

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 financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e 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 financeiras do CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”.

Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado e é destinado a investidores em geral. Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía o montante de R\$ 2.436.665 mil, o equivalente a 77,21% do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento. Deste modo, em nosso julgamento os riscos mais significativos são a mensuração do valor justo e a existência desse ativo.

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 de especialistas para revisão do laudo econômico das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através do fluxo de caixa descontado; **(iv)** validação das aquisições, vendas e benfeitorias dos imóveis realizadas no exercício, através dos respectivos contratos; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para a apuração do valor justo do seu investimento no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 10 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo destinou o montante de R\$ 228.017 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela administradora; **(iii)** liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o exercício; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2021, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

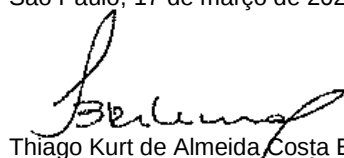
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 17 de março de 2022



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 2021 e 2020

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2021	% PL	2020	% PL	Passivo	Nota explicativa	2021	% PL	2020	% PL
Circulante		794.252	25,17	867.115	31,78	Circulante		332.719	10,54	125.445	4,60
Disponibilidades		22	-	5	0,00	Rendimentos a distribuir	11	37.299	1,18	48.489	1,78
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	328.584	10,41	434.718	15,93	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários a pagar		-	-	109	0,00
Cotas de Fundos de Investimento		328.584	10,41	434.718	15,93						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		378.582	12,00	318.048	11,66						
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FII	4	378.582	12,00	318.048	11,66						
Aluguéis a receber	5	25.611	0,81	24.560	0,90	Provisões e contas a pagar		295.420	9,36	76.847	2,82
(-) PDD aluguéis a receber	5	(1.610)	(0,05)	(1.610)	(0,06)	Custo de aquisição a pagar	8 / 10	131.938	4,18	61.525	2,25
Reembolso de despesas	5	948	0,03	948	0,03	Obrigação por aquisição de imóveis	8 / 10	159.633	5,06	6.469	0,24
(-) PDD reembolso de despesas	5	(948)	(0,03)	(948)	(0,03)	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários		-	-	6.469	0,24
Venda de cotas FII		-	-	1.643	0,06	Taxa de administração	7	1.920	0,06	1.649	0,06
Venda de imóveis a receber		36.379	1,15	13.677	0,50	Caução		740	0,02	645	0,02
Juros de CRI à liquidar		-	-	385	0,01	Outros		1.189	0,04	90	-
Outros valores a receber	5	26.684	0,85	75.689	2,77						
Não Circulante		2.694.555	85,38	1.980.319	72,58						
Realizável a Longo Prazo		257.890	8,17	128.000	4,69						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		257.890	8,17	128.000	4,69	Patrimônio líquido		3.156.088	100,00	2.728.458	100,00
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	191.012	6,05	83.998	3,08	Cotas integralizadas	12	2.872.504	91,01	2.426.943	88,95
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	4	66.878	2,12	44.002	1,61	Lucros acumulados		283.584	8,99	301.515	11,05
Investimento		2.436.665	77,21	1.852.319	67,89						
Propriedades para Investimento		2.436.665	77,21	1.852.319	67,89						
Imóveis acabados	6	2.367.639	75,02	1.848.935	67,76						
Terreno	6	69.026	2,19	3.384	0,12						
Total do ativo		3.488.807	110,54	2.847.434	104,36	Total do passivo		3.488.807	110,54	2.853.903	104,60

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 resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2021	2020
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		163.778	132.667
Receitas com multas contratuais		2.535	115.457
Lucro na venda de propriedades para investimento		49.055	11.538
Despesa com imóveis para renda		(5.757)	(6.671)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento		53.847	47.917
Operações vinculadas a SPE		6.492	2.327
(-) PDD aluguéis a receber		-	(171)
(-) PDD reembolso de despesas		-	(217)
Resultado líquido de propriedades para investimento		269.950	302.847
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(11.220)	9.701
Rendimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		7.151	8.735
Desvalorização/Valorização a valor justo de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		3.537	(1.597)
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		-	(734)
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		-	988
Desvalorização/Valorização a valor justo de letras de crédito imobiliário - LCI		-	(16)
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		25.130	13.759
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliário		(46.582)	(17.192)
Resultado na venda de fundo de investimento imobiliário		2.383	2.890
Provisão de IR sobre Cotas de Fundos Imobiliários		(2.604)	(3.301)
Estorno de provisão de IR sobre Cotas de Fundos Imobiliários		-	6.739
Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(235)	(570)
Outros ativos financeiros		11.870	4.107
Receita com cotas de fundos de renda fixa		11.870	3.651
Rendimento de letras financeiras do tesouro - LFT		-	540
Desvalorização a valor justo de letras financeiras do tesouro - LFT		-	(6)
Resultado na venda de letras financeiras do tesouro - LFT		-	(19)
Imposto de renda sobre letras financeiras do tesouro - LFT		-	(59)
Outras despesas/receitas		(23.215)	(17.316)
Taxa de administração	7	(19.637)	(15.187)
Consultoria imobiliária, jurídica e contábil	17	(1.965)	(870)
Auditoria e custódia	17	(1.145)	(872)
Taxa de fiscalização CVM	17	(68)	(68)
Outras despesas	17	(400)	(562)
Devolução do custo da oferta		-	243
Lucro líquido dos exercícios		247.385	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 2021 e 2020

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
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 - 5ª emissão (início em 10/06/2019 e encerramento em 24/06/2019)	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
Lucro líquido do exercício		-	247.385	247.385
Integralização de cotas - 7ª emissão (início em 23/04/2021 e encerramento em 26/08/2021)	12	445.561	-	445.561
Distribuição de resultado no exercício	11	-	(265.316)	(265.316)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		2.872.504	283.584	3.156.088

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 2021 e 2020

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		162.573	116.008
Recebimento de multas contratuais		54.883	40.195
Distribuição de lucros de SPE provenientes de aluguel		28	3.183
Recebimento de juros, correção monetária e lucro sobre venda de letras de crédito imobiliário - LCI		-	1.608
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		9.146	5.850
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII		23.332	13.511
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		11.870	3.651
Recebimento de saldo do custo da oferta revertido em favor do Fundo		-	243
Atualização das cauções recebidas		(19)	(4)
Pagamento da taxa de administração		(19.366)	(14.683)
Pagamento de despesas com imóveis		(4.520)	(5.485)
Pagamento de consultoria imobiliária/jurídica/contábil		(1.939)	(914)
Pagamento de outros gastos operacionais		(2.180)	(2.808)
Caixa líquido das atividades operacionais		233.808	160.355
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Custo de aquisição de imóveis para renda e SPEs	6	(470.344)	(635.404)
Venda de imóveis para renda		123.511	86.175
Benfeitorias em imóveis para renda		(15.480)	(5.604)
Venda SPE		60.000	-
Aquisição/Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(141.819)	(223.972)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)		39.519	69.986
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI		-	(30.000)
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI		-	90.000
Venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IRRF)		-	81.648
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(241.640)	(260.041)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		137.080	217.635
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		98	8.101
Caixa líquido das atividades de investimentos		(509.075)	(601.476)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de quotas - 6ª emissão	12	-	984.000
Integralização de quotas - 7ª emissão	12	445.561	-
Rendimentos pagos	11	(276.506)	(124.284)
Caixa líquido das atividades de financiamento		169.055	859.716
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(106.212)	418.595
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		434.078	15.483
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		327.866	434.078

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 17 de março de 2022.

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.

3.1 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.

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros

3.2.1 Data de reconhecimento

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

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

3.2.4.1 Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

3.2.4.2 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

- São representadas por cotas de fundos de investimento.

3.2.4.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

- 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.

- Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPE") - o objetivo específico da SPE é possuir e comercializar imóveis para renda.

3.3 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:

3.3.1 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.

3.3.2 **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.

3.4 **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.

3.5 **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.

3.6 **Reconhecimento de receitas e despesas**

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

3.7 **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:

3.7.1 **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".

3.7.2 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 2021 e 2020, as aplicações financeiras estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

	2021		2020	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	1.678.087,762	85.299	5.286.349,911	257.880
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	16.909.099,380	243.285	12.788.387,950	176.838
Total	18.587.187,142	328.584	18.074.737,861	434.718

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).

4.2 De caráter imobiliário

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2021		
			Quantidade de cotas	Valor	% (**)
Gtis Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII	GTLG11	Logística	770.000	77.000	10,73%
XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário	XPIN11	Outros	733.697	68.990	10,26%
Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil	FIIB11	Híbrido	107.842	50.039	15,74%
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPLG11	Logística	272.473	27.901	1,01%
Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII	SDIL11	Logística	304.658	27.757	4,76%
Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties	VVPR11	Híbrido	239.289	22.321	10,38%

CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021 e 2020

Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário	HLOG11	Logística	228.193	21.695	5,37%
Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário	BRCO11	Logística	176.097	18.187	1,19%
Hsi Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	132.265	10.793	0,84%
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários	57.893	5.902	0,15%
	PNDL11				
	PNDL13				
Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário	PNDL14	Títulos e Valores Mobiliários	7.692	5.441	22,33%
	PNDL15				
	PNDL16				
Fundo De Investimento Imobiliário - FII Rbr	RBRL11	Títulos e Valores Mobiliários	45.934	4.445	0,44%
Rendimento High Grade					
Pátria Logística Fundo de Investimento Imobiliário	PATL11	Logística	26.314	1.972	0,53%
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade	MGCR11	Títulos e Valores Mobiliários	9.765	857	0,69%
LOGCP Inter Fundo de Investimento Imobiliário	LGCP11	Logística	8.141	716	0,30%
HSI Logística Fundo de Investimento Imobiliário	HSLG11	Logística	1.028	99	0,01%
Total			3.121.281	344.115	

2020

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	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%
Hedge Logística Fundo de Investimento Imobiliário	HLOG11	Logística	260.575	31.269	6,13%
	SDIL11				
Fundo de Investimento imobiliário SDI Rio Bravo	SDIL13	Logística	304.658	31.556	5,83%
Renda Logística - FII	4SDIL15				
	XPLG11				
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPLG13	Logística	185.436	22.994	0,89%
	VVPR11				
Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties	VVPR13	Lajes Corporativas	209.289	21.326	11,06%
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%
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários	70.639	6.149	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%
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII	VILG11	Logística	34.267	4.366	0,32%
Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário	BTCR11	Títulos e Valores Mobiliários	17.800	1.602	0,07%
Panorama Desenvolvimento Logístico - Fundo de Investimento Imobiliário	PNDL11	Títulos e Valores Mobiliários	1.350	947	22,33%
Total			2.122.232	280.557	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	Ticker	2021			2020		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo	SPVJ11	319.914	34.467	5,07%	350.000	37.491	9,82%
Total		319.914	34.467		350.000	37.491	

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

4.2.3 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo possui a seguinte composição de Certificado de Recebíveis Imobiliários:

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros	Rating	Atualização Monetária	Valor Contábil em 2021	Valor Contábil em 2020	
1ª EM - 132ª Série	Habitasec Securitizadora S.A.	16/01/2031	7,50% a.a.	A+	IPCA	66.435	-	1
4ª EM - 174ª Série	Planeta Securitizadora S.A.	15/08/2029	5,50% a.a.	-	IPCA	46.021	-	2
1ª EM - 236ª Série	True Securitizadora S.A.	15/07/2032	5,00% a.a.	-	IPCA	24.873	-	3
1ª EM - 226ª Série	True Securitizadora S.A.	24/12/2031	6,50% a.a.	BBB-	IPCA	20.435	-	4
1ª EM - 447ª Série	True Securitizadora S.A.	15/03/2040	5,93% a.a.	AA	IPCA	10.220	-	5
1ª EM - 163ª Série	Habitasec Securitizadora S.A.	21/09/2034	1,3% a.a.	BBB+	CDI	8.228	5.833	6
1ª EM - 85ª Série	Bari Securitizadora S.A.	10/08/2035	5,00% a.a.	-	IPCA	7.643	-	7
1ª EM - 164ª Série	Habitasec Securitizadora S.A.	23/09/2036	1,3% a.a.	BBB-	CDI	5.561	3.427	8
1ª EM - 54ª Série	Vert Companhia Securitizadora	15/06/2041	6,70% a.a.	-	IPCA	1.596	-	9
1ª EM - 301ª Série	True Securitizadora S.A.	25/06/2035	5,00% a.a.	A	CDI	-	65.052	10
4ª EM - 29ª Série	ISEC Securitizadora S.A.	05/01/2039	6,25% a.a.	AAA	IPCA	-	9.686	11
Total						191.012	83.998	

- Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) A Atenação Fiduciária de Imóvel Fernão Dias, (ii) a Atenação Fiduciária de Imóvel Privalia, (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias, (iv) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privatia e (v) o Fundo de Reserva, quando em conjunto. Classificação de Rating: A+.
- Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) as Locatárias constituíram e constituirão, conforme o caso, em favor do Cedente que, por sua vez endossará à Emissora, os Seguros Patrimoniais, observados os termos dos Contratos Lastro e da apólice dos Seguros Patrimoniais; (ii) o Cedente constituirá a Emissora como única beneficiária das Fianças Bancárias, nos termos do Contrato de Cessão; (iii) a SPE constituirá, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Cedente constituirá, em favor da Emissora, a Cessão Fiduciária, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Fundo de Reserva. Classificação de Rating: 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: (i) As Alienações Fiduciárias de Imóvel, (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o (iii) Endosso. Classificação de Rating: 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: (i) alienação fiduciária de quotas, (ii) promessa de cessão fiduciária de recebíveis, (iii) alienação fiduciária de imóvel e (iv) fiança. Classificação de Rating: BBB-.

- 5) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (ii) as Cessões Fiduciárias, em conjunto. Classificação de Rating: AA.
- 6) 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. Classificação de Rating: BBB+.
- 7) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (v) Fundo. Classificação de Rating: 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: 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. Classificação de Rating: BBB-.
- 9) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de empréstimos. As garantias da operação são: (i) Alienações Fiduciárias; e (ii) Apólices de Seguro. 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, 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. Classificação de Rating: A.
- 11) 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. Classificação de Rating: AAA.

4.2.4 Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o Fundo possui a seguinte composição em Investimento em Sociedades de Propósito Específico:

SPE	Saldo em 31/12/2020		Movimentação em 2021				Saldo em 31/12/2021	
	Valor	Quantidade	Custo de aquisição SPE	Valores a pagar (Venda/Liquidação SPE)	Ajuste SPE	Liquidação SPE	Valor	Quantidade
LC Real Estate II S.A. (i)	-	-	66.658	212	6	-	66.876	66.555.660
REC Ribeirão Preto S.A. (ii)	-	-	173.601	(173.600)	-	-	1	66.205.355
REC 844 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (iii)	-	-	111.417	(111.416)	-	-	1	841.510
HGLG Extrema I Empreendimento Imobiliário Ltda. (iv)	44.000	44.000.000	-	(44.000)	-	-	-	-
Goodman I Empreendimentos Imobiliários S.A. (v)	1	14.649.938	-	-	-	(1)	-	-
Goodman Itupeva Empreendimentos Imobiliários S.A. (vi)	1	87.801.283	-	-	-	(1)	-	-
Total	44.002	146.451.221	351.676	(328.804)	6	(2)	66.878	133.602.525

(i) Conforme divulgado no fato relevante de 14 de julho de 2021, uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”), que tem como sócio majoritário o próprio Fundo, assinou uma escritura de venda e compra e outros pactos, efetuou o primeiro pagamento relacionado à aquisição, bem como recebeu a posse integral de 1 ativo imobiliário, localizado na Estrada Joaquim Bueno Neto, S/N, no Município de Itupeva – SP, com área total de 410.395,26 m². O valor total a ser pago pela SPE pela aquisição do Terreno é de R\$ 24.000, sendo que: (i) nesta data a SPE pagou a primeira parcela, de R\$ 7.000 e (ii) o saldo do Preço correspondente a R\$ 17.000 poderá ser pago pela SPE no prazo máximo de 27 meses contados desta data, ou em até 30 dias da aprovação, pelos órgãos competentes, do projeto legal do empreendimento que será desenvolvido no Terreno. Até o momento, o Fundo subscreveu e integralizou na SPE o valor total de R\$ 9.228, para que a SPE pudesse fazer frente à primeira parcela do Preço do Terreno, bem como arcasse com os custos iniciais de aprovação dos projetos, segurança e preparação da área.

Conforme divulgado no fato relevante de 5 de agosto de 2021, uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”), que tem como sócio majoritário o próprio Fundo, assinou uma escritura de venda e compra e outros pactos, efetuou o pagamento integral relacionado à aquisição, bem como recebeu a posse integral de 1 ativo imobiliário, localizado na Estrada Joaquim Bueno Neto, S/N, no Município de Itupeva – SP, com área total de 234.284,09 m². O volume total de obrigações cumpridas ou assumidas pela SPE na aquisição do Terreno foi de R\$ 35.000. Até o momento, o Fundo subscreveu e integralizou na SPE o valor total de R\$ 33.430, para que a SPE pudesse fazer frente ao pagamento do Terreno, bem como arcasse com os custos iniciais de segurança e preparação da área adquirida.

(ii) e (iii) Conforme divulgado no fato relevante de 23 de julho de 2021, o Fundo firmou dois termos de fechamento (“Termos de Fechamento”), por meio dos quais formalizou a conclusão da aquisição da totalidade das ações de duas sociedades de propósito específico (“SPEs” ou, individualmente, “SPE”), sendo que cada SPE detém a integralidade de um dos seguintes ativos imobiliários (em conjunto denominados “Imóveis”): Ativo logístico multiusuário localizado na Rodovia Anhanguera, Km 317,5, cidade de Ribeirão Preto - SP, com área bruta locável de 59.875,11 m² (“Imóvel Ribeirão Preto”); e Ativo logístico multiusuário localizado na Avenida SN 1, 280 - Parque Duque, na cidade de Duque de Caxias - RJ, com área bruta locável de aproximadamente 48.042,00 m² (“Imóvel Washington Luiz”). O volume financeiro total de obrigações cumpridas ou assumidas pelo Fundo, decorrentes da aquisição das SPEs, foi de R\$ 277.341, conforme a seguir descrito: (i) uma parcela de R\$ 204.000, paga aos vendedores no dia 12 de maio de 2021, conforme informado no Fato Relevante Anterior; (ii) uma parcela de R\$ 28.2260, paga aos vendedores na presente data, concomitantemente à assinatura dos Termos de Fechamento; e (iii) a assunção da obrigação de pagamento de um CRI que atualmente onera o Imóvel Ribeirão Preto e tem como lastro parte do fluxo dos contratos de locação da Droga Raia S.A., locatária do Imóvel Ribeirão Preto, e do Carrefour Comercio e Industria Ltda, locatário do Imóvel Washington Luiz, no valor aproximado de R\$ 45.081, com duração até 15 de março de 2030 e remuneração de 100% de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA mais 5,00% a.a. Para o Imóvel Ribeirão Preto, o volume financeiro correspondente foi de R\$ 168.073 e para o Imóvel Washington Luiz, o volume financeiro correspondente foi de R\$ 109.268.

(iv) Conforme divulgado no fato relevante de 21 de maio de 2021, em complemento ao fato relevante publicado em 23 de dezembro de 2020, foram assinados pelo Fundo instrumentos particulares que resultaram na alienação da totalidade de sua participação em uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”), que tinha como único sócio o próprio Fundo e detinha direitos reais sobre 3 ativos imobiliários localizados na Rodovia Fernão Dias, próximo ao Km 937, na cidade de Extrema, estado de Minas Gerais (em conjunto denominados “Terrenos”). O valor total integralizado pelo Fundo na SPE até o momento foi de R\$ 46.000, sendo: (i) R\$ 41.000 já incorridos pela SPE para os primeiros pagamentos relacionados à compra dos Terrenos e (ii) R\$ 5.000 para fazer frente aos demais custos de aquisição dos Terrenos, incluindo todos os custos de transação e provisões relativas aos custos recorrentes previstos para a manutenção da SPE. Em decorrência da assinatura dos Acordos, o Fundo deixa de ser sócio e de deter qualquer direito ou obrigação relacionado à SPE nesta data e, em contrapartida, terá direito a receber o valor total de R\$ 90.000 pela alienação da SPE (“Preço da Transação”). O Preço da Transação será pago da seguinte maneira: (i) uma parcela de R\$ 17.312, devida nesta data; (ii) uma parcela de R\$ 47.688 com vencimento até 15 de junho de 2021; (iii) três parcelas, no valor de R\$ 5.000 cada, sendo a primeira com vencimento em 30 de novembro de 2021, a segunda com vencimento em 31 de maio de 2022 e a terceira e última com vencimento em 30 de novembro de 2022, e, por fim, (iv) uma parcela, no valor de R\$ 10.000, com vencimento em 31 de maio de 2023. Com o recebimento de todas as parcelas do Preço da Transação nos vencimentos indicados acima, a referida transação terá gerado um lucro em regime de caixa de R\$ 44.000.

(v) Assembleia Geral Extraordinária realizada em 22 de outubro de 2021 da Goodman I Empreendimentos Imobiliários S.A. deliberou o encerramento das atividades comerciais da Companhia, com sua dissolução e liquidação.

(vi) Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de setembro de 2021 da SPE Goodman Itupeva Empreendimentos Imobiliários S.A. deliberou o encerramento das atividades comerciais da Companhia, com sua dissolução e liquidação.

4.2.4.1 Descrição das Sociedades de Propósito Específico

SPE LC Real Estate II S.A.: A Companhia foi constituída em 27 de agosto de 2020, é sediada na AV Presidente Juscelino Kubitschek, 2.041, 23º Andar, Torre D e Sala 26, 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 LC Real Estate II S.A.

SPE REC Ribeirão Preto S.A.: A Companhia foi constituída em 6 de agosto de 2010, é sediada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, conjunto 501, Edifício Pedro Mariz Birmann 31, Itaim Bibi, 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 REC Ribeirão Preto S.A.

Em 23 de julho de 2021, o acionista deliberou, sem restrições ou ressalvas, pela redução de capital social da Companhia para mil reais.

SPE REC 844 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.: A Companhia foi constituída em 11 de março de 2004, é sediada na AV Presidente Juscelino Kubitschek, 510, 6º Andar, Vila Nova Conceição, 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 REC 844 Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.

Em 23 de julho de 2021, o acionista deliberou, sem restrições ou ressalvas, pela redução de capital social da Companhia para mil reais.

5 Contas a receber

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

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui o montante de R\$ 25.611 referente a contas a receber de aluguéis (R\$ 24.560 em 31 de dezembro de 2020), sendo R\$ 2.169 de aluguéis a vencer (R\$ 16.667 em 31 de dezembro de 2020) e 23.442 de aluguéis vencidos (R\$ 7.893 em 31 de dezembro de 2020). Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante de R\$ (1.610) referente a aluguéis vencidos de exercícios anteriores ((R\$ 1.610) em 31 de dezembro de 2020).

5.2 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 2021, o Fundo possui o montante de R\$ 948 referente a reembolso de despesas a receber (R\$ 948 em 31 de dezembro de 2020). 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\$ 948) em 31 de dezembro de 2020).

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

5.3 Outros valores a receber - em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui o montante de R\$ 26.684, sendo que R\$ 22.909 refere-se a multa rescisória do galpão Betim, R\$ 856 refere-se a fundo de despesas e reserva CRI São Carlos, R\$ 100 refere-se a verba de desapropriação de área no imóvel de louveira, R\$ 563 refere-se ao recebimento de recursos closing GLP, R\$ 214 refere-se a rendimento de cotas de FII, R\$ 1.832 refere-se a distribuição de lucros SPE, R\$ 209 refere-se ao saldo a recuperar de CSLL e IRPJ e R\$ 1 refere-se a taxa de anuidade bovespa. 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

6.1 Movimentação das propriedades para investimento

6.1.1 Imóvel

Imóvel	Saldo em 31/12/2020		Movimentação em 2021				Saldo em 31/12/2021	
	Valor justo	%	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	%
HGLG Vinhedo	411.593	100%	-	-	44.879	379	456.851	100%
Galpão Uberlândia	229.341	100%	-	-	23.659	-	253.000	100%
HGLG Betim	199.820	100%	(2.787)	-	(35.749)	113	161.397	100%
HGLG São Carlos (i)	-	-	187.967	-	(189)	-	187.778	100%
HGLG Ribeirão Preto (ii)	-	-	175.468	-	(1.508)	414	174.374	100%
HGLG Louveira	159.900	90%	(157)	-	(4.628)	806	155.921	90%
HGLG Itupeva	156.103	100%	(1.340)	-	(6.986)	97	147.874	100%
Condomínio SJC	138.894	100%	-	-	7.073	2.861	148.828	100%
HGLG Washington Luiz (iii)	-	-	114.073	-	10.366	-	124.439	100%
HGLG Blumenau	96.203	100%	-	-	(4.181)	-	92.022	100%
HGLG Extrema	93.959	100%	3.739	-	9.206	277	107.181	100%
Master Labs	82.141	100%	-	-	(1.651)	-	80.490	100%
HGGLG Monte Mor	65.328	100%	-	-	5.955	-	71.283	100%
HGLG Campo Grande	60.475	100%	-	-	(1.140)	-	59.335	100%
HGLG Cumbica	50.526	100%	-	-	4.744	470	55.740	100%
Galpão CONE G06	36.676	73%	7	-	483	-	37.166	73%
Tech Town	32.210	90%	-	-	(824)	105	31.491	90%
HGLG Rio Claro	21.281	100%	-	-	1.188	-	22.469	100%
Centro Empresarial Atibaia (iv)	14.485	100%	-	(14.512)	-	27	-	-
Total	1.848.935		476.970	(14.512)	50.697	5.549	2.367.639	

(i) Conforme divulgado no fato relevante de 29 de setembro de 2021, o Fundo firmou a Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel por meio da qual o Fundo adquiriu os direitos aquisitivos de um imóvel logístico multiusuário com área bruta locável de 79.642 m² e 100% (cem por cento) locado para empresas de grande e médio porte, conforme abaixo especificadas, localizado na Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior km 9,5, na cidade de São Carlos, no estado de São Paulo. O valor final recebido pelo vendedor até essa data foi de R\$ 181.300, equivalente a R\$ 2.276,44/m², cujo pagamento foi feito em 3 tranches: (i) Parcela à vista: o valor de R\$ 60.000 pagos em 3 de setembro de 2021; (ii) Parcela de Securitização: o saldo líquido da Operação de Securitização no valor de R\$ 108.696 recebidos pelo vendedor nesta data; (iii) Parcela Remanescente: o valor de R\$ 12.604 pagos nesta data.

(ii) e (iii) Conforme divulgado no fato relevante de 23 de julho de 2021, o Fundo firmou dois termos de fechamento ("Termos de Fechamento"), por meio dos quais formalizou a conclusão da aquisição da totalidade das ações de duas sociedades de propósito específico ("SPEs" ou, individualmente, "SPE"), sendo que cada SPE detém a integralidade de um dos seguintes ativos imobiliários (em conjunto denominados "Imóveis"): Ativo logístico multiusuário localizado

na Rodovia Anhanguera, Km 317,5, cidade de Ribeirão Preto - SP, com área bruta locável de 59.875,11 m² ("Imóvel Ribeirão Preto"); e Ativo logístico multiusuário localizado na Avenida SN 1, 280 - Parque Duque, na cidade de Duque de Caxias - RJ, com área bruta locável de aproximadamente 48.042,00 m² ("Imóvel Washington Luiz"). O volume financeiro total de obrigações cumpridas ou assumidas pelo Fundo, decorrentes da aquisição das SPEs, foi de R\$ 277.341, conforme a seguir descrito: (i) uma parcela de R\$ 204.000, paga aos vendedores no dia 12 de maio de 2021, conforme informado no Fato Relevante Anterior; (ii) uma parcela de R\$ 28.2260, paga aos vendedores na presente data, concomitantemente à assinatura dos Termos de Fechamento; e (iii) a assunção da obrigação de pagamento de um CRI que atualmente onera o Imóvel Ribeirão Preto e tem como lastro parte do fluxo dos contratos de locação da Droga Raia S.A., locatária do Imóvel Ribeirão Preto, e do Carrefour Comercio e Industria Ltda, locatário do Imóvel Washington Luiz, no valor aproximado de R\$ 45.081, com duração até 15 de março de 2030 e remuneração de 100% de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA mais 5,00% a.a. Para o Imóvel Ribeirão Preto, o volume financeiro correspondente foi de R\$ 168.073 e para o Imóvel Washington Luiz, o volume financeiro correspondente foi de R\$ 109.268.

(iv) Conforme divulgado no fato relevante de 22 de setembro de 2021, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Compra e Venda, um Termo de Assunção de Obrigações e Outras Avenças e um Primeiro Aditamento ao Termo de Opção de Venda de Bens Imóveis assinado em 26 de março de 2020, por meio dos quais concluiu a venda do último ativo imobiliário detido pelo Fundo na região de Atibaia – SP, sendo este composto pelos módulos 12, 13 e 14 do Ed. Safira - condomínio Centro Empresarial Atibaia, localizado na Avenida Tégula, nº 888, Ponto Alta ("Imóvel" ou "Ed. Safira"). Conforme informado no Fato Relevante Anterior, além da venda dos demais imóveis localizados na região de Atibaia – SP, que foi concluída em 26 de março de 2020, o Fundo detinha a opção de venda do Ed. Safira, a ser exercida pelo Fundo dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses, caso tais módulos fossem locados de acordo com determinados parâmetros negociados com o comprador. Em negociação entre a Administradora e o comprador, foi decidido aditar as condições de exercício da opção de venda para permitir a conclusão da venda do Ed. Safira sem que o mesmo estivesse locado. As novas condições, que foram entabuladas nos Compromissos Acessórios e na Escritura, foram as seguintes: (i) Pela venda dos módulos mencionados acima do Ed. Safira, o Fundo recebeu, nesta data, o valor de R\$ 18.185, equivalente a R\$ 2.347,38/m²; e (ii) Em contrapartida à venda do Imóvel, o Fundo pagará ao comprador, durante o prazo de 12 meses contados desta data, um prêmio de locação mensal equivalente a R\$ 116.

6.1.2 Terreno

	Saldo em 31/12/2020		Movimentação em 2021				Saldo em 31/12/2021	
	Valor justo	%	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	%
Terreno								
Terreno CONE G04	3.384	30%	53.166	-	3.144	9.332	69.026	70%
Total	3.384		53.166	-	3.144	9.332	69.026	

6.2 Descrição das propriedades para investimento

6.2.1 Imóvel

HGLG 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.

Galpão 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.

HGLG 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.

HGLG São Carlos

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 79.642 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 Rodovia Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior km 9,5, na cidade de São Carlos, no estado de São Paulo.

HGLG Ribeirão Preto

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 59.875 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 Rodovia Anhanguera, km 317,50, Ribeirão Preto, SP – Brasil.

HGLG 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.

HGLG 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.

HGLG Washington Luiz

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 48.042 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 10 a 12 m e resistência do piso a 5 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Avenida SN 1, 280 – Parque Duque, Duque de Caxias/RJ – Brasil

HGLG 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.

HGLG 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.

Master Labs

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.

HGLG 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.

HGLG Campo Grande

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.

HGLG Cumbica

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.

HGLG 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.

6.2.2 Terreno

Terreno CONE G04

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 5.541 m², sendo 70% detido pelo Fundo. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia BR-101, 5.225 Cabo de Santo Agostinho - PE.

6.3 Valor justo das propriedades para investimento

6.3.1 Os valores justos estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em novembro de 2021. 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	8,00%	7,75%	10 anos
Galpão Betim	8,25%	8,25%	10 anos
HGLG Ribeirão Preto	7,25% - 8,25%	8,50%	10 anos
Galpão GR Louveira	8,25%	8,50%	10 anos
Galpão Itupeva	8,50%	8,25%	10 anos
Condomínio SJC	9,75%	9,75%	10 anos
HGLG Washington Luiz	8,25%	8,25%	10 anos
Cremer Blumenau	8,75%	10,75%	10 anos
Galpões Extrema	8,25%	9,25%	10 anos
Centro Empresarial Master Offices	8,75%	9,00%	10 anos
Tetra Pak Monte Mor	8,25%	7,75%	10 anos
Gerdau Rio de Janeiro	7,75%	9,25%	10 anos
FedEx Guarulhos	8,50%	8,50%	10 anos
Galpão CONE G06	9,00%	8,75%	10 anos
Tech Town	9,25%	8,75%	10 anos
Brascabos Rio Claro	9,00%	10,00%	10 anos
Terreno CONE G04	10,00%	8,50%	10 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.

- i. O ativo foi adquirido em setembro de 2021 e está marcado pelo valor corrente de negociação, qual seja, o valor de custo.

6.4 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 2021, foi apropriada a importância de R\$ 19.637 (R\$ 15.187 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020) a título de taxa de administração.

8 Obrigação por aquisição de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui uma obrigação por aquisição e alienação de imóvel no valor de R\$ 291.571 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 – R\$ 45.757).

9 Obrigação por benfeitorias realizadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 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 2021 o Fundo não possui obrigação por custo de aquisição das 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.

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 balanço ou balancete 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.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2021	2020
Caixa líquido das atividades operacionais	233.808	160.355
Lucro sobre venda fundos de investimento imobiliários - FII (líquido de IR)	703	2.406
Lucro sobre venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IR)	-	456
Lucro sobre venda de imóveis para renda	38.763	6.505
Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	3.303	1.337
Atualização monetária CRI*	(2.140)	(44)
Despesa financeira com imóveis	(2.153)	(387)
Adiantamento de aluguel	264	-
Base de cálculo	272.548	170.628
Resultado mínimo a distribuir - 95%	258.921	162.097
Rendimentos apropriados no exercício	265.316	163.505
Pagamentos no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	48.489	9.268
Resultado do exercício distribuído	228.017	115.016
Total pago no exercício	276.506	124.284
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	37.299	48.489

*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

12.1 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.

A sétima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23 de abril de 2021, correspondente a 2.876.446 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 154,90, totalizando R\$ 445.561, em 26 de agosto de 2021. Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido está dividido por 21.313.413 cotas (18.436.967 cotas em 31 de dezembro de 2020), com valor unitário de R\$ 148,079905 (R\$ 147,988424 em 31 de dezembro 2020), totalizando R\$ 3.156.088 (R\$ 2.728.458 em 31 de dezembro de 2020).

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 possuírem, 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 2021 foram emitidas 2.876.446 novas cotas no montante de R\$ 445.561 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 – 6.554.755 novas cotas no montante de R\$ 984.000).

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 2021 e 2020, 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 2021	Data	Valor da cota em 2020
29/01/2021	179,65	31/01/2020	191,50
26/02/2021	179,00	28/02/2020	177,04
31/03/2021	175,99	31/03/2020	158,05
30/04/2021	174,00	30/04/2020	173,00
31/05/2021	169,54	29/05/2020	181,95
30/06/2021	168,60	30/06/2020	189,94
30/07/2021	168,97	31/07/2020	180,00
31/08/2021	162,81	31/08/2020	182,00
30/09/2021	165,00	30/09/2020	169,99
29/10/2021	167,00	30/10/2020	164,00
30/11/2021	160,00	30/11/2020	167,70
31/12/2021	170,56	31/12/2020	181,00

16 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi 8,61% (12,33% no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 9,24% (6,74% no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

17 Encargos debitados ao Fundo

	2021		2020	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	19.637	0,68	15.187	0,76
Consultoria imobiliária, jurídica e contábil	1.965	0,07	870	0,04
Auditoria e custódia	1.145	0,04	872	0,04
Taxa de fiscalização CVM	68	0,00	68	0,00
Outras despesas	406	0,01	562	0,03
Total de despesas administrativas	23.221	0,80	17.559	0,87

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, no valor de R\$ 2.873.518 (R\$ 2.016.040 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

18 Tributação

18.1 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.

18.2 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

Atualmente, o Fundo é parte em um processo na esfera trabalhista e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor da causa é de R\$ 22.

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 nº 7, o Fundo não 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 2021.

22 Mensuração ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 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:

2021				
Ativos	<u>Consolidado</u>			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	328.584	-	328.584
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	344.115	-	-	344.115
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	34.467	34.467
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	191.012	-	191.012
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	66.878	-	66.878
Propriedades para investimento	-	-	2.436.665	2.436.665
Total do ativo	344.115	586.474	2.471.132	3.401.721

2020				
Ativos	<u>Consolidado</u>			
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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 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 prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- i. taxas de juros;
- ii. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- iii. flutuações cambiais;
- iv. inflação;
- v. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- vi. política fiscal;
- vii. instabilidade social e política; e
- viii. 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.

23.1.4 *Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação*

Em 24 de janeiro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico, não relacionado a qualquer Fundo da CSHG. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, deveriam reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

23.2 Riscos relativos ao Fundo

23.2.1 *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.

23.2.2 *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.

23.2.3 *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 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.

23.2.4 *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.

23.2.5 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, sejam eles por meio de recebimento de locação ou de rentabilidades em títulos e valores mobiliários.

- 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.

23.2.6 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.

23.2.7 Riscos relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários.

Considerando que o fundo poderá adquirir imóveis os quais a cessão de recebíveis foram antecipadas, existe o risco de:

- i. Caso a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, poderá gerar ao Fundo diminuição de ganhos ou até prejuízo;
- ii. De execução de garantias em razão da cessão de recebíveis dos imóveis os quais o Fundo desta forma. No caso em que ocorrer o inadimplemento de qualquer uma das obrigações garantidas relacionadas a cessão dos direitos creditórios, poderão ser executadas as garantias para honrar essas obrigações, o que afetará adversamente o resultado do Fundo.

23.2.8 Risco atrelados ao Desenvolvimento de Projetos

Considerando que o Fundo pode adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção, existem os riscos de:

- i. Riscos de Atrasos e/ou não Conclusão de Obras: o construtor dos referidos empreendimento pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras. Ou ainda, por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Tais hipóteses poderão impactar no prazo e custos estimados para conclusão das obras e início da comercialização ou recebimento de receitas de locação de áreas do novo imóvel.

- ii. Risco de Aumento dos Custos de Construção: a depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos, o Fundo poderá estar sujeito a eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais para que os referidos empreendimento sejam concluídos.

23.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira

23.3.1 *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.

23.3.2 *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.

- (iii) 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.

23.3.3 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.

23.3.4 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.

23.3.5 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.

23.3.6 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 da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

23.3.7 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.

23.3.8 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.

23.3.9 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.

23.3.10 Riscos Jurídicos em relação aos imóveis

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.

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.

23.3.11 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 faz a análise do caixa do fundo com o objetivo de gerar liquidez e cumprir as obrigações de pagamentos como despesas recorrentes do Fundo, parcelas de imóveis adquiridos, e etc.

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 do acompanhamento dos valores de suas cotas a mercado e avalia os valores dos ativos imobiliários presentes nas carteiras em comitês periódicos 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.

As premissas adotadas baseiam-se em projeções de desempenho futuro que podem se revelar inexatas. Não é possível assegurar ao investidor que essas projeções serão comprovadamente exatas uma vez que os modelos de valuation podem apresentar determinadas limitações. Adicionalmente, em função de critérios qualitativos e das incertezas inerentes às projeções, não há garantia de que as premissas e conclusões do estudo serão concretizados.

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 gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

25 Alterações estatutárias

Instrumento Particular de Alteração realizado em 1 de setembro de 2021 deliberou a adequação no Regulamento do Fundo no capítulo relativo à emissão, distribuição e integralização de cotas do Fundo.

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.

No dia 26 de abril de 2021, foi divulgado o prospecto da 7ª Emissão de Cotas no valor total de até R\$ 750 milhões. O valor de aquisição por cota é de R\$ 164,05 + R\$ 5,74 (custo de distribuição), perfazendo o total de R\$ 169,79.

Conforme Fato Relevante divulgado em 21 de maio, o Fundo assinou instrumentos particulares que resultaram na venda da totalidade de sua participação em uma Sociedade de Propósito Específico que detinha 3 terrenos localizados em Extrema – MG. O valor total integralizado na SPE até o momento foi de R\$ 46.000 para fazer frente aos custos de aquisição dos terrenos. Em decorrência da assinatura dos Acordos, o Fundo deixa de ser sócio e de deter qualquer direito ou obrigação relacionado à SPE nesta data e, em contrapartida, terá direito a receber o valor total de R\$ 90.000.

Conforme Fato Relevante divulgado em 23 de junho de 2021 o Fundo firmou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“CVC”) por meio do qual se comprometeu a adquirir pelo valor total de R\$ 177.000 um imóvel logístico localizado em São Paulo, desde que atendidas determinadas condições precedentes.

Conforme Fato Relevante divulgado em 23 de julho de 2021 o Fundo firmou dois termos de fechamento por meio dos quais formalizou a conclusão da aquisição da totalidade das ações de duas “SPEs”, sendo que cada SPE detém a integralidade dos ativos imobiliários denominados HGLG Ribeirão Preto e HGLG Washington Luiz.

Conforme Fato Relevante divulgado em 04 de agosto de 2021 O Fundo submeteu para aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE uma operação de compra da totalidade das ações de emissão de uma “SPE”, que detém 89% de um terreno localizado em Cajamar.

Conforme Fato Relevante divulgado em 05 de Agosto de 2021, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 14 de julho de 2021, uma “SPE”, que tem como sócio majoritário o próprio Fundo, assinou uma escritura de venda e compra, efetuou o primeiro pagamento relacionado à aquisição, bem como recebeu a posse integral de um ativo imobiliário (“Terreno”), localizado no município de Itupeva – SP. O valor total a ser pago pela SPE pela aquisição do Terreno é de R\$ 35.000.

Conforme Fato Relevante divulgado em 02 de setembro de 2021 O Fundo firmou o Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças (“CVC”) com o fundo GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário, atendida a condição precedente, a vender o ativo logístico Lojas Americanas (LASA). O valor total da venda é de R\$ 253.000, sendo paga a primeira parcela de R\$ 101.500.

Conforme Fato Relevante divulgado em 22 de setembro de 2021 O Fundo concluiu a venda do último ativo detido pelo Fundo na região de Atibaia – SP. Pela venda o Fundo recebeu, nesta data, o valor de R\$18.185.

Conforme Fato Relevante divulgado em 29 de setembro de 2021 O Fundo firmou a Escritura de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade Resolúvel por meio da qual o adquiriu os direitos aquisitivos de um imóvel logístico multiusuário no valor de R\$ 181.300. O ativo possui área bruta locável de 79.642 m² e está 100% locado.

Conforme Fato Relevante divulgado em 18 de outubro 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, em 4 de agosto de 2020 e em 4 de janeiro de 2021 o Fundo firmou o Termo de Quitação da Quarta Parcela da Escritura Pública no valor de R\$ 16.000. Com isso, o preço total da aquisição dos imóveis foi de R\$ 93.452.

Conforme Fato Relevante divulgado em 17 de novembro de 2021 em complemento aos fatos relevantes publicados em 21 de outubro de 2020 e 20 de novembro de 2020, o Fundo firmou Escritura Pública de Venda e Compra de Imóvel concluindo a aquisição da fração ideal adicional àquela já detida, correspondente a 40% de um terreno. O valor de aquisição da fração ideal de 40% foi de R\$ 30.000.

27 Eventos Subsequentes

Conforme Fato Relevante divulgado em 2 de fevereiro de 2022, em complemento aos Fatos Relevantes divulgados em 23 de julho de 2021 e 12 de maio de 2021 o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral um ajuste de preço de aquisição das Sociedades de Propósito Específico que detinham os ativos HGLG Ribeirão Preto e HGLG Washington Luiz. Para o ativo logístico HGLG Ribeirão Preto o preço foi ajustado adicionando R\$ 349 ao preço inicial, totalizando R\$ 168.423 e o ativo logístico HGLG Washington Luiz foi adicionado ao preço de aquisição o valor de R\$ 736 totalizando R\$ 108.532.

Conforme Fato Relevante divulgado em 15 de março de 2022, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 2 de setembro de 2021, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, recebeu o valor da 2ª parcela do preço de venda no valor de R\$ 61.925 do ativo logístico localizado na Avenida CTR Empresarial, no loteamento fechado denominado CTR Cento Empresarial, localizado no Km 1.480, BR-497, s/n – Jardim Europa, Uberlândia, MG, descrito no Relatório Gerencial de Fevereiro de 2022 e identificado como Lojas Americanas na seção “Imóveis logísticos”, localizada na página 13 do Relatório.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável