CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ n° 09.072.017/0001-29)
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
CNPJ n° 61.809.182/0001-30

Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023

KPDS 1266413

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras **3**

Balanços patrimoniais **7**

Demonstrações dos resultados **8**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido **9**

Demonstrações do fluxo de caixa – Método direto **10**

Notas explicativas às demonstrações financeiras **11**

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") (administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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.

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

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

Valor justo das propriedades para investimento (Nota explicativa nº 6)	
Principal assunto de auditoria	**Como nossa auditoria conduziu esse assunto**
Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R$ 1.820.700 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram: • Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos; • Recálculo, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para a determinação da valorização das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações 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.

- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

  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, 18 de março de 2024

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

Rodrigo Bassi

Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 09.072.017/0001-29
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 61.809.182/0001-30

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2023	% PL	2022	% PL
Circulante		**76.264**	**4,21**	**84.206**	**4,55**
Disponibilidades		268	0,01	5	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		**50.088**	**2,76**	**8.281**	**0,45**
Cotas de Fundos de Investimento	4.1.1	50.088	2,76	8.281	0,45
Provisões e contas a receber		**25.908**	**1,43**	**75.920**	**4,10**
Vendas de imóveis a receber	5,3	12.644	0,70	64.793	3,49
Contas a receber por aluguéis	5,1	18.533	1,02	17.099	0,92
(-) PDD aluguéis a receber	5,1	(8.440)	(0,47)	(6.119)	(0,33)
Reembolso de condomínios a receber		-	-	58	0,00
(-) PDD condomínios a receber		-	-	(58)	(0,00)
Reembolso de IPTU	5,2	3.052	0,17	2.274	0,12
(-) PDD reembolso de IPTU	5,2	-	-	(2.274)	(0,12)
Multas	5,4	11.833	0,65	-	-
(-) PDD Multas	5,4	(11.833)	(0,65)	-	-
Outros valores a receber		119	0,01	147	0,01
Demais valores a receber		119	0,01	147	0,01
Não Circulante		**1.823.767**	**100,64**	**1.866.702**	**100,68**
Vendas de imóveis a receber	5,3	3.065	0,17	-	-
Investimento		**1.820.702**	**100,47**	**1.866.702**	**105,23**
Propriedades para Investimento		**1.820.700**	**100,47**	**1.866.700**	**100,68**
Imóveis Acabados	6	1.820.700	100,47	1.866.700	100,68
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	4.1.3	2	-	2	-
Total do ativo		**1.900.031**	**104,85**	**1.950.908**	**105,23**

Passivo	Nota explicativa	2023	% PL	2022	% PL
Circulante		**34.318**	**1,89**	**32.390**	**1,76**
Rendimentos a distribuir	8	14.181	0,78	13.000	0,70
Parcela de securitização a pagar - Aquisição de imóveis	6.1.4	10.635	-	10.223	0,55
Benfeitorias a pagar		1.678	0,09	2.666	0,14
Adiantamento de receita de aluguel		-	-	71	-
Provisões e contas a pagar		**7.824**	**0,43**	**6.430**	**0,36**
Taxa de administração	7,1	1.220	0,07	1.282	0,08
Caução	4.1.1	3.372	0,19	2.728	0,15
IPTU em aberto	5,2	3.052	0,17	2.254	0,12
Outros		180	0,01	166	0,01
Não Circulante		**53.616**	**2,96**	**64.428**	**3,47**
Parcela de securitização a pagar - Aquisição de imóveis	6.1.4	53.616	2,96	64.428	3,47
Patrimônio líquido		**1.812.097**	**100,00**	**1.854.090**	**100,00**
Cotas integralizadas	9,1	1.656.093	91,39	1.656.093	89,32
Lucros acumulados		156.003	8,61	197.997	10,68
Total do passivo		**1.900.031**	**104,85**	**1.950.908**	**105,23**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 09.072.017/0001-29
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

Composiçao do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2023	2022
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		123.690	112.062
Receitas com multas contratuais de aluguéis		11.933	1.140
(-) PDD de aluguéis a receber		(2.357)	(5.049)
(-) PDD de multas		(11.833)	-
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6.1.2	(5.377)	(62.011)
Correção monetária s/ parcela de venda de imóvel	6,1	4.624	9.524
Prejuízo nas vendas de propriedade para investimento	6,1	(3.826)	-
Despesa com condomínios - imóveis para renda		(6.644)	(7.400)
Demais despesas com imóveis para renda		(1.709)	(760)
Juros e correção monetária das parcelas de securitização referente a aquisição de imóvel	6.1.4	(9.676)	(10.515)
Despesa com intermediação para locações		(3.372)	(1.547)
Despesas com IPTU		(2.673)	(2.417)
Despesas com outros impostos e taxas		(19)	-
(-) PDD reembolso de despesas		-	(2.440)
Ajuste de cauções e outras garantias		(145)	(154)
Reversões do exercício anterior		807	591
Resultado líquido de propriedades para investimento		**93.423**	**31.024**
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**935**	**(1)**
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	4.1.2	402	74
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.1.2	(402)	(75)
Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.1.2	935	-
Outros ativos financeiros		**3.312**	**1.698**
Receita com cotas de fundos de renda fixa	4.1.1	3.312	1.698
Outras despesas/receitas		**(16.759)**	**(17.177)**
Taxa de administração	7, 14	(14.750)	(15.424)
Consultoria imobiliária, jurídica, contábil e técnica	14	(1.020)	(581)
Auditoria e custódia	14	(718)	(765)
Taxa de fiscalização CVM	14	(57)	(57)
Taxa CETIP	14	(178)	(165)
Outras despesas	14	(155)	(185)
Outras receitas		119	-
Lucro líquido dos exercícios		**80.911**	**15.544**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		**1.656.093**	**293.658**	**1.949.751**
Lucro líquido do exercício		-	15.544	**15.544**
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(111.205)	**(111.205)**
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**1.656.093**	**197.997**	**1.854.090**
Lucro líquido do exercício		-	80.911	**80.911**
Integralização de Cotas no Exercício		-	-	**-**
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(122.905)	**(122.905)**
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**1.656.093**	**156.003**	**1.812.096**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstrações do fluxo de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	121.246	107.803
Recebimento de multa e juros de aluguéis	157	10.828
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	3.312	1.698
Juros das parcelas de securitização referente aquisição de imóvel	(9.853)	(10.444)
Atualização monetária de caução	(145)	-
Pagamento de despesas com imóveis	(11.308)	(9.987)
Pagamento da taxa de administração	(14.812)	(15.551)
Pagamento de consultoria imobiliária/jurídica/contábil/técnica	(895)	(527)
Pagamento de intermediação para locações/vendas	(3.373)	(1.548)
Pagamento de outros gastos operacionais	(1.410)	(1.154)
Caixa liquido das atividades operacionais	**82.920**	**81.118**
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imóveis para renda e SPE's	(13.883)	(10.057)
Benfeitorias em imóveis para renda	(21.372)	(31.670)
Custo de Aquisicao	(7)	-
Depósito/Devolução Caução devido venda de imóveis	-	(154)
Venda de imóveis para renda	114.558	74.124
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	935	-
Caixa liquido das atividades de investimentos	**80.231**	**32.243**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(121.723)	(130.705)
Caixa liquido das atividades de financiamento	**(121.723)**	**(130.705)**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**41.428**	**(17.344)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)	5.557	22.901
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)	46.985	5.557

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

O CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") foi constituído em 31 de julho de 2007 sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

A Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 23 de outubro de 2007, a qual foi iniciada em 6 de novembro de 2007 e encerrada em 17 de abril de 2008, após distribuição de 40.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 6 de maio de 2008.

O Fundo tem por objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

A gestão de riscos da Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. ("Administradora") tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 20.

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e com as disposições previstas na Instrução CVM nº 516 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), devidamente aprovados pela CVM.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 18 de março de 2024.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez, deduzido da

caução dada pelos locatários, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2 Instrumentos financeiros

3.2.1 Data de reconhecimento

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

3.2.2 Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

O Fundo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

3.2.3.1 Mensurados ao valor justo por meio do resultado.

3.2.3.2 Mensurados ao custo amortizado.

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

3.2.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

3.2.4.1 Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

3.2.4.2 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

São representadas por cotas de fundos de investimento.

3.2.4.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

3.2.4.3.1. Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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

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

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

3.3.1 Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

3.3.1.1 *Cotas de Fundos de Investimento:* as aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.

3.3.1.2 *Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI:* contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

3.3.1.3 *Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE):* são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas em dezembro de 2023.

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 e ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

3.7.1 ***Valor justo dos instrumentos financeiros:*** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

3.7.2 ***Valor justo das propriedades para investimento:*** conforme descrito na nota explicativa nº 3.4, 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.

3.7.3 ***Provisões para devedores duvidosos – Contas a receber por Aluguéis/Reembolso/Multas:***
As provisões para devedores duvidosos são lançadas quando há inadimplência de mais de três meses de determinado locatário/contrato, sendo provisionado 100% dos valores em atraso. Em 31 de dezembro de 2023 há Provisão para Devedores Duvidosos no montante total de R$ 8.440 (R$ 6.119 em 31 de dezembro de 2022) e R$ 11.833 referente a multas a receber.

4 Aplicações financeiras e investimento em SPEs

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022 estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

	2023		2022	
Fundo	**Quantidade**	**Valor**	**Quantidade**	**Valor**
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	767.701,576	49.506	108.285,106	6.188
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	31.843,832	582	129.324,425	2.093
Total	**799.545,408**	**50.088**	**237.609,531**	**8.281**

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento e o 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 dos fundos é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do fundo investido Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI).

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, sob o CNPJ: 06.175.696/0001-73, para o exercício findo em 31 de outubro de 2023 foram emitidas em 19 de janeiro de 2024, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, o qual não conteve modificações.

As demonstrações financeiras do Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Fundos de Investimentos, sob o CNPJ: 23.731.558/0001-42, para o exercício findo em 31 de agosto de 2023 foram emitidas em 27 de novembro de 2023, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, o qual não conteve modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi apropriado o montante de R$ 3.312 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - R$ 1.698) na demonstração do resultado na rubrica "Receita com cotas de fundos de renda fixa".

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui montante de R$ 3.372 (R$ 2.728 em 31 de dezembro de 2022) no passivo circulante a título de "caução" depositado pelos locatários dos imóveis. Esse montante encontra-se aplicado em cotas de fundos de investimento.

4.1.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2023 o fundo não possui capital investido em Certificado de Recebíveis Imobiliários. Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuia a seguinte composição:

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros (*)	Atualização Monetária	Valor Contábil em 2023	Valor Contábil em 2022
4ª EM-33ª	Planeta Securitizadora S.A. (atual denominação da Gaia Securitizadora S.A.)	27/09/2031	8,25% a.a.	IGP-DI	-	18.461
	(-) Ajuste a valor justo de CRI				-	(18.461)
Total					-	-

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

CRI Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária do imóvel, (ii) alienação fiduciária de cotas com condição resolutiva, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios, (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Não há classificação de risco.

As movimentações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022 podem ser assim demonstradas:

	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial	**-**	**15.545**
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	402	4.157
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(402)	(75)
Venda/Vencimento de certificado de recebíveis imobiliários – CRI	(935)	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	-	(123)
Juros de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	-	(1.043)
Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	935	-
Saldo	**-**	**18.461**
PDD	**-**	**(18.461)**
Saldo Final	**-**	**-**

O Fundo pussuía em carteira o CRI Goiabeiras, o qual foi adquirido em maio de 2012 e estava em Provisão para Devedores Duvidosos ("PDD") de 100% desde dezembro de 2020, ou seja, este CRI estava marcado a zero, dado a grande deterioração do Shopping, grande perda de sua avalição (laudo) e sucessivos resultados negativos, fazendo com que os proprietários do Shopping tivessem que aportar recursos no ativo ao longo dos últimos anos. A venda ocorreu por R$ 935 e, dado o custo de aquisição de R$ 6.957 reais, gerou um prejuizo em regime de caixa de R$ 6.022 reais. Como o ativo estava marcado com PDD de 100%, a venda gerou um lucro contábil no valor total da venda, conforme demonstrado na DRE na rubrica 'Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários – CRI, no valor de R$ 935.

4.1.3 Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui a seguinte composição em Investimento em Sociedades de Propósito Específico:

	Saldo em 31/12/2022		Movimentação em 2023		Saldo em 31/12/2023	
SPE	**Valor**	**Quotas**	**Custo de aquisição SPE**	**Redução de capital (Liquidação SPE)**	**Valor**	**Quotas**
CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliarios e Participações Ltda. (a)	1	500	-	-	1	500
VIP VII Empreendimentos e Participações S.A. (b)	1	666	-	-	1	666
Guaíba Empreendimentos e Participações Ltda (c)	-	3	-	-	-	3
Total	**2**	**1.169**	**-**	**-**	**2**	**1.169**

Conforme Contrato de Compra e Venda de Quotas realizado em 4 de outubro de 2019 o Fundo adquiriu a CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. correspondente a 500 (quinhentas) quotas, totalmente subscritas e integralizadas, representativas de 100% do capital social da sociedade, ao valor nominal de R$ 1,00 (um real) por quota, no montante de R$ 0,50. A aquisição dessa Companhia se deu como parte da transação de compra do Edifício Vivo - Chucri Zaidan.

(a) CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliarios e Participações Ltda. (CNPJ: 34.993.658/0001-63): a Companhia foi constituída em 25 de setembro de 2019, sociedade limitada, tem como atividade econômica primária, a compra e venda de imóveis próprios e atividades econômicas secundárias, a compra e venda de outras sociedades de participação, exceto holdings, aluguel de imóveis próprios e a gestão e administração da propriedade imobiliária.

Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações realizado em 4 de dezembro de 2019 o Fundo adquiriu a VIP VII Empreendimentos e Participações S.A. ao preço certo e ajustado pela aquisição das ações de R$ 295.839. A Companhia possuía como único ativo o Centro Empresarial Sêneca. Em 27 de dezembro de 2019, o imóvel foi transferido da SPE para o Fundo pelo valor de R$ 295.838.

(b) VIP VII Empreendimentos e Participações S.A. (CNPJ 11.284.022/0001-47): sociedade por ações, constituída em 9 de outubro de 2019, sociedade limitada tem como atividade econômica principal, outras sociedades de participação, exceto holdings.

Em 28 de dezembro de 2011 o Fundo adquiriu a Guaíba Empreendimentos e Participações Ltda. correspondente a 3 (três) quotas, totalmente subscritas e integralizadas, representativas de 100% do capital social da sociedade, ao valor nominal de R$ 1,00 (um real) por quota, no montante de R$ 0,003 (três reais).

(c) Guaíba Empreendimentos e Participações Ltda. (CNPJ/ME nº 10.953.580/0001-95): constituída em 3 de julho de 2009, sociedade limitada e tem como objeto social, a administração de condomínios prediais, incorporação de imóveis e participação em outras sociedades, comerciais e civis, como sócia, acionista ou quotista, seja no país ou no exterior.

5 Contas a receber

5.1 Aluguéis a receber - compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o montante de R$ 18.533 referente a contas a receber de aluguéis, sendo R$ 8.286 de aluguéis vencidos e R$ 10.247 de aluguéis a vencer (em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$ 17.099, sendo R$ 7.199 de aluguéis vencidos e R$ 9.844 de aluguéis a vencer).

Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante total de R$ 8.440 (R$ 6.119 em 31 de dezembro de 2022) referente a aluguéis vencidos de exercícios anteriores.

	2023	2022
Contas a receber por aluguéis	**18.533**	**17.099**
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2016	-	(206)
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2020	(469)	(469)
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2022	(5.750)	(5.444)
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2023	(2.221)	-
Total de PDD aluguéis a receber	**(8.440)**	**(6.119)**

5.2 Reembolso de despesas - compreendem despesas de condomínio, IPTU e seguro pagas pelo Fundo a serem reembolsados.

Em 31 de dezembro de 2023 não há provisão para devedores duvidosos (R$ 2.332 em 31 de dezembro de 2022) referente a reembolsos não recebidos e vencidos de exercícios anteriores.

A PDD foi revertida pois foi assinado um distrato com o locatário liquidando a dívida do IPTU em questão.

	2023	2022
Reembolso de despesas	**-**	**2.332**
(-) PDD reembolso de despesas – IPTU vencido em 2016	-	(20)
(-) PDD reembolso de despesas – IPTU vencido em 2021/2022	-	(2.254)
Total de PDD reembolso de despesas	**-**	**(2.274)**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo realizou um depósito judicial no montante de R$ 3.052 referente a saldos de IPTU em aberto.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o montante de R$ 3.052 referente a depósito judicial por conta de IPTU a receber.

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

As parcelas a receber na venda de imóveis são referentes aos imóveis:

Centro Empresarial Dom Pedro alienado em 10 de abril de 2023. O valor total de venda foi de R$ 30.500. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R$ 32.529, a alienação gerou um prejuízo em regime de caixa de R$ 2.029. Todas as parcelas serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada da data da alienação até o efetivo pagamento. O valor já recebido foi de R$ 15.609, sendo R$ 109 apropriado de correção monetária das parcelas a prazo, faltando receber R$ 15.328.

Edifício Brasilinterpart alienado em 18 de maio de 2023. O valor total de venda foi de R$ 4.600. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R$ 2.899, a alienação gerou um lucro em regime de caixa de R$ 1.701. Todas as parcelas a receber serão atualizadas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada desde a data de assinatura do CVC até a data de sua efetiva quitação. O valor já recebido foi de R$ 4.246, sendo R$ 21 apropriado de correção monetária das parcelas a prazo, faltando receber R$ 382.

Edifício Verbo Divino alienado em 14 de outubro de 2020 pelo valor total de R$ 148.188. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R$ 84.502, a alienação gerou um lucro em regime de caixa no valor de R$ 63.686. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram recebidas as duas últimas parcelas da venda do imóvel no valor de R$ 68.953, sendo apropriado de correção monetária das parcelas a prazo o valor de R$ 9.073.

Condomínio Edifício Torre Rio Sul alienado em 6 de abril de 2023 pelo valor total de 25.750. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R$ 16.794, a alienação gerou um lucro em regime de caixa no valor de R$ 8.955. O valor foi recebido integralmente na data em que firmou a Escritura Definitiva de Venda e Compra e Outras Avenças.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o montante de R$ 15.709 referente as parcelas a receber na venda de imóveis, (em 31 de dezembro de 2022 o montante de R$ 64.793), corrigidas monetariamente.

5.4 Multas a receber - compreendem as multas a receber referente a quebras contratuais ou por atrasos nos pagamentos.

A multa de R$ 11.833 presente no balanço patrimonial é referente ao não cumprimento das obrigações e prazos da construtora contratada para as obras de retrofit e expansão no edifício Martiniano.

Há o lançamento do valor total da devida multa em Provisão de Devedores Duvidosos ('PDD") pois a empresa contratada realizou o pedido de recuperação judicial, ajuizado em 10 de julho de 2023, sendo o pedido do credor reconhecido e listado na Classe III - Credores Quirografários na relação de credores que trata o art. 7º, § 2 da lei 11.101/2005.

6 Propriedades para investimento

6.1 Movimentação das propriedades para investimento

	Saldo em 31/12/2022		Movimentação em 2023					Saldo em 31/12/2023	
Imóvel	**Valor justo**	**% de participação**	**(Alienação) de imóveis**	**Resultado na venda de imóveis**	**Resultado com (re)avaliação**	**Custo de Aquisição**	**Benfeitoria (*)**	**Valor justo**	**% de participação**
Centro Empresarial Teleporto	20.200	5,55%	-	-	(1.379)	-	479	19.300	5,55%
Conjunto Transatlântico	7.600	6,94%	-	-	(219)	-	19	7.400	6,94%
Centro Empr. São Paulo - Cenesp	11.300	1,43%	-	-	(2.087)	-	87	9.300	1,43%
Edifício Brasilinterpart	4.600	5,76%	(4.600)	1.369	231	-	-	1.600	1,72%
Edifício Paulista Star	201.800	100,00%	-	-	4.572	-	428	206.800	100,00%
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	30.700	40,00%	-	-	939	-	461	32.100	40,00%
Edifício Faria Lima	86.500	17,48%	-	-	4.390	-	210	91.100	18,69%
Edifício Berrini One	207.000	33,14%	-	-	3.631	-	669	211.300	33,14%
Edifício Antônio das Chagas	29.600	100,00%	-	-	(614)	-	114	29.100	100,00%
Edifício Alegria	58.100	100,00%	-	-	(3.200)	-	-	54.900	100,00%
Edifício Martiniano	248.600	100,00%	-	-	5.614	-	17.586	271.800	100,00%
Edifício Jatobá	102.800	50,00%	-	-	(3.091)	-	91	99.800	50,00%
Edifício Guaíba	57.200	100,00%	-	-	(2.018)	-	18	55.200	100,00%
Edifício Prado Velho	39.200	100,00%	-	-	(400)	-	-	38.800	100,00%
Centro Empresarial Sêneca	285.200	100,00%	-	-	(16.268)	3.667	1	272.600	100,00%

Edifício Taboão	51.900	100,00%	-	-	(2.606)	-	6	49.300	100,00%
Edifício Chucri Zaidan	363.000	100,00%	-	-	7.128	-	172	370.300	100,00%
Edifício Torre Rio Sul	26.700	1,27%	(25.750)	(995)	-	-	45	-	0,00%
Centro Empresarial Dom Pedro	34.700	100,00%	(30.500)	(4.200)	-	-	-	-	0,00%
Total	**1.866.700**	-	**(60.850)**	**(3.826)**	**(5.377)**	**3.667**	**20.386**	**1.820.700**	-

(*) O montante total de R$ 20.386 compõe o saldo de R$ 21.372 de benfeitorias realizadas em imóveis para renda, conforme apresentado na demonstração do fluxo de caixa, com um adicional de R$ 986 referente as benfeitorias previstas entre 2024 no montante de R$ 1.678 e 2023 no montante de R$ 2.667, na qual este valor consta provisionado como retrofit para pagamento, conforme apresentado no balanço patrimonial como benfeitorias a pagar.
(**) O valor de benfeitorias de R$ 17.586 é referente aos gastos para executar as obras de reforma e expansão do edifício Martiniano de Carvalho.

6.1.1 Descrição das propriedades para investimento

Edifício Chucri Zaidan
100% do imóvel (21.906 m² de área privativa)
Avenida Chucri Zaidan, nº 2.460, na Vila Cordeiro, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Martiniano
100% do imóvel - 22 unidades (17.600 m² de área privativa)
Rua Martiniano de Carvalho, nº 851, Bela Vista, na Capital do Estado de São Paulo.

Centro Empresarial Sêneca
100% do imóvel (21.100 m² de área privativa)
Rua Braz Leme, nº 1000, Santana, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Berrini One
33,14% do imóvel - 15 unidades (10.794 m² de área privativa).
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Paulista Star
100% do imóvel - 16 unidades (10.592,91 m² de área privativa).
Alameda Campinas, nº 1.070, Jardim Paulista, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Jatobá
50,00% das Lojas 1 e 2, 101 a 1402 (2 conjuntos por andar) (16.289 m² de área privativa).
Alameda Araguaia, nº 2.550, e Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, nº 939, em Tamboré, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

Edifício Alegria
100% do imóvel (19.049,00 m² de área privativa)
Rua Alegria, 96 Brás, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Guaíba
100% do imóvel. (10.660,66 m² de área privativa).
Av. Dolores Alcaraz Caldas, 90, Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

Edifício Taboão
100% do imóvel (16.448,26 m² de área construída).
Rua José Maria, 80, no município de Taboão da Serra, no Estado de São Paulo.

Edifício Faria Lima
17,48% do imóvel, (10 unidades) (4.440,00 m² de área privativa).
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, Itaim Bibi, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Prado Velho
100% do imóvel (7.708,00 m² de área privativa).
Rua Francisco Nunes, nº 1.395, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná.

Centro Empresarial Dom Pedro
0,00% do imóvel em 31 de dezembro de 2023 (100% em 31 de dezembro de 2022).
Rodovia Dom Pedro I, Km 69, em Atibaia, Estado de São Paulo.
Imóvel alienado em 10 de abril de 2023

Edifício Antônio das Chagas
100% do imóvel (4.258,75 m² de área privativa).
Rua Antônio das Chagas, nº 1.657, Chácara Santo Antônio, São Paulo, Estado de São Paulo.

Edifício Roberto Sampaio Ferreira
40% do imóvel, Conjuntos 51, 111, 121, 141, 151 e 161 (3.519,90 m² de área privativa).
Rua Flórida, nº 1.595, na Berrini, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Torre Rio Sul
0,00% do imóvel em 31 de dezembro de 2023 (1,27% em 31 de dezembro de 2022).
Rua Lauro Muller, nº 116, Centro, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
Imóvel alineado em 6 de abril de 2023.

Centro Empresarial Teleporto
5,55% do imóvel, Conjuntos 601, 602, 603, 604, 605 e 606 (2.309,86 m² de área privativa).
Av. Presidente Vargas, nº 3.131, na Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Centro Empresarial São Paulo - Cenesp
1,43% do imóvel, 1º andar do Bloco E - (2 unidades) (2.844,05 m² de área privativa).
Av. Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bairro Jardim São Luís, Santo Amaro, na Capital do Estado de São Paulo.

Conjunto Transatlântico
6,94% do imóvel, Conjuntos 61, 62 e 64 (1.578,54 m² de área privativa)
Rua Verbo Divino, nº 1488, na Chácara Santo Antonio, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Brasilinterpart
1,72% do imóvel - 1 unidade (308,10 m² de área privativa).
Av. das Nações Unidas, 11.633, Brooklin, na Capital do Estado de São Paulo.
Imóvel parcialmente alienado em 18 de maio de 2023.

6.1.2 Valor justo das propriedades para investimento

As propriedades para investimento, em 31 de dezembro de 2023, estão registradas ao valor justo com base em laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE) emitidos em 14 de dezembro de 2023, com dados de 30 de novembro de 2023. Entre 30 de novembro e 31 de dezembro de 2023, a administração avaliou eventos de distratos de contratos de locação, novos locatários, etc, que pudessem impactar a avaliação dos respectivos valores justos dos imóveis. Os métodos adotados foram o de capitalização direta e fluxo de caixa descontado. Para o Edificio

Alegria houve alteração no método de avaliação para considerar a venda do imóvel e o recebimento futuro com base em condições previstas no respectivo contrato. Seguem abaixo as principais premissas utilizadas na elaboração dos laudos:

Imóvel	2023 Taxa de Desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Edifício Berrini One	7,50% - 8,50% a.a.	7,50% a.a.	10 anos
Edifício Paulista Star	7,75% - 8,75% a.a.	7,75% a.a.	10 anos
Edifício Jatobá	8,25% - 9,25% a.a.	8,25 a.a.	10 anos
Edifício Alegria	18% a.a.	-	10 anos
Edifício Guaíba	9,75% - 10,75% a.a.	9,25 a.a.	10 anos
Edifício Taboão	10,25% - 11,25% a.a.	9,75% a.a.	10 anos
Edifício Faria Lima	8,00% - 9,00% a.a.	8,00% a.a.	10 anos
Edifício Prado Velho	9,25% - 10,25% a.a.	9,00% a.a.	10 anos
Edifício Antônio das Chagas	9,00% - 10,00% a.a.	8,50% a.a.	10 anos
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	8,50% - 9,50% a.a.	8,25% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Teleporto	9,50% - 10,50% a.a.	9,00% a.a.	10 anos
Centro Empresarial São Paulo (Cenesp)	9,50% - 10,50% a.a.	9,50% a.a.	10 anos
Conjunto Transatlântico	9,25% - 10,25% a.a.	8,75% a.a.	10 anos
Edifício Brasilinterpart	8,75% - 9,75% a.a.	8,25% a.a.	10 anos
Edifício Martiniano	8,00% - 9,00% a.a.	7,50% a.a.	10 anos
Edifício Chucri Zaidan	7,75% - 8,75% a.a.	7,75% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Sêneca	8,25% - 9,25% a.a.	8,25% a.a.	10 anos

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

Imóvel	2022 Taxa de Desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Edifício Berrini One	7,50% - 8,50% a.a.	7,00% - 8,00% a.a.	10 anos
Edifício Paulista Star	8,00% - 9,00% a.a.	7,25% - 8,25% a.a.	10 anos
Edifício Jatobá	8,50% - 9,50% a.a.	7,75% - 8,75 a.a.	10 anos
Edifício Alegria	9,50% - 10,50% a.a.	9,00% - 10,00% a.a.	10 anos
Edifício Guaíba	9,75% - 10,75% a.a.	8,75% - 9,75 a.a.	10 anos
Edifício Taboão	9,75% - 10,75% a.a.	9,25% - 10,25% a.a.	10 anos
Edifício Faria Lima	8,00% - 9,00% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Prado Velho	9,25% - 10,25% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Dom Pedro	10,25% - 11,25% a.a.	9,75% - 10,75% a.a.	10 anos
Edifício Antônio das Chagas	9,00% - 10,00% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	8,75% - 9,75% a.a.	7,75% - 8,75% a.a.	10 anos
Edifício Torre Rio Sul	8,75% - 9,75% a.a.	8,00% - 8,75% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Teleporto	9,50% - 10,50% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Centro Empresarial São Paulo (Cenesp)	9,25% - 10,25% a.a.	8,75% - 9,75% a.a.	10 anos
Conjunto Transatlântico	9,25% - 10,25% a.a.	8,25% - 9,25% a.a.	10 anos
Edifício Brasilinterpart	9,00% - 10,00% a.a.	7,75% - 8,75% a.a.	10 anos
Edifício Martiniano	8,25% - 9,25% a.a.	7,00% - 8,00% a.a.	10 anos
Edifício Chucri Zaidan	7,75% - 8,75% a.a.	7,25% - 8,25% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Sêneca	8,25% - 9,25% a.a.	7,75% - 8,75% a.a.	10 anos

A CBRE Consultoria do Brasil Ltda. é uma empresa sediada na Avenida das Nações Unidas, 14.171 – Rochaverá, Crystal Tower – 18º andar, São Paulo, SP. A CBRE (CB Richard Ellis) estabeleceu-se no Brasil em 1979 e atua em todo território nacional e internacional, está preparada para atender investidores, incorporadores e construtoras como ocupantes e proprietários em todas as fases de trabalho, inclusive na avaliação de imóveis.

Conforme divulgado em fato relevante em 15 de dezembro de 2023, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que os imóveis do Fundo foram avaliados a mercado resultando em valor 0,25% inferior aos valores contábeis dos imóveis, o que totalizou variação negativa de aproximadamente 0,25% no valor patrimonial da cota do Fundo, com base na carteira de fechamento de 30 de novembro de 2023.

6.1.3 Coberturas de seguros

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

6.1.4 Obrigações na aquisição de imóveis

A obrigação na aquisição de imóveis é referente ao pagamento de um CRI que onerava o ativo desde a aquisição do imóvel Edifício Chucri Zaidan, concluída em 4 de outubro de 2019. O CRI tem duração até 15 de dezembro de 2028 e uma remuneração de 100% do CDI mais 1,65% a.a.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a despesa referente à remuneração do CRI foi de R$ 9.676, demonstrado na rubrica ‘Juros e correção monetária das parcelas de securitização referente a aquisição de imóvel’ na DRE (R$ 10.515 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuia o montante de R$ 64.251 referente ao saldo devedor do CRI (R$ 74.651 em 31 de dezembro de 2022).

	2023
Saldo Anterior	74.651
Juros	9.676
Pagamento de Juros	(9.853)
Amortização	(10.223)
Saldo Final	**64.251**

7 Remuneração da administradora

7.1 Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração do Fundo, será devida à Administradora a quantia equivalente a:

- 1,0% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, nos períodos em que as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável;

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriada a importância de R$ 14.750 (R$ 15.424 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022) a título de taxa de administração.

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas. Os resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente farão jus aos cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	**2023**	**2022**
Caixa líquido das atividades operacionais	82.920	81.118
Atualização das cauções	-	(154)
Resultado com venda de imóveis (*)	38.255	31.851
Receita financeira na venda de imóveis	9.203	4.247
Prejuízo na venda de CRI	(6.022)	-
(-) Diferimento de despesas	-	(471)
Despesas a reembolsar	3.052	-
Base de cálculo	127.408	116.591
Resultado mínimo a distribuir - 95%	121.038	110.761
Rendimentos apropriados no exercício (*)	122.905	111.205
Pagamento nos exercícios (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	13.000	32.499
Resultado do exercício distribuído	108.723	98.206
Total pago no exercício	121.723	130.705
Resultados dos exercícios a distribuir	14.181	13.000

(*) O resultado com venda de imóveis são referentes as vendas dos imóveis Centro Empresarial Dom Pedro, Edifício Brasilinterpart, Condomínio Edifíco Torre Rio Sul e Edfício Verbo Divino. O lucro apurado no exercício na venda e no recebimento das parcelas dos imóveis Edifíco Brasilinterpart, Condomínio Edifíco Torre Rio Sul e Edifício Verbo Divino foi de R$ 39.286. O Centro Empresarial Dom Pedro gerou prejuízo no exercício de R$ (1.031).

9 Patrimônio Líquido

9.1 Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23 de outubro de 2007, correspondente a 40.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R$ 40.876, entre 06 de novembro de 2007 e 17 de abril de 2008.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 24 de julho de 2008, correspondente a 40.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R$ 41.456, entre 28 de julho de 2008 e 31 de outubro de 2008.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 02 de outubro de 2009, correspondente a 70.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R$ 1.097,89 (um mil e noventa e sete reais e oitenta e nove centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R$ 76.780, no período de 15 de outubro de 2009 e 19 de novembro de 2009.

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de julho de 2010, correspondente a 130.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R$ 1.177,48 (um mil, cento e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R$ 152.279, entre 04 de agosto de 2010 e 28 de setembro de 2010.

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 16 de maio de 2011, correspondente a 120.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R$ 1.374,14 (um mil, trezentos e setenta e quatro reais e quatorze centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R$ 164.200, entre 19 de maio de 2011 e 07 de novembro de 2011.

A sexta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 16 de abril de 2012, correspondente a 200.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R$ 1.641,60 (um mil seiscentos e quarenta e um reais e sessenta centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R$ 326.457, entre 18 de abril de 2012 e 10 de maio de 2012.

A sétima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 18 de outubro de 2012, correspondente a 300.000 cotas, sendo 138.310 cotas subscritas e integralizadas ao valor nominal unitário de R$ 1.760,95 (um mil setecentos e sessenta reais e noventa e cinco centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R$ 243.016, entre 12 de novembro de 2012 e 18 de maio de 2013.

Na abertura dos mercados de 20 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 19 de abril de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 19 de abril de 2018.

	Quantidade de cotas	Valor da cota
Saldo final em 19 de abril de 2018	738.310	1.507,487281
Saldo inicial em 20 de abril de 2018	7.383.100	150,748728

A oitava emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14 de agosto de 2019, correspondente a 3.429.061 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R$ 139,98 (cento e trinta e nove reais e noventa e oito centavos) totalizando R$ 480.000, encerrada em 3 de outubro de 2019.

A nona emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 06 de outubro de 2020, correspondente a 1.005.606 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R$ 149,49 (cento e quarenta e nove reais e quarenta e nove centavos) totalizando R$145.250, encerrada em 03 de dezembro de 2020.

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido está dividido por 11.817.767 cotas (11.817.767 cotas em 31 de dezembro de 2022), com valor unitário de R$ 153,336645 (R$ 156,890056 em 31 de dezembro de 2022), totalizando R$ 1.812.097 (R$ 1.854.090 em 31 de dezembro de 2022).

10 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado o constante no regulamento e na regulamentação em vigor.

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve amortizações de cotas do Fundo.

11 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

12 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGRE11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2023	Data	Valor da cota em 2022
31/01/2023	113,78	31/01/2022	132,30
28/02/2023	113,80	28/02/2022	130,28
31/03/2023	111,60	31/03/2022	126,56
28/04/2023	126,51	29/04/2022	128,01
31/05/2023	132,38	31/05/2022	130,90

Data	Valor da cota em 2023	Data	Valor da cota em 2022
30/06/2023	141,59	30/06/2022	129,68
31/07/2023	142,40	29/07/2022	123,12
31/08/2023	136,90	31/08/2022	142,98
29/09/2023	135,88	30/09/2022	144,12
31/10/2023	122,75	31/10/2022	139,44
30/11/2023	130,19	30/11/2022	126,73
29/12/2023	133,13	30/12/2022	123,01

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 4,89% (0,94% em 31 de dezembro de 2022).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 7,42% (6,71% em 31 de dezembro de 2022).

14 Encargos debitados ao Fundo

	2023		2022	
	Valores	**% (*)**	**Valores**	**% (*)**
Taxa de administração	14.750	0,80	15.424	0,80
Consultoria imobiliária, jurídica, contábil e técnica	1.020	0,06	581	0,03
Auditoria e custódia	718	0,04	765	0,04
Taxa de fiscalização CVM	57	0,00	57	0,00
CETIP	178	0,01	165	0,01
Outras despesas	155	0,01	185	0,01
Total despesas administrativas	**16.878**	**0,92**	**17.177**	**0,89**

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, no valor de R$ 1.846.146 (R$ 1.928.261 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

15 Tributação

15.1 Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de impostos, inclusive imposto de renda, que apenas incidem sobre aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, e ganho de capital auferido na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte, sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, conforme disposto na Lei 12.024/09.

15.2 Dos Cotistas do Fundo

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%.

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que tenham suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que possuam, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. O benefício mencionado não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. A isenção é reconhecida também em relação a pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida.

16 Demandas judiciais

Atualmente o Fundo é parte em sete processos (três processos com valor total das causas de R$ 14.210 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022), sendo:

(i) uma ação anulatória de IPTU e, baseado na opinião dos assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor total da causa é de R$ 816;

(ii) uma execução fiscal que, baseado na opinião dos assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor da causa é de R$ 1.962;

(iii) quatro distribuídos na vara trabalhista que, baseado na opinião dos assessores jurídicos, as probabilidades de perda destes processos foram avaliadas como prováveis. O valor total das causas é de R$ 215, contudo o valor atribuível ao Fundo é de R$ 119; e

(iv) uma distribuída na vara de Falências e Recuperações Judiciais que, baseado na opinião dos assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor da causa deste processo é de R$ 1.401.788, contudo, o fundo é credor de R$ 5.751.

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A.

As cotas de fundos de investimento são custodiadas pelos seus respectivos administradores. Os títulos, valores mobiliários e derivativos são registrados e custodiados em conta própria do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão e no Sistema Especial de Liquidação e de Custódia – SELIC.

18 Partes relacionadas

O Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa n° 7.

19 Mensuração ao Valor Justo

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação 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 2023 e 2022:

Ativos	**2023**			**Consolidado**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Saldo total**
Cotas de Fundos de Investimento	-	50.088	-	50.088
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		-	-	-
Propriedades para Investimento	-	-	1.820.700	1.820.700
Total do ativo	**-**	**50.088**	**1.820.700**	**1.870.788**

Ativos	**2022**			**Consolidado**
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Saldo total**
Cotas de Fundos de Investimento	-	8.281	-	8.281
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		-	-	-
Propriedades para Investimento	-	-	1.866.700	1.866.700
Total do ativo	**-**	**8.281**	**1.866.700**	**1.874.981**

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

20.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

20.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

(i) taxas de juros;

(ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

(iii) flutuações cambiais;

(iv) inflação;

(v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

(vi) política fiscal;

(vii) instabilidade social e política; e

(viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

20.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

20.2 Riscos relativos ao Fundo

20.2.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas .O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital

subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

20.2.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

20.2.3 Riscos jurídicos

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

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

20.2.4 Risco tributário

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

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

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99,

circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

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

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

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

20.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

i. Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, sejam eles por meio de recebimento de locação ou de rentabilidades em títulos e valores mobiliários.

ii. Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

iii. Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

20.2.6 Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

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

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

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 excutidas as garantias para honrar essas obrigações, o que afetará adversamente o resultado do Fundo.

20.2.8 Risco atrelados ao Desenvolvimento de Projetos

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

i. Riscos de Atrasos e/ou não Conclusão de Obras: o construtor dos referidos empreendimentos pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras. Ou ainda, por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos. Tais hipóteses poderão impactar no prazo e custos estimados para conclusão das obras e início da comercialização ou recebimento de receitas de locação de áreas do novo imóvel.

ii. Risco de Aumento dos Custos de Construção: a depender da forma como seja adquirida a participação nos referidos empreendimentos, o Fundo poderá estar sujeito a eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais para que os referidos empreendimentos sejam concluídos.

20.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira

20.3.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

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

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

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

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

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

(i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários

poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

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

20.3.3 Risco de desapropriação

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

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

20.3.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

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

20.3.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

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

20.3.6 Risco de depreciação do investimento

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

20.3.7 Risco de vacância

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

20.3.8 Risco de sinistro

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

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

20.3.9 Riscos de despesas extraordinárias

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

20.3.10 Riscos Jurídicos em relação aos imóveis

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

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

20.3.11 Risco da administração dos imóveis por terceiros

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

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

20.4 Gerenciamento de riscos

20.4.1 Risco de crédito

A administradora para reduzir o risco de Crédito executa uma série de controles, entre eles o controle de exposição por emissor dos ativos com limites pré definidos por um comitê, e para cada produto novo, ele é submetido ao comitê para a análise do riscos envolvidos.

20.4.2 Risco de liquidez

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

20.4.3 Risco de mercado

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

20.4.4 Risco operacional

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

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

É de responsabilidade de cada colaborador conhecer e cumprir a regulamentação, políticas e procedimentos de controles e *reports* relativos às suas atividades e escalar imediatamente para seus superiores quaisquer problemas, dificuldades ou riscos e erros operacionais, do qual tenha ciência ou que tenha cometido, que possam impactar as informações a serem reportadas.
As premissas adotadas baseiam-se em projeções de desempenho futuro que podem se revelar inexatas. Não é possível assegurar ao investidor que essas projeções serão comprovadamente exatas uma vez que os modelos de valuation podem apresentar determinadas limitações. Adicionalmente, em função de critérios qualitativos e das incertezas inerentes às projeções, não há garantia de que as premissas e conclusões do estudo serão concretizados.

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

21 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados KPMG Auditores Independentes Ltda. pela relacionados ao Fundo que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerencias no seu cliente ou promover os interesses deste.

22 Informações adicionais

Conforme divulgado no fato relevante de 6 de abril de 2023, em complemento ao fato relevante divulgado em 7 de dezembro de 2022, o Fundo firmou escritura por meio da qual concluiu a venda do Condomínio Edifício Rio Sul Center, localizado na cidade do Rio de Janeiro, pelo preço total de R$ 25.750. A alienação gerou um lucro de regime de caixa no valor de R$ 8.955.

Conforme divulgado no fato relevante de 10 de abril de 2023, o Fundo assinou o CVC por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade do imóvel no valor total de R$ 30.500. O pagamento será parcelado, sendo todas as parcelas corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE a partir da referida data. A alienação gerou um prejuízo em regima de caixa de R$ 2.029.

Conforme divulgado no fato relevante de 18 de maio de 2023 o Fundo assinou o CVC por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de 3 (três) dos 4 (quatro)

conjuntos pertencentes ao Fundo. O preço total de venda foi de R$ 4.600, gerando um lucro de regime de caixa de R$ 1.701. O valor será recebido pelo fundo em 8 (oito) parcelas, sendo que todas as parcelas serão atualizadas pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a data de assinatura do CVC.

Conforme divulgado no fato relevante de 14 de junho de 2023, o Fundo assinou o Instrumento Particular de Venda e Compra ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso de venda de propriedade do Fundo. O CVC prevê uma série de condições a serem superadas pelas partes, sendo que uma vez superadas, o Fundo deverá outorgar a escritura de venda e compra. O valor a ser recebido pelo fundo em decorrência da venda do imóvel é de R$ 70.000, o que gerará um lucro em regime de caixa de R$ 11.034.

Conforme divulgado no fato relevante de 21 de setembro de 2023, em complemento ao fato relevante divulgado em 14 de junho de 2023, naquela data foi publicado no Diário Oficial da União o edital referente ao pedido de aprovação apresentado ao Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, da transação noticiada no fato relevante anterior. Até a conclusão do negócio, a Plano e Plano e o Fundo continuarão empreendendo seus esforços para superar as condições resolutivas previstas no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças celebrado entre as Partes, entre elas a realização das diligências técnicas, ambientais, jurídicas e de compliance, bem como a obtenção da aprovação da transação pelo CADE.

23 Eventos Subsequentes

Conforme fato relevante divulgado em 4 de março de 2024, em continuidade ao fato relevante divulgado em 6 de dezembro de 2023, foi informado aos cotistas e ao mercado em geral que a alienação do negócio de administração fiduciária e gestão da carteira de fundos imobiliários do CSHG ("CSAM RE") para o Pátria Investimentos Ltda. ("Pátria"), nos termos do contrato firmado em 06 de dezembro de 2023 ("Transação"), foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, de forma definitiva, naquela data, não restando qualquer outra condição precedente para a implementação da Transação.

No processo de migração para o Pátria dos profissionais que atualmente integram o time dedicado do CSAM RE ("Time") e de implementação da Transação, serão convocadas assembleias gerais extraordinárias de cada um dos FIIs, a serem realizadas de forma não presencial, por meio de coleta de votos à distância, em até 30 dias da data do fato relevante, para deliberar sobre a transferência da gestão dos FIIs ao Pátria e dos serviços de administração fiduciária e custódia para uma empresa especializada que está sendo selecionada no mercado, sem qualquer aumento das taxas cobradas dos Fundos.

A migração do Time para o Pátria visa proporcionar continuidade dos serviços de gestão atualmente prestados aos FIIs, tendo sido informado à Administradora que houve um alinhamento de longo prazo entre o Pátria e o Time, que corrobora a relevância da atividade imobiliária dentro da estratégia do Pátria, e que as atividades de gestão de outros fundos de investimento imobiliário

do grupo Pátria continuarão sendo realizadas de forma segregada, sem qualquer alteração em decorrência da Transação.

Conforme divulgado no fato relevante de 5 de março de 2024, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 14 de junho de 2023 e 21 de setembro de 2023, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que foram cumpridas as condições precedentes ao início do fluxo de pagamentos referentes à venda do ativo Edifício Alegria localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Conforme divulgado no fato relevante de 14 de março de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio do qual formalizou a venda dos conjuntos comerciais nºs 601, 602, 701, 702 e determinadas vagas de garagem e (ii) um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais nºs 801, 802, 901, 902, 1001, 1002 e determinadas vagas de garagem, todos do Condomínio Edifício Faria Lima, situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O preço total a ser recebido pelo fundo em razão da venda dos Imóveis é de R$ 95.000.

Assim, o negócio gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro em regime de caixa, sem considerar as correções previstas nas parcelas do Saldo do Preço do CVC, no valor de R$ 43.341.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável