

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 09.072.017/0001-29
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-
Griffo Corretora de Valores S.A.)
(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2021**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") (administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício de 31 de dezembro de 2021, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício de 31 de dezembro de 2021, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 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.

Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 3.4 e 6)	
Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía 97,17% de seu patrimônio líquido representado por propriedade para investimento no montante de R\$ 1.894.600 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse imóvel e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: - avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo; - análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e - avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício de 31 de dezembro de 2021.

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 15 de março de 2021, o qual não conteve modificação de opinião.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

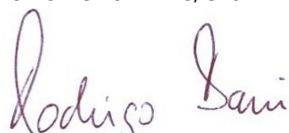
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, 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.

Fornecemos também à administração 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.

São Paulo, 28 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6



Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 09.072.017/0001-29
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 61.809.182/0001-30

Balanço patrimonial 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		175.858	9,03	223.187	10,98	Circulante		120.710	6,19	163.837	8,05
Disponibilidades		438	0,02	5	0,00	Rendimentos a distribuir	8	32.499	1,67	10.643	0,52
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		24.473	1,26	42.150	2,07	Valor a pagar imóvel	6	84.657	4,34	147.208	7,24
Cotas de Fundos de Investimento	4	24.473	1,26	42.150	2,07						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		-	-	14.159	0,70						
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4	-	-	14.159	0,70						
Vendas de imóveis a receber	6	129.413	6,64	152.004	7,47						
Venda de Títulos de renda fixa a receber		697	0,04	-	-						
(-) PDD títulos de renda fixa a receber		(697)	(0,04)	-	-						
Contas a receber por aluguéis	5	13.028	0,67	17.561	0,86	Provisões e contas a pagar		3.554	0,19	5.986	0,29
(-) PDD aluguéis a receber	5	(1.192)	(0,06)	(3.080)	(0,15)	Taxa de administração	7	1.409	0,07	1.534	0,08
(-) PDD condomínios a receber		(134)	(0,01)	-	-	Caução	3 e 4	2.010	0,10	4.341	0,21
Reembolso de despesas	5	682	0,03	491	0,02	Outros		135	0,01	111	0,01
(-) PDD reembolso de despesas	5	(40)	(0,00)	(491)	(0,02)						
Outros valores a receber		9.190	0,47	388	0,02						
Multa rescisória Enel		9.074	0,47	-	-						
Demais valores a receber		116	0,01	-	-						
Não Circulante		1.894.603	97,16	1.974.702	97,08						
Realizável a Longo Prazo		1	0,00	-	-						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		1	0,00	-	-						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	15.545	0,79	13.024	0,64						
(-) PDD de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	(15.544)	(0,80)	(13.024)	(0,64)						
Investimento		1.894.602	97,17	1.974.702	97,08	Patrimônio líquido		1.949.751	100,00	2.034.052	100,00
Propriedades para Investimento		1.894.600	97,17	1.974.700	97,08	Cotas integralizadas	12	1.656.093	84,94	1.656.093	81,42
Imóveis Acabados	6	1.894.600	97,17	1.974.700	97,08	Lucros acumulados		293.658	15,06	377.959	18,58
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	4	2	0,00	2	0,00						
Total do ativo		2.070.461	106,19	2.197.889	108,05	Total do passivo		2.070.461	106,19	2.197.889	108,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração do resultado**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		110.487	122.412
Receitas com multas contratuais de aluguéis	5	16.336	3.519
(-) PDD de aluguéis a receber		(49)	(371)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6	(65.966)	98.933
Distribuição de Lucros de SPE provenientes de aluguel	5	-	5
Correção monetária s/ parcela de venda de imóvel	6	7.434	967
Correção monetária Caução		1.580	-
Lucro nas vendas de propriedade para investimento	6	13.701	27.564
Despesa com imóveis para renda		(9.453)	(12.448)
Correção monetária referente aquisição de imóvel		(6.596)	(5.662)
Despesa com intermediação para locações		(2.510)	(2.144)
Despesas com tributos		(1.638)	(3.543)
Despesas com outros impostos e taxas		(7)	-
(-) PDD reembolso de despesas		(2)	-
Ajuste de cauções e outras garantias		(33)	(125)
Reversões do exercício anterior		84	122
Resultado líquido de propriedades para investimento		63.368	229.229
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(655)	(6.016)
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	4	3.235	3.141
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	29	92
(-) PDD de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(3.262)	(6.559)
Valorização a preço de mercado de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		972	(5.772)
Estorno / Provisão IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(1)	-
Lucro com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(1.797)	815
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		-	795
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		169	1.471
Outros ativos financeiros		888	849
Receita com cotas de fundos de renda fixa		888	849
Outras despesas/receitas		(18.497)	(19.274)
Taxa de administração	14, 7	(15.871)	(16.887)
Consultoria imobiliária, jurídica, contábil e técnica	14	(1.566)	(1.075)
Auditoria e custódia	14	(760)	(700)
Taxa de fiscalização CVM	14	(68)	(68)
CETIP	14	(149)	(144)
Outras despesas	14	(83)	(400)
Lucro líquido dos exercícios		45.104	204.787

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Exercícios findos em 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		1.510.843	260.491	1.771.334
Lucro líquido do exercício		-	204.787	204.787
Integralização de Cotas no Exercício		145.250	-	145.250
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(87.319)	(87.319)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		1.656.093	377.959	2.034.052
Lucro líquido do exercício		-	45.104	45.104
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(129.405)	(129.405)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		1.656.093	293.658	1.949.751

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração do fluxo de caixa - método direto**Exercícios findos em 31 de dezembro 2021 e 2020***(Valores em milhares de Reais)*

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	114.756	118.492
Recebimento de multa e juros de aluguéis	7.108	3.558
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	888	849
Atualização monetária referente aquisição de imóvel	(9.253)	(4.322)
Atualização das cauções recebidas	-	(125)
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	169	1.471
Distribuição de Lucros de SPE provenientes de aluguel	-	5
Pagamento de despesas com imóveis	(10.923)	(12.315)
Pagamento de operacionais	(908)	(3.915)
Pagamento da taxa de administração	(15.997)	(16.979)
Pagamento de consultoria imobiliária/jurídica/contábil/técnica	(1.600)	(1.068)
Pagamento de intermediação para locações	(2.500)	(2.144)
Pagamento de outros gastos operacionais	(247)	(1.476)
Caixa líquido das atividades operacionais	81.493	82.031
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Custo de aquisição de imóveis para renda e SPE's	(47.376)	(171.556)
Benfeitorias em imóveis para renda	(33.437)	(23.787)
Depósito/Devolução Caução devido venda de imóveis	(384)	-
Venda de imóveis para renda	78.827	53.429
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)	13.513	7.683
Caixa líquido das atividades de investimentos	11.143	(134.230)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de quotas	-	145.250
Rendimentos pagos	(107.549)	(88.353)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(107.549)	56.897
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(14.913)	4.697
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)	37.814	33.117
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)	22.901	37.814

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 28 de abril de 2008 sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 23 de outubro de 2007, a qual foi iniciada em 6 de novembro de 2007 e encerrada em 17 de abril de 2008, após distribuição de 40.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 6 de maio de 2008.

O Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às 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 20.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e com as disposições previstas na Instrução CVM nº 516 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 28 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, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez, deduzido da caução dada pelos locatários, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2 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.

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

O Fundo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

3.2.3.1 *Mensurados ao valor justo por meio do resultado.*

3.2.3.2 *Mensurados ao custo amortizado.*

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

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:*

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

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

3.2.4.3.3. *Cotas de fundos de investimento imobiliário:*

- Negociados 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.

3.3 Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos 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 reconhecidos e 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 mensurados ao custo amortizado, 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:

- 3.3.1.1 *Cotas de Fundos de Investimento:* as aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.
- 3.3.1.2 *Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário negociados 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.
- 3.3.1.3 *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.
- 3.3.1.4 *Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI:* contabilizadas 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.
- 3.3.1.5 *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 dezembro de 2020.

3.3.2 Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos 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 especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo ou obtidos pelo custo de aquisição, quando aplicável. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.5 Provisões e ativos e passivos contingentes

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

3.5.1 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.

3.5.2 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.

3.5.3 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, exceto se a realização dos ativos contingentes for avaliada como praticamente certa.

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.

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.

3.7.3 *Provisões para devedores duvidosos – Contas a receber por Aluguéis/Reembolso:*

As provisões para devedores duvidosos são lançadas quando há inadimplência de mais de três meses de determinado locatário/contrato, sendo provisionado 100% dos valores em atraso superior a este prazo. Em 31 de dezembro de 2021 há uma Provisão para Devedores Duvidosos no montante total de R\$ (1.192) (R\$ (3.080) em 2020) referente a aluguéis vencidos de exercícios anteriores).

3.7.4 *Provisões para devedores duvidosos – Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI:*

Em 31 de dezembro de 2021 há uma Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) referente ao CRI no montante de R\$ 15.545 (R\$ 13.024 em 2020). A PDD foi constituída com base no descasamento previsto entre o fluxo de caixa projetado e o valor do pagamento periódico (PMT - Periodic Payment Amount) do ativo.

4 **Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020 estão representadas por:

4.1 **De caráter não imobiliário**

4.1.1 *Cotas de fundos de renda fixa*

Fundo	2021		2020	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	444.162,452	22.581	644.452,660	31.457
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	131.477,093	1.892	247.772,468	3.340
Total	575.639,545	24.473	952.561,621	36.906

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento e o 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 dos fundos 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 dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI).

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possui montante de R\$ 2.010 (R\$ 4.341 em 31 de dezembro de 2020) no passivo circulante a título de “caução” depositado pelos locatários dos imóveis. Esse montante encontra-se aplicado em cotas de fundos de investimento.

4.2 De caráter imobiliário

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

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

Fundo	2021			2020		
	Quantidade	Valor	% (*)	Quantidade	Valor	% (*)
Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário – FII	-	-	-	189.653	14.159	13,40%
Total	-	-	-	189.653	14.159	

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

4.2.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros (*)	Atualização Monetária	Valor Contábil em 2021	Valor Contábil em 2020
4ª EM-33ª	Planeta Securitizadora S.A. (atual denominação da Gaia Securitizadora S.A.) (-) PDD de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	27/09/2031	7,00% a.a.	IGP-DI	15.545 (15.544)	13.024 (13.024)
Total					1	-

(*) Refere-se a taxa de juros de emissão do papel. No caso de repactuação da taxa, consideramos a taxa repactuada.

CRI Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária do imóvel, (ii) alienação fiduciária de cotas com condição resolutiva, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios, (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Não há classificação de risco.

As movimentações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 2020 podem ser assim demonstradas:

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo inicial	13.024	9.791
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários – CRI	3.235	3.141
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	29	92
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(697)	-
Juros de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(46)	
Saldo final	15.545	13.024

Em 31 de dezembro de 2021 há uma Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) referente ao CRI no montante de R\$ 15.545 (R\$ 13.024 em 2020). A PDD foi constituída com base no descasamento previsto entre o fluxo de caixa projetado e o valor do pagamento periódico (PMT - Periodic Payment Amount) do ativo.

Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2021 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	Quotas	Custo de aquisição SPE	Redução de capital (Liquidação SPE)	Valor	Quotas
CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (a)	1	500	-	-	1	500
VIP VII Empreendimentos e Participações S.A. (b)	1	666	-	-	1	666
Guaíba Empreendimentos e Participações Ltda (c)	-	-	-	-	-	3
Total	2	1.166	-	-	2	1.169

Conforme Contrato de Compra e Venda de Quotas realizado em 4 de outubro de 2019 o Fundo adquiriu a CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. correspondente a 500 (quinhentas) quotas, totalmente subscritas e integralizadas, representativas de 100% do capital social da sociedade, ao valor nominal de R\$ 1,00 (um real) por quota, no montante de R\$ 500,00 (quinhentos reais). A aquisição dessa Companhia se deu como parte da transação de compra do Edifício Vivo - Chucri Zaidan.

- (a) **CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (CNPJ: 34.993.658/0001-63):** a Companhia foi constituída em 25 de setembro de 2019, sociedade limitada, tem como atividade econômica primária, a compra e venda de imóveis próprios e atividades econômicas secundárias, a compra e venda de outras sociedades de participação, exceto holdings, aluguel de imóveis próprios e a gestão e administração da propriedade imobiliária.

Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações realizado em 2 de dezembro de 2019 o Fundo adquiriu a VIP VII Empreendimentos e Participações S.A. ao preço certo e ajustado pela aquisição das ações de R\$ 295.839 ("Preço de Aquisição"). A Companhia possuía como único ativo o Edifício Totvs ("Ed. Totvs.')

- (b) **VIP VII Empreendimentos e Participações S.A. (CNPJ/ME nº 11.284.022/0001-47):** sociedade por ações, constituída em 9 de outubro de 2019, sociedade limitada e tem como atividade econômica principal, outras sociedades de participação, exceto holdings.

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo adquiriu a Guaíba Empreendimentos e Participações Ltda. correspondente a 3 (três) quotas, totalmente subscritas e integralizadas, representativas de 100% do capital social da sociedade, ao valor nominal de R\$ 1,00 (um real) por quota, no montante de R\$ 0,003 (três reais).

- (c) **Guaíba Empreendimentos e Participações Ltda. (CNPJ/ME nº 10.953.580/0001-95):** constituída em 3 de julho de 2009, sociedade limitada e tem como objeto social, a administração de condomínios prediais, incorporação de imóveis e participação em outras sociedades, comerciais e civis, como sócia, acionista ou quotista, seja no país ou no exterior.

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\$ 13.028 referente a contas a receber de aluguéis, sendo R\$ 2.075 de aluguéis vencidos (em 31 de dezembro de 2020 – R\$ 8.068) e R\$ 10.953 de aluguéis a vencer (em 31 de dezembro de 2020 - R\$ 9.493)

Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante total de R\$ (1.192) (R\$ (3.080) em 2020) referente a aluguéis vencidos de exercícios anteriores).

	2021	2020
Contas a receber por aluguéis	13.028	17.561
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2016	(691)	(2.579)
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2019	(32)	(32)
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2020	(469)	(469)
Total de PDD aluguéis a receber	(1.192)	(3.080)

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo registrou receitas com multas contratuais de aluguéis no montante de R\$ 16.336 (R\$ 3.519 em 2020).

5.2 Reembolso de despesas - compreendem despesas de condomínio, IPTU e seguro pagas pelo Fundo a serem reembolsados pelos locatários.

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui o montante de R\$ 682 referente a reembolso de despesas a receber (R\$ 491 em 2020). Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante de R\$ (40) e ((R\$ 491) em 2020) referente a reembolsos não recebidos e vencidos de exercícios anteriores.

	2021	2020
Reembolso de despesas	682	491
(-) PDD reembolso de despesas – Condomínio vencido em 2016	-	(411)
(-) PDD reembolso de despesas – IPTU vencido em 2016	(40)	(61)
(-) PDD reembolso de despesas – Seguro vencido em 2016	-	(4)
(-) PDD reembolso de despesas – Condomínio vencido em 2019	-	(15)
Total de PDD reembolso de despesas	(40)	(491)

6 Propriedades para investimento

6.1 Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	Saldo em 31/12/2020		Movimentação em 2021					Saldo em 31/12/2021	
	Valor justo	% de participação	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado na venda de imóveis	Resultado com avaliação a valor justo	Benfeitorias	Valor justo	% de participação
Edifício Chucri Zaidan	331.100	100,00%	-	-	-	29.322	278	360.700	100,00%
Edifício Totvs	297.100	100,00%	-	-	-	(5.600)	-	291.500	100,00%
Edifício Martiniano de Carvalho	241.900	100,00%	-	-	-	(3.862)	30.662	268.700	100,00%
One Berrini Corporate	175.500	26,60%	37.457	(a)	-	(8.512)	55	204.500	33,14%
Edifício Paulista Star	207.200	100,00%	-	-	-	(20.147)	347	187.400	100,00%
Edifício Jatobá	126.900	50,00%	-	-	-	(8.707)	7	118.200	50,00%
Contax Alegria	83.800	100,00%	-	-	-	(13.000)	-	70.800	100,00%
Centro Empresarial Guaíba	67.600	100,00%	-	-	-	(7.517)	17	60.100	100,00%
Sercom Taboão	74.000	100,00%	-	-	-	(15.100)	-	58.900	100,00%
Centro Empresarial Mario Garnero	73.600	17,48%	-	(b)	(89.968)	13.414	2.003	-	17,48%
Edifício Faria Lima	62.400	18,69%	-	-	-	4.697	203	67.300	18,69%
GVT Curitiba	39.400	100,00%	-	-	-	(200)	-	39.200	100,00%
Centro Empresarial Dom Pedro	39.000	100,00%	-	-	-	(5.135)	35	33.900	100,00%
Banco do Brasil Antônio das Chagas	39.300	100,00%	-	-	-	(9.200)	-	30.100	100,00%
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	31.400	40,00%	-	-	-	(1.116)	416	30.700	40,00%
Edifício Torre Rio Sul	30.100	1,27%	-	-	-	(3.827)	127	26.400	1,27%
Edifício Teleporto	21.000	5,61%	-	-	-	(54)	254	21.200	5,55%
Centro Empr. de São Paulo (Cenesp)	11.300	1,43%	-	-	-	1.010	90	12.400	1,43%
Edifício Park Tower - Torre II	8.500	1,89%	-	(c)	(8.787)	287	-	-	0,95%
Edifício Transatlântico	8.100	6,94%	-	-	-	(821)	21	7.300	6,94%
Edifício Brasilinterpart	5.500	5,76%	-	-	-	(200)	-	5.300	5,76%
Total	1.974.700	-	37.457	(98.755)	13.701	(65.966)	33.463	1.894.600	-

6.1.1 Aquisição de imóveis

- (a) Conforme divulgado no fato relevante de 26 de janeiro de 2021 o Fundo firmou Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”), por meio da qual concluiu a aquisição de duas unidades sob os números 41 e 62, com área BOMA total de 2.136,68 m² (dois mil, cento e trinta e seis vírgula sessenta e oito metros quadrados), do Subcondomínio One Berrini Corporate, Torre 4 – Setor C, integrante do Condomínio Thera One, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, no 30º Subdistrito, Ibirapuera, na cidade de São Paulo/SP (“Imóveis”). Foi pago o saldo do preço estabelecido no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças (“CVC”), no valor revisado de R\$ 15.307, que, somado ao sinal pago em 12 de janeiro de 2021, totalizou o preço de aquisição de R\$ 36.200, o equivalente a aproximadamente R\$ 16.942,17/m² (dezesseis mil, novecentos e quarenta e dois reais e dezessete centavos por metro quadrado), pagos na data (data de assinatura do CCV). Os demais custos referentes a aquisição do imóvel totalizaram em R\$ 1.257.

Conforme divulgado no fato relevante de 12 de janeiro de 2021, ocorreu a imissão de posse das duas unidades sob os números 41 e 62, cujo valor inicial previsto era de R\$ 18.000 (dezoito milhões de reais) e foi revisado para R\$ 20.893 (vinte milhões, oitocentos e noventa e três mil, duzentos e quarenta e oito reais e oitenta e oito centavos) como sinal pago em 26 de janeiro de 2021. O pagamento do saldo do preço, no valor também revisado de R\$ 15.307 (quinze milhões, trezentos e seis mil, setecentos e cinquenta e um reais e doze centavos), foi pago em 26 de janeiro de 2021, após a superação de todas as condições precedentes previstas no Contrato de Venda e Compra, que, somado ao sinal pago nesta data, totalizam o preço de aquisição de R\$ 36.200 (trinta e seis milhões e duzentos mil reais).

6.1.2 Alienação de imóveis

- (b) Conforme divulgado no fato relevante de 24 de junho de 2021 o Fundo assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Escritura de Compra e Venda de Imóveis para a venda conjuntos 51 e 161 do Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Norte, localizado à Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.485 – São Paulo/SP (“Imóveis”), pelo valor de R\$ 22.000 (vinte e dois milhões de reais), equivalente a R\$ 15.051,17/m² (quinze

mil, cinquenta e um reais e dezessete centavos por metro quadrado), recebidos integralmente pelo Fundo naquela data.

Conforme divulgado no fato relevante de 06 de outubro de 2021 o Fundo assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CCV”), por meio do qual se comprometeu, atendida determinada condição precedente, a alienar os conjuntos 11, 21, 31, 41 e 171 do Condomínio Centro Empresarial Mario Garnero, Torre Norte – Bloco 2000, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.485 – São Paulo/SP (“Imóveis”).

A área total locável dos Imóveis é de 3.654,20 m² (três mil, seiscentos e cinquenta e quatro vírgula vinte metros quadrados). O preço total de venda é de R\$ 68.000 (sessenta e sete milhões, novecentos e sessenta e oito mil e cento e vinte reais), equivalente ao valor médio de R\$ 18.600,00/m² (dezoito mil e seiscentos reais por metro quadrado) (“Valor de Venda”).

- (c) Conforme divulgado no fato relevante de 24 de maio de 2021 o Fundo assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis para a venda dos conjuntos 131 e 132 do Edifício Park Tower, localizado à Avenida Magalhães de Castro, 4.800 – São Paulo/SP (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 8.787 (oito milhões, setecentos e oitenta e seis mil e oitocentos e oitenta reais), equivalente a R\$ 12.000,00/m² (doze mil reais por metro quadrado), recebidos integralmente pelo Fundo naquela data.

6.1.3 Descrição das propriedades para investimento

Edifício Chucuri Zaidan

100% do imóvel (21.906 m² de área privativa)

Avenida Chucuri Zaidan, nº 2.460, na Vila Cordeiro, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Martiniano de Carvalho

100% do imóvel - 22 unidades (17.600 m² de área privativa)

Rua Martiniano de Carvalho, nº 851, Bela Vista, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Totvs

100% do imóvel (21.100 m² de área privativa)

Rua Braz Leme, nº 1000, Santana, na Capital do Estado de São Paulo.

One Berrini Corporate - Torre 4

33,14% do imóvel - 15 unidades (10.794 m² de área privativa).

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Paulista Star

100% do imóvel - 16 unidades (10.592,91 m² de área privativa).

Alameda Campinas, nº 1.070, Jardim Paulista, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Jatobá

50,00% das Lojas 1 e 2, 101 a 1402 (2 conjuntos por andar) (16.289 m² de área privativa).

Alameda Araguaia, nº 2.550, e Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 939, em Tamboré, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

Contax Alegria

100% do imóvel (19.049,00 m² de área privativa)

Rua Alegria, 96 Brás, na Capital do Estado de São Paulo.

Centro Empresarial Guaíba

100% das cotas da SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda., uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), e 100% das cotas da Guaíba Empreendimentos e Participações Ltda. (10.660,66 m² de área privativa).

Av. Dolores Alcaraz Caldas, 90, Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

Sercom Taboão

100% do imóvel (16.448,26 m² de área construída).

Rua José Maria, 80, no município de Taboão da Serra, no Estado de São Paulo.

Edifício Faria Lima

17,48% do imóvel, (10 unidades) (4.440,00 m² de área privativa).

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, Itaim Bibi, na Capital do Estado de São Paulo.

GVT Curitiba

100% do imóvel (7.708,00 m² de área privativa).

Rua Francisco Nunes, nº 1.395, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná.

Centro Empresarial Dom Pedro

100% do imóvel (17.362,23 m² de área construída).

Rodovia Dom Pedro I, Km 69, em Atibaia, Estado de São Paulo.

Banco do Brasil Antônio das Chagas

100% do imóvel (4.258,75 m² de área privativa).

Rua Antônio das Chagas, nº 1.657, Chácara Santo Antônio, São Paulo, Estado de São Paulo.

Edifício Roberto Sampaio Ferreira

40% do imóvel, Conjuntos 51, 111, 121, 141, 151 e 161 (3.519,90 m² de área privativa).

Rua Flórida, nº 1.595, na Berrini, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Torre Rio Sul

1,27% do imóvel - 8 unidades (1.716,65 m² de área privativa).

Rua Lauro Muller, nº 116, Centro, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Edifício Teleporto

5,55% do imóvel, Conjuntos 601, 602, 603, 604, 605 e 606 (2.309,86 m² de área privativa).

Av. Presidente Vargas, nº 3.131, na Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Centro Empresarial de São Paulo (Cenesp)

1,43% do imóvel, 1º andar do Bloco E - (2 unidades) (2.844,05 m² de área privativa).

Av. Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bairro Jardim São Luís, Santo Amaro, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Park Tower - Torre II

0,95% do imóvel, Conjuntos 131 e 132 (732,24 m² de área privativa).

Av. Magalhães de Castro, nº 4.800, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Transatlântico

6,94% do imóvel, Conjuntos 61, 62 e 64 (1.578,54 m² de área privativa).

Rua Verbo Divino, nº 1488, na Chácara Santo Antonio, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Brasilinterpart

5,76% do imóvel - 4 unidades (886,88 m² de área privativa).

Av. das Nações Unidas, 11.633, Brooklin, na Capital do Estado de São Paulo.

6.1.4 Valor justo das propriedades para investimento

As propriedades para investimento, em 31 de dezembro de 2021, estão registradas ao valor justo com base em laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE) emitido em 2 de dezembro de 2021. Os métodos adotados foram o de capitalização direta e fluxo de caixa descontado. Seguem abaixo as principais premissas utilizadas na elaboração dos laudos:

Imóvel	2021		
	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
One Berrini Corporate - Torre 4	7,25% - 8,25% a.a.	6,50% - 7,50% a.a.	10 anos
Edifício Paulista Star	8,00% - 9,00% a.a.	7,00% - 8,00% a.a.	10 anos
Edifício Jatobá	8,25% - 9,25% a.a.	7,75% - 8,75 a.a.	10 anos
Contax Alegria	9,25% - 10,25% a.a.	8,75% - 9,75% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Guaíba	9,50% - 10,50% a.a.	8,25% - 9,25 a.a.	10 anos
Sercom Taboão	9,50% - 10,50% a.a.	9,00% - 10,00% a.a.	10 anos
Edifício Faria Lima	7,75% - 8,75% a.a.	7,25% - 8,25% a.a.	10 anos
GVT Curitiba	9,00% - 10,00% a.a.	8,25% - 9,25% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Dom Pedro	10,00% - 11,00% a.a.	9,25% - 10,25% a.a.	10 anos
Banco do Brasil Antônio das Chagas	9,00% - 10,00% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos

Edifício Roberto Sampaio Ferreira	8,75% - 9,75% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Torre Rio Sul	8,75% - 9,75% a.a.	7,75% - 8,75% a.a.	10 anos
Edifício Teleporto	9,25% - 10,25% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos
Centro Empr. de S.Paulo. (Cenesp)	9,25% - 10,25% a.a.	8,25% - 9,25% a.a.	10 anos
Edifício Transatlântico	9,25% - 10,25% a.a.	7,75% - 8,75% a.a.	10 anos
Edifício Brasilinterpart	8,75% - 9,75% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Martiniano de Carvalho	8,00% - 9,00% a.a.	6,75% - 7,75% a.a.	10 anos
Edifício WTTC Vivo	7,50% - 8,50% a.a.	7,00% - 8,00% a.a.	10 anos
Edifício Totvs	8,00% - 9,00% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos

As propriedades para investimento, em 31 de dezembro de 2020, estão registradas ao valor justo com base em laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE) emitido em 02 de dezembro de 2020. Os métodos adotados foram o de capitalização direta e fluxo de caixa descontado. Seguem abaixo as principais premissas utilizadas na elaboração dos laudos:

Imóvel	2020		
	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
One Berrini Corporate - Torre 4	7,00% - 8,00% a.a.	6,50% - 7,50% a.a.	10 anos
Edifício Paulista Star	8,00% - 9,00% a.a.	7,00% - 8,00% a.a.	10 anos
Edifício Jatobá	8,00% - 9,00% a.a.	7,50% - 8,50 a.a.	10 anos
Contax Alegria	9,00% - 10,00% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Guaíba	9,25% - 10,25% a.a.	8,00% - 9,00 a.a.	10 anos
Sercom Taboão	9,00% - 10,00% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Mario Gamero	8,00% - 9,00% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Faria Lima	8,00% - 9,00% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
GVT Curitiba	9,00% - 10,00% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Dom Pedro	9,25% - 10,25% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Banco do Brasil Antônio das Chagas	8,00% - 9,00% a.a.	7,25% - 8,25% a.a.	10 anos
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	8,50% - 9,5% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Torre Rio Sul	8,50% - 9,5% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Teleporto	9,00% - 10,00% a.a.	7,75% - 10,00% a.a.	10 anos
Centro Empr. de S.Paulo. (Cenesp)	9,00% - 10,00% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos
Edifício Park Tower - Torre II	8,25% - 9,25% a.a.	7,25% - 8,25% a.a.	10 anos
Edifício Transatlântico	9,00% - 10,00% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Brasilinterpart	8,50% - 9,50% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Martiniano de Carvalho	8,25% - 9,25% a.a.	7,00% - 8,00% a.a.	10 anos
Edifício WTTC Vivo	7,50% - 8,50% a.a.	7,00% - 8,00% a.a.	10 anos
Edifício Totvs	7,75% - 8,75% a.a.	7,25% - 8,25% a.a.	10 anos

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. é uma empresa sediada na Avenida das Nações Unidas, 14.171 – Rochaverá, Crystal Tower – 18º andar, São Paulo, SP. A CBRE (CB Richard Ellis) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e atua em todo território nacional e internacional, está preparada para atender investidores, incorporadores e construtoras como ocupantes e proprietários em todas as fases de trabalho, inclusive na avaliação de imóveis.

6.1.5 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 Remuneração da administradora

7.1 Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, será devida à Administradora a quantia equivalente a:

- 1,0% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da

remuneração, nos períodos em que as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável;

A taxa de administração será calculada diariamente e paga mensalmente até o quinto dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi apropriada a importância de R\$ 15.871 (R\$ 16.887 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020) a título de taxa de administração.

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas. Os resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente farão jus aos cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2021	2020
Caixa líquido das atividades operacionais	81.493	82.031
Adiantamentos de exercícios anteriores	-	26
Atualização das cauções	(125)	-
Lucro com venda de imóveis	52.860	8.305
Lucro/prejuízo com venda de FII (líquido de IRRF)	(1.807)	648
Base de cálculo	132.421	91.010
Resultado mínimo a distribuir - 95%	125.800	86.459
Rendimentos apropriados no exercício	129.405	87.319
Pagamento nos exercícios (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	10.643	11.677
Resultado do exercício distribuído	96.906	76.676
Total pago no exercício	107.549	88.353
Resultados dos exercícios a distribuir	32.499	10.643

9 Patrimônio Líquido

9.1 Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23 de outubro de 2007, correspondente a 40.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor

nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R\$ 40.876, entre 06 de novembro de 2007 e 17 de abril de 2008. A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 24 de julho de 2008, correspondente a 40.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R\$ 41.456, entre 28 de julho de 2008 e 31 de outubro de 2008.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 02 de outubro de 2009, correspondente a 70.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.097,89 (um mil e noventa e sete reais e oitenta e nove centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 76.780, no período de 15 de outubro de 2009 e 19 de novembro de 2009.

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de julho de 2010, correspondente a 130.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.177,48 (um mil, cento e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 152.279, entre 04 de agosto de 2010 e 28 de setembro de 2010.

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 16 de maio de 2011, correspondente a 120.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.374,14 (um mil, trezentos e setenta e quatro reais e quatorze centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 164.200, entre 19 de maio de 2011 e 07 de novembro de 2011.

A sexta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 16 de abril de 2012, correspondente a 200.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.641,60 (um mil seissentos e quarenta e um reais e sessenta centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 326.457, entre 18 de abril de 2012 e 10 de maio de 2012.

A sétima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 18 de outubro de 2012, correspondente a 300.000 cotas, sendo 138.310 cotas subscritas e integralizadas ao valor nominal unitário de R\$ 1.760,95 (um mil setecentos e sessenta reais e noventa e cinco centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 243.016, entre 12 de novembro de 2012 e 18 de maio de 2013.

Na abertura dos mercados de 20 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 19 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 19 de abril de 2018.

	Quantidade de cotas	Valor da cota
Saldo final em 19 de abril de 2018	738.310	1.507,487281
Saldo inicial em 20 de abril de 2018	7.383.100	150,748728

A oitava emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14 de agosto de 2019, correspondente a 3.429.061 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor

nominal unitário de R\$ 139,98 (cento e trinta e nove reais e noventa e oito centavos) totalizando R\$ 480.000, encerrada em 3 de outubro de 2019.

A nona emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 06 de outubro de 2020, correspondente a 1.005.606 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 149,49 (cento e quarenta e nove reais e quarenta e nove centavos) totalizando R\$145.250, encerrada em 03 de dezembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2021 o patrimônio líquido está dividido por 11.817.767 cotas (11.817.767 cotas em 31 de dezembro de 2020), com valor unitário de R\$ 164,984723 (R\$ 172,118097 em 31 de dezembro de 2020), totalizando R\$ 1.949.751 (R\$ 2.034.052 em 31 de dezembro de 2020).

10 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 o constante no regulamento e na regulamentação em vigor

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.

11 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.

12 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGRE11. 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	150,49	31/01/2020	198,02
26/02/2021	147,99	28/02/2020	176,84
31/03/2021	137,80	31/03/2020	153,00
30/04/2021	137,77	30/04/2020	146,10
31/05/2021	128,66	29/05/2020	144,49
30/06/2021	132,85	30/06/2020	150,40
30/07/2021	140,50	31/07/2020	140,00
31/08/2021	133,07	31/08/2020	146,86
30/09/2021	130,85	30/09/2020	150,00
29/10/2021	126,50	30/10/2020	151,24
30/11/2021	119,99	30/11/2020	149,83
31/12/2021	136,10	31/12/2020	157,00

13 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 de 2,72% (12,37% 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 7,81% (5,27 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

14 Encargos debitados ao Fundo

	2021		2020	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	15.871	0,79	16.887	0,94
Consultoria imobiliária, jurídica, contábil e técnica	1.566	0,08	1.075	0,06
Auditoria e custódia	760	0,04	700	0,04
Taxa de fiscalização CVM	68	0,00	68	0,00
CETIP	149	0,01	144	0,01
Outras despesas	83	0,00	400	0,05
Total despesas administrativas	18.497	0,92	19.274	0,72

- (*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, no valor de R\$ 2.003.356 (R\$ 1.791.525 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

15 Tributação

15.1 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. Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte, sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, conforme disposto na Lei 12.024/09.

15.2 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.

16 Demandas judiciais

Atualmente, o Fundo é parte em processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perdas destes processos foram avaliadas como possíveis. O valor das causas são de R\$ 698.

17 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.

18 Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o Fundo realizou transações com cotas de Fundos de Investimento Imobiliário geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoa a ela ligadas no exercício findo de 31 de dezembro de 2021 e estão assim distribuídas no quadro abaixo:

Cotas de fundo de investimento imobiliário

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Títulos e Valores Mobiliários	Tipo de Transação	Montante das Transações	Corretagens
Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM.	Instituição ligada a Administradora utilizada como intermediadora	Cotas de FII	Venda	13.335	8
Total Cotas de FII				13.335	8

19 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 e propriedades para investimento 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 de Valores, 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 e propriedades para investimento 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 e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Ativos	2021			Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	24.473	-	24.473
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	15.545	-	15.545
Propriedades para Investimento	-	-	1.894.600	1.894.600
Total do ativo	=	40.018	1.894.600	1.934.618

Ativos	2020			Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	42.150	-	42.150
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	14.159	-	-	14.159
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	13.024	-	13.024
Propriedades para Investimento	-	-	1.974.700	1.974.700
Total do ativo	14.159	55.174	1.974.700	2.044.033

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

20.1.1 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.

20.1.2 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.

20.1.3 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.

20.2 Riscos relativos ao Fundo

20.2.1 *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.

20.2.2 *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.

20.2.3 *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.

20.2.4 *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.

20.2.5 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.

20.2.6 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.

20.2.7 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.

20.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira

20.3.1 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.

20.3.2 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;

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.

- (ii) 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.

20.3.3 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.

20.3.4 *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.

20.3.5 *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.

20.3.6 *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 de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

20.3.7 *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.

20.3.8 *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.

20.3.9 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.

20.3.10 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 pólo ativo quanto no pólo 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.

20.3.11 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.

20.4 Gerenciamento de riscos

20.4.1 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.

20.4.2 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.

20.4.3 **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.

20.4.4 **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.

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

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, 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.

21 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 KPMG Auditores Independentes Ltda. pela relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerencias no seu cliente ou promover os interesses deste.

22 Alterações estatutárias

Em 31 de dezembro de 2021 não houve alterações estatutárias.

23 Informações adicionais

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, na China, tendo sido classificado como pandemia em 30 de janeiro de 2020 pela Organização Mundial da Saúde. O Brasil, assim como outros países, tem enfrentado impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a Covid-19, dentre eles elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados das operações do Fundo, culminando em impactos negativos na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Conforme divulgado no Fato Relevante de 25 de outubro de 2021 em complemento ao Fato Relevante divulgado no dia 06 de outubro de 2021, no qual foi informado aos cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo assinou a Escritura de Venda e Compra por meio da qual concluiu a alienação da totalidade de alguns conjuntos do Condomínio Centro Empresarial Mario Garnero, Torre Norte – Bloco 2000. O preço total de venda foi de R\$ 67.968, equivalente ao valor médio de R\$ 18.600,00/m²

Conforme divulgado no fato relevante de 24 de junho de 2021 o Fundo assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Escritura de Compra e Venda de Imóveis para a venda de dois conjuntos do Centro Empresarial Mario Garnero – Torre Norte, pelo valor de R\$ 22.000, equivalente a R\$ 15.051,17/m², recebidos integralmente pelo Fundo naquela data.

Conforme divulgado no fato relevante de 26 de janeiro de 2021, em complemento ao Fato Relevante divulgado em 12 de janeiro de 2021, o Fundo firmou Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura"), por meio da qual concluiu a aquisição de duas unidades do Subcondomínio One Berrini Corporate, Torre 4 – Setor C, integrante do Condomínio Thera One. Foi pago o saldo do preço estabelecido no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças ("CVC"), no valor revisado de R\$ 15.307, que, somado ao sinal pago em 12 de janeiro de 2021, totalizou o preço de aquisição de R\$ 36.200, o equivalente a aproximadamente R\$ 16.942,17/m².

Conforme divulgado no fato relevante de 24 de maio de 2021 o Fundo assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis para à venda de dois conjuntos do Edifício Park Tower, pelo valor de R\$ 8.787, equivalente a R\$ 12.000,00/m², recebidos integralmente pelo Fundo naquela data.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável