

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

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 2438O-069-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Renda Urbana - 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 nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7 – Propriedade para Investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de Dezembro de 2023, o Fundo possui ativos classificados como propriedade para investimento no montante de R\$ 1.814.650 mil, o equivalente a 77,65% do seu Patrimônio Líquido, investido em propriedades para investimento. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros **(i)** conciliação contábil da carteira; Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas atualizadas dos imóveis.; **(iii)** revisão dos laudos das propriedades avaliadas à valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; **(iv)** teste documental para as benfeitorias realizadas no exercício, e exame da respectiva liquidação financeira; **(v)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

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

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 9 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo destinou o montante de R\$ 224.007 mil de rendimentos aos seus cotistas, em conformidade com o art. 10 da Lei 8.668/93 e Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que determinam que no mínimo 95% dos resultados auferidos pelo Fundo, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais, devem ser distribuídos aos cotistas. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

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

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela Administração para distribuição do resultado em 31 de dezembro de 2023, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 17 de março de 2023, sem ressalvas.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

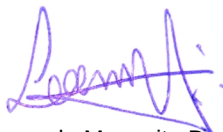
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 22 de março de 2024

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



Leonardo Mesquita Dantas
Contador CRC 1SP-263.110/O-7

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ nº 29.641.226/0001-53
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022
(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2023	% PL	2022	% PL	Passivo	Nota explicativa	2023	% PL	2022	% PL
<u>Circulante</u>		<u>602.432</u>	<u>25,78</u>	<u>91.722</u>	<u>4,06</u>	<u>Circulante</u>		<u>124.005</u>	<u>5,31</u>	<u>90.778</u>	<u>4,01</u>
Disponibilidades		5	0,00	5	0,00	Rendimentos a distribuir	9	42.335	1,81	36.813	1,63
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		129.204	5,53	59.901	2,65						
Cotas de Fundos de Investimento	4,1	129.204	5,53	59.901	2,65	Provisões e contas a pagar		81.670	3,49	53.966	2,39
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		403.600	17,27	-	-						
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	4.2.1/4.2.2	403.600	17,27	-	-						
Valores a receber		69.623	2,98	31.816	1,41	Taxa de administração		1.373	0,06	1.344	0,06
Aluguéis a receber	5,1	17.666	0,76	21.498	0,95	Taxa de performance		10.385	0,44	8.938	0,40
						Custo de aquisição a pagar	7,5	2.054	0,09	2.524	0,11
Parcelas a receber na alienação de imóveis	5,2	50.089	2,14	7.621	0,34	Adiantamento na venda de imóveis		-	-	2.522	0,11
Rendimentos de FII a receber	5,3	1.755	0,08	1.807	0,08	Parcela de securitização na aquisição de imóveis	7,5	8.720	-	8.182	0,36
Outros valores a receber	5,3	113	0,00	890	0,04	Provisão de IR s/ lucro de cotas de FII		4.460	0,19	3.502	0,15
						Obrigações por aquisições de Imóveis	7,5	54.278	2,32	26.480	1,17
						Caução	4,1	281	0,01	-	-
						Outros valores a pagar		119	0,01	474	0,03
<u>Não Circulante</u>		<u>1.978.465</u>	<u>84,66</u>	<u>2.413.832</u>	<u>106,70</u>						
Realizável a Longo Prazo		163.815	6,87	622.632	27,52						
Parcelas a receber na alienação de imóveis	5,2	3.242	0,14	-	-						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		160.573	6,87	622.632	27,52	<u>Não Circulante</u>		<u>119.978</u>	<u>5,13</u>	<u>152.755</u>	<u>6,75</u>
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4.2.1/4.2.2	-	-	390.197	17,25						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4.2.3	160.569	6,87	158.890	7,02	Parcela de securitização na aquisição de imóveis	7,5	119.978	5,13	124.957	5,52
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	6	4	0,00	73.545	3,25	Obrigações por aquisições de Imóveis	7,5	-	-	27.798	1,23
Investimento		1.814.650	77,65	1.791.200	79,19	Patrimônio líquido		2.336.914	100,00	2.262.020	100,00
Propriedades para Investimento		1.814.650	77,65	1.791.200	79,19	Cotas subscritas	10	2.028.163	86,79	2.028.163	89,66
Imóveis Acabados	7	1.814.650	77,65	1.791.200	79,19	Lucros acumulados	10	308.751	13,21	233.857	10,34
<u>Total do ativo</u>		<u>2.580.897</u>	<u>110,44</u>	<u>2.505.554</u>	<u>110,77</u>	<u>Total do passivo</u>		<u>2.580.897</u>	<u>110,44</u>	<u>2.505.554</u>	<u>110,77</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstrações dos resultados**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022***(Valores em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	2023	2022
Composição do resultado do exercício			
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		167.830	169.244
Receitas com multas contratuais de aluguéis		260	-
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	7,1	75.984	68.916
Lucro nas vendas de propriedade para investimento		40.475	33.535
Receitas financeiras com compra e venda de imóveis para renda		719	439
Despesa com imóveis para renda		(1.768)	(78)
Despesa com comercialização de imóveis		(991)	-
Ajuste de cauções e outras garantias		(4)	-
Correção monetária referente aquisição de imóveis		(12.162)	(10.883)
Resultado líquido de propriedades para investimento		270.343	261.173
Ativos financeiros de natureza imobiliária		59.880	50.688
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI		19.231	14.423
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		7.153	(6.314)
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		-	2
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		29.521	28.965
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		4.792	16.140
Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		199	870
Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(2.054)	(3.502)
Estorno de provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		1.095	274
Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(57)	(170)
Outros ativos financeiros		5.326	6.799
Receita com cotas de fundos de renda fixa		5.326	6.799
Outras receitas e despesas		(36.648)	(34.036)
Taxa de administração	15/8	(16.048)	(15.180)
Taxa de performance	15/8	(17.842)	(15.499)
Consultoria contábil/jurídica	15	(1.166)	(1.631)
Assessoria Técnica	15	(128)	-
Auditoria e custódia	15	(805)	(803)
Taxa de fiscalização CVM	15	(57)	(57)
CETIP	15	(176)	(164)
Despesa com laudo de avaliação	15	(398)	(553)
Outras despesas	15	(28)	(149)
Lucro líquido do exercício		298.901	284.624

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022***(Valores em milhares de Reais)*

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas subscritas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2021		2.028.163	156.858	2.185.021
Lucro líquido do exercício		-	284.624	284.624
Apropriação de rendimentos	9	-	(207.625)	(207.625)
Saldos em 31 de dezembro de 2022		2.028.163	233.857	2.262.020
Lucro líquido do exercício		-	298.901	298.901
Apropriação de rendimentos	9	-	(224.007)	(224.007)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		2.028.163	308.751	2.336.914

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022***(Valores em milhares de Reais)*

	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	171.663	161.675
Recebimento de multa e juros de aluguéis	925	1.443
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CR	18.202	12.241
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	5.326	6.799
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FI	29.572	28.610
Correção monetária na aquisição de imóveis para renda	(8.484)	-
Atualização das cauções recebidas	(4)	-
Pagamento de taxas condominiais	(868)	-
Pagamento da taxa de administração	(16.019)	(15.165)
Pagamento da taxa de performance	(16.395)	(10.433)
Pagamento de consultoria contábil/jurídica	(1.166)	(1.631)
Pagamento de custódia e auditoria	(819)	(799)
Pagamento de tributos (IPTU)	(652)	(413)
Pagamento de outros gastos operacionais	(2.034)	(931)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	<u>179.247</u>	<u>181.396</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imóveis para renda e SPEs	(31.448)	294
Benfeitorias em imóveis para renda	(674)	(32)
Venda de imóveis para renda	142.682	124.393
Aquisição/subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FI	(13.123)	(69.152)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	4.320	23.166
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	(97.047)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	57.783
Resultado sobre venda de certificado de recebíveis imobiliários - CR	-	5
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	6.503	7.210
Cauções	281	-
Caixa líquido pelas atividades de investimentos	<u>108.541</u>	<u>46.620</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Rendimentos pagos	(218.485)	(184.801)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(218.485)</u>	<u>(184.801)</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	69.303	43.214
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)	59.906	16.692
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)	129.209	59.906

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituído em 31 de janeiro de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, destinado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residente e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

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

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

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

A gestão de riscos da Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (‘Administradora’) tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 21.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 22 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, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros

3.2.1 Data de reconhecimento

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

3.2.2 Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

3.2.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

3.2.4.1 Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

3.2.4.2 Aplicações financeiras de natureza não imobiliária: São representadas por cotas de fundos de investimento.

3.2.4.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

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

3.2.4.3.2. Cotas de fundos de investimento imobiliário:

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

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

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

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

3.3.1 Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

3.3.1.2 Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

3.3.1.3 *Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão:* são atualizados pelo valor patrimonial, informado pelo respectivo administrador no mínimo mensalmente. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

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

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

3.3.2 Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4 Propriedades para investimento

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

3.5 Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

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

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

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.7.1 Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas nº 3.2 e 3.3 apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

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.

4 Aplicações financeiras

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

Fundo	2023		2022	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	1.950.221,186	125.852	995.536,983	56.874
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	184.017,544	3.352	187.371,146	3.027
Total	2.134.238,730	129.204	1.182.908,129	59.901

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

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, 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, sem 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, sem modificações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi apropriado o montante de R\$ 5.326 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 6.799) 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\$ 281 (R\$ 0 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.

4.2 De caráter imobiliário

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2023			2022		
			Quantidade	Valor	% (**)	Quantidade	Valor	% (**)
FII Campus Faria Lima	FCFL11	Outros	404.794	47.401	11,65%	345.304	39.665	9,94%
JFL Living FII	JFL11	Residencial	250.000	18.575	16,66%	250.000	16.430	16,66%
FII Rio Bravo Renda Educacional- FII	RBED11	Outros	86.780	12.774	3,68%	86.780	10.214	3,86%
BB Progressivo II FII	BBPO11	Lajes Corporativas	-	-	-	74.985	6.411	0,47%
Kinea Índices De Preços FII	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários	58.328	5.574	0,07%	58.328	5.363	0,07%
Tivio Renda Imobiliária FII(***)	TRV111	Títulos e Valores Mobiliários	140.080	13.706	0,88%	-	-	-
Kinea Rendimentos Imobiliários FII	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários	-	-	-	35.252	3.479	0,06%
FII Mint Educacional	MINT11	Híbrido	58.249	5.817	11,20%	-	-	-
TRX Real Estate FII	TRXF11	Híbrido	2	-	-	12	1	0,00%
Total			998.233	103.848		850.661	81.564	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

(***) em 2 de outubro de 2023 houve a alteração de BBPO11 para TVRI11.

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	Ticker	2023			2022		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
FII Succespar Varejo	SPVJ11	2.581.183	299.753	40,89%	2.581.183	300.032	40,89%
FII Mint Educacional	MINT11(**)	-	-	-	58.249	7.655	11,20%
WHG Real Estate FII	WHGR11	-	-	-	95.877	947	0,38%
Total		2.581.183	299.752		2.735.309	308.634	

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

(**) O fundo MINT11 foi classificado como Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) não líquido na B3 pois no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o ativo não atendia aos critérios de liquidez para a realização da precificação a valor de mercado. Como no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o ativo passou a ter maior liquidez na B3 S.A., houve a alteração da classificação para a nota 4.2.1 – Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) líquidos na B3 S.A.

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo possui a seguinte composição de Certificados de Recebíveis Imobiliários:

						2023	2022			
Título	Securitizadora	Vencimento	Juros	Rating	Atualização Monetária	Quantidade	Valor Contábil	Quantidade	Valor Contábil	
4ª EM - 114ª série	Virgo Companhia de Securitização	25/08/2032	5,75% a.a.	A-	IPCA	435	47.287	435	44.896	(i)
58ª EM - 1ª série	True Securitizadora S.A.	19/05/2037	6,50 a.a.	N/A	IPCA	39.900	43.608	39.900	40.084	(ii)
24ª EM - 1ª série	Opea Securitizadora S.A.	11/04/2034	6,75% a.a.	AA	IPCA	40.000	38.661	40.000	38.277	(iii)
1ª EM - 346ª série	True Securitizadora S.A.	26/12/2035	5,60% a.a.	N/A	IPCA	20.000.000	20.322	20.000.000	20.061	(iv)
6ª EM - 1ª série	Virgo Companhia de Securitização	20/04/2032	6,70% a.a.	AA	IPCA	17.000	6.793	17.000	10.977	(v)
1ª EM - 219ª série	Opea Securitizadora S.A.	24/10/2029	3,00% a.a.	N/A	CDI	6.000	3.898	6.000	4.595	(vi)
Total							160.569		158.890	

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

5 Valores a receber

5.1 Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o montante de R\$ 17.666 referente a contas a receber de aluguéis a vencer (31 de dezembro de 2022 - R\$ 21.498), sendo que R\$ 16.290 foram recebidos em janeiro de 2024. Em 31 de janeiro de 2024, o montante remanescente a receber de R\$ 2.326 refere-se à renda mínima garantida negociada quando da aquisição da SPE Fashion Vale Outlet Ltda., que detinha o imóvel Dutra 107, é composto por (i) o valor de R\$ 4.185 dividido em 6 parcelas a serem desembolsadas pelos vendedores entre o período de janeiro de 2023 a julho de 2025 das quais a quarta parcela no valor de R\$ 1.081 foi recebida pelo Fundo em janeiro de 2024 e (ii) o valor de R\$ 2.846 dividido em 4 parcelas a serem desembolsadas pelos vendedores entre janeiro de 2023 a julho de 2024, das quais a terceira parcela, no valor de R\$ 740, foi recebida pelo Fundo também em janeiro de 2024. A curva de pagamentos da renda mínima devidas pelos vendedores pode sofrer alterações caso alguma área venha a ser locada, refletindo a situação real das áreas com vacância financeira.

5.2 Parcelas a receber na alienação de imóveis

Compreendem as parcelas dos imóveis vendidos com parcelas a receber.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o montante de R\$ 53.331 referente a parcelas a receber na venda de imóveis (em 31 de dezembro de 2022 – R\$ 7.621).

Do valor mencionado acima, R\$ 47.000 é referente a venda do imóvel BIG localizado na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, recebido em 5 de janeiro de 2024 e R\$ 6.331 referente a cessão dos direitos aquisitivos da loja locada para o grupo Makro, localizada na cidade de Serra, estado do Espírito Santo, sendo que R\$ 3.089 foi recebido em fevereiro de 2024 e R\$ 3.242 está programado para recebimento em fevereiro de 2025.

5.3 Outros valores a receber

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui o montante de R\$ 1.868 a receber, sendo R\$ 1.755 referente a distribuição de rendimentos em investimentos em cotas de fundos imobiliários, R\$ 112 referente a ativação de custo de aquisição imóvel Belo Horizonte, R\$ 1 referente a taxa de fiscalização ANBIMA (em 31 de dezembro de 2022 – R\$ 2.697).

6 Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

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

SPE	Saldo em 31/12/2022		Movimentação em 2023		Saldo em 31/12/2023	
	Valor	Quantidade	Custo de aquisição SPE	Redução de capital (Liquidação SPE)	Valor	Quantidade
Fashion Vale Outlet Ltda.	73.542	21.027.892	-	(73.541)	1	21.027.892
Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A.	1	855	-	-	1	855
Normandia Empreendimentos e Participações S.A.	1	609	-	-	1	609
Altsa Propriedades S.A.	1	320.000	-	-	1	320.000
Total	73.545	21.349.357	-	(73.541)	4	21.349.357

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

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

O Fundo é o único titular das quotas da SPE Fashion Vale Outlet Ltda, que detinha o imóvel Dutra 107.

Em 20 de janeiro de 2023, o imóvel foi transferido da SPE para o Fundo pelo valor de R\$ 73.542.

Em 26 de setembro de 2023, houve distribuição de receita operacional líquida no valor de R\$ 578 e em 9 de outubro de 2023, houve distribuição de receita operacional líquida no valor de R\$ 418, ao acionista.

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

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

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

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

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

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

7 Propriedades para investimento

7.1 Movimentação das propriedades para investimento

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

Imóvel	31/12/2022	Movimentação em 2023			31/12/2023
	Valor Justo	Custo de aquisição / Venda de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
IBMEC Rio de Janeiro	131.650	104	96	-	131.850
Santo Alberto	113.600	-	9.150	-	122.750
Loja Sam's Club Morumbi	112.550	1	5.149	-	117.700
Loja Sam's Club Campinas	103.000	-	4.750	-	107.750
Estácio Salvador	100.700	-	1.779	71	102.550
Imóvel Vila Leopoldina	88.200	-	7.500	-	95.700
Loja BIG Indianópolis	81.200	2	3.748	-	84.950
Loja Maxxi Joaquina Ramalho	78.350	-	3.600	-	81.950
Dutra 107	0	74.990	(3.593)	603	72.000
Loja Sam's Club Atuba	67.650	1	3.099	-	70.750
Loja Sam's Club Radial Leste	65.500	-	3.000	-	68.500
Loja Sam's Club Barigui	59.250	-	2.700	-	61.950
Loja Sam's Club SJC	53.900	-	2.500	-	56.400
Loja BIG Granja Viana	39.800	-	1.850	-	41.650
Angélica São Judas	35.150	-	3.200	-	38.350
Mineirão Contagem	27.400	-	3.200	-	30.600
Casas Pernambucanas Bh Centro	27.500	-	2.450	-	29.950
Casas Pernambucanas Ribeirão Preto	26.250	-	2.350	-	28.600
Mineirão Natal	20.500	1.381	1.219	-	23.100
Mineirão Foz do Iguaçu	20.600	-	850	-	21.450
Atacadão São Carlos	19.900	-	1.150	-	21.050
Atacadão Cambé	16.200	75	1.675	-	17.950
Casas Pernambucanas Carapicuíba	15.800	-	1.400	-	17.200
Mineirão João Pessoa	14.900	-	1.900	-	16.800
Mineirão Uberlândia	14.600	23	2.027	-	16.650
Mineirão Uberaba	14.600	10	2.040	-	16.650
Casas Pernambucanas Pindamonhangaba	15.150	-	1.350	-	16.500
Mineirão Juiz de Fora	14.350	-	1.850	-	16.200
Casas Pernambucanas Tatuí	14.750	-	800	-	15.550
Casas Pernambucanas Barretos	13.250	-	1.200	-	14.450
Casas Pernambucanas Poços de Caldas	12.800	-	1.150	-	13.950
Casas Pernambucanas Paranaguá	12.250	-	(600)	-	11.900
Casas Pernambucanas Jundiá	10.950	-	950	-	11.650
Casas Pernambucanas Itanhaém	10.950	-	300	-	11.250
Casas Pernambucanas Itapetininga	10.050	-	900	-	10.950
Casas Pernambucanas Itapeva	9.800	-	850	-	10.650
Casas Pernambucanas Araguari	9.300	-	800	-	10.100
Casas Pernambucanas Telêmaco Borba	9.050	-	350	-	9.400

CSHG Renda Urbana –
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023 e 2022

Imóvel	31/12/2022	Movimentação em 2023			31/12/2023
	Valor Justo	Custo de aquisição / Venda de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
Casas Pernambucanas Itú	8.500	-	750	-	9.250
Casas Pernambucanas Mauá	8.250	-	450	-	8.700
Casas Pernambucanas Olímpia	7.900	-	700	-	8.600
Casas Pernambucanas Itapecerica da Serra	8.300	-	50	-	8.350
Casas Pernambucanas Lins	7.400	-	650	-	8.050
Casas Pernambucanas Passos	7.100	-	650	-	7.750
Casas Pernambucanas São José do Rio Pardo	7.100	-	650	-	7.750
Casas Pernambucanas Barra Bonita	6.450	-	550	-	7.000
Casas Pernambucanas Amparo	6.150	-	550	-	6.700
Casas Pernambucanas Marília	6.100	-	550	-	6.650
Casas Pernambucanas Dracena	8.700	-	(2.650)	-	6.050
Casas Pernambucanas Ituverava	8.050	-	(2.200)	-	5.850
Casas Pernambucanas Itararé	7.350	-	(1.600)	-	5.750
Casas Pernambucanas Campo Largo	5.700	-	(300)	-	5.400
Casas Pernambucanas Cruzeiro	5.350	-	(400)	-	4.950
Casas Pernambucanas Guaíra	4.150	-	350	-	4.500
Casas Pernambucanas Itapira	6.100	-	(1.600)	-	4.500
Casas Pernambucanas Machado	4.000	-	300	-	4.300
Casas Pernambucanas Carlos de Campos	6.800	-	(2.550)	-	4.250
Casas Pernambucanas Marechal Cândido	5.100	-	(900)	-	4.200
Casas Pernambucanas Sete Quedas	4.100	-	50	-	4.150
Casas Pernambucanas Capão Bonito	4.000	-	-	-	4.000
Casas Pernambucanas Adamantina	5.500	-	(1.700)	-	3.800
Casas Pernambucanas Ibiporã	3.550	-	250	-	3.800
Casas Pernambucanas Palmas	3.500	-	300	-	3.800
Casas Pernambucanas Pereira Barreto	3.550	-	150	-	3.700
Casas Pernambucanas Apiaí	3.350	-	150	-	3.500
Casas Pernambucanas Bandeirantes	3.250	-	-	-	3.250
Casas Pernambucanas Goioerê	3.100	-	150	-	3.250
Casas Pernambucanas Presidente Epitácio	2.800	-	50	-	2.850
Casas Pernambucanas Taquarituba	2.550	-	100	-	2.650
Casas Pernambucanas Goioerê	3.200	(3.200)	-	-	-
Casas Pernambucanas Ivaiporã	4.400	(4.400)	-	-	-
Casas Pernambucanas Osasco	26.850	(26.850)	-	-	-
Casas Pernambucanas Piracicaba	13.200	(13.200)	-	-	-
Makro Serra ES	-	(195)	195	-	-
Loja BIG São Bernardo	78.350	(81.950)	3.600	-	-
Total	1.791.200	(53.208)	75.984	674	1.814.650

Imóvel	31/12/2021	Movimentação em 2022			31/12/2022
	Valor Justo	Custo de aquisição / Venda de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
IBMEC Rio de Janeiro	131.450	-	200	-	131.650
Santo Alberto	114.150	-	(550)	-	113.600
Loja Sam's Club Morumbi	105.100	1	7.449	-	112.550
Loja Sam's Club Campinas	95.900	1	7.099	-	103.000
Estácio Salvador	100.700	32	(32)	-	100.700
Imóvel Vila Leopoldina	79.200	-	9.000	-	88.200
Loja BIG Indianópolis	75.950	2.309	2.941	-	81.200
Loja Maxxi Joaquina Ramalho	73.050	1	5.299	-	78.350
Loja BIG São Bernardo	72.050	3	6.297	-	78.350
Loja Sam's Club Atuba	62.950	3	4.697	-	67.650
Loja Sam's Club Radial Leste	61.050	1	4.449	-	65.500
Loja Sam's Club Barigui	54.500	3	4.747	-	59.250
Loja Sam's Club SJC	50.250	-	3.650	-	53.900
Loja BIG Granja Viana	36.600	-	3.200	-	39.800
Angélica São Judas	32.350	-	2.800	-	35.150
Casas Pernambucanas Bh Centro	25.450	1	2.049	-	27.500

CSHG Renda Urbana –
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023 e 2022

Imóvel	31/12/2021	Movimentação em 2022			31/12/2022
	Valor Justo	Custo de aquisição / Venda de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
Mineirão Contagem	26.590	59	751	-	27.400
Casas Pernambucanas Osasco	24.850	2	1.998	-	26.850
Casas Pernambucanas Ribeirão Preto	24.300	2	1.948	-	26.250
Mineirão Foz do Iguaçu	17.737	51	2.812	-	20.600
Mineirão Natal	24.591	41	(4.132)	-	20.500
Atacadão São Carlos	20.018	62	(180)	-	19.900
Atacadão Cambé	15.751	40	409	-	16.200
Casas Pernambucanas Carapicuíba	14.600	1	1.199	-	15.800
Casas Pernambucanas Pindamonhangaba	14.050	1	1.099	-	15.150
Mineirão João Pessoa	22.687	103	(7.890)	-	14.900
Casas Pernambucanas Tatuí	13.300	1	1.449	-	14.750
Mineirão Uberlândia	19.104	41	(4.545)	-	14.600
Mineirão Uberaba	17.884	41	(3.325)	-	14.600
Mineirão Juiz de Fora	21.956	91	(7.697)	-	14.350
Casas Pernambucanas Barretos	12.300	1	949	-	13.250
Casas Pernambucanas Piracicaba	12.200	1	999	-	13.200
Casas Pernambucanas Poços de Caldas	11.850	1	949	-	12.800
Casas Pernambucanas Paranaguá	11.100	1	1.149	-	12.250
Casas Pernambucanas Jundiá	10.100	1	849	-	10.950
Casas Pernambucanas Itanhaém	9.900	1	1.049	-	10.950
Casas Pernambucanas Itapetininga	9.300	1	749	-	10.050
Casas Pernambucanas Itapeva	9.050	1	749	-	9.800
Casas Pernambucanas Araguari	8.600	1	699	-	9.300
Casas Pernambucanas Telêmaco Borba	8.150	1	899	-	9.050
Casas Pernambucanas Dracena	7.900	1	799	-	8.700
Casas Pernambucanas Itú	7.900	1	599	-	8.500
Casas Pernambucanas Itapeverica da Serra	7.500	1	799	-	8.300
Casas Pernambucanas Mauá	7.850	1	399	-	8.250
Casas Pernambucanas Ituverava	7.450	1	599	-	8.050
Casas Pernambucanas Olímpia	7.300	1	599	-	7.900
Casas Pernambucanas Lins	6.850	1	549	-	7.400
Casas Pernambucanas Itararé	6.800	1	549	-	7.350
Casas Pernambucanas Passos	6.600	1	499	-	7.100
Casas Pernambucanas São José do Rio Pardo	6.550	1	549	-	7.100
Casas Pernambucanas Carlos de Campos	6.150	1	649	-	6.800
Casas Pernambucanas Barra Bonita	5.950	1	499	-	6.450
Casas Pernambucanas Amparo	5.700	1	449	-	6.150
Casas Pernambucanas Marília	5.650	1	449	-	6.100
Casas Pernambucanas Itapira	5.600	1	499	-	6.100
Casas Pernambucanas Campo Largo	5.150	1	549	-	5.700
Casas Pernambucanas Adamantina	5.000	1	499	-	5.500
Casas Pernambucanas Cruzeiro	4.950	1	399	-	5.350
Casas Pernambucanas Marechal Cândido	4.600	1	499	-	5.100
Casas Pernambucanas Ivaiporã	3.950	10	440	-	4.400
Casas Pernambucanas Guaiúra	3.850	1	299	-	4.150
Casas Pernambucanas Sete Quedas	3.950	1	149	-	4.100
Casas Pernambucanas Machado	4.050	2	(52)	-	4.000
Casas Pernambucanas Capão Bonito	3.850	9	141	-	4.000
Casas Pernambucanas Pereira Barreto	3.600	2	(52)	-	3.550
Casas Pernambucanas Ibiporã	3.350	6	194	-	3.550
Casas Pernambucanas Palmas	3.400	1	99	-	3.500
Casas Pernambucanas Apiaí	3.350	2	(2)	-	3.350
Casas Pernambucanas Bandeirantes	3.100	1	149	-	3.250
Casas Pernambucanas Mirandópolis	3.000	1	199	-	3.200
Casas Pernambucanas Goioerê	3.000	1	99	-	3.100
Casas Pernambucanas Presidente Epitácio	2.750	1	49	-	2.800
Casas Pernambucanas Taquarituba	2.450	1	99	-	2.550
Casas Pernambucanas Alfenas	7.850	(7.850)	-	-	-
Casas Pernambucanas Taubaté	6.500	(6.849)	349	-	-
Casas Pernambucanas Monte alto	5.750	(5.750)	-	-	-
Casas Pernambucanas Assis Chateaubriand	3.250	(3.344)	94	-	-
Casas Pernambucanas Sete de Setembro	9.650	(9.650)	-	-	-
Casas Pernambucanas Mogi das Cruzes	7.600	(7.600)	-	-	-

Imóvel	31/12/2021	Movimentação em 2022			31/12/2022
	Valor Justo	Custo de aquisição / Venda de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
Casas Pernambucanas Votuporanga	7.550	(7.550)	-	-	-
Casas Pernambucanas Pato Branco	7.450	(7.450)	-	-	-
Casas Pernambucanas São Sebastião	5.950	(5.950)	-	-	-
Casas Pernambucanas Ourinho	5.450	(5.450)	-	-	-
Casas Pernambucanas Francisco Beltrão	5.400	(5.400)	-	-	-
Casas Pernambucanas Batatais	5.100	(5.100)	-	-	-
Casas Pernambucanas Lapa	4.250	(4.250)	-	-	-
Casas Pernambucanas Lorena	4.050	(4.050)	-	-	-
Casas Pernambucanas Caçador	3.950	(3.950)	-	-	-
Casas Pernambucanas Videira	3.650	(3.650)	-	-	-
Casas Pernambucanas Garça	1.650	(1.650)	-	-	-
Total	1.814.818	(92.534)	68.916	-	1.791.200

7.2 Descrição das propriedades para investimento

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

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

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

Angélica São Judas (participação no empreendimento: 69%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 4.849 m², situado na Avenida Angélica, nº 2.563, Bela Vista – São Paulo/SP.

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

Dutra 107 (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2022, com área locável de 21.482 m², situado Av. Avenida Dom Pedro I, 1100, na cidade de Taubaté, estado de São Paulo.

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

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

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

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

Loja Sam's Club Atuba (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 10.131 m², situado na Rodovia BR 476, Estrada da Ribeira, nº 144, Atuba – Curitiba/PR.

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

Loja Sam's Club Barigui (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 13.565 m², situado na Rodovia Ponta Grossa, BR 277, Km 65 nº 65, Barigui – Curitiba/PR.

Loja Sam's Club SJC (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 7.549 m², situado na Avenida Cassiano Ricardo, nº 1.993, Jardim Alvorada - São José Dos Campos/SP.

Loja BIG Granja Viana (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.235 m², situado na Rodovia Raposo Tavares, nº 23.033, Granja Viana – Cotia/SP.

Loja BIG São Bernardo (participação no empreendimento: 0%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.511 m², situado na Rua Marechal Deodoro, nº 2.785, Ferrazópolis - São Bernardo Do Campo/SP.

Casas Pernambucanas (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2020, com área locável de 65.940 m². Em 31 de dezembro de 2023 o fundo possui 45 lojas que estão situadas nos estados de São Paulo, Minas Gerais e Paraná.

Mineirão Contagem (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 15.740 m², situado na Rodovia Fernão Dias, 3700 - Km 3,5 - Riacho Pedras, na cidade de Contagem, no estado de Minas Gerais.

Mineirão Natal (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 8.613 m², situado na Rua Lúcia Viveiros, nº 4.511, na cidade de Natal, no estado do Rio Grande do Norte.

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

Atacadão São Carlos (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 8.336 m², situado na Rua Miguel Petroni, nº 5.170, na cidade de São Carlos, estado de São Paulo.

Atacadão Cambé (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 6.585 m², situado na Rodovia Melo Peixoto, 1314 - BR 369 - Km.159 - Pq. Maracanã, na cidade de Cambé, no estado do Paraná.

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

Mineirão Uberlândia (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 6.698 m², situado na Rodovia BR-050, nº 7.085, na cidade de Uberlândia, no estado de Minas Gerais.

Mineirão Uberaba (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 7.972 m², situado na Avenida Coronel Cacildo Arantes, nº 50 na cidade de Uberaba, estado de Minas Gerais.

Mineirão Juiz de Fora (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2021, com área locável de 7.692 m², situado na Avenida Garcia Rodrigues Paes (Acesso Norte), 12.001, -Área C4 - Joquei Clube II, na cidade de Juiz de Fora, estado de Minas Gerais.

7.3 Valor justo das propriedades para investimento

Os valores justos das propriedades para investimento, estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil Consultoria Ltda, emitidos em 19 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. O método adotado foi o fluxo de caixa descontado.

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
IBMEC Rio de Janeiro	8,25%	8,25%	10 anos
Santo Alberto	8,25%	7,75%	10 anos
Loja Sam's Club Morumbi	8,00%	7,75%	10 anos
Loja Sam's Club Campinas	8,00%	9,00%	10 anos
Estácio Salvador	10,00%	9,50%	10 anos
Imóvel Vila Leopoldina	9,00%	8,75%	10 anos
Dutra 107	9,50%	8,50%	10 anos
Loja BIG Indianópolis	8,00%	7,25%	10 anos
Loja Maxxi Joaquina Ramalho	8,00%	8,50%	10 anos
Loja Sam's Club Atuba	8,00%	9,00%	10 anos
Loja Sam's Club Radial Leste	8,00%	8,50%	10 anos
Loja Sam's Club Barigui	8,00%	9,00%	10 anos
Loja Sam's Club SJC	8,00%	8,50%	10 anos
Loja BIG Granja Viana	8,00%	7,50%	10 anos
Angélica São Judas	8,75%	8,00%	10 anos
Mineirão Contagem	8,25%	7,75%	10 anos

CSHG Renda Urbana –
Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2023 e 2022

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Mineirão Foz do Iguaçu	8,25%	8,00%	10 anos
Mineirão Natal	8,75%	8,00%	10 anos
Atacadão São Carlos	8,25%	7,75%	10 anos
Atacadão Cambé	8,25%	7,75%	10 anos
Mineirão João Pessoa	8,75%	8,00%	10 anos
Mineirão Uberlândia	8,50%	7,75%	10 anos
Mineirão Uberaba	8,50%	7,75%	10 anos
Mineirão Juiz de Fora	8,50%	7,75%	10 anos
Casas Pernambucanas Ribeirão Preto	7,25%	6,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Carapicuíba	7,25%	6,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Pindamonhangaba	7,25%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Barretos	7,25%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Poços de Caldas	7,25%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Tatuí	7,25%	6,75%	10 anos
Casas Pernambucanas Jundiá	7,25%	6,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Paranaguá	7,25%	6,75%	10 anos
Casas Pernambucanas Itapetininga	7,25%	6,75%	10 anos
Casas Pernambucanas Itapeva	7,25%	6,75%	10 anos
Casas Pernambucanas Araguari	7,25%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Dracena	7,25%	6,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Itú	7,25%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Ituverava	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Olímpia	7,25%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Mauá	7,25%	6,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Itararé	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Itapecerica da Serra	7,25%	6,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Lins	7,25%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Passos	7,25%	6,75%	10 anos
Casas Pernambucanas São José do Rio Pardo	7,25%	6,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Guaíra	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Carlos de Campos	7,25%	6,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Barra Bonita	7,25%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Machado	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Itapira	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Amparo	7,25%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Apiaí	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Marília	7,25%	6,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Cruzeiro	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Adamantina	7,25%	6,25%	10 anos
Casas Pernambucanas Presidente Epitácio	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Pereira Barreto	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Telêmaco Borba	7,25%	6,75%	10 anos
Casas Pernambucanas Itanhaém	7,25%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Mirandópolis	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Sete Quedas	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Capão Bonito	7,25%	6,75%	10 anos
Casas Pernambucanas Palmas	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Ibiporã	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Marechal Cândido	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Taquarituba	7,50%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Campo Largo	7,25%	6,50%	10 anos
Casas Pernambucanas Bandeirantes	7,50%	6,50%	10 anos

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

7.4 Coberturas de seguros

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

7.5 Obrigações por aquisição de imóveis

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

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possui a obrigação com parcelas a pagar referente a aquisição das lojas do grupo Makro no valor de R\$ 54.278 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 54.278).

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o montante de R\$ 128.698 (em 31 de dezembro de 2022 – R\$ 133.139) referente ao saldo devedor de CRIs assumidos quando da aquisição das lojas do grupo Makro e do imóvel Dutra 107. O saldo em “Parcela de securitização na aquisição de imóveis” montante de R\$ 128.698 (em 31 de dezembro de 2022 – R\$ 133.139) é composto por R\$ 39.787 (em 31 de dezembro de 2022 – R\$ 40.090) do imóvel Dutra 107 e R\$ 88.911 (em 31 de dezembro de 2022 – R\$ 93.049) das lojas do grupo Makro. Do montante total de R\$ 128.698 há a previsão de pagamento de R\$ 8.720 no curto prazo e R\$ 119.978 no longo prazo.

Conforme mencionado acima, parte do pagamento pela aquisição das lojas do grupo Makro é através de parcelas de securitização emitido pela Opea Securitizadora S.A. em 15 de dezembro de 2021, com vencimento em 17 de dezembro de 2031, periodicidade de pagamento de juros mensal e remuneração de IPCA + 6,5% a.a. Da mesma forma, parte do pagamento pela aquisição das cotas de SPE Fashion Vale Outlet, que detinha o imóvel Dutra 107, é através de parcelas de securitização emitido pela True Securitizadora S.A. em 5 de dezembro de 2022, com vencimento em 19 de maio de 2037, periodicidade de pagamento de juros mensal e remuneração de IPCA + 6,5% a.a.

Em 31 de dezembro de 2023 há saldo em obrigações por custo de aquisição de cotas das Sociedades de Propósito Específico ou imóveis no valor de R\$ 2.054 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 2.524). Tais custos são incorridos pelo fundo na medida em que superadas as etapas para a devida escrituração/registro dos imóveis em nome do fundo e extinção de SPEs, que pode envolver outorga de escrituras por vendedores, encerramento de SPEs, emissão de guias e pagamento de tributos de transferência de imóveis, entre outros.

8 Remuneração da administradora

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriada a importância de R\$ 16.048 a título de taxa de administração (No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 15.180).

8.1 Taxa de performance

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriada a importância de R\$ 17.842 a título de taxa de performance (No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 15.499).

9 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2023	2022
Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	179.247	181.396
Lucro sobre venda de FII (líquido de IRRF)	139	685
Lucro na venda de CRI	-	5
Juros das parcelas de securitização na aquisição de Imóveis	-	(5.193)

Distribuição de rendimentos	2023	2022
Correção monetária sobre parcelas a receber	1.029	-
Lucro na venda de Imóveis	48.918	33.856
Base cálculo	229.333	210.749
 Resultado mínimo a distribuir - 95%	 217.866	 200.212
Rendimentos apropriados no exercício	224.007	207.625
 Pagamento no exercício (valores brutos)		
 Resultado distribuído referente ao exercício anterior	 36.813	 13.989
Resultado do exercício distribuído	181.672	170.812
Total pago no exercício	218.485	184.801
 Resultados do exercício a distribuir	 42.335	 36.813

10 Patrimônio Líquido

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido está dividido por 18.406.458 cotas (18.406.458 cotas em 31 de dezembro de 2022), com valor unitário de R\$ 126,961643 (R\$ 122,892742 em 2022), totalizando R\$ 2.336.914 (R\$ 2.262.020 em 31 de dezembro de 2022).

11 Condições para emissões e amortizações

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não foram emitidas novas cotas. Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo.

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

12 Divulgação de informações

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

13 Negociação das cotas

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

Data	Valor da cota em 2023	Data	Valor da cota em 2022
31/01/2023	118,74	31/01/2022	115,15
28/02/2023	114,30	25/02/2022	112,80
31/03/2023	115,22	31/03/2022	111,98
28/04/2023	122,89	29/04/2022	115,50
31/05/2023	125,30	31/05/2022	118,40
30/06/2023	132,36	30/06/2022	118,69
31/07/2023	132,50	29/07/2022	119,55
31/08/2023	132,53	31/08/2022	127,88
29/09/2023	138,50	30/09/2022	129,35
31/10/2023	129,30	31/10/2022	126,90
30/11/2023	134,50	30/11/2022	120,98
28/12/2023	140,00	31/12/2022	122,19

14 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 14,74% (14,03% no exercício findo 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 11,04% (10,24% no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

O retorno sobre o patrimônio líquido durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 13,21% (13,03% em 2022)

15 Encargos debitados ao Fundo

	2023		2022	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	16.048	0,70	15.180	0,69
Taxa de performance	17.842	0,78	15.499	0,70
Consultoria contábil/jurídica	1.166	0,05	1.631	0,07
Assessoria Técnica	128	0,01	-	-
Auditoria e custódia	805	0,04	803	0,04
Taxa de fiscalização CVM	57	-	57	-
CETIP	176	0,01	164	0,01
Despesa com laudo de avaliação	398	0,02	-	-
Outras despesas	28	-	702	0,03
Total despesas administrativas	36.648	1,60	34.036	1,54

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, no valor de R\$ 2.285.290 (R\$ 2.205.089 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

16 Tributação

16.1 Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de impostos, inclusive imposto de renda, que apenas incidem sobre aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, e ganho de capital auferido na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte, sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, conforme disposto na Lei 12.024/09.

16.2 Dos Cotistas do Fundo

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

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

17 Demandas judiciais

Atualmente o Fundo é parte em um processo (em 31 de dezembro de 2022 o Fundo não era parte de processos), sendo:

(i) Uma ação na Vara da Fazenda Pública e Autarquias que, baseado na opinião dos assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor total da causa é de R\$ 94;

18 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

19 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, além do pagamento das taxas de administração e de performance, conforme detalhado na nota explicativa nº 8, o Fundo não realizou transações de títulos, valores mobiliários e instrumentos financeiros com partes relacionadas.

20 Mensuração ao Valor Justo

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

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

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

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

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

<u>Ativos</u>	<u>2023</u>			<u>Consolidado</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	129.204	-	129.204
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	103.848	-	-	103.848
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	299.752	299.752
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	-	4	4
Propriedades para Investimento	-	-	1.814.650	1.814.650
Certificado de Recebíveis Imobiliários	-	160.569	-	160.569
Total do ativo	<u>103.848</u>	<u>289.773</u>	<u>2.114.406</u>	<u>2.508.027</u>

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	-	59.901	-	59.901
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	90.165	-	-	90.165
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	300.032	300.032
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	-	73.545	73.545
Propriedades para Investimento	-	-	1.791.200	1.791.200
Certificado de Recebíveis Imobiliários	-	158.890	-	158.890
Total do ativo	<u>90.165</u>	<u>218.791</u>	<u>2.164.777</u>	<u>2.473.733</u>

21 Riscos associados ao Fundo

21.1 Riscos de mercado

21.1.1 *Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo*

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

21.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

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

- i. taxas de juros;
- ii. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- i. flutuações cambiais;
- iii. inflação;
- ii. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

- iv. política fiscal;
- iii. instabilidade social e política; e
- v. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, podem ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos podem 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 podem impactar os resultados do Fundo.

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

21.2 Riscos relativos ao Fundo

21.2.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, aos quais os cotistas também podem estar sujeitos.

Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos pode ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

21.2.2 Desempenho passado

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

21.2.3 Riscos jurídicos

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

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

21.2.4 Risco tributário

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

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

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que pode 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 é concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não é concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

21.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

- (i) Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista depende 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 deve 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, pode ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

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

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

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

Considerando que o fundo pode 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, pode 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.

21.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira

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

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

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

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

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

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

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implica 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 pode não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário tem 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 podem 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, pode ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo podem ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

21.3.3 Risco de desapropriação

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

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

21.3.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

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

21.3.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

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

21.3.6 Risco de depreciação do investimento

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

21.3.7 Risco de vacância

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

21.3.8 Risco de sinistro

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

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

21.3.9 Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, está 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 está sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

21.3.10 Riscos Jurídicos em relação aos imóveis

O Fundo pode 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 polo ativo quanto no polo 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 pode ser afetado adversamente.

21.3.11 Risco da administração dos imóveis por terceiros

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

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

21.4 Gerenciamento de riscos

21.4.1 Risco de crédito

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

21.4.2 Risco de liquidez

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

21.4.3 Risco de mercado

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

21.4.4 Risco operacional

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

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

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

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

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

21.4.5 Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24 de janeiro de 2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21 de dezembro de 2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico, não relacionado a qualquer Fundo da CSHG. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, deveriam reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras pode ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

22 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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

23 Informações adicionais

A CVM publicou a Resolução CVM nº 175/2022, bem como suas respectivas alterações que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento e sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento. As alterações introduzidas pela nova resolução entraram em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, devendo todos os fundos de investimento em funcionamento ser adaptados até 31 de dezembro de 2024. Em 31 de maio de 2023, a CVM publicou a Resolução CVM nº 184/2023, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliários - FIIs, sendo certo que esta Administradora seguirá acompanhando as evoluções do novo marco regulatório.

Conforme fato relevante divulgado em 2 de janeiro de 2023, o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Goioerê, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O CVC do Imóvel foi de R\$ 3.975.

Conforme fato relevante divulgado em 1º de fevereiro de 2023, o Fundo firmou o Termo de Fechamento e outros contratos correlatos (“TF”), por meio do qual concluiu a cessão dos direitos aquisitivos da loja localizada na cidade de Serra, estado do Espírito Santo, e atualmente locado para a DMA Distribuidora S/A. Como não houve qualquer desembolso pelo Fundo em relação ao Imóvel com exceção dos custos de transação, a operação gerará, conforme o fluxo de recebimento, um lucro em regime de caixa correspondente ao Preço de Cessão, descontados os custos de transação incorridos, somando então o valor de R\$ 15.518.

Conforme fato relevante divulgado em 10 de março de 2023, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Piracicaba, estado de São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas. O Fundo recebeu na data o valor de R\$ 15.500, sendo que a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 3.675.

Conforme fato relevante divulgado em 29 de março de 2023, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) por meio da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Ivaiporã, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90, no valor de R\$ 4.673. Com isso, a operação gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 1.000. A partir desta data, a compradora faz jus ao aluguel mensal de R\$ 24.

Conforme fato relevante divulgado em 26 de junho de 2023, o Fundo enviou para a BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23, e Mint Capital Gestora de Recursos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.502.768/0001-80, na qualidade de instituição administradora e gestora, respectivamente, do Fundo De Investimento Imobiliário Mint Educacional - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 19.872.887/0001-36 (“MINT”), proposta para aquisição, pelo Fundo, de 100% dos imóveis detidos direta e indiretamente pelo MINT. A Operação está condicionada à aprovação da proposta nos órgãos deliberativos do MINT, além de demais condições precedentes usuais para esse tipo de operação. Por fim, a Administradora informa que a proposta para a Operação tem uma série de premissas e etapas a serem cumpridas, que envolvem inclusive as condições relacionadas à estrutura de aquisição e ao pagamento pela aquisição dos ativos alvo, que serão oportunamente informadas ao mercado.

Conforme fato relevante divulgado em 26 de junho de 2023, o Fundo enviou para Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob nº 22.610.500/0001-88, e SPCV S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 17.543.981/0001-16, na qualidade de instituição administradora e consultor imobiliário, respectivamente, do Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 27.538.422/0001-71 (“SPVJ”) proposta para aquisição, pelo Fundo, de 100% dos imóveis detidos direta ou indiretamente pelo SPVJ. A Operação está condicionada à aprovação da proposta nos órgãos deliberativos do SPVJ, além de demais condições precedentes usuais para esse tipo de operação. Por fim, a Administradora informa que a proposta para a Operação tem uma série de premissas e etapas a serem cumpridas, que envolvem inclusive as condições relacionadas à estrutura de aquisição e ao pagamento pela aquisição dos ativos alvo, que serão oportunamente informadas ao mercado.

Conforme fato relevante divulgado em 17 de outubro de 2023, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Osasco, estado do São Paulo, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A., O valor de venda do Imóvel foi de R\$ 37.000.

Conforme fato relevante divulgado em 22 de dezembro de 2023, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de São Bernardo do Campo, estado de São Paulo, locada para a WMB Supermercados do Brasil Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 00.063.960/0001-09, empresa pertencente ao Grupo BIG. O valor de venda foi de R\$ 94.000.

24 Eventos subsequentes

Conforme fato relevante divulgado em 10 de janeiro de 2024, o Fundo firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra (“Escritura”) da qual concluiu a venda de uma loja detida pelo Fundo, localizada na cidade de Campo Largo, estado do Paraná, locada para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. Casas Pernambucanas, inscrita no CNPJ sob o nº 61.099.834/0001-90. O valor de venda do Imóvel foi de R\$ 5.600.

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 fato relevante divulgado em 8 de março de 2024, em continuidade aos fatos relevantes publicados em 26 de junho de 2023 e 14 de julho de 2023, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que firmou o Contrato de Compromisso de Venda e Compra, Opção de Compra e Outros Pactos, por meio do qual o Fundo se comprometeu ou tem a opção de adquirir os ativos detidos direta e indiretamente pelo Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo, CNPJ 27.538.422/0001-71, pelo valor total de R\$ 794.590. O fechamento da operação está condicionado à superação de uma série de condições suspensivas e resolutivas negociadas no CVC, observado que o HGRU poderá renunciar a tais condições, a seu exclusivo critério.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável