

# CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53  
(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

|                                                                                |           |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Relatório do auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b> | <b>3</b>  |
| <b>Balancos patrimoniais</b>                                                   | <b>6</b>  |
| <b>Demonstrações dos resultados</b>                                            | <b>7</b>  |
| <b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>                        | <b>8</b>  |
| <b>Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto</b>                       | <b>9</b>  |
| <b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>                         | <b>10</b> |



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 Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Renda Urbana – 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 Renda Urbana – 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.

## Valor justo das propriedades para investimento do Fundo (Nota explicativa nº 7)

| Principal assunto de auditoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Como nossa auditoria conduziu esse assunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.791.200 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas dos laudos de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria. | Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: <ul style="list-style-type: none"><li>• Avaliação, com auxílio de nossos especialistas de TAV (<i>Tangible Assets Valuation</i>), da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;</li><li>• Recálculo, com o auxílio de nossos especialistas de TAV, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul> |

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

## Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

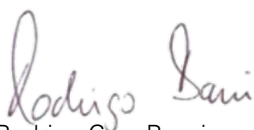
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 17 de março de 2023

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



Rodrigo Cruz Bassi  
Contador CRC 1SP261156/O-7

**CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

**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>          |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| <b><u>Circulante</u></b>                                 |                         | <b><u>91.722</u></b>    | <b><u>4,06</u></b>   | <b><u>34.181</u></b>    | <b><u>1,56</u></b>   | <b><u>Circulante</u></b>                         |                         | <b><u>90.778</u></b>    | <b><u>4,01</u></b>   | <b><u>122.006</u></b>   | <b><u>5,58</u></b>   |
| Disponibilidades                                         |                         | 5                       | 0,00                 | 74                      | 0,00                 | Rendimentos a distribuir                         | 9                       | 36.813                  | 1,63                 | 13.989                  | 0,64                 |
| Aplicações financeiras de natureza não imobiliária       |                         | 59.901                  | 2,65                 | 16.618                  | 0,76                 | Provisões e contas a pagar                       |                         | 53.966                  | 2,39                 | 108.017                 | 4,94                 |
| Cotas de Fundos de Investimento                          | 4                       | 59.901                  | 2,65                 | 16.618                  | 0,76                 | Taxa de administração                            |                         | 1.344                   | 0,06                 | 1.329                   | 0,06                 |
|                                                          |                         |                         |                      |                         |                      | Taxa de performance                              |                         | 8.938                   | 0,40                 | 3.871                   | 0,18                 |
| Aluguéis a receber                                       | 5                       | 21.498                  | 0,95                 | 13.929                  | 0,64                 | Adiantamento na venda de imóveis                 |                         | 2.522                   | 0,11                 | -                       | -                    |
| Parcelas a receber na alienação de imóveis               | 5                       | 7.621                   | 0,34                 | -                       | -                    | Custo de aquisição a pagar                       | 6                       | 2.524                   | 0,11                 | 4.019                   | 0,18                 |
| Outros valores a receber                                 |                         | 2.697                   | 0,12                 | 3.560                   | 0,16                 | Parcela de securitização na aquisição de imóveis | 6                       | 8.182                   | 0,36                 | 32.856                  | 1,50                 |
|                                                          |                         |                         |                      |                         |                      | Obrigações por aquisições de Imóveis             | 6                       | 26.480                  | 1,17                 | 65.130                  | 2,98                 |
|                                                          |                         |                         |                      |                         |                      | Provisão de IR s/ lucro de cotas de FII          |                         | 3.502                   | 0,15                 | 274                     | 0,01                 |
|                                                          |                         |                         |                      |                         |                      | Outros valores a pagar                           |                         | 474                     | 0,03                 | 538                     | 0,02                 |
| <b><u>Não Circulante</u></b>                             |                         | <b><u>2.413.832</u></b> | <b><u>106,70</u></b> | <b><u>2.272.846</u></b> | <b><u>104,03</u></b> |                                                  |                         |                         |                      |                         |                      |
| <b><u>Realizável a Longo Prazo</u></b>                   |                         | <b><u>622.632</u></b>   | <b><u>27,52</u></b>  | <b><u>458.028</u></b>   | <b><u>20,97</u></b>  | <b><u>Não Circulante</u></b>                     |                         | <b><u>152.755</u></b>   | <b><u>6,75</u></b>   | <b><u>-</u></b>         | <b><u>-</u></b>      |
| Aplicações financeiras de natureza imobiliária           |                         | 622.632                 | 27,52                | 458.028                 | 20,97                | Parcela de securitização na aquisição de imóveis | 6                       | 124.957                 | 5,52                 | -                       | -                    |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário              | 4                       | 390.197                 | 17,25                | 327.054                 | 14,97                | Obrigações por aquisições de Imóveis             | 6                       | 27.798                  | 1,23                 | -                       | -                    |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI             | 4                       | 158.890                 | 7,02                 | 130.971                 | 5,99                 |                                                  |                         |                         |                      |                         |                      |
| Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE | 4                       | 73.545                  | 3,25                 | 3                       | 0,00                 |                                                  |                         |                         |                      |                         |                      |
| <b><u>Investimento</u></b>                               |                         | <b><u>1.791.200</u></b> | <b><u>79,19</u></b>  | <b><u>1.814.818</u></b> | <b><u>83,06</u></b>  | <b><u>Patrimônio líquido</u></b>                 |                         | <b><u>2.262.020</u></b> | <b><u>100,00</u></b> | <b><u>2.185.021</u></b> | <b><u>100,00</u></b> |
| <b><u>Propriedades para Investimento</u></b>             |                         | <b><u>1.791.200</u></b> | <b><u>79,19</u></b>  | <b><u>1.814.818</u></b> | <b><u>83,06</u></b>  | Cotas subscritas                                 | 10                      | 2.028.163               | 89,66                | 2.028.163               | 92,82                |
| Imóveis Acabados                                         | 7                       | 1.791.200               | 79,19                | 1.814.818               | 83,06                | Lucros acumulados                                |                         | 233.857                 | 10,34                | 156.858                 | 7,18                 |
| <b><u>Total do ativo</u></b>                             |                         | <b><u>2.505.554</u></b> | <b><u>110,77</u></b> | <b><u>2.307.027</u></b> | <b><u>105,58</u></b> | <b><u>Total do passivo</u></b>                   |                         | <b><u>2.505.554</u></b> | <b><u>110,77</u></b> | <b><u>2.307.027</u></b> | <b><u>105,58</u></b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**CNPJ nº 29.641.226/0001-53**  
**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)*

| <b>Composição do resultado do exercício</b>                                                  | <b>Nota explicativa</b> | <b>2022</b>     | <b>2021</b>     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Propriedades para investimento</b>                                                        |                         |                 |                 |
| Receitas de aluguéis                                                                         |                         | 169.244         | 138.094         |
| Receitas com multas contratuais de aluguéis                                                  |                         | -               | 750             |
| Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento                         | 7                       | 68.916          | 16.641          |
| Lucro nas vendas de propriedade para investimento                                            | 6                       | 33.535          | -               |
| Receitas financeiras com compra e venda de imóveis para renda                                |                         | 439             | 372             |
| Despesa com imóveis para renda                                                               |                         | (78)            | (433)           |
| Correção monetária referente aquisição de imóveis                                            | 4                       | (10.883)        | (317)           |
| <b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>                                   |                         | <b>261.173</b>  | <b>155.107</b>  |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>                                            |                         | <b>50.688</b>   | <b>38.606</b>   |
| Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI                                     |                         | 14.423          | 20.758          |
| Desvalorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI                |                         | (6.314)         | (2.259)         |
| Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI                          |                         | 2               | (2)             |
| Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI                                            |                         | -               | 589             |
| Valorização/(Desvalorização) a valor justo de letras de crédito imobiliários - LCI           |                         | -               | (1)             |
| Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII                              |                         | 28.965          | 24.630          |
| Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII |                         | 16.140          | (15.843)        |
| Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII                            |                         | 870             | 9.420           |
| Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII                      |                         | (3.502)         | -               |
| Estorno de provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII           |                         | 274             | 2.463           |
| Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário                               |                         | (170)           | (1.183)         |
| Empréstimo de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII                             |                         | -               | 34              |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                                             |                         | <b>6.799</b>    | <b>1.181</b>    |
| Receita com cotas de fundos de renda fixa                                                    |                         | 6.799           | 1.181           |
| <b>Outras receitas e despesas</b>                                                            |                         | <b>(34.036)</b> | <b>(25.412)</b> |
| Taxa de administração                                                                        | 15/8                    | (15.180)        | (15.284)        |
| Taxa de performance                                                                          | 15/8                    | (15.499)        | (8.205)         |
| Consultoria contábil/jurídica                                                                | 15                      | (1.631)         | (547)           |
| Auditoria e custódia                                                                         | 15                      | (803)           | (784)           |
| Taxa de fiscalização CVM                                                                     | 15                      | (57)            | (68)            |
| CETIP                                                                                        | 15                      | (164)           | (150)           |
| Despesa com laudo de avaliação                                                               | 15                      | (553)           | (93)            |
| Outras despesas                                                                              | 15                      | (149)           | (281)           |
| <b>Lucro líquido do exercício</b>                                                            |                         | <b>284.624</b>  | <b>169.482</b>  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
 CNPJ nº 29.641.226/0001-53  
**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 2022 e 2021**

*(Valores em milhares de Reais)*

|                                         | <u>Nota<br/>explicativa</u> | <u>Cotas<br/>subscritas</u> | <u>Lucros<br/>Acumulados</u> | <u>Total</u>     |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b> |                             | <b>2.028.163</b>            | <b>147.144</b>               | <b>2.175.307</b> |
| Lucro líquido do exercício              |                             | -                           | 169.482                      | <b>169.482</b>   |
| Distribuição de rendimentos             | 9                           | -                           | (159.768)                    | <b>(159.768)</b> |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2021</b> |                             | <b>2.028.163</b>            | <b>156.858</b>               | <b>2.185.021</b> |
| Lucro líquido do exercício              |                             | -                           | 284.624                      | <b>284.624</b>   |
| Distribuição de rendimentos             | 9                           | -                           | (207.625)                    | <b>(207.625)</b> |
| <b>Saldos em 31 de dezembro de 2022</b> |                             | <b>2.028.163</b>            | <b>233.857</b>               | <b>2.262.020</b> |

**CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

**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)*

|                                                                                                     | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                                                   |                  |                  |
| Recebimento de aluguéis                                                                             | 161.675          | 139.976          |
| Recebimento de multa e juros de aluguéis                                                            | 1.443            | 1.776            |
| Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI          | 12.241           | 13.789           |
| Recebimento de juros, correção monetária e lucro sobre venda de letras de crédito imobiliário - LCI | -                | 759              |
| Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI                                   | 6.799            | 1.181            |
| Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII                              | 28.610           | 24.740           |
| Pagamento da taxa de administração                                                                  | (15.165)         | (15.373)         |
| Pagamento da taxa de performance                                                                    | (10.433)         | (7.197)          |
| Pagamento de consultoria contábil/jurídica                                                          | (1.631)          | (585)            |
| Pagamento de custódia e auditoria                                                                   | (799)            | (732)            |
| Pagamento de tributos (IPTU)                                                                        | (413)            | -                |
| Pagamento de outros gastos operacionais                                                             | (931)            | (862)            |
| <b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>                                                    | <b>181.396</b>   | <b>157.472</b>   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>                                               |                  |                  |
| Aquisição de imóveis para renda e SPes                                                              | 294              | (118.055)        |
| Benfeitorias em imóveis para renda                                                                  | (32)             | -                |
| Venda de imóveis para renda                                                                         | 124.393          | -                |
| Aquisição/subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII                          | (69.152)         | (96.929)         |
| Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)                        | 23.166           | 82.807           |
| Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI                                           | (97.047)         | (36.015)         |
| Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI                                               | 57.783           | 74.878           |
| Resultado sobre venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI                               | 5                | 716              |
| Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI                                        | 7.210            | 490              |
| Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI                                             | -                | 100.000          |
| <b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>                                                | <b>46.620</b>    | <b>7.892</b>     |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                                               |                  |                  |
| Rendimentos pagos                                                                                   | (184.801)        | (159.032)        |
| <b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>                                                | <b>(184.801)</b> | <b>(159.032)</b> |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                                            | <b>43.214</b>    | <b>6.332</b>     |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)                       | 16.692           | 10.360           |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)                        | 59.906           | 16.692           |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

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

### **1 Contexto operacional**

O CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituído em 27 de abril de 2018 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. Desde o seu início e até que o CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII apresentasse Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da instrução CVM nº 476, só poderiam participar do Fundo, investidores profissionais e qualificados. Após a apresentação do Prospecto, ocorrida em 19 de julho de 2018, o Fundo passou a ser destinado ao Público em Geral.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 14 de março de 2018, a qual foi iniciada em 28 de março de 2018 e encerrada em 27 de abril de 2018, após distribuição de 1.500.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 14 de fevereiro de 2018.

O objeto do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários urbanos de uso institucional e comercial, que potencialmente gerem renda por meio de alienação, locação ou arrendamento, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo, sendo certo que o Fundo irá priorizar a aquisição de empreendimentos imobiliários institucionais ou comerciais que não sejam lajes corporativas, shopping centers ou da área de logística.

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 21.

### **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:**

**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:**

- 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.

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

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por 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** *Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI:* contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

**3.3.1.5** *Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE):* são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas em dezembro de 2022.

**3.3.2** *Reconhecimento de variações de valor justo*

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

**3.4** *Propriedades para investimento*

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo ou obtidos pelo custo de aquisição, quando aplicável. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**3.5** *Provisões de ativos e passivos contingentes*

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

**3.5.1** *Provisões:* saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

**3.5.2** *Passivos contingentes:* possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

**3.5.3** *Ativos contingentes:* ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

**3.6** *Reconhecimento de receitas e despesas*

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

**3.7** *Estimativas e julgamentos contábeis críticos*

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e

podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

**3.7.1 Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas nº 3 (b) e (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

**3.7.2 Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na nota explicativa nº 3 (d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

## **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**

| <b>Fundo</b>                                                                                               | <b>2022</b>          |               | <b>2021</b>        |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|--------------------|---------------|
|                                                                                                            | <b>Quantidade</b>    | <b>Valor</b>  | <b>Quantidade</b>  | <b>Valor</b>  |
| Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento                  | 995.536,983          | 56.874        | 273.542,658        | 13.920        |
| Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento | 187.371,146          | 3.027         | 187.418,295        | 2.698         |
| <b>Total</b>                                                                                               | <b>1.182.908,129</b> | <b>59.901</b> | <b>460.960,953</b> | <b>16.618</b> |

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento e Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano 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 do seu fundo investido Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação 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 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 sem modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi apropriado o montante de R\$ 6.799 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 - R\$ 1.181) 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.

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

| Fundos listados em bolsa de valores                                          | Ticker           | Segmento de atuação (*)       | 2022           |               |        | 2021           |               |        |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|----------------|---------------|--------|----------------|---------------|--------|
|                                                                              |                  |                               | Quantidade     | Valor         | % (**) | Quantidade     | Valor         | % (**) |
| FII Campus Faria Lima                                                        | FCFL11           | Outros                        | 345.304        | 39.665        | 9,94%  | 142.473        | 15.243        | 4,10%  |
| JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário                                 | JFLL11           | Residencial                   | 250.000        | 16.430        | 16,66% | 250.000        | 19.250        | 16,66% |
| Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional- FII           | RBED11           | Outros                        | 86.780         | 10.214        | 3,86%  | 86.780         | 11.132        | 4,29%  |
| BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII                    | BBPO11           | Lajes Corporativas            | 74.985         | 6.411         | 0,47%  | 74.985         | 7.103         | 0,47%  |
| Kinea Índices De Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII              | KNIP11           | Títulos e Valores Mobiliários | 58.328         | 5.363         | 0,07%  | 58.328         | 6.136         | 0,08%  |
| Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII       | KNCR11           | Títulos e Valores Mobiliários | 35.252         | 3.479         | 0,06%  | 181.796        | 18.534        | 0,46%  |
| TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII                      | TRXF11<br>TRXF13 | Híbrido                       | 12             | 1             | 0,00%  | -              | -             | -      |
| Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII | MCCI11           | Títulos e Valores Mobiliários | -              | -             | -      | 65.861         | 6.780         | 0,53%  |
| Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário                      | HGBS11           | Shoppings                     | -              | -             | -      | 11.453         | 2.198         | 0,11%  |
| <b>Total</b>                                                                 |                  |                               | <b>850.661</b> | <b>81.564</b> |        | <b>871.676</b> | <b>86.376</b> |        |

(\*) 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 | 2.581.183           | 300.032        | 40,89% | 2.167.427           | 233.517        | 34,34% |
| Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional      | MINT11 | 58.249              | 7.655          | 11,20% | 58.249              | 7.161          | 11,20% |
| WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII | WHGR11 | 95.877              | 947            | 0,38%  | -                   | -              | -      |
| <b>Total</b>                                            |        | <b>2.735.309</b>    | <b>308.634</b> |        | <b>2.225.676</b>    | <b>240.677</b> |        |

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

#### 4.2.3 **Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

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

|                    |                                  |            |            |        |                       | 2022       |                | 2021       |                |       |
|--------------------|----------------------------------|------------|------------|--------|-----------------------|------------|----------------|------------|----------------|-------|
| Título             | Securitizadora                   | Vencimento | Juros      | Rating | Atualização Monetária | Quantidade | Valor Contábil | Quantidade | Valor Contábil |       |
| 4ª EM - 114ª série | Virgo Companhia de Securitização | 25/08/2032 | 5,75% a.a. | A-     | IPCA                  | 435        | 44.896         | 435        | 46.030         | (i)   |
| 58ª EM - 1ª série  | True Securitizadora S.A.         | 19/05/2037 | 6,50 a.a.  | N/A    | IPCA                  | 39.900     | 40.084         | -          | -              | (ii)  |
| 24ª EM - 1ª série  | Opea Securitizadora S.A.         | 11/04/2034 | 6,75% a.a. | AA     | IPCA                  | 40.000     | 38.277         | -          | -              | (iii) |
| 1ª EM - 346ª série | True Securitizadora S.A.         | 26/12/2035 | 5,60% a.a. | N/A    | IPCA                  | 20.000.000 | 20.061         | 20.000.000 | 22.088         | (iv)  |
| 6ª EM - 1ª série   | Virgo Companhia de Securitização | 20/04/2032 | 6,70% a.a. | AA     | IPCA                  | 17.000     | 10.977         | -          | -              | (v)   |
| 1ª EM - 219ª série | Opea Securitizadora S.A.         | 24/10/2029 | 3,00% a.a. | N/A    | CDI                   | 6.000      | 4.595          | 6.000      | 5.239          | (vi)  |
| 4ª EM - 115ª série | Virgo Companhia de Securitização | 25/08/2032 | 4,30% a.a. | A-     | CDI                   | -          | -              | 575        | 57.614         | (vii) |
| Total              |                                  |            |            |        |                       |            | 158.890        |            | 130.971        |       |

- (i) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures IPCA. As garantias da operação são: a fiança outorgada pelos fiadores, fundo de reserva, fundo de despesas e a alienação fiduciária de ações. Classificação de Rating: A-.
- (ii) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de contrato de locações. As garantias da operação são: alienação fiduciária de imóveis; e fundo de despesas. Não há classificação de risco.
- (iii) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários. As garantias da operação são: alienação fiduciária de cotas. Classificação de Rating: AA.
- (iv) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de locações atípicos com o Grupo GPA. As garantias da operação são: alienação fiduciária dos imóveis; fundo de reserva; fundo de despesas e fiança. Não há classificação de risco.
- (v) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de créditos imobiliários. As garantias da operação são: alienação fiduciária dos imóveis. Classificação de Rating: AA.
- (vi) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures e locação. As garantias da operação são: (i) Alienações Fiduciárias Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária de Quotas e (iii) Cessão Fiduciária (quando celebrada). Classificação de rating: Não há classificação de risco.
- (vii) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures DI. As garantias da operação são: a fiança outorgada pelos fiadores; fundo de reserva, fundo de despesas e a alienação fiduciária de ações. Classificação de Rating: A-.

## 5 Contas a receber

### 5.1 Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o montante de R\$ 21.498 referente a contas a receber de aluguéis a vencer (31 de dezembro de 2021 - R\$ 13.929), dos quais R\$ 15.789 foram recebidos em janeiro de 2023. O montante remanescente de R\$ 5.709 refere-se à renda mínima garantida na aquisição da SPE Fashion Vale Outlet Ltda. composto pelo valor de R\$ 4.851 dividido em 6 parcelas a serem desembolsadas pelos vendedores entre o período de janeiro de 2023 e julho de 2025 das quais a primeira parcela no valor de R\$ 922 foi recebida pelo Fundo em janeiro de 2023 e, pelo valor de R\$ 2.846 dividido 4 parcelas a serem desembolsadas pelos vendedores entre janeiro de 2023 e julho de 2024 das quais a primeira parcela no valor de R\$ 1.066 foi recebida pelo Fundo também em janeiro de 2023.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não possui contas a receber de distribuição de lucros de SPE provenientes de aluguel.

### 5.2 Parcelas a receber na alienação de imóveis

Compreendem as parcelas dos imóveis vendidos com parcelas a receber.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o montante de R\$ 7.621 referente a parcelas a receber na venda de imóveis, corrigidas monetariamente (31 de dezembro de 2021 o Fundo não possuía valores a receber referente venda de imóveis).

## 6 Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

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

| SPE                                            | Saldo em 31/12/2021 |                | Movimentação em 2022   |                                     | Saldo em 31/12/2022 |                   |
|------------------------------------------------|---------------------|----------------|------------------------|-------------------------------------|---------------------|-------------------|
|                                                | Valor               | Quantidade     | Custo de aquisição SPE | Redução de capital (Liquidação SPE) | Valor               | Quantidade        |
| Fashion Vale Outlet Ltda.                      | -                   | -              | 73.542                 | -                                   | 73.542              | 21.027.892        |
| Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A.   | 1                   | 855            | -                      | -                                   | 1                   | 855               |
| Normandia Empreendimentos e Participações S.A. | 1                   | 609            | -                      | -                                   | 1                   | 609               |
| Altsa Propriedades S.A.                        | 1                   | 320.000        | -                      | -                                   | 1                   | 320.000           |
| <b>Total</b>                                   | <b>3</b>            | <b>321.464</b> | <b>73.542</b>          | <b>-</b>                            | <b>73.545</b>       | <b>21.349.357</b> |

**Fashion Vale Outlet Ltda.:** A Companhia foi constituída em 25 de março de 2011 e tem como objeto social o desenvolvimento de empreendimento imobiliário, incorporação, compra e venda de imóveis na área descrita e caracterizada na matrícula 141.047, registrada no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo; e (ii) a administração de bens imóveis próprios.

A aquisição da totalidade das quotas da SPE Fashion Vale Outlet Ltda. ocorreu em 9 de dezembro de 2022, proprietária dos imóveis que compõem a integralidade das áreas construídas e em funcionamento do empreendimento destinado às atividades de varejo e serviços, locado, no

momento da aquisição, para dez locatários. O volume financeiro total das obrigações assumidas pelo Fundo, decorrente da aquisição da SPE é de R\$ 73.101. A operação foi realizada com terceiros.

O imóvel é um ativo de varejo concebido no formato comumente denominado de power center, contando atualmente com dez locatários. Do total de 21.482 m<sup>2</sup> de área construída locável, conta atualmente com 16.876 m<sup>2</sup> de área ocupada, e 4.606 m<sup>2</sup> de áreas vagas, correspondente então a aproximadamente 21,4% de vacância.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Fashion Vale Outlet Ltda.

**Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A.:** A Companhia foi constituída em 13 de setembro de 2018 e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A.

**Normandia Empreendimentos e Participações S.A.:** A Companhia foi constituída em 13 de setembro de 2018 e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Normandia Empreendimentos e Participações S.A.

**Altsa Propriedades S.A.:** A Companhia foi constituída em 13 de novembro de 2019 tem como objetivo social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da Altsa Propriedades S.A.

Em 12 de novembro de 2020, houve distribuição de lucros no valor de R\$ 4.200 ao acionista.

## **6.1 Obrigações em sociedades de propósito específico e imóveis**

As obrigações em sociedades de propósito específico e imóveis são referentes as parcelas a pagar na aquisição de imóveis, pagamento das parcelas de securitização que oneravam os imóveis no momento da aquisição e custos de aquisição incorridos nos imóveis pós aquisição.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui a obrigação com parcelas a pagar referente a aquisição dos imóveis locados para a Makro (imóveis Atacadão e Mineirão) no valor de R\$ 54.278 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 - R\$ 65.130).

Parte do pagamento pela aquisição dos imóveis locados para a Makro é através de parcelas de securitização emitido pela Opea Securitizadora S.A. em 15 de dezembro de 2021, com vencimento em 17 de dezembro de 2031, periodicidade de pagamento de juros mensal e remuneração de IPCA + 6,5% a.a. Parte do pagamento pela aquisição da Fashion Vale Outlet é através de parcelas de securitização emitido pela True Securitizadora S.A. em 5 de dezembro de 2022, com vencimento em 19 de maio de 2037, periodicidade de pagamento de juros mensal e remuneração de IPCA + 6,5% a.a.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui o montante de R\$ 133.139 referente ao saldo devedor do CRI (R\$ 32.856 em 31 de dezembro de 2021). O saldo devedor é referente aos CRIs assumidos quando da aquisição das lojas da Makro e Fashion Vale Outlet. O saldo em “Parcela de securitização na aquisição de imóveis” no montante de R\$ 133.139 é composto por R\$ 40.090 da SPE Fashion Vale Outlet Ltda e por R\$ 93.049 da Makro.

Em 31 de dezembro de 2022 há saldo em obrigações por custo de aquisição das Sociedades de Propósito Específico ou imóveis no valor de R\$ 2.524 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 - R\$ 4.019). Os custos por aquisição de cada imóvel ou SPE são incorridos pelo Fundo na medida em que superadas as etapas para a devida escrituração/registro dos imóveis em nome do fundo e extinção de SPEs, que pode envolver outorga de escrituras por vendedores, encerramento de SPEs, emissão de guias e pagamento de tributos de transferência de imóveis, entre outros.

**Normandia Empreendimentos e Participações S.A.:** A Companhia foi constituída em 13 de setembro de 2018 e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

**Fashion Vale Outlet Ltda.:** A Companhia foi constituída em 25 de março de 2011 e tem como objeto social o desenvolvimento de empreendimento imobiliário, incorporação, compra e venda de imóveis na área descrita e caracterizada na matrícula 141.047, registrada no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté, Estado de São Paulo; e (ii) a administração de bens imóveis próprios.

**Makro:** No Brasil desde 1972, o Makro é uma empresa do grupo holandês SHV (Steenkolen Handels Vereeniging) e opera em 4 países da América do Sul: Argentina, Brasil, Colômbia e Venezuela, atualmente com mais de 130 lojas. O Makro busca atender as necessidades de todos os clientes, oferecendo uma grande variedade de produtos com os melhores preços do mercado.

## 7 Propriedades para investimento

### 7.1 Movimentação das propriedades para investimento

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício está descrita a seguir:

| Imóvel                       | 31/12/2021  | Movimentação em 2022                 |                             |             | 31/12/2022  |
|------------------------------|-------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
|                              | Valor Justo | Custo de aquisição / Venda de imóvel | Resultado com (re)avaliação | Benfeitoria | Valor Justo |
| IBMEC Rio de Janeiro         | 131.450     | -                                    | 200                         | -           | 131.650     |
| Santo Alberto                | 114.150     | -                                    | (550)                       | -           | 113.600     |
| Loja Sam's Club Morumbi      | 105.100     | 1                                    | 7.449                       | -           | 112.550     |
| Loja Sam's Club Campinas     | 95.900      | 1                                    | 7.099                       | -           | 103.000     |
| Estácio Salvador             | 100.700     | 32                                   | (32)                        | -           | 100.700     |
| Imóvel Vila Leopoldina       | 79.200      | -                                    | 9.000                       | -           | 88.200      |
| Loja BIG Indianópolis        | 75.950      | 2.309                                | 2.941                       | -           | 81.200      |
| Loja Maxxi Joaquina Ramalho  | 73.050      | 1                                    | 5.299                       | -           | 78.350      |
| Loja BIG São Bernardo        | 72.050      | 3                                    | 6.297                       | -           | 78.350      |
| Loja Sam's Club Atuba        | 62.950      | 3                                    | 4.697                       | -           | 67.650      |
| Loja Sam's Club Radial Leste | 61.050      | 1                                    | 4.449                       | -           | 65.500      |
| Loja Sam's Club Barigui      | 54.500      | 3                                    | 4.747                       | -           | 59.250      |
| Loja Sam's Club SJC          | 50.250      | -                                    | 3.650                       | -           | 53.900      |
| Loja BIG Granja Viana        | 36.600      | -                                    | 3.200                       | -           | 39.800      |
| Angélica São Judas           | 32.350      | -                                    | 2.800                       | -           | 35.150      |

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

|                                           |        |         |         |   |        |
|-------------------------------------------|--------|---------|---------|---|--------|
| Casas Pernambucanas Bh Centro             | 25.450 | 1       | 2.049   | - | 27.500 |
| Mineirão Contagem                         | 26.590 | 59      | 751     | - | 27.400 |
| Casas Pernambucanas Osasco                | 24.850 | 2       | 1.998   | - | 26.850 |
| Casas Pernambucanas Ribeirão Preto        | 24.300 | 2       | 1.948   | - | 26.250 |
| Mineirão Foz do Iguaçu                    | 17.737 | 51      | 2.812   | - | 20.600 |
| Mineirão Natal                            | 24.591 | 41      | (4.132) | - | 20.500 |
| Atacadão São Carlos                       | 20.018 | 62      | (180)   | - | 19.900 |
| Atacadão Cambé                            | 15.751 | 40      | 409     | - | 16.200 |
| Casas Pernambucanas Carapicuíba           | 14.600 | 1       | 1.199   | - | 15.800 |
| Casas Pernambucanas Pindamonhangaba       | 14.050 | 1       | 1.099   | - | 15.150 |
| Mineirão João Pessoa                      | 22.687 | 103     | (7.890) | - | 14.900 |
| Casas Pernambucanas Tatuí                 | 13.300 | 1       | 1.449   | - | 14.750 |
| Mineirão Uberlândia                       | 19.104 | 41      | (4.545) | - | 14.600 |
| Mineirão Uberaba                          | 17.884 | 41      | (3.325) | - | 14.600 |
| Mineirão Juiz de Fora                     | 21.956 | 91      | (7.697) | - | 14.350 |
| Casas Pernambucanas Barretos              | 12.300 | 1       | 949     | - | 13.250 |
| Casas Pernambucanas Piracicaba            | 12.200 | 1       | 999     | - | 13.200 |
| Casas Pernambucanas Poços de Caldas       | 11.850 | 1       | 949     | - | 12.800 |
| Casas Pernambucanas Paranaguá             | 11.100 | 1       | 1.149   | - | 12.250 |
| Casas Pernambucanas Jundiá                | 10.100 | 1       | 849     | - | 10.950 |
| Casas Pernambucanas Itanhaém              | 9.900  | 1       | 1.049   | - | 10.950 |
| Casas Pernambucanas Itapetininga          | 9.300  | 1       | 749     | - | 10.050 |
| Casas Pernambucanas Itapeva               | 9.050  | 1       | 749     | - | 9.800  |
| Casas Pernambucanas Araguari              | 8.600  | 1       | 699     | - | 9.300  |
| Casas Pernambucanas Telêmaco Borba        | 8.150  | 1       | 899     | - | 9.050  |
| Casas Pernambucanas Dracena               | 7.900  | 1       | 799     | - | 8.700  |
| Casas Pernambucanas Itú                   | 7.900  | 1       | 599     | - | 8.500  |
| Casas Pernambucanas Itapeverica da Serra  | 7.500  | 1       | 799     | - | 8.300  |
| Casas Pernambucanas Mauá                  | 7.850  | 1       | 399     | - | 8.250  |
| Casas Pernambucanas Ituverava             | 7.450  | 1       | 599     | - | 8.050  |
| Casas Pernambucanas Olímpia               | 7.300  | 1       | 599     | - | 7.900  |
| Casas Pernambucanas Lins                  | 6.850  | 1       | 549     | - | 7.400  |
| Casas Pernambucanas Itararé               | 6.800  | 1       | 549     | - | 7.350  |
| Casas Pernambucanas Passos                | 6.600  | 1       | 499     | - | 7.100  |
| Casas Pernambucanas São José do Rio Pardo | 6.550  | 1       | 549     | - | 7.100  |
| Casas Pernambucanas Carlos de Campos      | 6.150  | 1       | 649     | - | 6.800  |
| Casas Pernambucanas Barra Bonita          | 5.950  | 1       | 499     | - | 6.450  |
| Casas Pernambucanas Amparo                | 5.700  | 1       | 449     | - | 6.150  |
| Casas Pernambucanas Marília               | 5.650  | 1       | 449     | - | 6.100  |
| Casas Pernambucanas Itapira               | 5.600  | 1       | 499     | - | 6.100  |
| Casas Pernambucanas Campo Largo           | 5.150  | 1       | 549     | - | 5.700  |
| Casas Pernambucanas Adamantina            | 5.000  | 1       | 499     | - | 5.500  |
| Casas Pernambucanas Cruzeiro              | 4.950  | 1       | 399     | - | 5.350  |
| Casas Pernambucanas Marechal Cândido      | 4.600  | 1       | 499     | - | 5.100  |
| Casas Pernambucanas Ivaiporã              | 3.950  | 10      | 440     | - | 4.400  |
| Casas Pernambucanas Guaiara               | 3.850  | 1       | 299     | - | 4.150  |
| Casas Pernambucanas Sete Quedas           | 3.950  | 1       | 149     | - | 4.100  |
| Casas Pernambucanas Machado               | 4.050  | 2       | (52)    | - | 4.000  |
| Casas Pernambucanas Capão Bonito          | 3.850  | 9       | 141     | - | 4.000  |
| Casas Pernambucanas Pereira Barreto       | 3.600  | 2       | (52)    | - | 3.550  |
| Casas Pernambucanas Ibiporã               | 3.350  | 6       | 194     | - | 3.550  |
| Casas Pernambucanas Palmas                | 3.400  | 1       | 99      | - | 3.500  |
| Casas Pernambucanas Apiaí                 | 3.350  | 2       | (2)     | - | 3.350  |
| Casas Pernambucanas Bandeirantes          | 3.100  | 1       | 149     | - | 3.250  |
| Casas Pernambucanas Mirandópolis          | 3.000  | 1       | 199     | - | 3.200  |
| Casas Pernambucanas Goioerê               | 3.000  | 1       | 99      | - | 3.100  |
| Casas Pernambucanas Presidente Epitácio   | 2.750  | 1       | 49      | - | 2.800  |
| Casas Pernambucanas Taquarituba           | 2.450  | 1       | 99      | - | 2.550  |
| Casas Pernambucanas Alfenas               | 7.850  | (7.850) | -       | - | -      |
| Casas Pernambucanas Taubaté               | 6.500  | (6.849) | 349     | - | -      |
| Casas Pernambucanas Monte alto            | 5.750  | (5.750) | -       | - | -      |
| Casas Pernambucanas Assis Chateaubriand   | 3.250  | (3.344) | 94      | - | -      |
| Casas Pernambucanas Sete de Setembro      | 9.650  | (9.650) | -       | - | -      |
| Casas Pernambucanas Mogi das Cruzes       | 7.600  | (7.600) | -       | - | -      |
| Casas Pernambucanas Votuporanga           | 7.550  | (7.550) | -       | - | -      |
| Casas Pernambucanas Pato Branco           | 7.450  | (7.450) | -       | - | -      |
| Casas Pernambucanas São Sebastião         | 5.950  | (5.950) | -       | - | -      |
| Casas Pernambucanas Ourinho               | 5.450  | (5.450) | -       | - | -      |

|                                       |                  |                 |               |          |                  |
|---------------------------------------|------------------|-----------------|---------------|----------|------------------|
| Casas Pernambucanas Francisco Beltrão | 5.400            | (5.400)         | -             | -        | -                |
| Casas Pernambucanas Batatais          | 5.100            | (5.100)         | -             | -        | -                |
| Casas Pernambucanas Lapa              | 4.250            | (4.250)         | -             | -        | -                |
| Casas Pernambucanas Lorena            | 4.050            | (4.050)         | -             | -        | -                |
| Casas Pernambucanas Caçador           | 3.950            | (3.950)         | -             | -        | -                |
| Casas Pernambucanas Videira           | 3.650            | (3.650)         | -             | -        | -                |
| Casas Pernambucanas Garça             | 1.650            | (1.650)         | -             | -        | -                |
| <b>Total</b>                          | <b>1.814.818</b> | <b>(92.534)</b> | <b>68.916</b> | <b>-</b> | <b>1.791.200</b> |

## 7.2 Descrição das propriedades para investimento

**IBMEC Rio de Janeiro** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em maio de 2018, com área locável de 8.040 m², situado na Avenida Armando Lobardi, nº 940, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ.

**Santo Alberto** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em junho de 2020, com área locável de 6.5805 m², situado na Rua Quatá, nº 67, Bairro de Jardim Paulista, São Paulo/SP.

**Loja Sam's Club Morumbi** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.292 m², situado na Avenida Professor Francisco Morato, nº 2.585, Butantã - São Paulo/SP.

**Estácio Salvador** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em fevereiro de 2020, com área locável de 32.808 m², situado na Rua Xingu, nº 179, Stiep, Salvador/BA.

**Loja Sam's Club Campinas** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 15.776 m², situado na Rodovia Dom Pedro I, Km 132 – S/n, Parque Imperador – Campinas/SP.

**Imóvel Vila Leopoldina** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em junho de 2020, com área locável de 23.298 m², situado na Avenida Imperatriz Leopoldina, 550, Vila Leopoldina, São Paulo – SP.

**Loja BIG São Bernardo** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.511 m², situado na Rua Marechal Deodoro, nº 2.785, Ferrazópolis - São Bernardo Do Campo/SP.

**Loja BIG Indianópolis** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.345 m², situado na Avenida Jabaquara, nº 2.979, Mirandópolis - São Paulo/SP.

**Loja Maxxi Joaquina Ramalho** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 29.640 m², situado na Avenida Joaquina Ramalho, nº 340, Vila Guilherme - São Paulo/SP.

**Loja Sam's Club Radial Leste** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 14.051 m², situado na Rua Padre Adelino, nº 685, Belém - São Paulo/SP.

**Loja Sam's Club Atuba** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 10.131 m<sup>2</sup>, situado na Rodovia BR 476, Estrada da Ribeira, nº 144, Atuba – Curitiba/PR.

**Loja Sam's Club SJC** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 7.549 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Cassiano Ricardo, nº 1.993, Jardim Alvorada - São José Dos Campos/SP.

**Loja Sam's Club Barigui** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 13.565 m<sup>2</sup>, situado na Rodovia Ponta Grossa, BR 277, Km 65 nº 65, Barigui – Curitiba/PR.

**Loja BIG Granja Viana** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.235 m<sup>2</sup>, situado na Rodovia Raposo Tavares, nº 23.033, Granja Viana – Cotia/SP.

**Angélica São Judas** (participação no empreendimento: 69%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 4.849 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Angélica, nº 2.563, Bela Vista – São Paulo/SP.

**Casas Pernambucanas** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2020, com área locável de 73.890 m<sup>2</sup>, possui 49 lojas que estão situadas nos estados de São Paulo, Minas Gerais, Paraná e Santa Catarina.

**Mineirão Contagem** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 15.740 m<sup>2</sup>, situado na Rodovia Fernão Dias, 3700 - Km 3,5 - Riacho Pedras, na cidade de Contagem, no estado de Minas Gerais.

**Mineirão Uberlândia** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 6.698 m<sup>2</sup>, situado na Rodovia BR-050, nº 7.085, na cidade de Uberlândia, no estado de Minas Gerais.

**Mineirão Uberaba** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 7.972 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Coronel Cacildo Arantes, nº 50 na cidade de Uberaba, estado de Minas Gerais.

**Mineirão Juiz de Fora** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 7.692 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Garcia Rodrigues Paes (Acesso Norte), 12.001, -Área C4 - Joquei Clube II, na cidade de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais.

**Atacadão São Carlos** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 8.336 m<sup>2</sup>, situado na Rua Miguel Petroni, nº 5.170, na cidade de São Carlos, estado de São Paulo.

**Atacadão Cambé** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 6.585 m<sup>2</sup>, situado na Rodovia Melo Peixoto, 1314 - BR 369 - Km.159 - Pq. Maracanã, na cidade de Cambé, no estado do Paraná.

**Mineirão Natal** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 8.613 m<sup>2</sup>, situado na Rua Lúcia Viveiros, nº 4.511, na cidade de Natal, no estado do Rio Grande do Norte.

**Mineirão João Pessoa** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 8.508 m², situado na Rodovia BR 230 - Km. 27, s/nº - Esplanada, na cidade de João Pessoa, estado da Paraíba.

**Mineirão Foz do Iguaçu** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 6.592 m², situado na Avenida Paraná, 4195 - Conjunto A, na cidade de Foz do Iguaçu, estado do Paraná.

Em 31 de dezembro de 2022 o valor de R\$ 152.373 divulgado no balanço patrimonial refere-se ao custo de aquisição a pagar, ITBI e cartório.

### 7.3 Valor justo das propriedades para investimento

Os valores justos das propriedades para investimento adquiridos até novembro de 2022, estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil Consultoria Ltda, emitidos em novembro de 2022. O método adotado foi o fluxo de caixa descontado.

| <b>Imóvel</b>                       | <b>Taxa de desconto<br/>% a.a.</b> | <b>Taxa de<br/>capitalização % a.a.</b> | <b>Período de<br/>análise</b> |
|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|
| IBMEC Rio de Janeiro                | 8,25%                              | 8,25%                                   | 10 anos                       |
| Santo Alberto                       | 8,50%                              | 8,00%                                   | 10 anos                       |
| Loja Sam's Club Morumbi             | 8,00%                              | 7,75%                                   | 10 anos                       |
| Loja Sam's Club Campinas            | 8,00%                              | 9,00%                                   | 10 anos                       |
| Estácio Salvador                    | 10,00%                             | 9,50%                                   | 10 anos                       |
| Imóvel Vila Leopoldina              | 9,25%                              | 9,00%                                   | 10 anos                       |
| Loja BIG Indianópolis               | 8,00%                              | 7,25%                                   | 10 anos                       |
| Loja Maxxi Joaquina Ramalho         | 8,00%                              | 8,50%                                   | 10 anos                       |
| Loja BIG São Bernardo               | 8,00%                              | 7,25%                                   | 10 anos                       |
| Loja Sam's Club Atuba               | 8,00%                              | 9,00%                                   | 10 anos                       |
| Loja Sam's Club Radial Leste        | 8,00%                              | 8,50%                                   | 10 anos                       |
| Loja Sam's Club Barigui             | 8,00%                              | 9,00%                                   | 10 anos                       |
| Loja Sam's Club SJC                 | 8,00%                              | 8,50%                                   | 10 anos                       |
| Loja BIG Granja Viana               | 8,00%                              | 7,50%                                   | 10 anos                       |
| Angélica São Judas                  | 9,00%                              | 8,25%                                   | 10 anos                       |
| Mineirão Contagem                   | 9,00%                              | 8,00%                                   | 10 anos                       |
| Mineirão Foz do Iguaçu              | 8,25%                              | 8,00%                                   | 10 anos                       |
| Mineirão Natal                      | 9,50%                              | 8,50%                                   | 10 anos                       |
| Atacadão São Carlos                 | 8,25%                              | 8,00%                                   | 10 anos                       |
| Atacadão Cambé                      | 8,50%                              | 8,25%                                   | 10 anos                       |
| Mineirão João Pessoa                | 9,50%                              | 8,50%                                   | 10 anos                       |
| Mineirão Uberlândia                 | 9,25%                              | 8,25%                                   | 10 anos                       |
| Mineirão Uberaba                    | 9,25%                              | 8,25%                                   | 10 anos                       |
| Mineirão Juiz de Fora               | 9,25%                              | 8,25%                                   | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Bh Centro       | 7,50%                              | 6,75%                                   | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Osasco          | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Ribeirão Preto  | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Carapicuíba     | 7,50%                              | 6,50%                                   | 10 anos                       |
| Casas Pernambucanas Pindamonhangaba | 7,50%                              | 6,75%                                   | 10 anos                       |

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

|                                           |       |       |         |
|-------------------------------------------|-------|-------|---------|
| Casas Pernambucanas Barretos              | 7,50% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Piracicaba            | 7,50% | 6,50% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Poços de Caldas       | 7,50% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Tatuí                 | 7,50% | 7,00% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Jundiá                | 7,50% | 6,50% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Paranaguá             | 7,50% | 7,00% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Itapetininga          | 7,50% | 7,00% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Itapeva               | 7,50% | 7,00% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Araguari              | 7,50% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Dracena               | 7,50% | 6,50% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Itú                   | 7,50% | 6,50% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Ituverava             | 7,50% | 7,00% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Olímpia               | 7,50% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Mauá                  | 7,50% | 6,50% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Itararé               | 7,50% | 7,00% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Itapecerica da Serra  | 7,50% | 6,50% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Lins                  | 7,50% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Passos                | 7,50% | 7,00% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas São José do Rio Pardo | 7,50% | 6,50% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Guairá                | 7,50% | 7,00% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Carlos de Campos      | 7,50% | 6,50% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Barra Bonita          | 7,50% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Machado               | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Itapira               | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Amparo                | 7,50% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Taubaté               | 7,50% | 6,50% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Apiaí                 | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Marília               | 7,50% | 6,50% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Cruzeiro              | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Adamantina            | 7,50% | 6,49% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Presidente Epitácio   | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Pereira Barreto       | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Telêmaco Borba        | 7,50% | 7,00% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Itanhaém              | 7,50% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Mirandópolis          | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Sete Quedas           | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Capão Bonito          | 7,50% | 7,00% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Palmas                | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Ibiporã               | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Ivaiporã              | 7,50% | 7,00% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Marechal Cândido      | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Taquarituba           | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Assis Chateaubriand   | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Campo Largo           | 7,50% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Bandeirantes          | 7,75% | 6,75% | 10 anos |
| Casas Pernambucanas Goioerê               | 7,75% | 6,75% | 10 anos |

A Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. é uma empresa sediada na Avenida das Nações Unidas, 14.171 – Torre B – Marble Tower – Conjunto 803, São Paulo - SP, 04794-000, Brasil e atua em todo território nacional e internacional, está preparada para atender investidores, incorporadores e construtoras como ocupantes e proprietários em todas as fases de trabalho, inclusive na avaliação de imóveis.

#### **7.4 Coberturas de seguros**

Os empreendimentos nos quais o Fundo possui imóveis para renda encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

### **8 Remuneração da administradora**

#### **8.1 Taxa de administração**

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, de acordo com o capítulo X do regulamento, será devida à Administradora a quantia equivalente a:

Após o Fundo estar listado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,70% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais).

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi apropriada a importância de R\$ 15.180 a título de taxa de administração (No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 - R\$ 15.284).

#### **8.2 Taxa de performance**

O Fundo paga à Administradora, ainda, a título de taxa de performance, 20% da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo do que exceder 5,5% ao ano (“Benchmark”), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado *pro-rata temporis*. 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 no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi apropriada a importância de R\$ 15.499 a título de taxa de performance (No exercício findo em 31 de dezembro de 2021 - R\$ 8.205).

### **9 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 eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela 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:

| <b>Distribuição de rendimentos</b>                          | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Caixa líquido das atividades operacionais no exercício      | 181.396     | 157.472     |
| Lucro sobre venda de FII (líquido de IRRF)                  | 685         | 4.735       |
| Lucro na venda de CRI                                       | 5           | 716         |
| Juros das parcelas de securitização na aquisição de Imóveis | (5.193)     | -           |
| Lucro na venda de Imóveis                                   | 33.856      | -           |
| Base cálculo                                                | 210.749     | 162.923     |
| <br>Resultado mínimo a distribuir - 95%                     | <br>200.212 | <br>154.777 |
| Rendimentos apropriados no exercício                        | 207.625     | 159.768     |
| <br><b>Pagamento no exercício (valores brutos)</b>          |             |             |
| Resultado distribuído referente ao exercício anterior       | 13.989      | 13.253      |
| Resultado do exercício distribuído                          | 170.812     | 145.779     |
| Total pago no exercício                                     | 184.801     | 159.032     |
| <br>Resultados do exercício a distribuir                    | <br>36.813  | <br>13.989  |

## 10 Patrimônio Líquido

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14 de março de 2018, correspondente a 1.500.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando R\$ 150.000, em 27 de abril de 2018. Na primeira emissão houve gastos com colocação de cotas no valor de R\$3.837.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 17 de outubro de 2019, correspondente a 8.240.679 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 107,03, totalizando R\$ 882.000, em 3 de dezembro de 2019.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 12 de maio de 2020, correspondente a 2.793.295 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 107,40 (cento e sete reais e quarenta centavos), totalizando R\$ 300.000, em 15 de junho de 2020.

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 24 de setembro de 2020, correspondente a 5.872.484 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos), totalizando R\$ 700.000, em 4 de novembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2022, o patrimônio líquido está dividido por 18.406.458 cotas (18.406.458 cotas em 31 de dezembro de 2021), com valor unitário de R\$ 122,892742 (R\$ 118,709494 em 2021), totalizando R\$ 2.185.021 (R\$ 2.185.021 em 31 de dezembro de 2021).

## 11 Condições para emissões e amortizações

A Administradora pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimentos e observado que: I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i)

o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, não sendo permitidas cotas fracionárias; III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes; V. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos Arts. 30 e 31 da Instrução CVM nº 400; VI. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso V acima não seja alcançado, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados; e VII. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não foram emitidas novas cotas.

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não houve amortizações de cotas do Fundo.

## **12 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.

## **13 Negociação das cotas**

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGRU11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

| <b>Data</b> | <b>Valor da cota</b> |             | <b>Valor da cota</b> |
|-------------|----------------------|-------------|----------------------|
|             | <b>em 2022</b>       | <b>Data</b> | <b>em 2021</b>       |
| 31/01/2022  | 115,15               | 29/01/2021  | 128,68               |
| 25/02/2022  | 112,80               | 26/02/2021  | 128,00               |
| 31/03/2022  | 111,98               | 31/03/2021  | 123,89               |
| 29/04/2022  | 115,50               | 30/04/2021  | 122,35               |
| 31/05/2022  | 118,40               | 31/05/2021  | 120,15               |
| 30/06/2022  | 118,69               | 30/06/2021  | 117,00               |
| 29/07/2022  | 119,55               | 30/07/2021  | 120,44               |
| 31/08/2022  | 127,88               | 31/08/2021  | 116,65               |
| 30/09/2022  | 129,35               | 30/09/2021  | 113,00               |
| 31/10/2022  | 126,90               | 29/10/2021  | 112,00               |

| <b>Data</b> | <b>Valor da cota<br/>em 2022</b> | <b>Data</b> | <b>Valor da cota<br/>em 2021</b> |
|-------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|
| 30/11/2022  | 120,98                           | 30/11/2021  | 107,60                           |
| 31/12/2022  | 122,19                           | 31/12/2021  | 118,24                           |

## 14 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 14,03% (8,36%% no exercício findo 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 10,24% (7,88% no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

## 15 Encargos debitados ao Fundo

|                                       | <b>2022</b>    |              | <b>2021</b>    |              |
|---------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                       | <b>Valores</b> | <b>% (*)</b> | <b>Valores</b> | <b>% (*)</b> |
| Taxa de administração                 | 15.180         | 0,69         | 15.284         | 0,70         |
| Taxa de performance                   | 15.499         | 0,70         | 8.205          | 0,38         |
| Consultoria contábil/jurídica         | 1.631          | 0,07         | 547            | 0,03         |
| Auditoria e custódia                  | 803            | 0,04         | 784            | 0,04         |
| Taxa de fiscalização CVM              | 57             | 0,00         | 68             | 0,00         |
| CETIP                                 | 164            | 0,01         | 150            | 0,01         |
| Outras despesas                       | 702            | 0,03         | 319            | 0,00         |
| <b>Total despesas administrativas</b> | <b>34.036</b>  | <b>1,54</b>  | <b>25.357</b>  | <b>1,16</b>  |

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 2.205.089 (R\$ 2.174.902 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

## 16 Tributação

### 16.1 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.

### 16.2 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.

## **17 Demandas judiciais**

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

## **18 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.

## **19 Partes relacionadas**

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 8, o Fundo operou transações de compra e venda de títulos por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

### **Cotas de fundo de investimento imobiliário**

| <b>Parte relacionada</b>          | <b>Natureza do relacionamento</b>                                 | <b>Título</b> | <b>Tipo de transação</b> | <b>Montante das transações</b> | <b>Corretagens</b> |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM. | Instituição ligada à Administradora utilizada como intermediadora | Cotas de FII  | Venda                    | 7.939                          | 3                  |

## **20 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>      |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b>       | <b>Nível 2</b>        | <b>Nível 3</b>          | <b>Saldo total</b>      |
| Cotas de Fundos de Investimento                                | -                    | 59.901                | -                       | 59.901                  |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3   | 90.165               | -                     | -                       | 90.165                  |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 | -                    | -                     | 300.032                 | 300.032                 |
| Investimento em Sociedades de Propósito Específico             | -                    | -                     | 73.545                  | 73.545                  |
| Propriedades para Investimento                                 | -                    | -                     | 1.791.200               | 1.791.200               |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários                         | -                    | 158.890               | -                       | 158.890                 |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b><u>90.165</u></b> | <b><u>218.791</u></b> | <b><u>2.164.777</u></b> | <b><u>2.473.733</u></b> |

| <u>Ativos</u>                                                  | <u>2021</u>          |                       |                         | <u>Consolidado</u>      |
|----------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b> | <b>Nível 1</b>       | <b>Nível 2</b>        | <b>Nível 3</b>          | <b>Saldo total</b>      |
| Cotas de Fundos de Investimento                                | -                    | 16.618                | -                       | 16.618                  |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3   | 93.537               | -                     | -                       | 93.537                  |
| Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 | -                    | -                     | 233.517                 | 233.517                 |
| Investimento em Sociedades de Propósito Específico             | -                    | -                     | 3                       | 3                       |
| Propriedades para Investimento                                 | -                    | -                     | 1.814.818               | 1.814.818               |
| Certificado de Recebíveis Imobiliários                         | -                    | 130.971               | -                       | 130.971                 |
| <b>Total do ativo</b>                                          | <b><u>93.537</u></b> | <b><u>147.589</u></b> | <b><u>2.048.338</u></b> | <b><u>2.289.464</u></b> |

## 21 Riscos associados ao Fundo

### 21.1 Riscos de mercado

#### 21.1.1 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.

### **21.1.2 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;
- i. flutuações cambiais;
- iii. inflação;
- ii. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- iv. política fiscal;
- iii. instabilidade social e política; e
- v. 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.

#### **21.1.3 *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.

### **21.2 Riscos relativos ao Fundo**

#### **21.2.1 *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.

#### **21.2.2 *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.

#### **21.2.3 *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.

#### **21.2.4 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.

#### **21.2.5 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.

#### **21.2.6 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.

#### **21.2.7 Riscos relacionados à Cessão de Recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou ativos imobiliários.**

Considerando que o fundo poderá adquirir imóveis os quais a cessão de recebíveis foram antecipadas, existe o risco de:

- i. Caso a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, poderá gerar ao Fundo diminuição de ganhos ou até prejuízo;
- ii. De execução de garantias em razão da cessão de recebíveis dos imóveis os quais o Fundo desta forma. No caso em que ocorrer o inadimplemento de qualquer uma das obrigações garantidas

relacionadas a cessão dos direitos creditórios, poderão ser executadas as garantias para honrar essas obrigações, o que afetará adversamente o resultado do Fundo.

## **21.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira**

### **21.3.1 *Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo***

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, oferta e procura e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

### **21.3.2 *Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)***

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não

houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

#### **21.3.3 Risco de desapropriação**

Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, do Imóvel, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode resultar em prejuízos para o Fundo.

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, impossibilitando, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

#### **21.3.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

#### **21.3.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

#### **21.3.6 Risco de depreciação do investimento**

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

**21.3.7 *Risco de vacância***

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

**21.3.8 *Risco de sinistro***

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo.

**21.3.9 *Riscos de despesas extraordinárias***

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ademais, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

**21.3.10 *Riscos Jurídicos em relação aos imóveis***

O Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

**21.3.11 *Risco da administração dos imóveis por terceiros***

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

## **21.4 Gerenciamento de riscos**

### **21.4.1 *Risco de crédito***

A administradora para reduzir o risco de Crédito executa um 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.

### **21.4.2 *Risco de liquidez***

A administradora faz a análise do caixa do fundo com o objetivo de gerar liquidez e cumprir as obrigações de pagamentos como despesas recorrentes do Fundo, parcelas de imóveis adquiridos, e etc.

### **21.4.3 *Risco de mercado***

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados pela CSHG e dos fundos de terceiros nos quais investimos, através do acompanhamento dos valores de suas cotas a mercado e avalia os valores dos ativos imobiliários presentes nas carteiras em comitês periódicos com a equipe de gestão e operacional contendo análises de exposição por mercados, cenários de stress etc.

### **21.4.4 *Risco operacional***

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

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

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

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

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

## **22 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

Em atendimento à instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registra-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.

## **23 Informações adicionais**

Conforme fato relevante divulgado em 21 de janeiro de 2022, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Batatais, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 6.000. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 953.

Conforme fato relevante divulgado em 27 de abril de 2022, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Lorena, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 5.600. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.517.

Conforme fato relevante divulgado em 29 de abril de 2022, o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Caçador, estado de Santa Catarina, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 5.660. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.629.

Conforme fato relevante divulgado em 6 de maio de 2022, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de São Sebastião do Paraíso, estado de Minas Gerais, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 8.000. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.033.

Conforme fato relevante divulgado em 30 de maio de 2022, o Fundo firmou um Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos e Outras Avenças por meio do qual o Fundo se comprometeu a ceder ao promitente cessionário, interessado na aquisição, dos direitos e obrigações hoje detidos pelo Fundo sobre o imóvel localizado na cidade de Serra, estado do Espírito Santo, de propriedade da empresa Makro Atacadista S.A.

Tendo em vista que o Fundo detém o direito de aquisição do Imóvel, a Administradora prometeu ceder onerosamente tais direitos ao Comprador, mediante a assinatura da Promessa de Cessão, que será concluída quando cumpridas as condições precedentes negociadas pelo Fundo com o Comprador. O direito de compra do Imóvel será cedido pelo valor de R\$ 14.191.

Como não houve qualquer desembolso pelo Fundo em relação ao Imóvel, com exceção dos custos de transação, e sem considerar as correções previstas nas parcelas, a operação gerará, conforme o fluxo de recebimento, um lucro em regime de caixa correspondente ao Valor da Cessão, descontados os custos de transação, somando então o valor de R\$ 14.084.

Conforme fato relevante divulgado em 30 de junho de 2022, o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Francisco Beltrão, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 7.800. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.202.

Conforme fato relevante divulgado em 30 de junho de 2022, o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Garça, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 3.250. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 856.

Conforme fato relevante divulgado em 11 de julho de 2022, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Videira, estado de Santa Catarina, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 5.072. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.375.

Conforme fato relevante divulgado em 22 de julho de 2022, o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de São José dos Campos, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 13.000. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 3.724.

Conforme fato relevante divulgado em 25 de julho de 2022, em complemento ao fato relevante divulgado em 30 de junho de 2022, foi informado aos cotistas e ao mercado em geral que, o Fundo concluiu a venda da loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Garça, estado de São Paulo. A escritura foi lavrada concomitantemente ao recebimento integral do preço de alienação do imóvel.

Conforme fato relevante divulgado em 26 de agosto de 2022, o Fundo firmou um Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças (“QPA”), por meio do qual se comprometeu a adquirir, desde que cumpridas determinadas condições precedentes, a totalidade das quotas de uma SPE que detém 100% de um empreendimento imobiliário localizado na cidade de Taubaté, estado de São Paulo, destinado às atividades de varejo e serviços, locado atualmente para 12 locatários. O volume financeiro total das obrigações a serem cumpridas ou assumidas pelo Fundo, decorrentes da aquisição da SPE, será de R\$ 68.250.

Conforme fato relevante divulgado em 1º de setembro de 2022, o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na

cidade de Pato Branco, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 10.500. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.998.

Conforme fato relevante divulgado em 1º de setembro de 2022, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Mogi das Cruzes, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 10.379. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 3.038.

Conforme fato relevante divulgado em 2 de setembro de 2022, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Votuporanga, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 9.919. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.493.

Conforme fato relevante divulgado em 15 de setembro de 2022, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Ourinhos, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 7.352. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.989.

Conforme fato relevante divulgado em 21 de setembro de 2022, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Lapa, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 6.000. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.844.

Conforme fato relevante divulgado em 26 de outubro de 2022, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Alfenas, estado de Minas Gerais, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 10.450. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.555.

Conforme fato relevante divulgado em 8 de novembro de 2022, o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Monte Alto, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas no valor de R\$ 7.770. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.990.

Conforme fato relevante divulgado em 22 de dezembro de 2022, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Avenida Tupassi, nº 2.705, na cidade de Assis Chateaubriand, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O Fundo recebeu na data o valor de R\$ 4.500, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.293.

Conforme fato relevante divulgado em 26 de dezembro de 2022, o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na

Rua Bispo Rodovalho, nºs 88/100, e na Rua Duque de Caxias, nºs 287, 291, 297 e 301, na cidade de Taubaté, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O CVC do Imóvel foi de R\$ 7.800 sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 2.233.

## **24 Eventos subsequentes**

Conforme fato relevante divulgado em 2 de janeiro de 2023, o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Avenida Moisés Lupion, nº 610, na cidade de Goioerê, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O CVC do Imóvel foi de R\$ 3.975.

Os rendimentos, referente ao mês de dezembro de 2022, que correspondia a R\$ 2 reais por cota, foram liquidados em 13 de janeiro de 2023. Fizeram jus os cotistas titulares de cotas do Fundo no fechamento do último dia de dezembro, conforme regulamento.

Conforme fato relevante divulgado em 1º de fevereiro de 2023, o Fundo firmou o Termo de Fechamento e outros contratos correlatos (“TF”), por meio do qual concluiu a cessão dos direitos aquisitivos da loja localizada na Rodovia Governador Mário Covas, lado par, nº 4.284, km 267, Planalto de Carapina, na cidade de Serra, estado do Espírito Santo (“Imóvel”), e atualmente locado para a DMA DISTRIBUIDORA S/A. Como não houve qualquer desembolso pelo Fundo em relação ao Imóvel com exceção dos custos de transação, a operação gerará, conforme o fluxo de recebimento, um lucro em regime de caixa correspondente ao Preço de Cessão, descontados os custos de transação incorridos, somando então o valor de R\$ 15.518.

Conforme fato relevante divulgado em 10 de março de 2023, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na Rua Governador Pedro de Toledo, nº 1.162, na cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O Fundo recebeu na data o valor de R\$ 15.500, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 3.675.

\* \* \*

Weslei Pacheco Lima  
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins  
Diretor responsável