

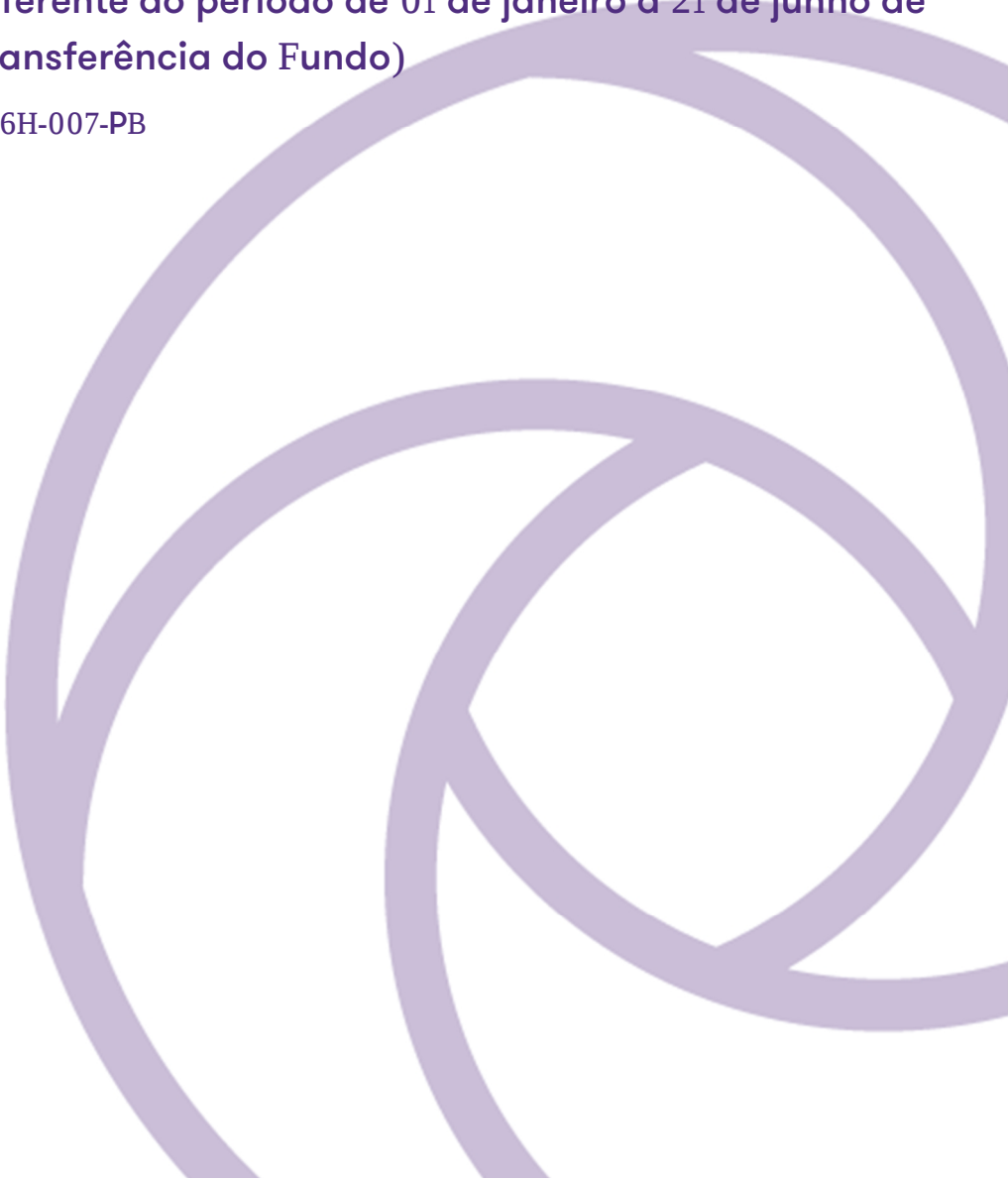
CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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 referente ao período de 01 de janeiro a 21 de junho de
2024 (data de transferência do Fundo)

Ref.: Relatório nº 2486H-007-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras para o período de 01 de janeiro a 21 de junho de 2024 (data de transferência do Fundo)	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 21 de junho de 2024 (data de transferência do fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro a 21 de junho de 2024 (data de transferência do Fundo), bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 21 de junho de 2024 (data de transferência do Fundo), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 01 de janeiro a 21 de junho de 2024 (data de transferência do fundo), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Imobiliário, 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.

Ênfase

Transferência da Administradora do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 23 - Alterações Estatutárias, referente à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ocorrida em 27 de maio de 2024, que deliberou e aprovou, entre outros temas, de forma conjunta, a contratação do Pátria Investimentos Ltda., como gestor do Fundo, e a substituição da atual administradora do Fundo pelo Banco Genial S.A., como administrador e custodiante do Fundo a partir de 21 de junho de 2024. As demonstrações financeiras foram apresentadas para o período de 1 de janeiro a 21 de junho de 2024, sem informações comparativas, em virtude da transferência da administração e gestão do Fundo. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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 6, “Propriedade para Investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 21 de junho de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 1.810.692 mil, o equivalente a 77,62% 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 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; (ii) 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 (iii) avaliação do comitê de risco e valuation da Administradora ocorrido em 26 de abril de 2024 referente a reavaliação do valor justo dos imóveis; (iv) análise das matrículas atualizadas dos imóveis; (v) recálculo dos contratos para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no período; 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 período foram adequados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 09, “Política de Distribuição de Resultados”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 21 de junho de 2024, o Fundo destinou o montante de R\$ 78.228 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 período; 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 no período, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 Administradora 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 obtivemos 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; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas 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 período 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, 19 de agosto 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

Balanço patrimonial em 21 de junho de 2024 (data de transferência da administração)*(Valores em milhares de reais)*

<u>Ativo</u>	Notas	<u>2024</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	Notas	<u>2024</u>	<u>% PL</u>
<u>Circulante</u>		<u>497.284</u>	<u>21,32</u>	<u>Circulante</u>		<u>70.751</u>	<u>3,03</u>
Disponibilidades		986	0,04	Provisões e contas a pagar		<u>70.751</u>	<u>3,03</u>
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		64.880	2,78	Taxa de administração		978	0,04
Cotas de Fundos de Investimento	4.1.1	64.880	2,78	Taxa de performance		2.367	0,10
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		412.463	17,68	Custo de aquisição a pagar	7.5	110	0,01
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4.2.1/4.2.2	412.463	17,68	Parcela de securitização na aquisição de imóveis	7.5	10.330	0,44
Valores a receber		18.955	0,82	Provisão de IR s/ lucro de cotas de FII		2.273	0,10
Aluguéis a receber	5.1	13.637	0,59	Obrigações por aquisição de imóveis	7.5	54.277	2,33
(-) PDD aluguéis a receber		(1)	(0,00)	Caução	4.1.1	312	0,01
Parcelas a receber na alienação de imóveis	5.2	3.242	0,14	Outros valores a pagar		104	0,00
Rendimentos de FII a receber	5.3	418	0,02				
Outros valores a receber	5.3	1.659	0,07				
<u>Não Circulante</u>		<u>2.022.802</u>	<u>86,71</u>	<u>Não Circulante</u>		<u>116.556</u>	<u>5,00</u>
Realizável a Longo Prazo		<u>2.022.802</u>	<u>9,09</u>	Parcela de securitização na aquisição de imóveis		116.556	5,00
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		212.110	9,09				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4.2.3	108.067	4,63				
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4.2.4	104.040	4,46				
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	6	3	0,00				
Investimento		1.810.692	77,62	<u>Patrimônio líquido</u>		<u>2.332.779</u>	<u>100,00</u>
Propriedades para Investimento		1.810.692	77,62	Cotas subscritas	10	2.028.163	86,94
Imóveis Acabados	7	1.810.692	77,62	Lucros acumulados		304.616	13,06
<u>Total do ativo</u>		<u>2.520.086</u>	<u>108,03</u>	<u>Total do passivo</u>		<u>2.520.086</u>	<u>108,03</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

Demonstração do resultado
Período de 1º de janeiro a 21 de junho de 2024
(data de transferência da administração)

(Valores em milhares de reais)

Composição do resultado do período	Notas	2024
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis		79.178
Receitas com multas contratuais de aluguéis		1
(-) PDD de aluguéis a receber	5	(1)
Lucro nas vendas de propriedade para investimento	6	200
Despesa com imóveis para renda		(546)
Despesa com comercialização de imóveis		(100)
Ajuste de cauções e outras garantias		(8)
Correção monetária referente aquisição de imóveis	4	(7.244)
Resultado líquido de propriedades para investimento		71.480
Ativos financeiros de natureza imobiliária		12.006
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI		6.839
Desvalorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(4.718)
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		883
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		4.040
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		13.695
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		(10.935)
Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		15
Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(235)
Estorno de provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		2.422
Outros ativos financeiros		2.076
Receita com cotas de fundos de renda fixa	4.1.1	2.076
Outras receitas e despesas		(11.469)
Taxa de administração	15/8	(8.171)
Taxa de performance	15/8	(2.367)
Consultoria contábil/jurídica	15	(395)
Assessoria Técnica		(10)
Auditoria e custódia	15	(390)
Taxa de fiscalização CVM	15	(27)
CETIP	15	(94)
Outras despesas	15	(15)
Lucro líquido do período		74.093

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

Período de 1º de janeiro a 21 de junho de 2024

(Valores em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas subscritas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2023		2.028.163	308.751	2.336.914
Lucro líquido do período		-	74.093	74.093
Apropriação de rendimentos	9	-	(78.228)	(78.228)
Saldos em 21 de junho de 2024		2.028.163	304.616	2.332.779

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 fluxos de caixa - Método direto**Período de 1º de janeiro a 21 de junho de 2024***(Valores em milhares de reais)*

	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	83.206
Recebimento de multa e juros de aluguéis	1
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	6.650
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	2.076
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	15.032
Correção monetária na aquisição de imóveis para renda	(4.506)
Recebimento de reembolso de tributos (IPTU)	253
Pagamento de taxas condominiais	(483)
Pagamento da taxa de administração	(8.567)
Pagamento da taxa de performance	(10.385)
Pagamento de consultoria contábil/jurídica	(395)
Pagamento de custódia e auditoria	(409)
Pagamento de tributos (IPTU)	(203)
Pagamento de outros gastos operacionais	(391)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	81.879
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de imóveis para renda e SPEs	(9.113)
Benfeitorias em imóveis para renda	(330)
Venda de imóveis para renda	55.689
Aquisição/subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(22.536)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	2.751
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(100.000)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	47.548
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.309
Recebimento de cauções	22
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimentos	(24.660)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos pagos	(120.563)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(120.563)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(63.344)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)	129.209
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)	65.865

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 prioriza 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.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o período de 1º de janeiro de 2024 a 21 de junho de 2024, sem comparação com o exercício anterior, em razão da transferência de administração do Fundo mencionada na nota explicativa nº 23.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 19 de agosto 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. *Letras de Crédito Imobiliário* - instrumentos financeiros com lastro em recebíveis imobiliários que representam dívida para o emissor, rendem juros e são emitidos de forma física ou escritural.

3.2.4.3.3. *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.

3.2.4.3.4. *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 *Letras de Crédito Imobiliário – LCI:* contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

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

3.3.2 Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4 Propriedades para investimento

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

3.5 Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

- 3.5.2 Passivos contingentes:** possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- 3.5.3 Ativos contingentes:** ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.
- 3.6 Reconhecimento de receitas e despesas**
As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.
- 3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**
A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando 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 7.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 21 de junho de 2024 estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

	2024	
Fundo	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	904.854,615	61.390
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	182.645,569	3.490
Total	1.087.500,184	64.880

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 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 período findo em 21 de junho de 2024 foi apropriado o montante de R\$ 2.076 na demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

Adicionalmente, em 21 de junho de 2024 o Fundo possui o montante de R\$ 312 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 21 de junho de 2024, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2024		
			Quantidade	Valor	% (**)
FII Campus Faria Lima	FCFL11	Outros	497.894	58.343	14,33
JFL Living FII	JFLL11	Residencial	250.000	18.500	16,66
Tivio Renda Imobiliária FII	TVRI11	Lajes Corporativas	140.080	14.358	0,88
FII Rio Bravo Renda Educacional- FII	RBED11	Outros	86.780	11.983	3,68
Kinea High Yield Cri FII	KNHY11	Títulos e Valores Mobiliários	82.656	8.670	0,29
Kinea Índices De Preços FII	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários	58.328	5.620	0,07
FII Mint Educacional	MINT11	Híbrido	58.249	5.591	11,20
TRX Real Estate FII	TRXF11	Híbrido	11	1	-
Alianza Trust Renda Imobiliária - FII	ALZR11	Híbrido	10	1	-
Alianza Trust Renda Imobiliária - FII	ALZR13	Híbrido	3	-	-
Maxi Renda FII	MXRF11	Híbrido	10	-	-
Maxi Renda FII	MXRF12	Híbrido	2	-	-
Total			1.174.023	123.068	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

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

Em 21 de junho de 2024, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	Ticker	2024		
		Quantidade de Cotas	Valor	% (*)
Succespar Varejo FII	SPVJ11	2.581.183	289.396	-
Total		2.581.183	289.396	

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

4.2.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 21 de junho de 2024, o Fundo possui a seguinte composição de Certificados de Recebíveis Imobiliários:

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros	Rating	Atualização Monetária	2024		
						Quantidade	Valor Contábil	
4ª EM - 114ª série	Virgo Companhia de Securitização	25/08/2032	5,75% a.a.	A-	IPCA	391	42.101	(i)
58ª EM - 1ª série	True Securitizadora S.A.	19/05/2037	6,50 a.a.	N/A	IPCA	39.900	41.516	(ii)
1ª EM - 346ª série	True Securitizadora S.A.	26/12/2035	5,60% a.a.	N/A	IPCA	14.960.000	14.443	(iii)
6ª EM - 1ª série	Virgo Companhia de Securitização	20/04/2032	6,70% a.a.	AA	IPCA	17.000	6.545	(iv)
1ª EM - 219ª série	Opea Securitizadora S.A.	24/10/2029	3,00% a.a.	N/A	CDI	6.000	3.462	(v)
Total							108.067	

- (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 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.
- (iv) 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.
- (v) 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.

4.2.4 Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

Em 21 de junho de 2024, o Fundo possui a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

LCI	Vencimento	Taxa de Juros	2024	
			Quantidade	Valor Contábil
Caixa Econômica Federal	26/01/2026	CDI	5	104.040
				104.040

5 Valores a receber

5.1 Aluguéis a receber

Compreendem aluguéis a receber e vincendos relativos às áreas ocupadas.

Em 21 de junho de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 13.637 referente a contas a receber de aluguéis a vencer, e foi constituído provisão para devedores duvidosos (PDD) no montante de R\$ 1.

5.2 Parcelas a receber na alienação de imóveis

Compreendem as parcelas dos imóveis vendidos com parcelas a receber.

Em 21 de junho de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 3.242 referente a parcelas a receber na venda do imóvel, corrigidas monetariamente. Este valor refere-se a cessão dos direitos aquisitivos da loja locada para o grupo Makro, localizada na cidade de Serra, estado do Espírito Santo que está programado para recebimento em fevereiro de 2025.

5.3 Outros valores a receber

Em 21 de junho de 2024 o Fundo possui o montante de R\$ 418 referente a distribuição de rendimentos de FII a receber e R\$ 1.659 de outros valores a receber, sendo R\$ 1.621 referente a ativação de custo de aquisição dos imóveis, R\$ 30 referente a taxa de fiscalização CVM, R\$ 8 anuidade B3 e R\$ 1 taxa bimestral ANBID.

6 Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 21 de junho de 2024, o Fundo possui a seguinte composição em Investimento em Sociedades de Propósito Específico:

SPE	Saldo em 31/12/2023		Movimentação em 2024	Saldo em 21/06/2024	
	Valor	Quantidade		Valor	Quantidade
Fashion Vale Outlet Ltda.	1	21.027.892	(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	4	21.349.357	(21.027.892)	3	321.464

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 período está descrita a seguir:

Imóvel	31/12/2023	Movimentação em 2024			21/06/2024
	Valor Justo	Custo de aquisição / Venda de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
IBMEC Rio de Janeiro	131.850	-	-	-	131.850
Santo Alberto	122.750	-	-	-	122.750
Loja Sam's Club Morumbi	117.700	-	-	-	117.700
Loja Sam's Club Campinas	107.750	-	-	-	107.750
Estácio Salvador	102.550	-	-	36	102.586
Imóvel Vila Leopoldina	95.700	-	-	-	95.700
Loja BIG Indianópolis	84.950	-	-	-	84.950
Loja Maxxi Joaquina Ramalho	81.950	1.111	-	-	83.061
Dutra 107	72.000	-	-	294	72.294
Loja Sam's Club Atuba	70.750	-	-	-	70.750
Loja Sam's Club Radial Leste	68.500	-	-	-	68.500
Loja Sam's Club Barigui	61.950	-	-	-	61.950
Loja Sam's Club SJC	56.400	-	-	-	56.400
Loja BIG Granja Viana	41.650	-	-	-	41.650
Angélica São Judas	38.350	-	-	-	38.350
Mineirão Contagem	30.600	-	-	-	30.600
Casas Pernambucanas Bh Centro	29.950	-	-	-	29.950
Casas Pernambucanas Ribeirão Preto	28.600	-	-	-	28.600
Mineirão Natal	23.100	-	-	-	23.100
Mineirão Foz do Iguaçu	21.450	-	-	-	21.450
Atacadão São Carlos	21.050	-	-	-	21.050
Atacadão Cambé	17.950	-	-	-	17.950
Casas Pernambucanas Carapicuíba	17.200	-	-	-	17.200
Mineirão João Pessoa	16.800	-	-	-	16.800
Mineirão Uberlândia	16.650	-	-	-	16.650
Mineirão Uberaba	16.650	-	-	-	16.650
Casas Pernambucanas Pindamonhangaba	16.500	-	-	-	16.500
Mineirão Juiz de Fora	16.200	-	-	-	16.200
Casas Pernambucanas Tatuí	15.550	-	-	-	15.550
Casas Pernambucanas Barretos	14.450	-	-	-	14.450
Casas Pernambucanas Poços de Caldas	13.950	-	-	-	13.950
Casas Pernambucanas Paranaguá	11.900	-	-	-	11.900
Casas Pernambucanas Jundiá	11.650	-	-	-	11.650
Casas Pernambucanas Itanhaém	11.250	-	-	-	11.250
Casas Pernambucanas Itapetininga	10.950	-	-	-	10.950
Casas Pernambucanas Itapeva	10.650	-	-	-	10.650
Casas Pernambucanas Araguari	10.100	-	-	-	10.100
Casas Pernambucanas Telêmaco Borba	9.400	-	-	-	9.400
Casas Pernambucanas Itú	9.250	-	-	-	9.250
Casas Pernambucanas Mauá	8.700	-	-	-	8.700
Casas Pernambucanas Olímpia	8.600	-	-	-	8.600
Casas Pernambucanas Itapeverica da Serra	8.350	-	-	-	8.350
Casas Pernambucanas Lins	8.050	-	-	-	8.050
Casas Pernambucanas Passos	7.750	-	-	-	7.750
Casas Pernambucanas São José do Rio Pardo	7.750	-	-	-	7.750
Casas Pernambucanas Barra Bonita	7.000	-	-	-	7.000
Casas Pernambucanas Amparo	6.700	-	-	-	6.700
Casas Pernambucanas Marília	6.650	-	-	-	6.650
Casas Pernambucanas Dracena	6.050	-	-	-	6.050
Casas Pernambucanas Ituverava	5.850	-	-	-	5.850
Casas Pernambucanas Itararé	5.750	-	-	-	5.750
Casas Pernambucanas Cruzeiro	4.950	-	-	-	4.950
Casas Pernambucanas Guaíra	4.500	-	-	-	4.500
Casas Pernambucanas Itapira	4.500	-	-	-	4.500

CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Demonstrações financeiras em
21 de junho de 2024 (data de transferência da administração)

Imóvel	31/12/2023	Movimentação em 2024			21/06/2024
	Valor Justo	Custo de aquisição / Venda de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
Casas Pernambucanas Machado	4.300	-	-	-	4.300
Casas Pernambucanas Carlos de Campos	4.250	-	-	-	4.250
Casas Pernambucanas Marechal Cândido	4.200	-	-	-	4.200
Casas Pernambucanas Sete Quedas	4.150	-	-	-	4.150
Casas Pernambucanas Capão Bonito	4.000	-	-	-	4.000
Casas Pernambucanas Adamantina	3.800	-	-	-	3.800
Casas Pernambucanas Ibiporã	3.800	-	-	-	3.800
Casas Pernambucanas Palmas	3.800	-	-	-	3.800
Casas Pernambucanas Pereira Barreto	3.700	-	-	-	3.700
Casas Pernambucanas Apiaí	3.500	-	-	-	3.500
Casas Pernambucanas Bandeirantes	3.250	-	-	-	3.250
Casas Pernambucanas Goioerê	3.250	-	-	-	3.250
Casas Pernambucanas Presidente Epitácio	2.850	-	-	-	2.850
Casas Pernambucanas Taquarituba	2.650	-	-	-	2.650
Casas Pernambucanas Campo Largo	5.400	(5.400)	-	-	-
Total	1.814.650	(4.289)	-	330	1.810.692

Em 21 de junho de 2024 o Fundo apresentava uma vacância física de 1,3%, sendo que toda a vacância está concentrada no empreendimento Dutra 107.

7.2 Descrição das propriedades para investimento

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

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

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

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.

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.

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

Loja BIG 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.

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 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.

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.

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.

Casas Pernambucanas (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2020, com área locável de 64.726 m², possui 44 lojas que estão situadas nos estados de São Paulo, Minas Gerais e Paraná.

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 do de novembro de 2023 e 21 de junho de 2024, a Administradora do Fundo avaliou eventos de distratos de contratos de locação, novos locatários, ou qualquer outro evento que pudesse impactar a avaliação dos respectivos valores juros dos imóveis. O método adotado foi o fluxo de caixa descontado.

Periodicamente, a Administradora analisa os laudos de valoração dos imóveis por meio da comparação com um modelo interno. Para a demonstração financeira do período de 1º de janeiro de 2024 a 21 de junho de 2024 não foi constatado variações relevantes que fossem necessário a atualização do valor justo das propriedades de investimentos.

CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Demonstrações financeiras em
21 de junho de 2024 (data de transferência da administração)

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
Loja BIG Indianópolis	8,00%	7,25%	10 anos
Loja Maxxi Joaquina Ramalho	8,00%	8,50%	10 anos
Loja BIG São Bernardo	8,00%	7,25%	10 anos
Loja Sam's Club Atuba	8,00%	9,00%	10 anos
Loja Sam's Club Radial Leste	8,00%	8,50%	10 anos
Loja Sam's Club Barigui	8,00%	9,00%	10 anos
Loja Sam's Club SJC	8,00%	8,50%	10 anos
Loja BIG Granja Viana	8,00%	7,50%	10 anos
Angélica São Judas	8,75%	8,00%	10 anos
Mineirão Contagem	8,25%	7,75%	10 anos
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 BH Centro	7,25%	6,50%	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

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
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 21 de junho de 2024 o Fundo possui a obrigação com parcelas a pagar referente a aquisição dos imóveis locados para a Makro no valor de R\$ 54.277.

Em 21 de junho de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 126.886 referente ao saldo devedor do 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” no montante de R\$ 126.886 é composto por R\$ 40.848 do imóvel Dutra 107 e R\$ 86.038 das lojas do grupo Makro.

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 21 de junho de 2024 há saldo em obrigações por custo de aquisição das Sociedades de Propósito Específico ou imóveis no valor de R\$ 110. 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

8.1 Taxa de administração

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

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

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 período findo em 21 de junho de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 8.171 a título de taxa de administração.

8.2 Taxa de performance

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

No período findo em 21 de junho de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 2.367 a título de taxa de performance.

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	2024
Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	81.879
Lucro sobre venda de FII (líquido de IRRF)	14
Lucro na venda de CRI	882
Atualização de caução	(6)
Lucro na venda de Imóveis	19.358
Base cálculo	102.127
 Resultado mínimo a distribuir - 95%	 97.020
Rendimentos apropriados no exercício	78.228
 Pagamento no exercício (valores brutos)	
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	42.335
Resultado do período distribuído	78.228
Total pago no exercício	120.562
 Resultados do período a distribuir*	 23.008

*rendimentos anunciados em 28 de junho de 2024, com pagamento em 12 de julho de 2024 (data posterior a data de transferência da administração)

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 21 de junho de 2024, o patrimônio líquido está dividido por 18.406.458 cotas, com valor unitário de R\$ 126,737010, totalizando R\$ 2.332.779.

11 Condições para emissões e amortizações

A Administradora pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o Fundo 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.

No período findo em 21 de junho de 2024 (data de transferência do Fundo) não foram emitidas novas cotas.

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

No período findo em 21 de junho de 2024 (data de transferência do Fundo), 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 2024
31/01/2024	139,64
29/02/2024	136,80
28/03/2024	136,39
30/04/2024	135,45
31/05/2024	129,85
21/06/2024	127,00

14 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período findo em 21 de junho de 2024 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 3,65%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período findo em 21 de junho de 2024 (apurado considerando-se rendimento distribuído no período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 3,86%.

15 Encargos debitados ao Fundo

	2024	
	Valores	% (*)
Taxa de administração	8.171	0,35
Taxa de performance	2.367	0,10
Consultoria contábil/jurídica	395	0,02
Assessoria Técnica	10	0,00
Auditoria e custódia	390	0,02
Taxa de fiscalização CVM	27	-
CETIP	94	-
Outras despesas	15	-
Total despesas administrativas	11.469	0,49

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período findo em 21 de junho de 2024, no valor de R\$ 2.335.570.

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, 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 período findo em 21 de junho de 2024, além do pagamento das taxas de administração e performance, conforme detalhado na nota explicativa nº 8, o Fundo não realizou transações de títulos, valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos 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 21 de junho de 2024:

Ativos	2024			Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	64.880	-	64.880
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	123.067	-	-	123.067
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	289.396	289.396
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	-	3	3
Propriedades para Investimento	-	-	1.810.692	1.810.692
Certificado de Recebíveis Imobiliários	-	108.067	-	108.067
Letras de Crédito Imobiliário	-	104.040	-	104.040
Total do ativo	<u>123.067</u>	<u>276.987</u>	<u>2.100.091</u>	<u>2.500.145</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 podem 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, podem 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, podem afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, podem 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 estão 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 será 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, poderá gerar ao Fundo diminuição de ganhos ou até prejuízo;
- ii. De execução de garantias em razão da cessão de recebíveis dos imóveis os quais o Fundo desta forma. No caso em que ocorrer o inadimplemento de qualquer uma das obrigações garantidas relacionadas a cessão dos direitos creditórios, podem ser executadas as garantias para honrar essas obrigações, o que afeta 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 podem 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 podem 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 da 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 pode 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 pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo 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 uma série de controles, entre eles o controle de exposição por emissor dos ativos com limites pré definidos por um comitê, e para cada produto novo, ele é submetido ao comitê para a análise do riscos envolvidos.

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 poderá 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 Alterações estatutárias

27/05/2024 – Termo de Apuração e Ata da Assembleia Geral Extraordinária deliberou de forma conjunta, a contratação do Pátria Investimentos Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº 12.461.756/0001-17, como gestor do Fundo, a substituição da Atual Administradora do Fundo por Banco Genial S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, como administrador e custodiante do Fundo, a consequente alteração do Regulamento do Fundo para refletir as alterações citadas e para adaptá-lo à Resolução CVM nº 175, inclusive para fins de descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais, sem qualquer majoração da taxa de administração do Fundo e aperfeiçoamento da política de investimentos do Fundo, buscando maior eficiência na alocação de recursos.

Conforme fato relevante divulgado em 18 de junho de 2024, a data de transferência do Fundo foi realizada em 21 de junho de 2024.

24 Informações adicionais

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 04 de março de 2024 vem informar aos cotistas e ao mercado em geral, em continuidade ao Fato Relevante de 06 de dezembro de 2023, 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, nesta data, não restando qualquer outra condição precedente para a implementação da Transação.

Conforme fato relevante divulgado em 08 de março de 2024 o Fundo firmou nesta data 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, uma vez superadas determinadas condições, os seguintes ativos:

- (i) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Avenida Jorge Amado, s/n, Camaçari, Estado de Bahia (“Imóvel Camaçari”);
- (ii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Pres. Vargas, 5600, esquina da Rua Francisco Pereira Lago, Castanhal, Estado de Pará (“Imóvel Castanhal”);
- (iii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2511, Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba, Estado do Paraná (“Imóvel Curitiba”);
- (iv) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Carlos Roberto Costa, 180, Iguatu, Estado de Ceará (“Imóvel Iguatu”);

- (v) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Joaquim Teotônio Segurado, s/n, Plano Diretor Sul, Palmas, Estado de Tocantins (“Imóvel Palmas”);
- (vi) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Estrada União e Indústria, 870, Petrópolis, Estado do Rio de Janeiro (“Imóvel Petrópolis”);
- (vii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Dom Pedro I, E-630, Jardim Silvia Maria, Taubaté, Estado de São Paulo (“Imóvel Taubaté”);
- (viii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rua Maria Genusir Soares, nº 308, Planalto, cidade de Arapiraca, Estado de Alagoas (“Imóvel Arapiraca”);
- (ix) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Estrada Lagoa Patos (BR 030), km 6, Guanambi, Estado da Bahia (“Imóvel Guanambi”);
- (x) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rod. BR 364, s/n, Km 3,5, Bairro Aeroclube, Porto Velho, Estado de Rondônia (“Imóvel Porto Velho”);
- (xi) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Rua São João, 2500, Floresta, Rio Branco, Estado do Acre (“Imóvel Rio Branco”);
- (xii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Jerônimo de Albuquerque, 260, Angelim, São Luís, Estado do Maranhão (“Imóvel São Luís”);
- (xiii) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Bandeirantes, nº 4.335, Bairro Jardim Bela Vista, Rondonópolis, Estado de Mato Grosso (“Imóvel Rondonópolis”); e
- (xiv) Todas as matrículas e demais direitos detidos relativos ao imóvel localizado na Av. Colombo, 9322, Maringá, Estado do Paraná (“Imóvel Maringá” e, quando referido em conjunto com o Imóvel Camaçari, Imóvel Castanhal, Imóvel Curitiba, Imóvel Iguatu, Imóvel Palmas, Imóvel Petrópolis, Imóvel Taubaté, Imóvel Arapiraca, Imóvel Guanambi, Imóvel Porto Velho, Imóvel Rio Branco, Imóvel São Luís, e Imóvel Rondonópolis, denominados como “Imóveis”).

O Fundo enviou uma proposta de aquisição dos ativos detidos direta e indiretamente pelo SPVJ em 26 de junho de 2023 (“Proposta”), tendo sido aprovada em assembleia geral de cotistas do SPVJ em 28 de julho de 2023 sem ressalvas. O Compromisso assinado na data de hoje abrange o negócio previsto na Proposta.

O compromisso contempla a transferência de todos os Imóveis por um valor total de aproximadamente R\$ 794.590. A transação será efetivada após o cumprimento de determinadas condições precedentes. Uma das condições é a captação de recursos pelo Fundo via oferta pública de cotas. A 5ª emissão de cotas do Fundo iniciou em 19 de julho de 2024 com previsão de liquidação, conforme cronograma divulgado, em 10 de setembro de 2024.

Conforme fato relevante divulgado em 03 de abril de 2024, vem informar aos cotistas e ao mercado em geral, em continuidade aos Fatos Relevantes de 06 de dezembro de 2023 e 04 de março de 2024, que trataram da alienação do negócio de administração fiduciária e gestão da carteira de fundos imobiliários do CSHG (“CSAM RE”) para o Pátria Investimentos Ltda. (“Pátria”), sobre o andamento da convocação das assembleias gerais extraordinárias dos Fundos (“AGEs”) que tratará sobre a transferência da gestão dos FIIs ao Pátria (“Transação”). Foi informado anteriormente que as convocações das AGEs seriam realizadas até a presente data, porém, em virtude de detalhes operacionais para viabilizar um amplo sistema de votação, com a coexistência de múltiplas formas de exercício do direito de voto pelos investidores, ainda serão necessários mais alguns dias para a realização das convocações.

A Administradora manterá os cotistas dos Fundos e o mercado em geral informados sobre eventuais novos desdobramentos relevantes no âmbito da Transação.

Conforme fato relevante divulgado em 16 de abril de 2024 o Fundo firmou nesta data, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Cessão de Direitos Aquisitivos de Imóveis e Outras Avenças (“Compromisso”), por meio do qual o Fundo se comprometeu a adquirir, uma vez cumpridas determinadas condições, 100% (cem por cento) dos imóveis detidos pelo MINT, conforme descritos abaixo:

- (i) Una Aimorés: Todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel, localizado na Rua dos Aimorés, nº 1451, Lourdes, Belo Horizonte – MG;
- (ii) Escola Parque: Todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel, localizado na Rua Pedra de Itaúna, nº 111, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ;
- (iii) Escola Mascote II: Todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel, localizado na Rua Gustavo da Silveira, nº 164, Vila Santa Catarina, São Paulo – SP;
- (iv) Colégio POP: Todas as matrículas e demais direitos relativos ao imóvel, localizado na Praça Padre Aleixo Monteiro Mafra, nº 18, São Miguel Paulista, São Paulo – SP.

O preço de aquisição toma por base o valor de R\$ 112.500 para 100% (cem por cento) dos Ativos (“Valor Base”), detidos direta e indiretamente pelo MINT, considerando os valores referentes ao preço de venda e compra dos ativos e da assunção de obrigações em operações de securitização firmadas pelo MINT e relacionadas aos Ativos.

Conforme fato relevante divulgado em 18 de junho de 2024 o Fundo firmou um Contrato de Compromisso de Venda e Compra .Sob Condições Suspensivas e Outros Pactos (“CVC”) por meio do qual se comprometeu a vender, desde que cumpridas determinadas condições, o imóvel localizado na Rodovia BR 364, nº 9.150, bairro Aeroclube, cidade de Porto Velho, estado de Rondônia. O Imóvel é atualmente de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo (“SPVJ”). Conforme informado em fato relevante publicado no dia 8 de março de 2024, bem como em fatos relevantes complementares relacionados à operação de compra da totalidade dos ativos detidos pelo SPVJ, a aquisição do Imóvel pelo HGRU faz parte de uma operação ainda em andamento. Quando essa primeira aquisição for concluída, com a escrituração da venda do Imóvel pelo SPVJ em favor do Fundo, observadas as condições precedentes pactuadas naquele negócio, será implementada a venda ora anunciada do Imóvel pelo Fundo ao novo adquirente, desde que observadas as demais condições do CVC.

Conforme fato relevante divulgado em 18 de junho de 2024 o Fundo vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que, em 21 de junho de 2024, haverá rebalanceamento de carteira de índice internacional, com possível ajuste de composição da carteira, da qual o Fundo é parte. Esse rebalanceamento acontece de forma periódica, conforme metodologia do índice, tendo ocorrido pela última vez em 15 de março de 2024.

25 Eventos subsequentes

Conforme fato relevante divulgado em 27 de junho de 2024 o Fundo firmou um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças por meio do qual se comprometeu a adquirir a totalidade das ações de uma sociedade de propósito específico que detém 23 imóveis comerciais de perfil varejista todas locadas para a Arthur Lundgren Tecidos S.A. – Casas Pernambucanas (“Imóveis”). O valor de compra dos Imóveis será de R\$ 223.000.

Conforme fato relevante divulgado em 12 de julho de 2024 vem, em complemento aos fatos relevantes publicados em 26 de junho de 2023, 27 de junho de 2023 e 16 de abril de 2024, informar aos cotistas e ao mercado em geral que, naquela data, o Fundo e o Fundo De Investimento Imobiliário Mint Educacional - FII firmaram um Aditamento ao Instrumento de Compromisso de Compra e Venda, por meio do qual ajustaram as condições previstas no Compromisso de Compra e Venda assinado entre ambos no dia 16 de abril de 2024, para prever a exclusão do imóvel Escola Mascote II, localizado na Rua Gustavo da Silveira, nº 164, Vila Santa Catarina, São Paulo – SP, em razão do exercício do direito de preferência pela locatária do referido imóvel.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável