

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 14.793.782/0001-78

(Administrado pelo Banco Genial S.A. –

CNPJ nº 45.246.410/0001-55)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2021



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	6
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021	10

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

Ao Administrador e aos Cotistas do
Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pelo Banco Genial S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

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

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 6, “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA: O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem como objetivo o investimento em propriedades para investimento para rendas, as quais estão avaliadas pelo seu valor justo no Fundo. Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possuía o montante de R\$ 46.010 mil, o equivalente a 95,15% de seu Patrimônio Líquido investidos em propriedades para investimento. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo e a existência do investimento como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise da totalidade das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão da totalidade dos laudos a valor justo dos imóveis, elaborados por terceiro contratado pelo Fundo. Os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos na capitalização da renda; **(iv)** concordância com a conclusão dos especialistas envolvidos para revisão do valor justo dos ativos em carteira; **(v)** recálculo do contrato para receitas de aluguel e; **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para avaliação e reconhecimento a valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são aceitáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações contábeis

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2022



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

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

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário**CNPJ Nº: 14.793.782/0001-78****Administrado por: Banco Genial S.A.****CNPJ nº 45.246.410/0001-55****BALANÇO PATRIMONIAL****Valores em Milhares de Reais**

ATIVO	31/12/2021	%PL	31/12/2020	%PL
CIRCULANTE	1.253	2,59	1.727	3,62
Disponibilidades	54	0,11	96	0,20
Bancos conta movimento	54	0,11	96	0,20
Ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.042	2,16	1.421	2,98
Cotas de fundos de investimento de renda fixa	1.042	2,16	1.421	2,98
Rendas a receber	156	0,32	210	0,44
Valores a receber de aluguel	156	0,32	210	0,44
		-		
Outros valores a receber	1	-	-	-
Despesas antecipadas	1	-	-	-
NÃO CIRCULANTE	47.290	97,80	46.056	96,65
INVESTIMENTO	47.290	97,80	46.056	96,65
Cotas de fundos de investimentos imobiliários	1.280	2,65	2.836	5,95
HGRU11 - FII CSHG URB	1.280	2,65	2.836	5,95
Propriedades para investimento	46.010	95,15	43.220	90,70
Imóveis para renda	46.010	95,15	43.220	90,70
Edifício Suarez Trade	17.380	35,94	16.320	34,25
Edifício Empresarial Center I	15.210	31,46	14.740	30,93
Edifício Empresarial Center II	13.420	27,75	12.160	25,52
TOTAL DO ATIVO	48.543	100,39	47.783	100,27
PASSIVO				
CIRCULANTE	191	0,39	134	0,27
Encargos a pagar	191	0,39	134	0,27
Amortização a pagar	4	0,01	4	0,01
Taxa de administração a pagar	84	0,17	80	0,17
Provisão de caução	102	0,21	-	-
Auditoria e custódia a pagar	1	-	30	0,06
Despesas diversas	-	-	20	0,03
TOTAL DO PASSIVO	191	0,39	134	0,27
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	48.352	100,00	47.649	100,00
Cotas integralizadas	74.200	153,46	74.200	155,72
Custos relacionados à emissão de cotas	(2.454)	(5,08)	(2.454)	(5,15)
Reservas	1.331	2,75	1.331	2,79
Amortização de cotas	(15.000)	(31,02)	(15.000)	(31,48)
Rendimentos distribuídos	(37.678)	(77,92)	(37.678)	(79,07)
Lucros Acumulados	27.953	57,81	27.250	57,19
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	48.543	100,39	47.783	100,27

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ Nº: 14.793.782/0001-78
Administrado por: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Valores em Milhares de Reais

	31/12/2021	31/12/2020
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO		
Propriedades para Investimento		
Receitas de aluguéis	1.868	2.041
Ajuste ao valor justo de propriedade para investimento	2.053	(3.826)
Despesas de condomínio	(1.067)	(599)
Resultado com cotas de fundos imobiliários	(284)	352
Rendimentos de fundos imobiliários	186	90
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	2.756	(1.942)
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>	2.756	(1.942)
Outros Ativos Financeiros	21	246
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	21	246
Receitas / (despesas) operacionais	(2.074)	(1.366)
Taxa de administração	(1.002)	(729)
Auditoria e custódia	(46)	(54)
Despesas de consultoria	(13)	(93)
Despesas com advogados	(53)	(57)
Taxa de fiscalização CVM	(15)	(15)
Despesas tributárias	(840)	(519)
Despesas com laudo	(34)	-
Outras despesas/receitas operacionais	(71)	101
Lucro/Prejuízo líquido do exercício	703	(3.062)
Quantidade de cotas integralizadas	742.000	742.000
Lucro/Prejuízo líquido do exercício por cota - R\$	0,95	(4,13)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ Nº: 14.793.782/0001-78

Administrado por: Banco Genial S.A.

CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Custos relacionados a emissão de cotas	Reservas	Amortização de cotas	Rendimentos distribuídos	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2019	74.200	(2.454)	1.331	-	(37.528)	30.312	65.861
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	-	(3.062)	(3.062)
Amortização de cotas	-	-	-	(15.000)	-	-	(15.000)
Distribuição de resultado exercício anterior	-	-	-	-	(39)	-	(39)
Distribuição de resultado no exercício	-	-	-	-	(111)	-	(111)
Saldos em 31 de dezembro de 2020	74.200	(2.454)	1.331	(15.000)	(37.678)	27.250	47.649
Lucro do exercício	-	-	-	-	-	703	703
Saldos em 31 de dezembro de 2021	74.200	(2.454)	1.331	(15.000)	(37.678)	27.953	48.352

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ Nº: 14.793.782/0001-78
Administrado por: Banco Genial S.A.
CNPJ nº 45.246.410/0001-55

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA - Método direto

Valores em Milhares de Reais

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	1.922	2.170
Recebimento de caução	102	-
Resultado de cotas de fundos de investimento	21	246
Pagamento de taxa de administração	(998)	(690)
Pagamento de auditoria e custódia	(75)	(52)
Pagamento de consultoria imobiliária	(13)	(96)
Pagamento de despesas com advogados	(53)	(57)
Pagamento de fiscalização CVM	(15)	(15)
Pagamento de tributos	(840)	(579)
Pagamento de taxas condominiais	(1.067)	(1.127)
Pagamento de serviço de manutenção	-	(65)
Pagamento de outras despesas	(126)	(291)
Caixa líquido das atividades operacionais	(1.142)	(556)
Fluxo de caixa das atividades de investimento:		
Aplicação em cotas de fundos imobiliários	1.272	(2.484)
Rendimentos de fundos imobiliários	186	90
Gastos com propriedades para investimento	(737)	(431)
Caixa líquido das atividades de investimento	721	(2.825)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:		
Amortização de cotas	-	(14.996)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	-	(150)
Caixa líquido das atividades de financiamento	-	(15.146)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(421)	(18.527)
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	1.517	20.044
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	1.096	1.517
TOTAL DE CAIXA E EQUIVALENTE DE CAIXA	(421)	(18.527)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de Reais, exceto o valor da cota)

1 Contexto operacional

O Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário, anteriormente denominado Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário FII, (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A., (“Administrador”), foi constituído em 20 de dezembro de 2011 e iniciou suas operações em 5 de abril de 2012 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores.

O objeto do Fundo a participar em empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional ou comercial, que gerem ou possam gerar renda por meio de locação, arrendamento, exploração do direito de superfície ou alienação e que atendam à política de investimento do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que sejam lajes ou prédios de escritórios, imóveis ocupados por monousuários localizados na malha urbana das cidades brasileiras, outros imóveis comerciais ou institucionais, bem como a aquisição de quaisquer outros ativos permitidos aos Fundos de Investimento Imobiliário (“FII”), nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

O Fundo tem como público alvo investidores em geral.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC), tampouco por qualquer mecanismo de seguro. Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, englobando as Instruções CVM nº 516/11 e nº 472/08, bem como as suas alterações posteriores, desde que aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações contábeis do Fundo em 31 de março de 2022.

3 Descrição das principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a. Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime contábil de competência, cujo método estabelece que as receitas e despesas devem ser apropriadas no momento em que ocorrer a transação ou evento que as originaram, independentemente do efetivo recebimento ou pagamento.

b. Classificação dos ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante e não circulante. Um ativo é classificado como circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende

vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) é caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado como circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

c. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, e são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado por montante de R\$ 1.096 (2020 – R\$1.517).

d. Cotas de fundos de renda fixa

As cotas de fundos de investimento são atualizadas diariamente com base no valor da cota divulgado pelos Administradores dos fundos onde os recursos são aplicados.

e. Cotas de fundos de investimentos imobiliários

Os investimentos em cotas de fundos de investimentos imobiliários são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota de fechamento divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.

f. 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 custo de aquisição acrescido o custo de transação, quando na categoria de custo amortizado, e após reconhecimento pela curva ou valor justo, dependendo da sua classificação, por ocasião da apresentação das demonstrações contábeis.

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

g. Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros do Fundo são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

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

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria

pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

h. Propriedades para investimento e companhias investidas

Inicialmente os imóveis e as companhias investidas são contabilizados pelo custo de aquisição. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que para imóveis destinados à venda no curso ordinário do negócio, o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como: reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura, entre outros.

As companhias investidas e os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, são continuamente contabilizados e mensurados a valor justo, e seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

i. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações contábeis do Fundo são apresentadas em reais, moeda do principal ambiente econômico funcional e de apresentação, e todos os valores são apresentados em reais, exceto quando indicado de outra forma.

j. Uso de estimativas e julgamentos

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende ao valor justo e à mensuração de valor recuperável de ativos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

k. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

(i) 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.

(ii) Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros

que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda, por exemplo, de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto que aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

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

1. Resultado líquido por cota

O resultado líquido por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

Títulos para negociação	31/12/2021			31/12/2020		
	Quantidade	Custo	Valor mercado	Quantidade	Custo	Valor mercado
Cotas de fundo de renda fixa						
Itaú Soberano RF Simples LP FIC FI	20.464	1.041	1.042	29.146	1.405	1.421
Total de títulos e valores mobiliários		<u>1.041</u>	<u>1.042</u>		<u>1.405</u>	<u>1.421</u>

Referem-se a cotas de Fundo de Investimento com liquidez diária e prontamente conversível em caixa e com riscos insignificantes de mudança de valor.

5 Rendas a receber

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020 os valores que compõem o Contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 não ocorreram indícios para constituição de provisão para perdas estimadas para créditos de liquidação duvidosa.

Prazo	2021	2020
A vencer	156	210
Total	<u>156</u>	<u>210</u>

Os aluguéis são contabilizados no resultado Fundo conforme regime de competência. As receitas auferidas e as movimentações de aluguéis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 foram as seguintes:

Descrição	2021	2020
Saldo inicial	210	339
Receitas de aluguéis	1.868	2.041
Recebimento de aluguéis	(1.922)	(2.170)
Saldo Final	156	210

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

i. Propriedades para investimento

(a) Imóveis para renda Imóvel:

Imóvel: Edifício Suarez Trade

Endereço: Avenida Tancredo Neves, nº 450 - salas 1.201, 1.202, 1.401, 1.402, 1.501, 1.502, 1.601, 1.602, 1.701, 1.702, 2.201 e 2.202 - Salvador - BA.

Metragem:

Área Privativa Total: 4.620 m² (doze salas com 385 m² cada)

Área do Terreno: 6.274 m²

Estágio: Salas 1.201, 1.202, 1.501, 1.502, 1.601, 1.602, 2.201 e 2.202 desocupadas

Imóvel: Edifício Empresarial Center I

Endereço: Rua Padre Carapuceiro nº 733 loja, sobreloja, salas 101, 102, 201, 202, 301, 302, 401 e 402, Loja e Sobreloja - Recife - PE

Metragem:

Área Privativa Total: 4.248,56 m² (oito salas com 231,25 m² cada, sobreloja com 947,28 m² e loja com 1.451,28 m²)

Área do Terreno: 4.186,10 m²

Estágio: loja e sobreloja desocupadas, as demais salas estão locadas.

Imóvel: Edifício Empresarial Center II

Endereço: Rua Antônio Lumack do Monte, 96, salas 1.001, 1.002, 1.101, 1.102, 1.201, 1.202, 1.301, 1.302, 1.401 e 1.402 - Boa Viagem - Recife - PE.

Metragem:

Área Privativa Total: 4.035,06 m² (oito salas (1.001, 1.002, 1.101, 1.102, 1.201, 1.202, 1.301 e 1.302) com 339,67 m² cada e duas salas (1401 e 1402) com 658,85 m² cada.

Área do Terreno: 2.850 m²

Estágio: Salas 1.001, 1.002, 1.101, 1.102, 1.401 e 1.402 desocupadas, as demais salas estão locadas.

(b) Valor justo

Os imóveis foram adquiridos em 11 de maio de 2012 e estão avaliados pelo seu valor justo.

Em dezembro de 2021 e 2020, os laudos de avaliação foram elaborados pela Colliers Internacional do Brasil, que utilizou as metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Capitalização da Renda, de acordo com os critérios estipulados nas normas da ABNT (NBR 14.653-1), do IBAPE (Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos) e Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro

de 2008. ABNT, NBR 14.653-1, NBR 14.653-2 e NBR 14.653-4. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

A Colliers é uma empresa global e líder em serviços imobiliários e gestão de investimentos, com operações em 68 países, seus especialistas trabalham de forma colaborativa, provendo consultoria estratégica e serviços para gerar valor imobiliário para ocupantes, proprietários e investidores.

Em 31 de dezembro de 2021, o fluxo de caixa futuro dos imóveis foi descontado a uma taxa de 9,75% ao ano (2020: 9,50% ao ano), que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação. E a taxa de cap rate utilizada foi de 8,75% ao ano (2020: 8,50% ao ano).

(c) Movimentação das propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta de propriedades para investimentos nos exercícios está descrita a seguir:

31/12/2021

Edifício	Data da aquisição	Saldo no início do exercício	Aquisição	ITBI e despesas com cartório	Gastos capitalizados	Venda	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do exercício
Suarez Trade	11/05/2012	16.320	-	-	599	-	461	17.380
Empresarial Center I	11/05/2012	14.740	-	-	28	-	442	15.210
Empresarial Center II	11/05/2012	12.160	-	-	110	-	1.150	13.420
		43.220	-	-	737	-	2.053	46.010

31/12/2020

Edifício	Data da aquisição	Saldo no início do exercício	Aquisição	ITBI e despesas com cartório	Gastos capitalizados	Venda	Ajuste ao valor justo	Saldo no final do exercício
Suarez Trade	11/05/2012	17.300	-	2	233	-	(1.215)	16.320
Empresarial Center I	11/05/2012	14.946	-	167	284	-	(657)	14.740
Empresarial Center II	11/05/2012	13.923	-	46	145	-	(1.954)	12.160
		46.169	-	215	662	-	(3.826)	43.220

(d) Manutenção e reparos de imóveis para renda

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não houve despesas de manutenção e reparos de imóveis. Sendo assim, não houve utilização da reserva estatutária para o pagamento de tal gasto.

Saldo em 31 de dezembro de 2019	1.331
(+) Constituição de reserva estatutária no exercício	-
Saldo em 31 de dezembro de 2020	1.331
(+) Constituição de reserva estatutária no exercício	-
Saldo em 31 de dezembro de 2021	1.331

A reserva estatutária é constituída para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, devendo ser comunicado previamente aos cotistas a utilização desta reserva.

A referida reserva ocorre por meio da retenção de até 5% do valor a ser distribuído aos cotistas nos semestres. Entende-se por despesas extraordinárias, aquelas que se refiram aos gastos não rotineiros de manutenção dos imóveis, enumeradas no parágrafo único do art. 22 da lei do inquilinato, nº 8.245 de 1991.

(e) **Venda de imóvel**

Não houve venda de imóvel nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

ii. **Cotas de fundos de investimento imobiliário**

Resumo das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário em 31 de dezembro de 2021:

Código	Fundo	Quantidade de cotas detidas pelo Fundo	Participação do Fundo no fundo imobiliário	Valor
HGRU11	FII CSHG URB	10.827	0,06	1.280
		10.827	0,06	1.280

O Fundo Imobiliário CSHG Renda Urbana foi constituído em janeiro de 2018 e tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento.

Sua política de investimentos consiste na aplicação de recursos para exploração comercial, preponderantemente, de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial.

O fundo investido é administrado pela CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.

7 Gerenciamento de riscos

a. **Tipos de riscos**

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando mudanças drásticas e repentinas em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, tarifas, controles no consumo de eletricidade, entre outras medidas.

Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

Riscos Relativos ao Fundo de Investimento Imobiliário: Os fundos de investimento imobiliário constituem uma modalidade de investimento recentemente introduzida no mercado financeiro brasileiro, ainda não tendo sido sua utilização disseminada e difundida amplamente. Tal característica pode resultar numa dificuldade maior de aceitação dos fundos de investimento imobiliários se

comparados com outras modalidades de investimento disponíveis no mercado financeiro ou com outros ativos disponíveis para investimento. Por outro lado, o desenvolvimento dos mercados financeiro e de capitais brasileiros poderão aumentar o interesse de outros participantes do mercado em investimentos com o mesmo grau de risco e retorno buscado pelo Fundo e, por conseguinte, a competição por projetos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo.

Liquidez Reduzida: Os fundos de investimento imobiliários contam com pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliários sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas, os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliários podem ter dificuldade em realizar a venda das respectivas Cotas no mercado secundário.

Valor Mobiliário X Propriedade dos Imóveis: Apesar de os fundos de investimento imobiliários terem suas carteiras de investimentos constituídas por imóveis ou por direitos relacionados a imóveis, a propriedade de Cotas dos fundos de investimento imobiliários não confere aos seus titulares propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou sobre fração ideal específica destes imóveis. Os direitos dos Cotistas são, assim, exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado.

Crescimento do PIB e da Renda Per Capita: O desenvolvimento do mercado de locações de salas comerciais depende diretamente do contínuo crescimento econômico do Brasil (Produto Interno Bruto - PIB) e da renda per capita. Eventual revisão negativa das projeções de crescimento econômico do Brasil e da renda per capita poderão resultar, inclusive, mas não se limitando, na queda dos valores de aluguéis de salas comerciais.

Riscos Relativos ao Mercado Imobiliário: O Fundo destinará, prioritariamente, todos os recursos recebidos na subscrição de suas Cotas para aquisição dos Ativos Alvo.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração dos Ativos Alvo 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 a partir da data de funcionamento do Fundo poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo, afetando adversamente as suas atividades e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas, bem como serem realizadas obras públicas que prejudiquem o uso ou acesso aos Ativos Alvo.

As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Apesar da expectativa de que existam boas possibilidades de retorno, através locação, arrendamento ou usufruto dos ativos investidos, não há garantia de que todas as unidades estarão sempre locadas, arrendadas ou em usufruto sendo que, em caso de vacância de qualquer imóvel, as despesas condominiais e tributos deverão ser suportados pelo Fundo, o que poderá comprometer o fluxo de caixa previsto, diminuindo os rendimentos a serem distribuídos entre os quotistas do Fundo. Qualquer dificuldade na comercialização e exploração econômica dos ativos impactará de forma direta e negativa o desempenho do Fundo. A ocorrência de hipóteses de violação de cláusulas dos contratos de locação e a eventual discussão judicial ou

extrajudicial dessas infrações poderão impactar adversamente os resultados do Fundo, afetando o fluxo de caixa projetado e os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas.

Despesas Extraordinárias: O Fundo estará eventualmente sujeito, direta ou indiretamente, ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, benfeitorias exigidas por órgãos e autoridades públicos, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras.

Avaliação dos Imóveis: O objetivo do Fundo contempla a aquisição de Imóveis para posterior exploração. Nos termos do Regulamento, será elaborado laudo de avaliação no âmbito da aquisição de imóveis, sendo que a empresa responsável pela elaboração do laudo de avaliação utilizará seus próprios critérios de avaliação e precificação dos imóveis, os quais poderão variar significativamente dos critérios utilizados por outras empresas especializadas em avaliação e precificação de ativos imobiliários. Além disso, não existe um mercado organizado para a negociação de imóveis e que, dessa forma, favoreça a formação de preço. Considerando que a avaliação dos imóveis poderá ser realizada mediante a adoção de critérios subjetivos e que não existe um mercado organizado para a negociação dos imóveis, o Fundo poderá ter dificuldade em definir o melhor preço de aquisição dos imóveis, os quais, conseqüentemente, poderão ser avaliados e adquiridos, direta ou indiretamente, pelo Fundo por um valor superior ao melhor valor de aquisição possível.

Oscilação de Preços: O valor dos ativos imobiliários que integrarão a carteira do Fundo poderá aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, Cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos ativos imobiliários integrantes da carteira, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente, impactando de forma adversa a rentabilidade das Cotas. Os ativos financeiros que integrarão a carteira do Fundo estão sujeitos às oscilações de preços e Cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes da oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas.

Rentabilidade: O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado do Fundo e, por conseguinte, dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, do desempenho das locações dos Ativos Alvo. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimentos, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Consultora Imobiliária ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Exposição do Fundo a Riscos de Crédito: Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos a título de locação ou arrendamento dos imóveis. Assim, por todo tempo em que os imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito inerentes aos negócios realizados. Na eventualidade de não renovação dos respectivos contratos ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes às demandas existentes, não sendo a instituição administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo

em decorrência de flutuações nessa demanda. Ademais, no caso de posterior locação ou arrendamento dos imóveis a terceiros, o Fundo deverá suportar os riscos de crédito de tais terceiros.

Condições externas: Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos imóveis e, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

Alterações tributárias e mudanças na legislação: Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei n.º 8.668/1993, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre incidência de qualquer tributo ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Riscos Jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado brasileiro, e da inovação na regulamentação da CVM, 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.

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

Em reunião realizada em 21 de dezembro de 2021, o Colegiado da CVM, ao apreciar recurso contra decisão de Área Técnica da CVM, entendeu que “caso o valor a ser distribuído pelo FII, calculado de acordo com o parágrafo único, art. 10, da Lei nº 8.668/93 e Ofício Circular/CVM/SIN/SNC/Nº 01/2014 (...) seja superior ao montante do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, o montante distribuído em excesso à soma do lucro do exercício adicionado dos lucros acumulados (e/ou reserva de lucros) do exercício anterior, deve ser tratado contabilmente como amortização de cotas ou devolução do capital” (“Decisão de 21 de dezembro de 2021”). Os efeitos da Decisão de 21 de dezembro de 2021 encontram-se suspensos por força de nova decisão do Colegiado, proferida em 31 de janeiro de 2022, situação essa que deve perdurar enquanto o Colegiado não apreciar pedido de reconsideração contra a Decisão de 21 de dezembro de 2021, já apresentado e pendente de julgamento. O desenvolvimento dos referidos fatos, em especial a decisão a ser proferida pelo Colegiado da CVM a respeito do Pedido de Reconsideração, poderá resultar em alteração da atual prática contábil relacionada à distribuição de rendimentos pelos Fundos de Investimento Imobiliários.

Considerando o atual efeito suspensivo da decisão deferido pela CVM, o Administrador entende que tais discussões não produzem nenhum tipo de efeito ao Fundo na referida data base.

b. Controles relacionados aos riscos

Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo são, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, ao risco de crédito, ao risco sistêmico, às condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Desse modo, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e, conseqüentemente, para o Cotista.

Para o gerenciamento do risco imobiliário, o Fundo conta com um consultor imobiliário ativo no gerenciamento dos imóveis de sua propriedade e dos seus contratos de locação.

8 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo poderá, mediante prévia recomendação do Consultor Imobiliário, contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

9 Negociação de cotas do Fundo

As cotas do Fundo são admitidas à negociação em Bolsa de Valores e são negociadas em mercado secundário no âmbito da bolsa de valores administrada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Nos exercícios foram negociadas aos preços de fechamento efetivos em reais, conforme demonstrado abaixo:

<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>	<u>Data</u>	<u>Preço de fechamento</u>
29/01/2021	42,25	31/01/2020	69,50
26/02/2021	40,10	28/02/2020	76,90
31/03/2021	40,00	31/03/2020	55,00
30/04/2021	38,00	30/04/2020	62,00
31/05/2021	37,40	29/05/2020	63,30
30/06/2021	35,26	30/06/2020	49,50
30/07/2021	35,28	31/07/2020	47,50
31/08/2021	35,40	31/08/2020	47,17
30/09/2021	33,12	30/09/2020	46,60
29/10/2021	34,71	30/10/2020	45,89
30/11/2021	32,00	30/11/2020	44,00
30/12/2021	32,00	31/12/2020	43,63

10 Política de distribuição dos resultados

O Fundo, de acordo com a Lei nº 9.779/99, artigo 1º, distribui mensalmente, no mínimo, 95% dos lucros auferidos de acordo com o regime de caixa. A Lei nº 12.024/2009, de acordo com o artigo 15, deu nova redação ao artigo 16-A da Lei 8.668 de 25 de junho de 1993, alterando a compensação do imposto de renda retido na fonte das aplicações financeiras efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário.

A compensação do imposto de renda deverá ser efetuada proporcionalmente à participação dos cotistas pessoas jurídicas e pessoas físicas não sujeitas à isenção do IR.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve distribuição de resultado. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi distribuído o montante de R\$ 111, tendo o Fundo reconhecido e pago no exercício de 2020 o montante de R\$ 39, referente ao exercício anterior.

Newport Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Renda de Escritórios Fundo de Investimento Imobiliário FII)
Demonstrações contábeis
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

A distribuição de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos pelo Fundo, é apurada segundo o regime de caixa, conforme o previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e no Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014. A distribuição se limitará ao lucro apurado conforme a regulamentação aplicável (“Lucros Semestrais”), tendo como base o balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O cálculo da distribuição de rendimentos, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, encontra-se segregado em dois semestres para demonstrar que a apuração foi positiva no primeiro semestre e negativa no segundo.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos a distribuir	Semestre findo em 31/12/2021	Semestre findo em 30/06/2021	Semestre findo em 31/12/2020	Semestre findo em 30/06/2020
Lucro Contábil apurado no período segundo o regime de competência	1.548	(845)	(3.697)	635
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	(2.289)	-	(210)	(256)
Ajuste a valor justo e resultado na venda	(2.133)	-	-	-
Aluguéis a receber do semestre/exercício	(156)	-	(210)	(256)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa do FII	191	552	4.216	429
Passivo circulante	191	-	134	90
Ajuste a valor justo	-	342	3.826	-
Lucro de venda de imóveis	-	-	-	-
Recebimento de aluguéis de exercícios anteriores	-	210	256	339
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	-	(134)	(430)	(692)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	(550)	(427)	(121)	116
Rendimentos apropriados no período	-	-	-	111
% Distribuído	-	-	-	95,69%
Rendimentos apropriados referentes ao exercício anterior	-	-	-	39
Rendimentos pagos referentes ao exercício anterior	-	-	-	39
Rendimentos pagos referentes ao exercício vigente	-	-	-	111
Rendimentos a distribuir referentes ao exercício seguinte	-	-	-	-
Rendimentos Distribuídos	-	-	-	150

11 Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota, quantidade média ponderada de cotas integralizadas e a rentabilidade calculada com base na variação da cota estão demonstrados a seguir:

Exercício findo em:	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Quantidade de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%) (*)
31 de dezembro de 2021	46.802	65,16429	742.000	1,48
31 de dezembro de 2020	57.928	64,21689	742.000	(27,65)

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

(*) A rentabilidade auferida está apresentada com os efeitos da distribuição dos rendimentos e da amortização de cotas.

12 Emissões, resgates e amortizações de cotas

A primeira emissão de cotas foi composta de até 742.000 cotas, com valor unitário de R\$ 100 cada, na data da emissão, perfazendo a oferta total o montante de R\$ 74.200 em série única, sendo a aquisição mínima inicial por cotista de 50 cotas, totalizando o volume inicial mínimo de aplicação de R\$ 5

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e artigo 9º da Instrução CVM 472/2008, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, não ocorreram emissão e resgate de cotas.

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 17 de junho de 2020 foi deliberada a amortização parcial de cotas do Fundo, no valor bruto de R\$ 15.000, paga aos Cotistas no dia 24 de junho de 2020.

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo possuía 742.000 cotas (742.000 cotas em 31 de dezembro de 2020).

13 Prestadores de serviços

A Administradora contratou os seguintes serviços:

Gestor	GGP Gestão de Patrimônio Ltda.
Consultor Imobiliário:	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.
Custodiante:	Banco Genial S.A.
Escriturador:	Banco Genial S.A.
Controladoria, processamento e tesouraria:	Banco Genial S.A.

14 Remuneração da Administração

c. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, é devida uma taxa de administração, dividida entre o Administrador, Consultor Imobiliário e Custodiante, equivalente a: (i) Durante os primeiros 90 dias (“Prazo de Transição”) de vigência do Regulamento que passou a vigorar em 16 de março de 2020, taxa de administração de 0,48% 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, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.

Após o Prazo de Transição, a taxa de administração segue as seguintes regras:

- I. Independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, a taxa de administração passa a ser de 0,95% 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 Taxa de Administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado igual ou inferior a R\$ 500.000; ou

- II. Independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, a taxa de administração passa a ser de 0,85% 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 Taxa de Administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado superior a R\$ 500.000 e igual ou inferior a R\$ 1.000.000; ou
- III. Independentemente de o Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, a taxa de administração passa a ser de 0,75% 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 Taxa de Administração, enquanto o Fundo possuir valor de mercado superior a R\$ 1.000.000; e
- IV. Deve ser observado o valor mínimo mensal de R\$ 80, uma vez transcorrido o Prazo de Transição, valor esse que será atualizado anualmente, a partir de 16 de março de 2020, pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Até 13 de março de 2020, pela prestação dos serviços de administração e gestão do Fundo, incluindo os serviços de custódia, o Administrador recebia uma taxa de administração equivalente a 0,48% ao ano sobre (i) 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, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo (“Índice”); ou (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração tinha um mínimo mensal de R\$ 40 atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE, com a data base de 01 de setembro de 2017.

A Taxa de Administração é paga mensalmente, até o 5º dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços vencendo-se a primeira mensalidade no 5º dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de capital no Fundo.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

A Taxa de Administração é calculada e provisionada diariamente e paga, mensalmente até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês de apuração.

A despesa de taxa de administração no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$1.002 (2020: R\$729).

d. Taxa de performance

O Fundo paga ao Consultor Imobiliário uma taxa de performance equivalente a 20% ao ano do que exceder o IPCA mais 5%, que calculada e paga por Cota (“Taxa de Performance” ou “TP”), de acordo com a fórmula abaixo:

$$TP = 20\% \times [CB \times (DY - DY_{\text{Benchmark}})]$$

Sendo:

CB = cota base correspondente ao valor patrimonial unitário das Cotas do Fundo no primeiro dia de vigência deste regulamento, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA, até o último dia do período de apuração anterior;

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados para distribuição aos cotistas no período de apuração, dividido pela CB.

DYBenchmark = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 5,0% ao ano, calculado de forma proporcional ao período de apuração.

Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

O valor devido a título de Taxa de Performance é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde o início da 16 de março de 2020 até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

O Consultor Imobiliário poderá optar, a seu exclusivo critério, por receber os pagamentos devidos a título de Taxa de Performance em parcelas, que podem ser mensais e sucessivas, ao invés de parcela única.

No que se refere à Taxa de Performance, deve-se observar, adicionalmente, o disposto a seguir:

- I. A cobrança da Taxa de Performance também ocorrerá nos seguintes eventos: (a) quando da liquidação antecipada do Fundo; ou (b) quando da destituição do Consultor Imobiliário, por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, que não seja decorrente do descumprimento comprovado de suas obrigações assumidas no Regulamento, na legislação aplicável e no Contrato de Consultoria Especializada; ou (c) quando da modificação deste Regulamento que reduza a Taxa de Performance ou modifique sua forma de cobrança, sendo que, nas hipóteses das alíneas “a”, “b” e “c”, a cobrança será realizada quando da precificação da cota após a obtenção da laudo avaliação atualizado.
- II. Nos casos definidos nas alíneas “a”, “b” e “c” acima, o Administrador deverá contratar, às expensas do Fundo, um laudo de avaliação realizado por uma empresa especializada de primeira linha definida de comum acordo entre o Administrador e o Consultor Imobiliário, para atribuir valor aos ativos do Fundo. O resultado dessa avaliação será usado para atualizar o valor do patrimônio líquido do Fundo (“PL Atualizado”), independentemente de deliberação da Assembleia Geral, e, consequentemente, determinar o valor da Taxa de Performance, que, neste caso, será cobrada e deverá ser paga assim que o Fundo possua caixa para tanto, sendo que, a fórmula de cálculo da Taxa de Performance nestes casos será:

$$TP = 20\% \times [CB \times (DY - DYBenchmark)] + 20\% \times [(PL / QC) - CB]$$

Sendo:

CB = cota base correspondente ao valor patrimonial unitário por Cota do Fundo no primeiro dia de vigência deste regulamento, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA, até o último dia do período de apuração anterior

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados para distribuição aos cotistas no período de apuração, dividida pela CB.

DYBenchmark = Dividend Yield Benchmark, equivalente a 5,00% ao ano, calculado de forma proporcional ao período de apuração.

PL = Valor de Venda dos Ativos do Fundo no caso definido na alínea “a” do inciso I deste Parágrafo; ou

PL atualizado nos casos definidos na alínea “b” e “c”.

QC = Quantidade de cotas do Fundo.

- III. No caso definido na alínea “b” do inciso I, acima, o FUNDO deverá pagar, adicionalmente, por conta da destituição do Consultor Imobiliário sem justa causa, uma multa em valor equivalente a 50,00% (cinquenta por cento) da remuneração a ser recebida pelo Consultor Imobiliário nos próximos 12 (doze) meses considerando constante o valor de mercado do Fundo da data da Assembleia
- IV. No caso definido na alínea “b” acima, o Fundo deve cumprir o prazo de 90 dias contados a partir da data da Assembleia até a efetiva rescisão do Contrato de Consultoria Especializada, sendo que o Consultor Imobiliário deverá exercer suas atribuições descritas no Contrato de Consultoria Especializada e neste Regulamento e receber a respectiva remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga de forma *pro rata temporis*.

O pagamento da Taxa de Performance, nos termos dos itens I, II e III acima, será calculado de forma *pro rata die* para quitação dos valores devidos ao Consultor Imobiliário. Ainda, tais valores devidos ao Consultor Imobiliário, serão pagos em 1 ou em até 12 parcelas mensais e sucessivas, na(s) próxima(s) data(s) de pagamento de rendimentos aos Cotistas, corrigidas e desde que o Fundo possua caixa para tanto. Assim, a quantidade de parcelas de pagamento ora mencionada, poderá ser aumentada, caso o Fundo não possua caixa suficiente para realizar tais pagamento em até 12 parcelas.

A Taxa de Performance será corrigida pela taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic) para títulos federais (“SELIC”) desde a data da sua apuração até o seu efetivo pagamento.

e. Taxa de Reestruturação do Portfólio

O Consultor Imobiliário faz jus a uma taxa de reestruturação do portfólio de imóveis equivalente a 2% do valor de venda dos imóveis integrantes do Fundo no início da vigência deste regulamento (“Imóveis Iniciais”), acrescida de 20% sobre o ganho obtido na alienação ou venda de quaisquer Imóveis Iniciais da parcela que exceder o valor de R\$2.500/m² aplicado sobre a área ABL. (“Taxa de Reestruturação do Portfólio”).

Para fins de metodologia de cálculo da Taxa de Reestruturação do Portfólio, será considerado o ganho na alienação dos imóveis a diferença positiva entre o valor de R\$2.500/m² aplicado sobre a área ABL e o valor efetivo recebido de cada alienação.

15 Operações com partes relacionadas

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

Despesas com parte relacionada

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, o total de despesa e o passivo com taxas de administração e custódia, estão demonstrados a seguir:

Despesa	Prestador	31/12/2021	31/12/2020
Taxa de administração	Banco Genial S.A.	189	106
Taxa de administração	Votorantim Asset Management DTVM Ltda.	-	103
Taxa do consultor imobiliário	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.	801	511
Taxa de custódia	Banco Genial S.A.	12	9
		1.002	729

Passivo	Prestador	31/12/2021	31/12/2020
Taxa de administração a pagar	Banco Genial S.A.	17	14
Taxa do consultor imobiliário a pagar	Newport Real Estate Gestão Imobiliária Ltda.	66	65
Taxa de custódia a pagar	Banco Genial S.A.	1	1
		84	80

16 Divulgação das informações

As informações obrigatórias sobre o Fundo estão disponíveis na sede da Administradora assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

17 Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1.585/2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos

na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1.585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

18 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em conformidade com a Instrução nº 381/03 da CVM, o Fundo não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis, que não seja o de auditoria das demonstrações contábeis.

19 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

20 Direito de voto

O direito de voto do Fundo em reuniões ou assembleias das sociedades investidas e dos detentores de ativos investidos pelo Fundo será exercido pelo Administrador ou por representante legalmente constituído, observada a recomendação prévia do Consultor Imobiliário do Fundo, sempre que o exercício do direito de voto referir-se a imóvel integrante, direta ou indiretamente, da carteira do Fundo.

.

21 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Ø Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Ø Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Ø 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 516/11.

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.042	-	1.042
Cotas de fundos imobiliários	1.280	-	-	1.280
Propriedades para investimento	-	-	46.010	46.010
Total do ativo	1.280	1.042	46.010	48.332

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

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundos de renda fixa	-	1.421	-	1.421
Cotas de fundos imobiliários	2.836	-	-	2.836
Propriedades para investimento	-	-	43.220	43.220
Total do ativo	-	20.006	46.169	47.477

22 Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2020, foram deliberadas: (i) a aprovação das demonstrações contábeis do Fundo, notas explicativas e parecer do auditor independente referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Em Comunicado enviado ao Mercado, de 08 de setembro de 2021, foi informado a celebração de um novo contrato de locação com o Grupo UP através da empresa P1 Digital Ltda.. O objeto do Contrato é a locação para uso não residencial dos conjuntos nº 1701 e nº 1702 do Edifício Suarez Trade, situado na Avenida Tancredo Neves, nº 450, bairro do Caminho das Árvores, Cidade de Salvador, Estado da Bahia, totalizando 770,00 m² de área locada.

23 Informações adicionais

A Administradora do Fundo avalia, em cada caso dos fundos por ela administrados, a necessidade de divulgação de fatos relevantes, de alteração nas projeções, na continuidade dos negócios e/ou estimativas relacionadas aos possíveis impactos gerados pelo Coronavírus (COVID-19). A Administradora não identificou até o momento impactos relevantes aplicáveis a essas demonstrações contábeis decorrentes dos efeitos do COVID-19.

Ressalta-se ainda a possibilidade alta volatilidade e incerteza com relação a avaliação dos títulos e valores mobiliários, existentes na carteira do Fundo, o que poderá resultar em impactos futuros para as operações do Fundo

24 Eventos subsequentes

Até a data de aprovação dessas demonstrações contábeis não houve eventos subsequentes.

* * *

Rodrigo de Godoy
Diretor

Gabrielle das Neves Oliveira
Contadora
CRC RJ: 097090/O-4