

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 2022**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações do fluxo de caixa – Método direto	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2022 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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 6)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.866.700 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem 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 dessas propriedades para investimento 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 TAV (<i>Tangible Assets Valuation</i>), da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos; • Recálculo, com o auxílio de nossos especialistas de TAV, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos 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 findo em 31 de dezembro de 2022.

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.

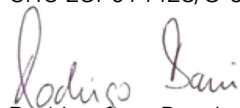
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 14 de março de 2023

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2022	% PL	2021	% PL	Passivo	Nota explicativa	2022	% PL	2021	% PL
Circulante		84.206	4,55	175.858	9,03	Circulante		32.390	1,76	120.710	6,19
Disponibilidades		5	0,00	438	0,02	Rendimentos a distribuir	8	13.000	0,70	32.499	1,67
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		8.281	0,45	24.473	1,26	Parcela de securitização a pagar - Aquisição de imóveis	6	10.223	0,55	84.657	4,34
Cotas de Fundos de Investimento	4	8.281	0,45	24.473	1,26	Benfeitorias a pagar	6	2.666	0,14	-	-
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		-	-	-	-	Adiantamento de receita de aluguel		71	0,00	-	-
Vendas de imóveis a receber	5	64.793	3,49	129.413	6,64			6.430	0,36	3.554	0,18
Postergação de juros e amortização de CRI a receber		-	-	697	0,04	Provisões e contas a pagar		1.282	0,08	1.409	0,07
(-) Ajuste a valor justo de CRI		-	-	(697)	(0,04)	Taxa de administração	7	2.728	0,15	2.010	0,10
Contas a receber por aluguéis	5	17.099	0,92	13.028	0,67	Caução	3 e 4	2.254	0,12	-	-
(-) PDD aluguéis a receber	5	(6.119)	(0,33)	(1.192)	(0,06)	IPTU em aberto		166	0,01	135	0,01
Reembolso de condomínios a receber		58	0,00	134	0,01	Outros					
(-) PDD condomínios a receber		(58)	(0,00)	(134)	(0,01)						
Reembolso de IPTU	5	2.274	0,12	548	0,03						
(-) PDD reembolso de IPTU	5	(2.274)	(0,12)	(40)	(0,00)						
Outros valores a receber		147	0,01	9.190	0,47						
Multa rescisória		-	-	9.074	0,49						
Demais valores a receber		147	0,01	116	0,01						
Não Circulante		1.866.702	100,68	1.894.603	97,16	Não Circulante		64.428	3,47	0	-
Realizável a Longo Prazo		-	-	1	0,00	Parcela de securitização a pagar - Aquisição de imóveis	6	64.428	3,47	0	-
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		-	-	1	0,00						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	-	-	1	0,00						
Investimento		1.866.702	100,68	1.894.602	97,16	Patrimônio líquido		1.854.090	100,00	1.949.751	100,00
Propriedades para Investimento		1.866.700	100,68	1.894.600	97,16	Cotas integralizadas	12	1.656.093	89,32	1.656.093	84,94
Imóveis Acabados	6	1.866.700	100,68	1.894.600	97,16	Lucros acumulados		197.997	10,68	293.658	15,06
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	4	2	0,00	2	0,00						
Total do ativo		1.950.908	105,23	2.070.461	106,19	Total do passivo		1.950.908	105,23	2.070.461	106,19

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

Demonstrações dos resultados**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021***(Valores em milhares de Reais)*

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2022	2021
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		112.062	110.487
Receitas com multas contratuais de aluguéis	5	1.140	16.336
(-) PDD de aluguéis a receber		(5.049)	(49)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6	(62.011)	(65.966)
Correção monetária s/ parcela de venda de imóvel	6	9.524	7.434
Caução		-	1.580
Lucro nas vendas de propriedade para investimento	6	-	13.701
Despesa com condomínios - imóveis para renda		(7.400)	(8.943)
Demais despesas com imóveis para renda		(760)	(510)
Correção monetária referente aquisição de imóvel		(10.515)	(6.596)
Despesa com intermediação para locações		(1.547)	(2.510)
Despesas com IPTU		(2.417)	(1.638)
Despesas com outros impostos e taxas		-	(7)
(-) PDD reembolso de despesas		(2.440)	(2)
Ajuste de cauções e outras garantias		(154)	(33)
Reversões do exercício anterior		591	84
Resultado líquido de propriedades para investimento		31.024	63.368
Ativos financeiros de natureza imobiliária		(1)	(655)
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	4	74	(27)
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	(75)	29
Valorização a preço de mercado de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		-	972
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)
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		-	169
Outros ativos financeiros		1.698	888
Receita com cotas de fundos de renda fixa		1.698	888
Outras despesas/receitas		(17.177)	(18.497)
Taxa de administração	14, 7	(15.424)	(15.871)
Consultoria imobiliária, jurídica, contábil e técnica	14	(581)	(1.566)
Auditoria e custódia	14	(765)	(760)
Taxa de fiscalização CVM	14	(57)	(68)
CETIP	14	(165)	(149)
Outras despesas	14	(185)	(83)
Lucro líquido dos exercícios		15.544	45.104

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021***(Valores em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
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
Lucro líquido do exercício		-	15.544	15.544
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(111.205)	(111.205)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.656.093	197.997	1.854.090

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

Demonstrações do fluxo de caixa - método direto**Exercícios findos em 31 de dezembro 2022 e 2021***(Valores em milhares de Reais)*

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	107.803	114.756
Recebimento de multa e juros de aluguéis	10.828	7.108
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	1.698	888
Atualização monetária referente aquisição de imóvel	(10.444)	(9.253)
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	-	169
Pagamento de despesas com imóveis	(9.987)	(10.923)
Pagamento da taxa de administração	(15.551)	(15.997)
Pagamento de consultoria imobiliária/jurídica/contábil/técnica	(527)	(1.600)
Pagamento de intermediação para locações	(1.548)	(2.500)
Pagamento de outros gastos operacionais	(1.154)	(1.155)
Caixa líquido das atividades operacionais	81.118	81.493
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imóveis para renda e SPE's	(10.057)	(47.376)
Benfeitorias em imóveis para renda	(31.670)	(33.437)
Depósito/Devolução Caução devido venda de imóveis	(154)	(384)
Venda de imóveis para renda	74.124	78.827
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)	-	13.513
Caixa líquido das atividades de investimentos	32.243	11.143
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(130.705)	(107.549)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(130.705)	(107.549)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(17.344)	(14.913)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)	22.901	37.814
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)	5.557	22.901

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) 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.

Fundos de investimento não contam com a garantia do administrador do fundo, gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

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 14 de março de 2023.

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

3.3 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 *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.
- 3.3.1.3 *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 2022.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 2022 há uma Provisão para Devedores Duvidosos no montante total de R\$ (6.119) (R\$ 1.192 em 31 de dezembro de 2021 referente a aluguéis vencidos de exercícios anteriores).

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021 estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

Fundo	2022		2021	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	108.285,106	6.188	444.162,452	22.581
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	129.324,425	2.093	131.477,093	1.892
Total	237.609,531	8.281	575.639,545	24.473

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 fundo investido 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).

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento para o exercício findo em 31 de outubro de 2022 foram emitidas em 20 de janeiro de 2023, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, o qual não conteve modificações.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

As demonstrações financeiras do Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Fundos de Investimentos para o exercício findo em 31 de agosto de 2022 foram emitidas em 17 de novembro de 2022, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, o qual não conteve modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi apropriado o montante de R\$ 1.698 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 - R\$ 888) na demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui montante de R\$ 2.728 (R\$ 2.010 em 31 de dezembro de 2021) no passivo circulante a título de “caução” depositado pelos locatários dos imóveis. Esse montante encontra-se aplicado em cotas de fundos de investimento.

4.1.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo possui a seguinte composição:

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros (*)	Atualização Monetária	Valor Contábil em 2022	Valor Contábil em 2021
4ª EM-33ª	Planeta Securitizadora S.A. (atual denominação da Gaia Securitizadora S.A.) (-) Ajuste a valor justo de CRI	27/09/2031	8,25% a.a.	IGP-DI	18.461 (18.461)	15.545 (15.544)
Total					0	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 2022 e 2021 podem ser assim demonstradas:

CSHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo inicial	15.545	13.024
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários – CRI	4.157	3.235
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(75)	29
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(123)	(697)
Juros de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(1.043)	(46)
Saldo final	18.461	15.545

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o valor justo dos CRIs é impactado de forma relevante pelo componente do risco de crédito do emissor, para o qual, com base no descasamento previsto entre o fluxo de caixa projetado e o valor do pagamento periódico (PMT - Periodic Payment Amount) do ativo, determinou-se um ajuste a valor justo negativo na totalidade do saldo dos CRIs.

Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui a seguinte composição em Investimento em Sociedades de Propósito Específico:

SPE	Saldo em 31/12/2021		Movimentação em 2022		Saldo em 31/12/2022	
	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	-	-	-	3
Total	2	1.169	-	-	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\$ 0,50. A aquisição dessa Companhia se deu como parte da transação de compra do Edifício Vivo - Chucuri 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 2022, o Fundo possui o montante de 17.099 referente a contas a receber de aluguéis, sendo R\$ 7.199 de aluguéis vencidos e R\$ 9.844 de aluguéis a vencer (em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 13.028, sendo R\$ 2.075 de aluguéis vencidos e R\$ 10.953 de aluguéis a vencer).

Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante total de R\$ (6.119) (R\$ (1.192) em 31 de dezembro de 2021) referente a aluguéis vencidos de exercícios anteriores).

	2022	2021
Contas a receber por aluguéis	17.043	13.028
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2016	(206)	(691)
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2019	-	(32)
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2020	(469)	(469)
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2021/2022	(5.444)	-
Total de PDD aluguéis a receber	(6.119)	(1.192)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 2022, o Fundo possui o montante de R\$ 2.332 referente a reembolso de despesas a receber (R\$ 682 em 31 de dezembro de 2021). Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante de R\$ (2.274) e ((R\$ 40) em 31 de dezembro de 2021) referente a reembolsos não recebidos e vencidos de exercícios anteriores.

	2022	2021
Reembolso de despesas	2.332	682
(-) PDD reembolso de despesas – IPTU vencido em 2016	(20)	(40)
(-) PDD reembolso de despesas – IPTU vencido em 2021/2022	(2.254)	-
Total de PDD reembolso de despesas	(2.274)	(40)

5.3 Parcelas a receber na venda de imóveis - compreendem parcelas a receber referente a venda de imóveis.

As parcelas a receber na venda de imóveis são referentes ao Edifício Verbo Divino alienado em 14 de outubro de 2020. O valor total de venda foi de R\$ 148.188. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R\$ 84.502, a alienação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 63.686.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o montante de 64.793 referente a duas parcelas a receber na venda de imóveis, programadas para 2023 (em 31 de dezembro de 2021 o montante de R\$ 129.413), corrigidas à taxa de 85% do CDI.

6 Propriedades para investimento

6.1 Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	Saldo em 31/12/2021		Movimentação em 2022					Saldo em 31/12/2022	
	Valor justo	% de participação	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado na venda de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias (*)	Valor justo	% de participação
Edifício Teleporto	21.200	5,55%	-	-	-	(1.165)	165	20.200	5,55%
Edifício Transatlântico	7.300	6,94%	-	-	-	300	-	7.600	6,94%
Centro Empr. de São Paulo (Cenesp)	12.400	1,43%	-	-	-	(1.179)	79	11.300	1,43%
Edifício Brasilinterpart	5.300	5,76%	-	-	-	(700)	-	4.600	5,76%
Edifício Paulista Star	187.400	100,00%	-	-	-	14.020	380	201.800	100,00%
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	30.700	40,00%	-	-	-	(571)	571	30.700	40,00%
Edifício Faria Lima	67.300	18,69%	-	-	-	19.007	193	86.500	18,69%
One Berrini Corporate	204.500	33,14%	-	-	-	2.104	396	207.000	33,14%
Banco do Brasil Antônio das Chagas	30.100	100,00%	-	-	-	(502)	2	29.600	100,00%
Contax Alegria	70.800	100,00%	-	-	-	(12.700)	-	58.100	100,00%
Centro Empresarial Dom Pedro	33.900	100,00%	-	-	-	794	6	34.700	100,00%
Edifício Martiniano de Carvalho	268.700	100,00%	-	-	-	(52.145)	32.045(**)	248.600	100,00%
Edifício Jatobá	118.200	50,00%	-	-	-	(15.444)	44	102.800	50,00%
Edifício Torre Rio Sul	26.400	1,27%	-	-	-	152	148	26.700	1,27%

CSHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Centro Empresarial Guaíba	60.100	100,00%	-	-	-	(2.915)	15	57.200	100,00%
GVT Curitiba	39.200	100,00%	-	-	-	-	-	39.200	100,00%
Edifício Totvs	291.500	100,00%	-	-	-	(6.300)	-	285.200	100,00%
Sercom Taboão	58.900	100,00%	-	-	-	(7.000)	-	51.900	100,00%
Edifício Chucuri Zaidan	360.700	100,00%	-	-	-	2.233	67	363.000	100,00%
Total	1.894.600	-	-	-	-	(62.011)	34.111	1.866.700	-

(*) O montante total de R\$ 34.111 refere-se a R\$ 31.670 de benfeitorias realizadas em imóveis para renda, conforme apresentado na demonstração do fluxo de caixa, o montante de R\$ 2.666 de benfeitorias previstas, na qual este valor consta provisionado como retrofit para pagamento, conforme apresentado no balanço patrimonial como benfeitorias a pagar e o montante de (R\$ 225) referente a um reembolso de imóvel.

(**) O valor de benfeitorias de R\$ 32.045 é referente aos gastos para executar as obras de reforma e expansão do edifício Martiniano de Carvalho.

6.1.1 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 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.

6.1.2 Valor justo das propriedades para investimento

As propriedades para investimento, em 31 de dezembro de 2022, estão registradas ao valor justo com base em laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE) emitido em 28 de novembro de 2022. Os métodos adotados foram o de capitalização direta e fluxo de caixa descontado. Seguem abaixo as principais premissas utilizadas na elaboração dos laudos:

Imóvel	2022		
	Taxa de Desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
One Berrini Corporate - Torre 4	7,50% - 8,50% a.a.	7,00% - 8,00% a.a.	10 anos
Edifício Paulista Star	8,00% - 9,00% a.a.	7,25% - 8,25% a.a.	10 anos
Edifício Jatobá	8,50% - 9,50% a.a.	7,75% - 8,75 a.a.	10 anos
Contax Alegria	9,50% - 10,50% a.a.	9,00% - 10,00% a.a.	10 anos

CSHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Centro Empresarial Guaíba	9,75% - 10,75% a.a.	8,75% - 9,75 a.a.	10 anos
Sercom Taboão	9,75% - 10,75% a.a.	9,25% - 10,25% a.a.	10 anos
Edifício Faria Lima	8,00% - 9,00% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
GVT Curitiba	9,25% - 10,25% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Dom Pedro	10,25% - 11,25% a.a.	9,75% - 10,75% a.a.	10 anos
Banco do Brasil Antônio das Chagas	9,00% - 10,00% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	8,75% - 9,75% a.a.	7,75% - 8,75% a.a.	10 anos
Edifício Torre Rio Sul	8,75% - 9,75% a.a.	8,00% - 8,75% a.a.	10 anos
Edifício Teleporto	9,50% - 10,50% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Centro Empr. de S.Paulo. (Cenesp)	9,25% - 10,25% a.a.	8,75% - 9,75% a.a.	10 anos
Edifício Transatlântico	9,25% - 10,25% a.a.	8,25% - 9,25% a.a.	10 anos
Edifício Brasilinterpart	9,00% - 10,00% a.a.	7,75% - 8,75% 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	7,75% - 8,75% a.a.	7,25% - 8,25% a.a.	10 anos
Edifício Totvs	8,25% - 9,25% a.a.	7,75% - 8,75% a.a.	10 anos

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

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.

6.1.3 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.

6.1.4 Obrigações na aquisição de imóveis

A obrigação na aquisição de imóveis é referente ao pagamento de um CRI que onerava o ativo desde a aquisição do imóvel Edifício Chucris Zaidan, concluído em 04 de outubro de 2019. O

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

CRI tem duração até 15 de dezembro de 2028 e uma remuneração de 100% do CDI mais 1,65% a.a.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o montante de R\$ 74.651 referente ao saldo devedor do CRI (R\$ 84.657 em 31 de dezembro de 2021).

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 2022, foi apropriada a importância de R\$ 15.424 (R\$ 15.871 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021) 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	2022	2021
Caixa líquido das atividades operacionais	81.118	81.493
Atualização das cauções	(154)	(125)
Lucro com venda de imóveis	36.098	52.860
(-) Diferimento de despesas	(471)	-
Lucro/prejuízo com venda de FII (líquido de IRRF)	-	(1.807)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Distribuição de rendimentos	2022	2021
Base de cálculo	116.591	132.421
Resultado mínimo a distribuir - 95%	110.761	125.800
Rendimentos apropriados no exercício (*)	111.205	129.405
Pagamento nos exercícios (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	32.499	10.643
Resultado do exercício distribuído	98.206	99.906
Total pago no exercício	130.705	107.549
Resultados dos exercícios a distribuir	13.000	32.499

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),

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 seiscentos 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 2022 o patrimônio líquido está dividido por 11.817.767 cotas (11.817.767 cotas em 31 de dezembro de 2021), com valor unitário de R\$ 156,890056 (R\$ 164,984723 em 31 de dezembro de 2021), totalizando R\$ 1.854.090 (R\$ 1.949.751 em 31 de dezembro de 2021).

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 2022 e 2021, 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 2022	Data	Valor da cota em 2021
31/01/2022	132,30	29/01/2021	150,49
28/02/2022	130,28	26/02/2021	147,99
31/03/2022	126,56	31/03/2021	137,80
29/04/2022	128,01	30/04/2021	137,77
31/05/2022	130,90	31/05/2021	128,66
30/06/2022	129,68	30/06/2021	132,85
29/07/2022	123,12	30/07/2021	140,50
31/08/2022	142,98	31/08/2021	133,07
30/09/2022	144,12	30/09/2021	130,85
31/10/2022	139,44	29/10/2021	126,50
30/11/2022	126,73	30/11/2021	119,99
30/12/2022	123,01	31/12/2021	136,10

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 0,94% (2,72% em 31 de dezembro de 2021).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 6,71% (7,81% em 31 de dezembro de 2021).

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

14 Encargos debitados ao Fundo

	2022		2021	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	15.424	0,80	15.871	0,79
Consultoria imobiliária, jurídica, contábil e técnica	581	0,03	1.566	0,08
Auditoria e custódia	765	0,04	760	0,04
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	68	0,00
CETIP	165	0,01	149	0,01
Outras despesas	185	0,01	83	0,00
Total despesas administrativas	17.177	0,89	18.497	0,92

- (*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 1.928.261 (R\$ 2.003.356 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

16 Demandas judiciais

Atualmente o Fundo é parte em três processos, sendo:

- (i) dois distribuídos na esfera civil e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda destes dois processos foi avaliada como possível. O valor total destas duas causas é de R\$ 8.459;
- (ii) um distribuído na vara de falências e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor da causa deste processo é de R\$1.401.788, contudo, o fundo é credor de apenas R\$ 5.751.

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

O Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 2022 e 2021:

Ativos	2022			Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	8.281	-	8.281
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	-	-	-
Propriedades para Investimento	-	-	1.866.700	1.866.700
Total do ativo	=	8.281	1.866.700	1.879.981

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	-	-	-	-
Propriedades para Investimento	-	-	1.894.600	1.894.600
Total do ativo	=	24.473	1.894.600	1.919.073

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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, consequentemente, 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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:

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

- 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.

20.2.8 Risco atrelados ao Desenvolvimento de Projetos

Considerando que o Fundo pode adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção, ou ter em seu portfólio imóveis em processo de renovação (*retrofit*), existem os riscos de:

- i. Riscos de Atrasos e/ou não Conclusão de Obras: o construtor dos referidos empreendimentos pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras. Ou ainda, por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Tais hipóteses poderão impactar no prazo e custos estimados para conclusão das obras e início da comercialização ou recebimento de receitas de locação de áreas do novo imóvel.
- ii. Risco de Aumento dos Custos de Construção: a depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos, o Fundo poderá estar sujeito a eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais para que os referidos empreendimentos sejam concluídos.

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

21 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução nº 162/22 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 gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22 Informações adicionais

Conforme divulgado no fato relevante de 7 de dezembro de 2022, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis de alienação dos conjuntos 3106, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 e 3207 do Condomínio Edifício Rio Sul Center, bem como as respectivas vagas de garagem atribuídas para cada conjunto, localizado na Avenida Lauro Muller, nº 116, Botafogo, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro (“Imóveis”). O preço total de venda é de R\$ 25.750.

Conforme divulgado no fato relevante de 11 de abril de 2022 em complemento aos Fatos Relevantes publicados em 14 de agosto de 2020 e 14 de outubro de 2020, veio informar aos cotistas e ao mercado em geral que foram repactuadas as condições de pagamento das parcelas remanescentes da venda do ativo localizado na Rua Verbo Divino, 1661 – São Paulo/SP. O valor remanescente é de R\$ 109.120 e tal acordo teve as suas condições de pagamento repactuadas, de nove para quatro parcelas com a última vencendo em 31 de outubro de 2023.

Todas as parcelas serão corrigidas monetariamente da seguinte forma: (i) Selic + 1,5% a.a. (um inteiro e cinco décimos por cento ao ano) de 14 de outubro de 2020 até 31 de março de 2022; (ii) 85% (oitenta e cinco por cento) do CDI de 1º de abril de 2022 até a data do efetivo pagamento. As demais condições do acordo permanecem inalteradas.

*	*	*
Weslei Pacheco Lima		Augusto Afonso Martins
Contador CRC 1SP305053/O-9		Diretor responsável