

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 4.2.3, certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”))

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (“CRI”), que estão avaliados ao seu valor justo. Em 31 de dezembro de 2022, o valor justo desses investimentos montava R\$ 1.385.481 mil, o equivalente a 89,00% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, valorização e realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo dos ativos por amostragem, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis imobiliários utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos, realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** exame da liquidação financeira, por meio de amostragem, do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis, bem como o acompanhamento dos níveis de inadimplência para os saldos não recebidos e provisão no valor de recuperação dos recebíveis; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo destinou o montante de R\$ 195.726 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais, sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2014.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2022, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

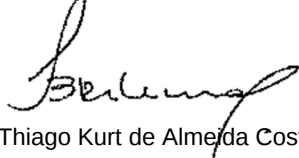
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 16 de março de 2023

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



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

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2022	% PL	2.021	% PL	Passivo	Nota	2022	% PL	2021	% PL
Circulante		346.212	22,24	282.970	22,31	Circulante		97.456	6,26	20.635	1,63
Disponibilidades	3.1	5	0,00	57	-	Obrigações por operações compromissadas de CRI	4.2.3	77.757	5,00	-	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		43.088	2,77	28.338	2,23	Rendimentos a distribuir	6	18.502	1,19	15.466	1,22
Cotas de Fundos de Investimento	4.1	43.088	2,77	28.338	2,23	Provisões e contas a pagar		1.197	0,08	5.169	0,41
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		303.118	19,47	254.574	20,07	Taxa de administração e performance	5	1.095	0,07	4.857	0,38
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4.2	77.562	4,98	21.805	1,72	Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários		-	0,00	239	0,02
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4.2	224.826	14,44	231.322	18,23	Despesa de auditoria e custódia		68	0,00	56	0,00
Rendimentos de FII a receber		730	0,05	699	0,06	Outros		34	0,00	17	0,00
Postergação de juros e amortização a receber		-	0,00	748	0,06						
Outros valores a receber		1	0,00	1	0,00						
Não Circulante		1.307.919	84,02	1.006.276	79,32	Patrimônio líquido		1.556.675	100,00	1.268.611	100,00
Realizável a Longo Prazo		1.307.919	84,02	1.006.276	79,32	Cotas integralizadas	7	1.599.680	102,76	1.290.244	101,71
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		1.307.919	84,02	1.006.276	79,32	Lucros acumulados		(43.005)	(2,76)	(21.633)	-1,71
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4.1	1.307.919	84,02	1.006.276	79,32						
Total do ativo		1.654.131	106,26	1.289.246	101,63	Total do passivo		1.654.131	106,26	1.289.246	101,63

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota	2022	2021
Resultado líquido de propriedades para Investimento			
Ativos financeiros de natureza imobiliária		180.449	102.507
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		161.601	126.763
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(14.149)	(36.219)
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		14.101	(1.107)
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		-	31
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de letras de crédito imobiliários - LCI		-	2
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		23.568	18.840
Valorização/(Desvalorização) empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		646	-
Resultado com empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(146)	-
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		(4.447)	(12.709)
Resultado com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		(964)	5.425
(-) Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		-	(404)
Estorno de provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		239	2.957
(-) Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		-	(1.072)
Outros ativos financeiros		8.505	1.498
Receita com cotas de fundos de renda fixa		7.751	1.498
Rendimento de letras financeiras do tesouro - LFT		754	-
Outras receitas e despesas		(14.600)	(17.337)
Taxa de administração	5/12	(11.702)	(10.324)
Taxa de performance	5/12	(1.915)	(6.223)
Despesa financeira	12	(32)	-
Auditoria e custódia	12	(504)	(446)
Taxa de fiscalização CVM	12	(57)	(64)
CETIP	12	(234)	(204)
Despesa com formador de mercado	12	(197)	(9)
Outras despesas	12	(62)	(67)
Custo de Oferta - Sobre - 8ª emissão		103	-
Lucro líquido dos exercícios		174.354	86.668

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em milhares de Reais)

	Nota	Cotas	Lucros	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2020		1.290.243	20.250	1.310.494
Lucro líquido do exercício		-	86.668	86.668
Distribuição de resultado no exercício	6	-	(128.551)	(128.551)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		1.290.243	(21.633)	1.268.611
Integralização de cotas - 8ª e 9ª emissão		309.437	-	309.437
Lucro líquido do exercício		-	174.354	174.354
Distribuição de resultado no exercício	6	-	(195.726)	(195.726)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.599.680	(43.005)	1.556.676

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Valores em milhares de Reais)

	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	181.391	110.744
Recebimento de juros, correção monetária e lucro sobre venda de letras de crédito imobiliário - LCI	-	39
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	7.751	1.498
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	23.537	19.115
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(148)	
Pagamento da taxa de administração	(11.553)	(10.235)
Pagamento da taxa de performance	(5.825)	(10.279)
Pagamento de formador de mercado	(197)	(9)
Pagamento de despesa de auditoria e custódia	(492)	(427)
Pagamento de despesa CETIP	(231)	(203)
Pagamento de outros gastos operacionais	(109)	(64)
Caixa líquido das atividades operacionais	194.124	110.179
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(47.101)	(116.782)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	-	5.647
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)	48.803	97.682
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(718.283)	(479.041)
Aquisição de operações compromissadas de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	77.013	-
Venda/vencimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	233.312	404.650
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	109.224	91.081
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI	-	6.400
Aquisição de letras financeiras do tesouro - LFT	(18.032)	-
Venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IR)	18.786	-
Caixa líquido das atividades de investimentos	(296.277)	9.637
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de quotas - 8ª e 9ª emissão	309.437	-
Rendimentos pagos	(192.690)	(122.117)
Custo de Oferta - Sobre - 8ª emissão	103	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	116.850	(122.117)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	14.697	(2.301)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3.1)	28.396	30.697
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3.1)	43.093	28.396

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 12 de novembro de 2009, sob 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 27 de outubro de 2009, a qual foi efetuada em 21 de dezembro de 2009, após distribuição de 30.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 13 de janeiro de 2010.

O objeto do Fundo é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo. O objetivo do FUNDO é o de proporcionar aos seus cotistas rentabilidades que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos. O objetivo não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 18.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 16 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 e cotas de fundos de investimento, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros

3.2.1 Data de reconhecimento

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

3.2.2 Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

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

Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

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 e renda fixa.

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. Cotas de fundos de investimento imobiliário:

- Líquido na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - São valorizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores.
- Não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, no mínimo mensalmente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.

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

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

3.3.1 Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

- 3.3.1.1 *Cotas de Fundos de Investimento:* as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.
- 3.3.1.2 *Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão:* são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.
- 3.3.1.3 *Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão:* são atualizados pelo valor patrimonial, informado pelo respectivo administrador no mínimo mensalmente. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.
- 3.3.1.4 *Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI:* contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

3.3.1.5 Operações Compromissadas lastreadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários: são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, lastreada em certificados de recebíveis imobiliários. Esses títulos são marcados conforme a taxa de aquisição negociada para cada operação. As despesas auferidas com as operações compromissadas reversas são contabilizadas em rubricas específicas no resultado.

3.3.2 Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4 Provisões, ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

3.4.1 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.

3.4.2 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.

3.4.3 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.

3.5 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.6 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 eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (b) e 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

A metodologia utilizada para precificação dos CRIs contempla a verificação das variáveis de mercado e risco de crédito. A administradora concluiu que a metodologia está adequada e reflete a melhor estimativa do valor justo.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

	2022		2021	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	738.603,666	42.240	487.820,489	24.816
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	127.350,085	736	203.116,954	1.039
Itaú Renda Fixa DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento	6.967,503	113	172.464,508	2.483
Total		43.088		28.338

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., que investem prioritariamente em cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com rentabilidade determinada substancialmente pelo rendimento de títulos de renda fixa Letras Financeiras do Tesouro - LFT e operações compromissadas, e que busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou da taxa Selic.

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

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

4.2 De caráter imobiliário

4.2.1 Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) líquidos na B3 S.A. e seus direitos/recibos

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

Fundo	Ticker	Segmento de atuação (*)	2022			2021		
			Quantidade de Cotas	Valor	%(**)	Quantidade de Cotas	Valor	%(**)
Fundo de Investimento Imobiliário Guardian Multiestratégia Imobiliária I	GAME11	Híbrido	1.985.324	17.808	9,15%	200.000	20.800	9,71%
Canvas CRI Fundo de Investimento Imobiliário	CCRF11	Títulos e Valores Mobiliários	150.000	12.602	0,60%	150.000	15.300	9,54%
Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII	BARI11	Títulos e Valores Mobiliários	147.341	12.907	3,18%	320.743	33.309	6,92%
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários	149.812	13.775	0,19%	149.812	15.760	0,21%
Urca Prime Renda Fundo De Investimento Imobiliário - Fii	URPR11	Híbrido	97.760	9.884	0,84%	0	0	0
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	BBPO11	Lajes Corporativas	91.168	7.795	0,57%	91.168	8.636	0,57%
Capitânia Securities II Fundo de Investimento Imobiliário – FII	CPTS11	Títulos e Valores Mobiliários	82.393	6.764	0,26%	103.335	9.916	0,37%
JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário	JFLL11	Residencial	100.000	6.572	6,66%	100.000	7.700	6,66%
Kinea High Yield Cri Fundo De Investimento Imobiliário – Fii	KNHY11	Títulos e Valores Mobiliários	61.214	5.987	0,33%	0	0	0,00%
Fator Verita Fundo De Investimento Imobiliário	VRTA11	Títulos e Valores Mobiliários	59.064	5.250	0,38%	0	0	0
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	41.375	3.386	0,26%	82.749	6.752	0,52%
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários High Grade	MGCR11	Títulos e Valores Mobiliários	0	0	0,00%	9.764	857	0,69%
Total				102.730			119.030	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

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

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

Fundo	Ticker	2022			2021		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo	SPVJ11(**)	1.042.262	121.151	16,51%	1.042.262	112.292	16,51%
WHG Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário – Fii	WHGR11	95.877	947	0,38%	-	-	-
Total		1.138.139	122.097		1.042.262	112.292	

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

(**) Os empreendimentos do fundo investido, Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo, são imóveis locados para grandes varejistas em sua maioria em contratos atípicos de longo prazo.

4.2.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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

Securitizadora	Data de emissão - Série	Vencimento	Pagto. de Amortização e Juros	Juros (%)*	Atualização Monetária	Rating	Valor de Mercado	Valor de Mercado
							2022	2,021
ISEC Securitizadora S.A.	02/09/2020 - 114 ^a	8/25/2032	Mensal	5,75 a.a.	IPCA	A-	96,954	40,079
Planeta Securitizados S.A.	02/08/2021 - 177 ^a	8/18/2034	Mensal	4,80 a.a.	CDI	BBB-	80,146	25,120
Habitasec Securitizadora S.A.	23/09/2019 - 163 ^a	9/21/2034	Mensal	1,30 a.a.	CDI	BBB+	71,826	70,925
Gaia Securitizadora S.A.	03/12/2020 - 154 ^a	12/22/2031	Mensal	7,00 a.a.	IPCA	BBB	69,849	64,961
ISEC Securitizadora S.A.	02/09/2020 - 115 ^a	8/25/2032	Mensal	4,30 a.a.	CDI	A-	59,650	57,140
RB Capital Securitizadora S.A.	20/08/2020 - 281 ^a	8/22/2030	Mensal	7,25 a.a.	IPCA	BBB	57,701	57,130
Gaia Securitizadora S.A.	03/12/2020 - 153 ^a	12/22/2031	Mensal	4,85 a.a.	CDI	BBB	55,734	55,337
Opea Securitizadora S.A.	19/01/2022 - 471 ^a	1/7/2037	Mensal	6,95 a.a.	IPCA	-	53,950	-
True Securitizadora S.A.	16/06/2022 - 38 ^a	6/15/2032	Mensal	7,75 a.a.	IPCA	BBB-	50,303	-
True Securitizadora S.A.	03/06/2022 - 14 ^a	11/16/2023	Bullet	4,50 a.a.	CDI	-	49,163	-
Vert Companhia Securitizadora	05/07/2021 - 1 ^a	6/15/2041	Mensal	6,70 a.a.	IPCA	-	46,446	55,738
Habitasec Securitizadora S.A.	23/09/2019 - 164 ^a	9/23/2036	Mensal	1,40 a.a.	CDI	BBB-	45,168	44,212
True Securitizadora S.A.	17/03/2022 - 493 ^a	3/21/2034	Mensal	4,0 a.a.	CDI	-	43,736	-
RB Capital Securitizadora S.A.	07/10/2019 - 219 ^a	10/24/2029	Mensal	3,00 a.a.	CDI	BBB-	42,546	39,292
Ápice Securitizadora S.A.	20/08/2019 - 215 ^a	8/20/2029	Mensal	9,00 a.a.	IPCA	-	40,186	36,140
Virgo Companhia de Securitização S.A.	20/08/2019 - 6 ^a	4/20/2032	Vencimento	10,88 a.a.	IPCA	AA	38,794	-
RB Capital Securitizadora S.A.	16/12/2019 - 229 ^a	12/12/2031	Mensal	2,20 a.a.	CDI	BBB-	34,463	29,622
RB Capital Securitizadora S.A.	16/12/2020 - 309 ^a	12/16/2030	Mensal	7,50 a.a.	IPCA	A-	30,458	30,804
RB Capital Securitizadora S.A.	20/03/2020 - 255 ^a	3/20/2023	Mensal	2,45 a.a.	CDI	BBB-	29,074	29,457
RB Capital Securitizadora S.A.	30/01/2020 - 261 ^a	1/25/2035	Mensal	6,00 a.a.	IPCA	AA-	28,400	29,463
Opea Securitizadora S.A.	30/01/2020 - 268 ^a	1/25/2035	Mensal	6,00 a.a.	IPCA	AA-	27,657	29,463
Opea Securitizadora S.A.	30/01/2020 - 24 ^a	4/11/2034	Mensal	6,75 a.a.	IPCA	A-	25,499	-

**CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo
de Investimento Imobiliário – FII**
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022 e 2021

Securitizadora	Data de	Vencimento	Pagto. de Amortização e Juros	Juros (%)*	Atualização Monetária	Rating	Valor de Mercado	Valor de Mercado
	emissão - Série						2022	2,021
Vert Companhia Securitizadora	22/06/2020 - 23ª	6/15/2040	Mensal	6,60 a.a.	IPCA	-	25,499	26,097
Gaia Securitizadora S.A.	16/10/2019 - 121ª	10/18/2029	Mensal	3,00 a.a.	CDI	BBB	24,466	25,399
True Securitizadora S.A.	01/10/2021 - 447ª	3/15/2040	Mensal	5,93 a.a.	IPCA	AA	23,923	20,441
Planeta Securitizadora S.A.	25/05/2022 - 35ª	7/25/2032	Mensal	8,00 a.a.	IPCA	-	22,940	-
Planeta Securitizados S.A.	14/04/2021 - 175ª	4/25/2031	Mensal	9,40 a.a.	IPCA	BBB	22,100	19,094
Ápice Securitizadora S.A.	16/08/2019 - 163ª	7/23/2031	Mensal	7,00 a.a.	IPCA	-	20,933	17,188
Opea Securitizadora S.A.	24/06/2022 - 32ª	6/16/2037	Mensal	8,25 a.a.	IPCA	AA-	19,991	-
ISEC Securitizadora S.A.	31/10/2018 - 26ª	10/22/2026	Mensal	8,60 a.a.	IPCA	BBB+	19,371	18,940
Gaia Securitizadora S.A.	15/01/2013 - 55ª	9/27/2031	Mensal	7,50 a.a.	IGP-DI	AA-	19,128	13,138
Gaia Securitizadora S.A.	12/03/2020 - 135ª	3/18/2027	Mensal	2,50 a.a.	CDI	BBB	18,530	43,963
ISEC Securitizadora S.A.	14/07/2020 - 97ª	6/26/2030	Mensal	8,50 a.a.	IPCA	-	16,198	12,925
Forte Securitizadora S.A.	20/12/2018 - 205ª	12/20/2028	Mensal	6,75 a.a.	IPCA	BBB	0	1
Vert Companhia Securitizadora	22/10/2020 - 1ª	15/10/2040	Mensal	6,50 a.a.	IPCA	-	13,860	11,791
RB Capital Securitizadora S.A.	06/08/2017 - 165ª	11/6/2027	Mensal	6,35 a.a.	IPCA	AA+	12,234	5,344
Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2010 - 186ª	10/20/2030	Mensal	8,99 a.a.	IGP-M	AA-	12,184	3,599
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/07/2010 - 169ª	6/13/2040	Mensal	8,89 a.a.	IGP-M	A+	10,123	2,316
Ápice Securitizadora S.A.	25/08/2017 - 96ª	5/25/2029	Mensal	9,90 a.a.	IGP-M	AA-	9,760	1,935
Ápice Securitizadora S.A.	22/10/2018 - 160ª	10/26/2022	Vencimento	3,00 a.a.	CDI	A-	6,510	1,332
Planeta Securitizadora S.A.	09/02/2021 - 174ª	8/15/2029	Mensal	5,50a.a.	IPCA	-	4,587	46,021
Barigui Securitizadora S.A.	30/08/2019 - 72ª	12/16/2027	Mensal	1,50 a.a.	CDI	AAA	3,607	26,761
Bari Securitizadora S.A.	22/07/2020 - 85ª	7/10/2035	Mensal	5,00 a.a.	IPCA	-	589	10,210
Habitasec Securitizadora S.A.	24/05/2018 - 110ª	5/17/2022	Anual	1,70% a.a.	CDI	A+	1,246	9,168
RB Capital Securitizadora S.A.	01/03/2017 - 145ª	6/1/2022	Vencimento	0,00 a.a.	99% CDI	AA	0	7,754
Habitasec Securitizadora S.A.	22/03/2019 - 133ª	3/22/2023	Semestral	1,35 a.a.	CDI	-	0	4,369
Habitasec Securitizadora S.A.	20/12/2017 - 98ª	12/20/2022	Mensal	11,00 a.a.	IPCA	BBB-	0	3,551
Ápice Securitizadora S.A.	29/06/2018 - 143ª	6/25/2025	Mensal	7,50 a.a.	IGP-M	AA	0	3,006
							1,385,481	1,028,829

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

**O CRI foi liquidado antes do vencimento.

1) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures IPCA. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) fiança. Classificação de Rating: A-.

2) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures e locação. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária de Ações da Bedoca; (ii) a Alienação Fiduciária de Ações da Bunbury; (iii) a Alienação Fiduciária de Cotas; (iv) a Alienação Fiduciária de Imóveis da Bedoca (quando constituída); (v) a Alienação Fiduciária de Imóvel da Bunbury (quando constituída); (vi) a Fiança - Cessão; (vii) a Fiança – Debêntures; (viii) a Fiança - Locação; (ix) os Seguros, conforme aplicável; (x) a Promessa de Cessão Fiduciária (Locação Bedoca); (xi) a Promessa de Cessão Fiduciária (Excedente AF Bedoca); (xii) a Promessa de Cessão Fiduciária (Excedente AF Bunbury); e (xiii) quaisquer outras garantias, pessoais ou reais, seguros e mecanismos de garantia que vierem a ser constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, das demais Obrigações Garantidas ou dos CRI, em cada caso, de acordo com os termos e condições previstos nos Documentos da Operação Classificação de rating: BBB-

3) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de ações, (ii) a alienação fiduciária de imóveis, (iii) a Hipoteca, (iv) a Cessão Fiduciária, as quais serão constituídas em tempo futuro e (v) eventuais garantias que venham a ser constituídas para assegurar, o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas. Classificação de *Rating*: BBB+.

4) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios e (iv) fiança. Classificação de Rating: BBB.

5) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures CDI. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) alienação fiduciária de ações; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; e (iv) fiança. Classificação de Rating: A-.

6) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) alienação fiduciária de ações; e (iii) Fiança. Classificação de Rating: BBB.

7) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios e (iv) fiança. Classificação de Rating: BBB.

8) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito imobiliários. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel, (ii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fundo de Reserva. Classificação de *Rating*: Não há.

9) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito imobiliários. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) Fundos. Classificação de *Rating*: não há.

10) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito imobiliários representados por CCI. As garantias da operação são: ((i) Fiança; (ii) Coobrigação; (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) Alienação Fiduciária de Ações; e (v) Fundo de Reserva e *Rating*: BBB-.

11) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de empréstimos. As garantias da operação são: (i) Alienações Fiduciárias; e (ii) Apólices de Seguro. Não há classificação de risco.

12) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de ações, (ii) a alienação fiduciária de imóveis, (iii) a Hipoteca, (iv) a Cessão Fiduciária, as quais serão constituídas em tempo futuro e (v) eventuais garantias que venham a ser constituídas para assegurar, o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas. Classificação de Rating: BBB-.

13) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito imobiliários. As garantias da operação são: (i) A Alienação Fiduciária e a (ii) Cessão Fiduciária. Classificação de Rating: não há.

14) (ii) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) a Alienação Fiduciária de Cotas, (iii) a Alienação Fiduciária de Ações e a (iv) Fiança. Classificação de Rating: BBB-.

15) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel, (ii) alienação fiduciária de ações e (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios. Não há classificação de risco.

16) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito imobiliários, com contratos de locação. As garantias da operação são: (i) A Alienação Fiduciária e a (ii) Loan to Value. Classificação de Rating: AA.

17) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) fiança, (ii) o fundo de reserva, (iii) o fundo de despesas e (iii) a alienação fiduciária de imóvel, quando mencionados em conjunto. Classificação de Rating: BBB-.

18) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) fiança; e (iv) fundo coobrigação. Classificação de Rating: A-

19) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) o Fundo de Reserva. Classificação de Rating: BBB-.

20) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Garantia Fidejussória; e (iii) fundo de despesas. Classificação de Rating: AA-

21) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, representados por CCI. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária de imóveis (ii) a Garantia Fidejussória e (iii) Fundo de Despesas. Classificação de Rating: AA-.

22) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados, lastreados por contratos de locação. Não contam com garantias. Classificação de Rating: A-.

23) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. A garantia da operação é Alienação fiduciária de imóveis. Não há classificação de risco.

24) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária, (ii) a Alienação Fiduciária de Cotas e (iii) a Cessão Fiduciária. Classificação de Rating: BBB.

25) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) as Alienações Fiduciárias de Imóveis; e (ii) as Cessões Fiduciárias, em conjunto. Classificação de Rating: AA.

26) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Imóvel, a (ii) Cessão Fiduciária, o endosso do Seguro em favor da Emissora, o (iii) Fundo de Despesas, o (iv) Fundo de Juros e o (v) Fundo de Reserva,. Classificação de Rating: não há.

27) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária de Ações; (ii) a Fiança dos Fiadores; (iii) a Alienação Fiduciária de Imóveis (quando constituída); (iv) a Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) quaisquer outras garantias, pessoais ou reais, seguros e mecanismos de garantia que vierem a ser constituídos para assegurar o pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, das demais Obrigações Garantidas ou dos CRI, em cada caso, de acordo com os termos e condições previstos nos Documentos da Operação Classificação de Rating: BBB.

28) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) as garantias outorgadas em favor das debêntures JFL Holding representadas pelo contrato de alienação fiduciária de imóvel JFL Holding e contrato de cessão fiduciária de conta vinculada, (ii) as garantias outorgadas em favor das Debêntures V House representadas pelo contrato de alienação fiduciária de imóvel V House, contrato de cessão fiduciária de conta vinculada e contrato de alienação fiduciária de ações e (iii) fundo de reserva constituído, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações garantidas. Não há classificação de risco.

29) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Alienação Fiduciária de Imóvel; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas; e (iv) qualquer outra garantia adicional eventualmente constituída para cumprimento das Obrigações Garantidas. Classificação de Rating: AA-.

30) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação do condomínio logístico denominado Ecopark Curitiba e possui prazo de 8 anos. As garantias da operação são: (i) fundo de reserva, (ii) coobrigação da cedente e (iii) alienação fiduciária do imóvel. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota BBB+ ao CRI objeto da emissão.

31) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, lastreados nos contratos de locação das lojas do shopping. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de cotas; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Classificação de *Rating*: AA-.

32) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de financiamento. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) Alienação Fiduciária do Empreendimento, (iii) Fiança e (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, quando mencionados em conjunto. Classificação de Rating: BBB.

33) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança locação; e (ii) Alienação fiduciária de imóvel. Não há classificação de risco.

34) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de locação, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das obrigações garantidas. Classificação de *rating*: BBB.

35) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de empréstimos. As garantias da operação são: (i) Alienações Fiduciárias; e (ii) Apólices de Seguro. Não há classificação de risco.

36) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de compra e venda e de locação. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel. Classificação de *rating*: AA+.

37) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. Classificação de *rating*: AA-.

38) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. Classificação de *rating*: A+.

39) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de venda e compra, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) regime fiduciário, e (iii) fundo de liquidez. Classificação de *Rating*: AA-.

40) Os créditos que deram origem ao CRI tem como lastro debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de unidades residenciais, (ii) alienação fiduciária de cotas das SPEs detentoras dos imóveis e (iii) fundo reserva. Classificação de *rating*: A-.

41) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) as Locatárias constituíram e constituirão, conforme o caso, em favor do Cedente que, por sua vez endossará à Emissora, os Seguros Patrimoniais, observados os termos dos Contratos Lastro e da apólice dos Seguros Patrimoniais; (ii) o Cedente constituirá a Emissora como única beneficiária das Fianças Bancárias, nos termos do Contrato de Cessão; (iii) a SPE constituirá, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Cedente constituirá, em favor da Emissora, a Cessão Fiduciária, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) Fundo de Reserva. Classificação de Rating: Não há classificação de risco.

42) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes do Contrato de Locação. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de ações; e (iii) cessão fiduciária de recebíveis. Classificação de *Rating*: AAA.

43) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Fiança, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iii) Alienação Fiduciária de Imóvel, (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (v) Fundo. Classificação de Rating: Não há classificação de risco.

44) Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de financiamento imobiliário de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, lastreados pelos créditos imobiliários representados pelas CCIs. As garantias da operação são: (i) fundo reserva; (ii) alienação fiduciária. Classificação de *Rating*: A+.

45) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel; e (ii) cessão fiduciária de recebíveis. Classificação de *rating*: AA.

46) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes da Cédula de Créditos Bancário (CCB). As garantias da operação são: (i) alienações fiduciárias de imóveis, (ii) cessões fiduciárias de direitos creditórios e (iii) hipoteca. Não há classificação de risco.

47) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários decorrentes das debêntures GRU e Itacema, que compreendem a obrigação de pagamento pela Upcon SPE 21 Empreendimentos Imobiliários S.A. e Upcon SPE 18 Empreendimentos Imobiliários S.A. As garantias da operação são: (i) aval prestado nas escrituras de emissão de debêntures, (ii) alienação fiduciária de imóvel, (iii) alienação fiduciária de ações, (iv) cessão fiduciária de recebíveis, (v) coobrigação da cedente e (vi) regime fiduciário, com consequente constituição do patrimônio separado. Classificação de *Rating*: BBB.

48) Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) fundo reserva; (ii) alienação fiduciária. Classificação de *Rating*: AA.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía R\$ 77.757 em obrigações por operações compromissadas de certificados de recebíveis imobiliários (não havia obrigações no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

5 Taxa de administração e performance

5.1 Taxa de administração - é calculada diariamente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, à razão de 0,80% ao ano, e paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi apropriada a importância de R\$ 11.702 (R\$ 10.324 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021) a título de taxa de administração.

- 5.2 Taxa de performance** - é de 20% sobre o resultado que exceder 110% da taxa média de captação em CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros. Essa taxa é calculada e apropriada por dia útil e paga semestralmente em junho e dezembro de cada ano à Administradora, se devida.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi apropriada a importância de R\$ 1.915 (R\$ 6.223 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021) a título de taxa de performance.

6 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 (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que para eventual saldo de resultado não distribuído, deverá ser realizada Assembleia Geral, podendo o referido saldo ter outra destinação dada Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2022	2021
Caixa líquido das atividades operacionais	194.124	110.179
Resultado com venda de FII (líquido de IRRF)	(920)	5.759
Resultado na venda de CRI	9.501	16.232
Resultado com título de RF - LFT (líquido de IRRF)	755	-
Despesas de Oferta devolvida ao Fundo	103	
Lançamentos de CRIs não distribuíveis*	(7.309)	(2.931)
Base de cálculo	196.254	129.239
Resultado mínimo a distribuir - 95%	186.442	122.777
Rendimentos apropriados no exercício	195.726	128.551
Pagamentos nos exercícios (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	15.466	9.032
Resultado do exercício distribuído	177.224	113.085
Total pago no exercício	192.690	122.117
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	18.502	15.466

*Reflete os valores de atualização monetária que não impactaram o caixa, portanto não compõe o “Caixa líquido das atividades operacionais” (valores negativos) e “adiantamentos” caixa com competência futura.

7 Patrimônio Líquido

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de outubro de 2009, correspondente a 30.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 30.000, em 21 de dezembro de 2009.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de outubro de 2009, correspondente a 74.709 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 75.158, entre 22 de dezembro de 2009 e 25 de fevereiro de 2010.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de abril de 2018, correspondente a 1.549.396 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 102,16, totalizando R\$ 158.286, entre 30 de abril de 2018 e 19 de julho de 2018.

Na abertura dos mercados de 10 de outubro de 2017, houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 9 de outubro de 2017, 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 Extraordinária dos Cotistas realizada em 9 de outubro de 2017.

	Quantidade de cotas	Valor da cota
Saldo final em 9 de outubro de 2017	104.709	1.022,569958
Saldo inicial em 10 de outubro de 2017	1.047.090	102,256996

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 13 de fevereiro de 2019, correspondente a 1.741.990 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 103,33, totalizando R\$ 180.000, entre 14 de fevereiro de 2019 e 4 de abril de 2019.

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 7 de maio de 2019, correspondente a 1.516.751 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 104,17, totalizando R\$ 158.000, entre 8 de maio de 2019 e 7 de junho de 2019.

A sexta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 22 de julho de 2019, correspondente a 2.860.683 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 104,87, totalizando R\$ 300.000, entre 24 de julho de 2019 e 4 de outubro de 2019.

A sétima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de novembro de 2019, correspondente a 3.656.540 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 106,33, totalizando R\$ 388.800, em 24 de janeiro de 2020.

A oitava emissão, correspondente a 2.294.494 (dois milhões, duzentas e noventa e quatro mil, quatrocentas e noventa e quatro) cotas, no valor de R\$ 101,56 (cento e um reais e cinquenta e seis centavos) cada uma, totalizando R\$ 233.029.

A nona emissão, correspondente a 751.162 (setecentas e cinquenta e uma mil, cento e sessenta e duas) cotas, no valor de R\$ 101,72 (cento e um reais e setenta e dois centavos) cada uma, totalizando R\$ 76.408.

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido está dividido por 15.418.106 cotas (12.372.450 cotas em 31 de dezembro de 2021), com valor unitário de R\$ 100,964084 (R\$ 102,535125 em 31 de dezembro 2021), totalizando R\$ 1.556.675 (R\$ 1.268.611 em 31 de dezembro de 2021).

8 Condições para emissões e amortizações

Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado o Regulamento do Fundo e a regulamentação vigente.

A Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que atendidas determinadas condições definidas no Parágrafo Primeiro do Artigo 22 do Regulamento do Fundo (“Capital Autorizado”). Em 31 de dezembro de 2022 o saldo do Capital Autorizado era de R\$ 4.720.171.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram emitidas 3.045.656 cotas no valor total de R\$ 309.437. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 não foram emitidas novas cotas.

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.

9 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.

10 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGCR11. 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	107,70	29/01/2021	103,86
28/02/2022	104,58	26/02/2021	104,05
31/03/2022	106,97	31/03/2021	108,57
29/04/2022	105,77	30/04/2021	109,60
31/05/2022	105,99	31/05/2021	107,65
30/06/2022	105,45	30/06/2021	103,98
29/07/2022	103,39	30/07/2021	106,50
31/08/2022	104,02	31/08/2021	103,84
30/09/2022	104,71	30/09/2021	107,10
31/10/2022	103,50	29/10/2021	106,14
30/11/2022	102,42	30/11/2021	102,53
30/12/2022	102,15	31/12/2021	105,81

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (apurada considerando-se o resultado distribuído sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 9,41% (6,72% 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 9,99% (9,96% no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

12 Encargos debitados ao Fundo

	2022		2021	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	11.702	0,83	10.324	0,80
Taxa de performance	1.915	0,14	6.223	0,48
Despesa financeira	32	0,00	-	-
Auditoria e custódia	504	0,04	446	0,03
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	64	0,00
CETIP	234	0,02	204	0,02
Despesa com formador de mercado	197	0,01	9	0,00
Outras despesas	62	0,00	67	0,01
Total despesas administrativas	14.703	1,04	17.337	1,35

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 1.409.667 (R\$ 1.288.008 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

13 Tributação

13.1 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.

13.2 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.

14 Demandas judiciais

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

15 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.

16 Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 5, o Fundo não operou com aquisição de Certificado de recebíveis imobiliários estruturados e/ou cuja distribuição e colocação tenham sido realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

17 Mensuração ao valor justo

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

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

- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor:

2022				
Ativos	<u>Consolidado</u>			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	43.088	-	43.088
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	102.729	-	-	102.729
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	122.097	122.097
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	1.307.724	-	1.325.389
Total do ativo	102.729	1.350.813	122.097	1.575.639

2021				
Ativos	<u>Consolidado</u>			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	28.338	-	28.338
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	119.030	-	-	119.030
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	112.292	112.292
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	1.028.829	-	1.028.829
Total do ativo	119.030	1.057.167	112.292	1.288.489

2022				
------	--	--	--	--

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

18 Riscos associados ao Fundo

18.1 Riscos de mercado

18.1.1 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.

18.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

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

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

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

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

18.1.3 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.

18.2 Riscos relativos ao Fundo

18.2.1 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.

18.2.2 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.

18.2.3 Riscos jurídicos

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

18.2.4 Risco tributário

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

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

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

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

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

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

18.2.5 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.

18.2.6 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.

18.3 Gerenciamento de riscos

18.3.1 *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.

18.3.2 *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.

18.3.3 *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.

18.3.4 *Risco operacional*

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

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

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

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

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

19 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerencias no seu cliente ou promover os interesses deste.

20 Alterações estatutárias

Na assembleia geral extraordinária realizada em 27 de julho de 2022 foi aprovado o aumento em R\$ 4.500.000 do valor do capital autorizado, para a deliberação sobre a realização de novas emissões de Cotas do Fundo pela Administradora, nos termos do Parágrafo Primeiro do Artigo 22 do Regulamento. O novo saldo do capital autorizado passou a ser de R\$ 4.720.171.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável