatorze centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,14/cota; (ii) Parcela a prazo: R\$ 13.954 (treze milhões, novecentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e seis reais) a ser recebido conforme cessem os descontos progressivos concedidos ao locatário Natural One, previstos para agosto de 2020 e agosto de 2022, acrescido da correção que venha a incidir sobre o valor atual de locação e os aluguéis sem desconto. Caso o imóvel seja desocupado até os vencimentos, tal valor será adiantado pelo vendedor na medida em que o locatário quite a multa rescisória. Com o pagamento desta parcela, o Fundo apurará um lucro em regime de caixa de R\$ 387 (trezentos e oitenta e seis mil, oitocentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e sete centavos), equivalente a aproximadamente R\$ 0,03/cota e (iii) Earnout (Complemento de Preço Variável): até R\$ 4.715 (quatro milhões, setecentos e quatorze mil, setecentos e trinta e oito reais e setenta centavos) a ser recebido como lucro extra conforme o locatário Constanta continue ocupando os módulos e cessem os descontos progressivos concedidos no contrato de locação, previstos para julho, agosto e novembro de 2020, fevereiro e novembro de 2021, e janeiro de 2022, acrescido da correção que venha a incidir sobre o valor atual de locação e os aluguéis sem desconto. Caso o imóvel seja desocupado até os vencimentos, será pago pelo vendedor o valor equivalente ao cap rate de 9,2% sobre o aluguel que venha a ser cobrado de um novo locatário. O valor total a ser recebido como Earnout será apurado integralmente como lucro em regime de caixa.

(h) Conforme divulgado no fato relevante de 27 de fevereiro de 2020, o Fundo firmou Escritura de Venda e Compra Sob Condições Resolutivas, por meio do qual concluiu a venda da totalidade do ativo Air Liquide Campinas. O valor recebido pelo Fundo em decorrência da venda do Imóvel foi de R\$ 18.680 (dezoito milhões e seiscentos e oitenta mil reais), equivalente a R\$ 10.841,56/m², sendo (i) R\$ 500 (quinhentos mil reais) recebidos

nesta data a título de sinal, e (ii) R\$ 18.180 (dezoito milhões e cento e oitenta mil reais) a ser recebido em até 90 dias contados desta data. A operação gerou um “lucro a regime de caixa” de R\$ 2.451 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil, setecentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e seis centavos), quando de seu recebimento, equivalente a aproximadamente R\$ 0,21/cota.

a.2 Terreno

Terreno	Saldo em 31/12/2019		Movimentação em 2020				Saldo em 31/12/2020	
	Valor justo	%	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	%
Terreno CONE G04 (a)	-	-	3.384	-	-	-	3.384	30%
Total	-		3.384	-	-	-	3.384	

(a) Conforme divulgado no fato relevante de 20 de novembro de 2020, o Fundo firmou Escritura Pública de Compra e Venda, por meio da qual concluiu a aquisição de 30% de um terreno, já terraplanado e com acesso bem como com projeto aprovado para futura construção, denominado “G4”, integrante do complexo logístico denominado Cone Multimodal. O valor total pago nesta data pela aquisição da fração ideal do Terreno é de R\$ 2.931 (dois milhões, novecentos e trinta e um mil reais). No Terreno é previsto o desenvolvimento de um galpão logístico refrigerado, com início de obras no primeiro semestre de 2021 e estimativa de custos de aproximadamente R\$ 14.923 (quatorze milhões, novecentos e vinte e dois mil, oitocentos e setenta e quatro reais e quarenta e sete centavos), o que já contempla a fração ideal de 30%. O Fundo ainda desembolsará o valor proporcional a sua fração ideal para custeio da construção do galpão logístico objeto do projeto de desenvolvimento já aprovado, podendo aumentar sua participação no imóvel, quando pronto e locado, para até 70%), com vistas ao atingimento da expectativa de rentabilidade prevista no Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da Sexta Emissão do Fundo.

b. Descrição das propriedades para investimento

b.1 Imóvel

Volkswagen Vinhedo

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 132.253 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 10 m a 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Avenida das Indústrias, s/n, Bairro Industrial Benedito Storani, Vinhedo – SP.

Lojas Americanas Uberlândia

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 88.689 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica no Anel Viário Setor Oeste – Uberlândia/MG.

Galpão Betim

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 62.587 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Avenida Parque B, 347 Betim - MG.

Galpão GR Louveira

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 55.202 m², sendo 90% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rua Atilio Biscuola, 1.831, Bairro Terra Nobre, Louveira - SP.

Galpão Itupeva

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 58.828 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Estrada Joaquim Bueno Neto, 9.835 Itupeva - SP.

Condomínio SJC

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 69.466 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 7,5 m a 12 m e resistência do piso a 5 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rua Ambrósio Molina, 1090/1100, São José dos Campos – SP.

Cremer Blumenau

Trata-se de ativo de perfil industrial, com área construída de 65.825 m² sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 4 m a 5 m e piso de madeira ou concreto. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Iguazu – Blumenau/SC.

Galpões Extrema

Trata-se de ativo de perfil logístico, composto por um conjunto de 3 galpões, sendo o galpão 1, com área construída de 9.792 m², o galpão 2, com área construída de 10.366 m² e o galpão 3, com área construída de 13.943 m², sendo 100% detido pelo Fundo. Os galpões contam com um bom padrão construtivo, o galpão 1 possui pé direito de 11,50 m e o galpão 2 e 3 possuem pé direito de 12 m, cada, todos com resistência do piso a 8 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Estrada Municipal José Geraldo Aparecido e Rua Josepha Gomes de Souza, bairro dos Pires – Extrema/MG.

Centro Empresarial Master Offices

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, com área construída de 14.234 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, lajes regulares e piso vinílico, porcelanato e cerâmico. O ativo, destinado à locação, fica na Av. Guido Caloi, 1.935 – São Paulo/SP.

Tetra Pak Monte Mor

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 24.696 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e piso de cimento queimado. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Tobias Bueno De Oliveira, 701 – Monte Mor/SP.

Gerdau Rio de Janeiro

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 16.592 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Estrada do Pedrogoso, 900 – Rio de Janeiro/RJ.

FedEx Guarulhos

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 18.276 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 10 m e resistência do piso a 4 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rua Antonio Utrilla, 1062 - Guarulhos/SP.

Galpão CONE G06

Trata-se de ativo de perfil empresarial, com área construída de 15.731 m², sendo 73% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia BR-101, 5.225 Cabo de Santo Agostinho - PE.

Tech Town

Trata-se de ativo de perfil empresarial, com área construída de 7.905 m², sendo 90% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 3,5 m e piso de carpete e cerâmico. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia SP-101, km 9,5 – Hortolândia/SP.

Brascabos Rio Claro

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, com área construída de 11.492 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 4 m a 7 m e piso de cimento queimado. O ativo, destinado à locação, fica na Avenida Brasil, 3.464 – Rio Claro/SP.

Centro Empresarial Atibaia

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 12.343 m², sendo 35,68% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 8,5m e resistência do piso a 4 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Av. Tégula 888 - Atibaia/ SP.

b.2 Terreno

Terreno CONE G04

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 5.541 m², sendo 30% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia BR-101, 5.225 Cabo de Santo Agostinho - PE.

c. Valor justo das propriedades para investimento

- i. Os valores justos estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em dezembro de 2020. O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Volkswagen Vinhedo	7,75%	7,50%	10 anos
Lojas Americanas Uberlândia	7,75%	7,75%	10 anos
Condomínio SJC	9,50%	9,50%	13 anos
Cremer Blumenau	8,50%	10,50%	11 anos
Centro Empresarial Master Offices	8,50%	8,75%	12 anos
Tetra Pak Monte Mor	8,00%	7,50%	10 anos
Gerdau Rio de Janeiro	7,25%	8,75%	10 anos
FedEx Guarulhos	8,50%	8,25%	10 anos
Tech Town	9,00%	8,50%	11 anos
Brascabos Rio Claro	8,75%	9,75%	10 anos
Centro Empresarial Atibaia	8,50%	7,50%	11 anos

A Cushman & Wakefield é uma empresa sediada na Praça Prof. José Lannes, 40 - 4º andar, São Paulo, SP, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisas e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

- ii. Os ativos Galpão Betim, Galpão GR Louveira, Galpão Itupeva, Galpões Extrema, Galpão CONE G06 e Terreno CONE G04 foram adquiridos em novembro de 2020 e estão marcados pelo valor corrente de negociação, qual seja, o valor de custo.

d. Coberturas de seguros

Os empreendimentos nos quais o Fundo possui imóveis para renda encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

7 Taxa de administração

A taxa de administração é calculada mensalmente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, à razão de 0,6% ao ano e paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi apropriada a importância de R\$ 15.187 (R\$ 9.281 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019) a título de taxa de administração.

8 Obrigação por aquisição de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui uma obrigação por aquisição de imóvel no valor de R\$ 45.757 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 - o Fundo não possuía obrigação por aquisição de imóveis).

9 Obrigação por benfeitorias realizadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o Fundo não possuía obrigação de benfeitoria a ser realizada nas propriedades para investimento.

10 Obrigação em Sociedades de Propósito Específico

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui uma obrigação por custo de aquisição das Sociedades de Propósito Específico Goodman I Empreendimentos Imobiliários S.A. e Goodman Itupeva Empreendimentos Imobiliários S.A., detentoras dos imóveis “Galpão Itupeva” e “Galpão Betim”, respectivamente, no montante de R\$ 15.768.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui uma obrigação por custo de aquisição das Sociedades de Propósito Específico Bre Ponte I e Bre Ponte V, detentoras dos imóveis “Condomínio SJC” e “Volkswagen Vinhedo”, respectivamente, no montante de R\$ 1.447.

11 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho de e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, 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 em até 10 (dez) dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2020	2019
Caixa líquido das atividades operacionais	160.355	82.703
Lucro sobre venda fundos de investimento imobiliários - FII (líquido de IR)	2.406	142
Lucro sobre venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IR)	456	5.839
Lucro sobre venda de imóveis para renda	6.505	-
Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.337	465
Atualização monetária CRI*	(44)	-
Despesa financeira com imóveis	(387)	-
Base de cálculo	170.628	89.149
Resultado mínimo a distribuir - 95%	162.097	84.692
Rendimentos apropriados no exercício	163.505	88.535
Pagamentos no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	9.268	5.911
Resultado do exercício distribuído	115.016	79.267
Total pago no exercício	124.284	85.178

Distribuição de Rendimentos	2020	2019
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	48.489	9.268

*A atualização monetária demonstrada no quadro reflete apenas os valores de atualização monetária que não impactaram o caixa, portanto não compõe o “Caixa líquido das atividades operacionais” (valores negativos).

12 Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de abril de 2010, correspondente a 100 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 100, entre 29 de abril de 2010 e 3 de maio de 2010.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23 de junho de 2010, correspondente a 300.000 cotas, subscritas e integralizadas 155.653 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 162.006, entre 21 de setembro de 2010 e 21 de março de 2011, e cancelados as cotas não subscritas.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 11 de novembro de 2011, correspondente a 184.347 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.092,19, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 200.420, entre 18 de novembro de 2011 e 03 de fevereiro de 2012.

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de janeiro de 2018, correspondente a 448.034 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 1.205,26, totalizando R\$ 539.998, entre 29 de janeiro de 2018 e 14 de março de 2018.

Na abertura dos mercados de 18 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 17 de abril de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 17 de abril de 2018.

	Quantidade de cota	Valor da cota
Saldo final em 17 de abril de 2018	788.134	1.175,346691
Saldo inicial em 18 de abril de 2018	7.881.340	117,534669

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 6 de junho de 2019, correspondente a 4.000.872 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 137,47, totalizando R\$ 550.000, em 24 de julho de 2019.

A sexta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 7 de julho de 2020, correspondente a 6.554.755 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 150,12, totalizando R\$ 984.000, em 10 de agosto de 2020.

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido está dividido por 18.436.967 cotas (11.882.212 cotas em 31 de dezembro de 2019), com valor unitário de R\$ 147,988424 (R\$ 135,380724 em 31 de dezembro 2019), totalizando R\$ 2.728.458 (R\$ 952.285 em 31 de dezembro de 2019).

13 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. 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, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do Anúncio de Início de Distribuição das novas cotas; III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram emitidas 6.554.755 novas cotas no montante de R\$ 984.000 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 - 4.000.872 novas cotas no montante de R\$ 550.000).

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve amortizações de cotas do Fundo.

14 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

15 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGLG11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2020	Data	Valor da cota em 2019
31/01/2020	191,50	31/01/2019	145,49
28/02/2020	177,04	28/02/2019	152,50
31/03/2020	158,05	29/03/2019	161,40
30/04/2020	173,00	30/04/2019	157,50
29/05/2020	181,95	31/05/2019	154,80

30/06/2020	189,94	28/06/2019	148,54
31/07/2020	180,00	31/07/2019	159,85
31/08/2020	182,00	30/08/2019	152,77
30/09/2020	169,99	30/09/2019	154,00
30/10/2020	164,00	31/10/2019	162,19
30/11/2020	167,70	29/11/2019	181,55
31/12/2020	181,00	30/12/2019	206,15

16 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi 12,33% (13,51% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 6,74% (6,14% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

17 Encargos debitados ao Fundo

	2020		2019	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	15.187	0,76	9.281	0,76
Consultoria imobiliária, jurídica e contábil	870	0,04	329	0,03
Auditoria e custódia	872	0,04	477	0,04
Taxa de fiscalização CVM	68	0,00	62	0,01
Outras despesas	562	0,03	1.260	0,10
Total de despesas administrativas	17.559	0,87	11.409	0,94

- (*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 2.016.040 (R\$ 1.212.689 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

18 Tributação

Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de impostos, inclusive imposto de renda, que apenas incidem sobre aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, e ganho de capital auferido na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

Dos Cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que tenham suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que possuam, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. O benefício mencionado não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 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. A isenção é reconhecida também em relação a pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida.

19 Demandas judiciais

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

20 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A.

21 Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa n.º 7, o Fundo operou com aquisição de Certificado de recebíveis imobiliários estruturados e/ou cuja distribuição e colocação tenham sido realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Título	Tipo de transação	Montante das transações	Corretagem
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.	Instituição ligada à Administradora como Coordenadora Líder da Oferta	CRI	Venda	18.814	-
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.	Instituição ligada à Administradora como Coordenadora Líder da Oferta	CRI	Compra	18.739	-

22 Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516 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 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

2020				
Ativos	Consolidado			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	434.718	-	434.718
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	280.557	-	-	280.557
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	37.491	37.491
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	83.998	-	83.998
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	44.002	-	44.002
Propriedades para investimento	515.823	-	1.336.496	1.852.319
Total do ativo	796.380	562.718	1.373.987	2.733.085

2019				
Ativos	Consolidado			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	15.652	-	15.652
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	154.700	-	-	154.700
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	24.982	24.982
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	49.523	-	49.523
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	60.636	-	60.636
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	1	-	1
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	81.192	-	-	81.192
Propriedades para investimento	-	-	1.236.593	1.236.593
Total do ativo	235.892	125.812	1.261.575	1.623.279

Nos exercícios findos em 31 dezembro de 2020 e 2019 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

23 Riscos associados ao Fundo

23.1 Riscos de mercado

23.1.1 *Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo*

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

23.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão

prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

23.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. 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 recolhimentos não previstos inicialmente.

23.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

23.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas. É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que

alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

23.2.2 Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

23.2.3 Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

23.2.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de

aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

23.2.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

23.2.6 Risco de depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

23.2.7 Risco de vacância

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

23.2.8 Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo.

23.2.9 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ademais, o Fundo estará sujeito a despesas e custos

decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

23.3 Riscos relativos ao Fundo

23.3.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

23.3.2 *Desempenho passado*

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

23.3.3 *Riscos jurídicos*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a regulamentação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de

maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

23.3.4 Risco tributário

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

23.3.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

- (i) Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação dos imóveis de seu patrimônio.
- (ii) Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- (iii) Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

23.3.6 Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

23.3.7 Risco da administração dos imóveis por terceiros

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

23.4 Gerenciamento de riscos

23.4.1 *Risco de crédito*

A administradora para reduzir o risco de Crédito executa uma série de controles, entre eles o controle de exposição por emissor dos ativos com limites pré definidos por um comitê, e para cada produto novo, ele é submetido ao comitê para a análise do riscos envolvidos.

23.4.2 *Risco de liquidez*

A administradora prima por ativos líquidos, de acordo com o princípio de preservação de patrimônio adotado, visando assim agilidade de reposicionamento no mercado em um momento de maior volatilidade.

23.4.3 *Risco de mercado*

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados pela CSHG e dos fundos de terceiros, nos quais investimos, através da marcação a mercado dos ativos presentes nas carteiras e comitês trimestrais com a equipe de gestão e operacional contendo análises de exposição por mercados, cenários de stress etc.

23.4.4 *Risco operacional*

Apesar dos processos e serviços serem altamente interligados e supervisionados por pessoas com experiência em mercado financeiro, existe, na CSHG, a área de *Legal Entity Management* responsável pelo mapeamento e fluxograma das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los e minimizar possíveis riscos. Para tanto, eventuais erros operacionais e falhas são detectados imediatamente para que as devidas providências sejam tomadas no mesmo momento.

Com este objetivo, disponibilizamos a todos os nossos colaboradores, em nossa intranet, um Manual de Procedimentos Internos no qual os objetivos e responsabilidades das funções de *Back-Office* e *Front-Office* estão definidos. Além disso, as áreas Jurídico, *Compliance* e *Legal Entity Management* são responsáveis pelo cumprimento das normas, certificando a observância das exigências legais e regulatórias, permitindo que a instituição atue preventivamente em relação a seus riscos operacionais.

É de responsabilidade de cada colaborador conhecer e cumprir a regulamentação, políticas e procedimentos de controles e *reports* relativos às suas atividades e escalar imediatamente para seus superiores quaisquer problemas, dificuldades ou riscos e erros operacionais, do qual tenha ciência ou que tenha cometido, que possam impactar as informações a serem reportadas.

Além disso, cada gestor deve identificar os relatórios periódicos relativos à sua área de atuação; supervisionar a produção dos relatórios periódicos, garantindo que não haja erros na elaboração das informações e desenhar procedimentos para registrar e manter seus respectivos arquivos organizados.

24 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. 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 gerencias no seu cliente ou promover os interesses deste.

25 Alterações estatutárias

Instrumento Particular de Alteração realizado em 12 de agosto de 2020 deliberou a adequação no Regulamento do Fundo no capítulo relativo a emissão, distribuição e integralização de cotas do Fundo.

Instrumento Particular de Alteração realizado em 1º de julho de 2020 deliberou a adequação no Regulamento do Fundo no capítulo relativo a Assembleia Geral.

26 Informações adicionais

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, China e em 30 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". Desde então, o surto do COVID-19 resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais, bem como na rentabilidade do Fundo e poderá continuar influenciando prospectivamente, gerando oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

27 Eventos subsequentes

Conforme divulgado no fato relevante de 4 de janeiro de 2021, em complemento aos Fatos Relevantes divulgados em 28 de fevereiro de 2020, em 5 de março de 2020, em 5 de maio de 2020, em 1º de julho de 2020 e em 4 de agosto de 2020, o Fundo realizou, nesta data, o pagamento do valor de R\$ 5.093 (cinco milhões, noventa e três mil, trezentos e noventa e dois reais e noventa e nove centavos), a título de parcela do Preço indicada no item (iii) abaixo, pela aquisição da totalidade de um conjunto de galpões logísticos localizados na cidade de Extrema, estado de Minas Gerais (em conjunto denominados "Imóveis"). Conforme informado nos fatos relevantes anteriores, o valor total a ser pago pelo Fundo na aquisição dos Imóveis será, já corrigido monetariamente nos termos informados no fato relevante publicado em 1º de julho de 2020, de R\$ 90.101 (noventa milhões, cento e um mil, cento e vinte e dois reais e oitenta e dois centavos) ("Preço"). O Preço será pago ao vendedor da seguinte forma: (i) R\$ 9.200 (nove milhões e duzentos mil reais) já pagos ao vendedor a título de sinal; (ii) R\$ 45.804 (quarenta e cinco milhões, oitocentos e três mil, quinhentos e oitenta e nove reais e trinta e quatro centavos) pagos em 1º de julho de 2020; (iii) R\$ 5.093 (cinco milhões, noventa e três mil, trezentos e noventa e dois reais e noventa e nove centavos) pagos nesta data; (iv) R\$ 5.093 (cinco milhões, noventa e três mil, trezentos e noventa e dois reais e noventa e nove centavos) a serem pagos no prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias contados de 1º de julho de 2020; (v) R\$ 12.649 (doze milhões, seiscentos e quarenta e oito mil, oitocentos e setenta e dois reais e treze centavos) pagos em 4 de agosto de 2020; e (vi) R\$ 12.262 (doze milhões, duzentos e sessenta e um mil, oitocentos e setenta e cinco reais e trinta e sete centavos) a serem pagos no prazo de até 720 (setecentos e vinte) dias contados de 1º de julho de 2020, corrigidos por 100% (cem por cento)

da variação do IGP-M no período compreendido entre a data de 1º de julho de 2020 e o pagamento desta parcela.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável