

CSHG Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 32.784.898/0001-22
(Administradora: 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
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações dos resultados	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstrações dos fluxos 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 Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Imobiliário FOF – 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 nessa data, 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 Imobiliário FOF – 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 nessa data, 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.

Custódia e valorização de cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Nota explicativa nº 4)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possuía 88,48% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários mensurados ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelos custodiantes; • Comparamos os preços utilizados pela administração para valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas dos fundos investidos, divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. • Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores no tocante à existência, mensuração, assim como suas divulgações, 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 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, 17 de março de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 32.784.898/0001-22

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021*(Valores em milhares de Reais)*

<u>Ativo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2022</u>	<u>% PL</u>	<u>2021</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>2022</u>	<u>% PL</u>	<u>2021</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>6.450</u>	<u>2,60</u>	<u>11.406</u>	<u>4,35</u>	<u>Circulante</u>		<u>2.812</u>	<u>1,13</u>	<u>1.848</u>	<u>0,70</u>
Disponibilidades		5	0,00	5	0,00	Rendimentos a distribuir	6	1.861	0,75	1.660	0,63
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		<u>6.316</u>	<u>2,54</u>	<u>8.983</u>	<u>3,42</u>	Provisões e contas a pagar		<u>950</u>	<u>0,38</u>	<u>188</u>	<u>0,06</u>
Cotas de Fundos de Investimento	4	6.316	2,54	8.983	3,42	Taxa de administração		146	0,06	150	0,06
Venda de cotas FII		-	-	2.297	0,88	Taxa de performance		696	0,28	-	-
Outros valores a receber		129	0,06	121	0,06	Compra de cotas de FII		58	0,02	-	-
						Outros valores a pagar		51	0,02	38	0,01
<u>Não Circulante</u>		<u>245.025</u>	<u>98,53</u>	<u>252.922</u>	<u>96,36</u>						
<u>Realizável a Longo Prazo</u>		<u>245.025</u>	<u>98,53</u>	<u>252.922</u>	<u>96,36</u>	<u>Patrimônio líquido</u>		<u>248.663</u>	<u>100,00</u>	<u>262.480</u>	<u>100,00</u>
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		<u>245.025</u>	<u>98,53</u>	<u>252.922</u>	<u>96,36</u>	Cotas integralizadas	7	281.595	113,24	281.595	107,28
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4	242.866	97,67	252.922	96,36	Prejuízos acumulados		(32.932)	(13,24)	(19.115)	(7,28)
Certificados de Recebíveis Imobiliários		2.159	0,86	-	-						
<u>Total do ativo</u>		<u>251.475</u>	<u>101,13</u>	<u>264.328</u>	<u>100,70</u>	<u>Total do passivo</u>		<u>251.475</u>	<u>101,13</u>	<u>264.328</u>	<u>100,70</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 32.784.898/0001-22

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 do exercício	Nota explicativa	2022	2021
Ativos financeiros de natureza imobiliária		9.335	(1.257)
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI		333	-
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(32)	-
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		23.632	19.571
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		(16.086)	(21.661)
Lucro/(prejuízo) com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		(488)	1.458
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(185)	(348)
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		2.161	(277)
Outros ativos financeiros		1.325	330
Receita com cotas de fundos de renda fixa		967	271
Rendimento de letras financeiras do tesouro - LFT		361	57
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de letras financeiras do tesouro - LFT		(3)	2
Outras despesas/receitas		(2.885)	(1.826)
Taxa de administração	12/5	(1.700)	(1.879)
Taxa de performance	12/5	(695)	-
Auditoria e custódia	12	(149)	(146)
Taxa de fiscalização CVM	12	(30)	(36)
CETIP	12	(45)	(41)
Corretagens e emolumentos	12	(39)	(58)
Formador de mercado	12	(197)	-
Outras despesas	12	(30)	(36)
Outras receitas		-	370
Resultado do exercício		7.775	(2.753)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 CNPJ nº 32.784.898/0001-22
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
 CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores em milhares de Reais)

	<u>Nota</u> <u>explicativa</u>	<u>Cotas</u> <u>subscritas</u>	<u>Lucros / (prejuízos)</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020		281.595	1.906	283.501
Prejuízo do exercício		-	(2.753)	(2.753)
Distribuição de rendimentos	6	-	(18.268)	(18.268)
Saldos em 31 de dezembro de 2021		281.595	(19.115)	262.480
Lucro do exercício		-	7.775	7.775
Distribuição de rendimentos	6	-	(21.592)	(21.592)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		281.595	(32.932)	248.663

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 32.784.898/0001-22

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 2022 e 2021***(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	303	-
Recebimento de rendimento de fundos de investimento de renda fixa - FI	967	271
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	23.624	19.625
Lucro sobre venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IRRF)	329	(17)
Pagamento da taxa de administração/performance	(1.704)	(2.532)
Pagamento de formador de mercado	(197)	-
Pagamento de outros gastos operacionais	(238)	(216)
Caixa líquido das atividades operacionais	23.084	17.131
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(71.417)	(95.346)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	69.238	88.444
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	-	869
Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	(50)	380
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(9.401)	-
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	7.143	-
Resultado sobre venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(3)	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	100	-
Venda de letras financeiras do tesouro - LFT	11.245	4.073
Aquisição de letras financeiras do tesouro - LFT	(11.216)	(3.996)
Caixa líquido das atividades de investimentos	(4.361)	(5.576)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(21.391)	(19.185)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(21.391)	(19.185)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(2.668)	(7.630)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)	8.989	16.619
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)	6.321	8.989

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 22 de agosto de 2019 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, voltado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residente e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 25 de julho de 2019, a qual foi iniciada em 26 de julho de 2019 e encerrada em 22 de agosto de 2019, após distribuição de 1.800.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 13 de fevereiro de 2019.

O objeto do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do FUNDO, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do FUNDO ou da negociação de Ativos, preponderantemente pelo investimento em Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“Cotas de FII” ou “FII”); Letras de Crédito Imobiliário (LCI); certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); Letras Hipotecárias (LH); Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).

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 17 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, 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 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 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.

3.2.4.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

Cotas de fundos de investimento imobiliário:

- Líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - São valorizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores.

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

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

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

3.3.1 Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles 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 *Letras Financeiras do Tesouro (“LFT”)*: são avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA.

3.3.1.5 *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.

3.3.2 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 Provisões de ativos e passivos contingentes

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

3.4.1.1 *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.

3.4.1.2 *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.

3.4.1.3 *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 em 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 explicativas nº 3.2 e nº 3.3 apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

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 Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	1.012.614,261	5.876	-	-
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	7.689,537	440	176.637,230	8.983
Total	1.020.303,798	6.316	176.637,230	8.983

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

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples 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 com relatório do auditor independente sem modificações.

As demonstrações financeiras do Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento para o exercício findo em 31 de agosto de 2022 foram emitidas em 17 de janeiro de 2022 com relatório do auditor independente sem modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi apropriado o montante de R\$ 967 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 - R\$ 271) na demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

4.2 De caráter imobiliário

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

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

**CSHG Imobiliário FOF –
Fundo de Investimento Imobiliário - FII**
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2022

			2022		
Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)
CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGRU11	Híbrido	192.978	23.580	1,05%
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários	161.413	14.842	0,20%
CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGCR11	Títulos e Valores Mobiliários	129.404	13.219	0,84%
Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário	BRCO11	Logística	131.737	12.952	0,89%
CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGRE11	Lajes Corporativas	95.184	11.709	0,81%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Híbrido	168.975	10.007	0,63%
Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	HGBS11	Shoppings	52.449	9.973	0,52%
CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGLG11	Logística	52.282	8.600	0,22%
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional- FII	RBED11	Outros	66.954	7.881	2,97%
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers	GTWR11	Lajes Corporativas	97.450	7.747	0,81%
JS Real Estate Multigestão - FII	JSRE11	Híbrido	97.387	7.109	0,47%
Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNHY11	Títulos e Valores Mobiliários	70.000	6.847	0,38%
Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário FII	CPTS11	Títulos e Valores Mobiliários	83.211	6.831	0,26%
Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII	SDIL11	Logística	65.823	6.266	1,03%
Urca Prime Renda Fundo de Investimento Imobiliário - FII	URPR11	Outros	60.121	6.078	0,51%
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII	XPML11	Shoppings	56.740	5.429	0,27%
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPLG11	Logística	52.007	5.153	0,19%
XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário	XPCI11	Títulos e Valores Mobiliários	56.764	4.614	0,65%
Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário	ASMT11	Híbrido	62.449	4.590	6,14%
Fator Verita Fundo de Investimento Imobiliário	VRTA11	Títulos e Valores Mobiliários	47.698	4.239	0,31%
JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário	JFL11	Residencial	50.000	3.286	3,33%
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	BBPO11	Lajes Corporativas	37.318	3.191	0,23%
Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties	PVBI11	Lajes Corporativas	33.750	3.164	0,34%
XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário	XPIN11	Outros	40.588	2.996	0,57%
Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII	VGIP11	Títulos e Valores Mobiliários	34.168	2.935	0,29%
GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII	GTLG11	Logística	28.975	2.898	0,40%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade	RBRR11	Títulos e Valores Mobiliários	29.934	2.521	0,22%
Canvas CRI Fundo de Investimento Imobiliário	CCRF11	Títulos e Valores Mobiliários	30.000	2.520	1,91%
XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	XPSF11	Títulos e Valores Mobiliários	328.860	2.499	0,76%
Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	BCIA11	Títulos e Valores Mobiliários	27.690	2.353	0,74%
RBR Alpha Multiestratégia Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário	RBRF11	Títulos e Valores Mobiliários	33.894	2.333	0,25%
Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea FII	KFOF11	Títulos e Valores Mobiliários	29.633	2.324	0,65%
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Fundo de Fundos	MGFF11	Títulos e Valores Mobiliários	38.569	2.272	0,43%
Kinea Securities Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	KNSC11	Títulos e Valores Mobiliários	22.520	1.946	0,17%
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	23.389	1.914	0,15%
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários – FII	MCCI11	Títulos e Valores Mobiliários	19.305	1.697	0,11%
Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário	APTO11	Híbrido	77.477	683	1,93%
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários	4.189	413	0,01%
FII Campus Faria Lima	FCFL11	Outros	3.414	392	0,10%
GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário	GGRC11	Logística	56	6	0,00%
	GGRC13				
TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII	TRXF11	Híbrido	12	1	0,00%
	TRXF13				
Total			2.694.767	220.011	

**CSHG Imobiliário FOF –
Fundo de Investimento Imobiliário - FII**
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2022

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2021		
			Quantidade	Valor	% (**)
CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGRU11	Híbrido	192.993	22.819	1,05%
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNCR11	Titulos e Valores Mobiliários	188.069	19.174	0,48%
CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGCR11	Titulos e Valores Mobiliários	169.619	17.947	1,37%
Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário	BRCO11	Logística	131.737	13.606	0,89%
CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGRE11	Lajes Corporativas	95.184	12.955	0,81%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Híbrido	168.975	12.283	0,63%
CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGLG11	Logística	69.326	11.824	0,33%
Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNIP11	Titulos e Valores Mobiliários	104.402	10.983	0,15%
Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	HGBS11	Shoppings	52.449	10.065	0,52%
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers	GTWR11	Lajes Corporativas	97.450	8.719	0,81%
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional- FII	RBED11	Outros	66.954	8.589	3,31%
Fundo de Investimento Imobiliário – VBI Prime Properties	PVBI11	Lajes Corporativas	90.000	8.550	0,90%
JS Real Estate Multigestão - FII	JSRE11	Híbrido	97.387	8.064	0,47%
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII	XPML11	Shoppings	72.140	7.173	0,39%
Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário - FII	VISC11	Shoppings	68.230	7.061	0,39%
Capitania Securities II Fundo de Investimento Imobiliário FII	CPTS11	Titulos e Valores Mobiliários	69.509	6.670	0,25%
Core Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário	CORM11	Híbrido	60.493	6.219	0,68%
	CORM13				
Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII	SDIL11	Logística	65.823	5.997	0,09%
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPLG11	Logística	52.007	5.326	0,02%
JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário	JFL11	Residencial	50.000	3.850	0,26%
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	46.778	3.817	0,02%
XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário	XPIN11	Outros	40.588	3.816	0,05%
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	BBPO11	Lajes Corporativas	37.318	3.535	0,02%
Valora CRI Índice de Preço Fundo de Investimento Imobiliário - FII	VGIP11	Titulos e Valores Mobiliários	34.068	3.472	0,04%
Canvas CRI Fundo de Investimento Imobiliário	CCRF11	Titulos e Valores Mobiliários	30.000	3.060	0,19%
GTIS Brazil Logistics Fundo de Investimento Imobiliário - FII	GTLG11	Logística	30.000	3.000	0,04%
Fundo de Investimento Imobiliário - V2 Properties	VVPR11	Lajes Corporativas	14.485	1.351	0,06%
Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário	APTO11	Híbrido	95.534	940	2,38%
Fundo de Investimento Imobiliário Mogno Certificados de Recebíveis Imobiliários	MGCR11	Titulos e Valores Mobiliários	9.766	857	0,06%
High Grade					
FII Campus Faria Lima	FCFL11	Outros	4.227	452	0,01%
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII	VILG11	Logística	3.992	421	0,00%
Total			2.309.503	232.595	

(*) 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	179.842	20.904	2,85%	179.842	19.376	2,85%
Yuca Fundo de Investimento Imobiliário	YUFI11	9.697	1.004	1,97%	10.000	951	0,10%
WHG Real Estate Fundo de Inv Imobiliário - FII	WHGR11	95.878	947	0,38%	-	-	-
Total		285.417	22.855		189.842	20.327	

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

4.2.3 Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui a seguinte composição de Certificados de Recebíveis Imobiliários:

							2022
Título	Securitizadora	Vencimento	Juros	Rating	Atualização Monetária	Quantidade	Valor Contábil
1ª EM - 281ª série	True Securitizadora S.A.	30/11/2034	1,50% a.a.	N/A	CDI	23	2.159
Total							2.159

O CRI é lastreado em contratos de locação atípicos cujos locatário é o Assaí. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária de Imóvel; Fundo de despesas; Fundo de Reserva; Contratos de locação e Fiança.

5 Remuneração da administradora

5.1 Taxa de administração

A taxa de administração é calculada diariamente, à razão de 0,80% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.

A taxa de administração é 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\$ 1.700 a título de taxa de administração (exercício findo em 31 de dezembro de 2021 - R\$ 1.879).

5.2 Taxa de performance

O Fundo pagará à Administradora, ainda, a título de taxa de performance, 20% sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3. O valor devido a título de Taxa de Performance é calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e é pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da Administradora, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi apropriada a importância de R\$ 695 a título de taxa de performance (exercício findo em 31 de dezembro de 2021 - não houve provisão).

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 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 no exercício	23.084	17.148
Prejuízo/Lucro sobre venda de FII (líquido de IRRF)	(802)	1.553
Empréstimo de cotas de FII	(50)	88
Atualização LFT	29	77
Resultado venda de CRI	(3)	0
Lucro sobre venda de LFT (líquido de IRRF)	0	(17)
Base de cálculo	22.258	18.848
 Resultado mínimo a distribuir - 95%	 21.145	 17.905
Rendimentos apropriados no exercício	21.592	18.268
 Pagamento no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	1.660	2.577
Resultado do exercício distribuído	19.731	16.608
Total pago no exercício	21.391	19.185
 Resultados do exercício a distribuir	 1.861	 1.660

7 Patrimônio Líquido

7.1 Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 25 de julho de 2019, correspondente a 1.800.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando R\$ 180.000, em 22 de agosto de 2019.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 7 de agosto de 2020, correspondente a 1.063.597 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 95,52 (noventa e cinco reais e cinquenta e dois centavos), totalizando R\$ 101.595, em 22 de setembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido está dividido por 2.863.597 cotas (2.863.597 cotas em 31 de dezembro de 2021), com valor unitário de R\$ 86,836058 (R\$ 91,660962 em 2021), totalizando R\$ 248.663 (R\$ 262.480 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 regulação 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 16 do Regulamento do Fundo (“Capital Autorizado”). Em 31 de dezembro de 2022 o saldo do Capital Autorizado era de R\$ 218.405.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não foram emitidas novas cotas (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 HGFF11. 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	76,00	29/01/2021	97,38
25/02/2022	71,00	26/02/2021	94,31
31/03/2022	71,70	31/03/2021	92,00
29/04/2022	75,67	30/04/2021	89,44
31/05/2022	73,36	31/05/2021	85,95
30/06/2022	71,21	30/06/2021	81,19
29/07/2022	71,10	30/07/2021	83,01
31/08/2022	80,50	31/08/2021	78,10
30/09/2022	81,89	30/09/2021	75,44
31/10/2022	82,00	29/10/2021	73,08
30/11/2022	74,05	30/11/2021	66,29
31/12/2022	71,82	31/12/2021	75,84

11 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 2,76% (-0,98% 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 7,67% (6,49% em 31 de dezembro de 2021).

12 Encargos debitados ao Fundo

	2022		2021	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração/performance	2.395	0,94	1.879	0,70
Auditoria e custódia	149	0,06	146	0,05
Taxa de fiscalização CVM	30	0,01	36	0,01
CETIP	45	0,02	41	0,02
Corretagens e emolumentos	39	0,02	58	0,03
Formador de mercado	197	0,08		
Outras despesas	30	0,01	36	0,01
Total despesas administrativas	2.885	1,14	2.196	0,82

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 256.116 (R\$ 267.898 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 ou extrajudiciais, 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 7, o Fundo operou (i) transações de compra e venda de títulos por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM; (ii) aquisição de Fundos de Investimento Imobiliário geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Títulos e Valores Mobiliários	Tipo de Transação	Montante das Transações R\$	Corretagens
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.	Instituição ligada à Administradora utilizada como intermediadora	Cotas de FII	Venda	7.542	3
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.	Instituição ligada à Administradora utilizada como intermediadora	Cotas de FII	Aquisição	2.003	1
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.	Instituição ligada ao (à) Administrador (A) e/ou ao (à) Gestor (A)	Cotas de FII	Venda	7.088	2

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 e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

<u>Ativos</u>	<u>2022</u>			<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	-	6.316	-	6.316
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário líquidos na B3	221.961	-	-	221.961
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	20.904	20.904
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	2.159	-	2.159
Total do ativo	<u>221.961</u>	<u>8.475</u>	<u>20.904</u>	<u>251.340</u>

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

<u>Ativos</u>	<u>2021</u>			<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	-	8.983	-	8.983
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário líquidos na B3	232.606	-	-	232.606
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	20.316	20.316
Total do ativo	<u>232.606</u>	<u>8.983</u>	<u>20.316</u>	<u>261.905</u>

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo não possui 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:

- 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.

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 dos 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 período, não contratou nem teve serviços prestados pela KPMG 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 gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável