
CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 09.072.017/0001-29)

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

***Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020
e relatório do auditor independente***

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo
Corretora de Valores S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regidos pela Instrução - CVM nº516.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

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

Nossa auditoria para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi planejada e executada considerando que as operações do Fundo não apresentam modificações significativas em relação ao exercício anterior. Nesse contexto, os Principais Assuntos de Auditoria, bem como nossa abordagem de auditoria, mantiveram-se substancialmente alinhados àqueles do exercício anterior.



Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas explicativas 3(d) e 6)

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de julgamento por parte da Administração e de especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outras, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, a atualização de nosso entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, avaliamos, em base amostral, a metodologia de cálculo e sua consistência com o exercício anterior. Também avaliamos, em base amostral, a consistência das premissas utilizadas e a metodologia de cálculo com práticas de mercado.

Inspecionamos a aprovação formal da Administração dos laudos de avaliação a valor justo das propriedades para investimento, emitidos por especialistas externos.

Consideramos que os critérios utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar ou resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo
Corretora de Valores S.A.)

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectarão 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 de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

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



CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo
Corretora de Valores S.A.)

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, se 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, determinamos 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, 15 de março de 2021

A handwritten signature in blue ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink that reads 'Caio Fernandes Arantes'.

Caio Fernandes Arantes
Contador CRC 1SP222767/O-3

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2020		2019		Passivo	Nota explicativa	2020		2019	
			% PL		% PL				% PL		% PL
Circulante		223.187	10,98	125.311	7,07	Circulante		163.837	8,05	336.192	18,98
Disponibilidades		5	0,00	290	0,02	Rendimentos a distribuir	8	10.643	0,52	11.677	0,66
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		42.150	2,07	36.906	2,08	Valor a pagar imóvel	6	147.208	7,24	307.400	17,35
Cotas de Fundos de Investimento	4	42.150	2,07	36.906	2,08	Condomínios a pagar		-	-	22	0,00
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		14.159	0,70	27.155	1,53	Adiantamento de receita de aluguel		-	-	26	0,00
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4	14.159	0,70	27.155	1,53						
Vendas de imóveis a receber	6	152.004	7,47	49.831	2,81						
Contas a receber por aluguéis	5	17.561	0,86	13.667	0,77	Provisões e contas a pagar		5.986	0,29	17.067	0,96
(-) PDD aluguéis a receber	5	(3.080)	(0,15)	(2.753)	(0,16)	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários		-	-	960	0,05
Reembolso de despesas	5	491	0,02	544	0,03	Tributos municipais - IPTU		-	0,00	409	0,02
(-) PDD reembolso de despesas	5	(491)	(0,02)	(544)	(0,03)	Taxa de administração	7	1.534	0,08	1.626	0,09
Outros valores a receber		388	0,02	215	0,01	Caução	3 e 4	4.341	0,21	4.079	0,23
						Custo de aquisição a pagar	6	-	-	9.858	0,56
						Outros		111	0,01	135	0,01
Não Circulante		1.974.702	97,08	1.982.215	111,91						
Realizável a Longo Prazo		0	0,00	3.326	0,19	Patrimônio líquido		2.034.052	100,00	1.771.334	100,00
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		0	0,00	3.326	0,19	Cotas integralizadas	12	1.656.093	81,42	1.510.843	85,29
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	13.024	0,64	9.791	0,55	Lucros acumulados		377.959	18,58	260.491	14,71
(-) PDD de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	(13.024)	(0,64)	(6.465)	(0,36)						
Investimento		1.974.702	97,08	1.978.889	111,72	Total do passivo		2.197.889	108,05	2.107.526	118,98
Propriedades para Investimento		1.974.700	97,08	1.978.887	111,72						
Imóveis Acabados	6	1.974.700	97,08	1.978.887	111,72						
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	4	2	0,00	2	0,00						
Total do ativo		2.197.889	108,05	2.107.526	118,98						

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração do resultado**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019***(Valores em milhares de Reais)*

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2020	2019
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		122.412	90.414
Receitas com multas contratuais de aluguéis	5	3.519	162
(-) PDD de aluguéis a receber		(371)	(31)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6	98.933	159.606
Distribuição de Lucros de SPE provenientes de aluguel	5	5	1.865
Correção monetária s/ parcela de venda de imóvel	6	967	-
Lucro nas vendas de propriedade para investimento	6	27.564	4.768
Despesa com imóveis para renda		(12.448)	(7.795)
Correção monetária referente aquisição de imóvel		(5.662)	(3.884)
Despesa com intermediação para locações		(2.144)	(785)
Despesas com tributos		(3.543)	(1.478)
(-) PDD reembolso de despesas		-	(15)
Ajuste de cauções e outras garantias		(125)	(168)
Reversões do exercício anterior		122	1.594
Resultado líquido de propriedades para investimento		229.229	244.253
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	4	3.141	286
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	92	1.013
(-) PDD de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(6.559)	(4.554)
Valorização a preço de mercado de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(5.772)	6.687
Estorno / Provisão IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		-	(963)
Lucro com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		815	7.611
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		795	(1.509)
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		1.471	5.370
Outros ativos financeiros		849	3.238
Receita com cotas de fundos de renda fixa		849	3.238
Outras despesas/receitas			
Taxa de administração	14, 7	(16.887)	(13.238)
Consultoria imobiliária, jurídica, contábil e técnica	14	(1.075)	(975)
Auditoria e custódia	14	(700)	(511)
Taxa de fiscalização CVM	14	(68)	(60)
CETIP	14	(144)	(29)
Outras despesas	14	(400)	(338)
Devolução custo de oferta - 8ª emissão de cotas		-	294
Lucro líquido dos exercícios		204.787	246.575

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019***(Valores em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2018		1.030.843	90.277	1.121.120
Integralização de Cotas no Exercício		480.000	-	480.000
Lucro líquido do exercício		-	246.575	246.575
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(76.362)	(76.362)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		1.510.843	260.491	1.771.334
Lucro líquido do exercício		-	204.787	204.787
Integralização de Cotas no Exercício		145.250	-	145.250
Distribuição de resultado no exercício	8	-	(87.319)	(87.319)
Saldos em 31 de dezembro de 2020		1.656.093	377.959	2.034.052

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração do fluxo de caixa - método direto**Exercícios findos em 31 de dezembro 2020 e 2019***(Valores em milhares de Reais)*

	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	118.492	86.169
Recebimento de multa e juros de aluguéis	3.558	199
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	-	562
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	849	3.238
Recebimento de saldo do custo da oferta revertido em favor do Fundo da 8ª Emissão de cotas	-	295
Atualização monetária referente aquisição de imóvel	(4.322)	(1.938)
Atualização das cauções recebidas	(125)	(168)
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	1.471	5.402
Distribuição de Lucros de SPE provenientes de aluguel	5	1.865
Pagamento de despesas com imóveis	(12.315)	(7.630)
Pagamento de tributos	(3.915)	(1.055)
Pagamento da taxa de administração	(16.979)	(12.462)
Pagamento de consultoria imobiliária/jurídica/contábil/técnica	(1.068)	(1.005)
Pagamento de intermediação para locações	(2.144)	(785)
Pagamento de outros gastos operacionais	(1.476)	(864)
Caixa líquido das atividades operacionais	82.031	71.824
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Custo de aquisição de imóveis para renda e SPE's	(171.556)	(529.008)
Benfeitorias em imóveis para renda	(23.787)	(4.064)
Venda de imóveis para renda	53.429	5.537
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)	7.683	73.714
Caixa líquido das atividades de investimentos	(134.230)	(453.822)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de quotas	145.250	480.000
Rendimentos pagos	(88.353)	(70.149)
Caixa líquido das atividades de financiamento	56.897	409.851
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	4.697	27.853
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)	33.117	5.264
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)	37.814	33.117

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 Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 28 de abril de 2008 sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

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

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

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 20.

2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 15 de março de 2021.

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.

a. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez, deduzido da caução dada pelos locatários, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

b. Instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) 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.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

- Mensurados ao valor justo por meio do resultado.
- Mensurados ao custo amortizado.

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

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:
 - (i) São representadas por cotas de fundos de investimento.
 - Aplicações financeiras de natureza imobiliária:
 - (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
 - (ii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE) - o objetivo específico da SPE é possuir e comercializar imóveis para renda.
 - (iii) Cotas de fundos de investimento imobiliário:
 - Negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são valorizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

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.

c. 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:

(i) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

- Cotas de Fundos de Investimento: as aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.
- Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário negociados 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.
- 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

- 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.
- 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 2020.

(ii) 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.

d. 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. 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.

e. Provisões e ativos e passivos contingentes

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

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

f. Reconhecimento de receitas e despesas

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

g. 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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

As provisões para devedores duvidosos são lançadas quando há inadimplência de mais de três meses de determinado locatário/contrato, sendo provisionado 100% dos valores em atraso superior a este prazo.

- (iv) Provisões para devedores duvidosos – Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI:

Em 31 de dezembro de 2020 há uma Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) referente ao CRI no montante de R\$ 13.024 (R\$ 6.465 em 2019). A PDD foi constituída com base no descasamento previsto entre o fluxo de caixa projetado e o valor do pagamento periódico (PMT - Periodic Payment Amount) do ativo.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

Fundo	2020		2019	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	644.452,660	31.457	704.789,153	33.566

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	774.959,475	10.721	247.772,468	3.340
Total	1.419.412,135	42.150	952.561,621	36.906

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento e o Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento são administrados pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

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

Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possui montante de R\$ 4.341 (R\$ 4.079 em 31 de dezembro de 2019) no passivo circulante a título de “caução” depositado pelos locatários dos imóveis. Esse montante encontra-se aplicado em cotas de fundos de investimento.

De caráter imobiliário

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

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	2020			2019		
	Quantidade	Valor	% (*)	Quantidade	Valor	% (*)
Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário – FII	189.653	14.159	13,40%	202.050	19.195	14,28%
Fundo de Investimento Imobiliário RBR Properties - FII	-	-	-	63.658	6.155	0,74%
Fundo de Investimento Imobiliário CEO Cyrela Commercial Properties	-	-	-	18.899	1.805	1,04%
Total	189.653	14.159		284.607	27.155	

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo possui a seguinte composição:

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros (*)	Atualização Monetária	Valor Contábil em 2020	Valor Contábil em 2019
4ª EM-33ª	GAIASEC - Gaia Securitizadora S.A. (-) PDD de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	27/09/2031	7,00% a.a.	IGP-DI	13.024 (13.024)	9.791 (6.465)
Total					-	3.326

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

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

Em 28 de outubro de 2019, foram deliberados em Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários, entre outros itens: (i) A alteração da taxa de juros de remuneração da CCB e, conseqüentemente dos CRI para 7% a.a; (ii) Concessão da Carência a partir de 21 de novembro de 2019 até 21 de dezembro de 2020, inclusive, no pagamento do valor principal e de juros da CCB e, conseqüentemente, a Carência no pagamento do valor principal e juros do CRI a partir de 27 de novembro de 2019, inclusive, até 28 de dezembro de 2020, inclusive; e a prorrogação do prazo de vencimento da CCB para 21 de setembro de 2031 e, conseqüentemente, do CRI para 27 de setembro de 2031; (iii) Não recomposição do Fundo de Reserva no mês de outubro de 2019 e redução do valor do Fundo de Reserva, durante o período de carência.

As movimentações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ocorridas ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019 podem ser assim demonstradas:

	<u>31/12/2020</u>	<u>31/12/2019</u>
Saldo inicial	9.791	9.054
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários – CRI	3.141	286
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	92	1.013
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	-	(562)
Saldo final	13.024	9.791

Em 31 de dezembro de 2020 há uma Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) referente ao CRI no montante de R\$ 13.024 (R\$ 6.465 em 2019). A PDD foi constituída com base no descasamento previsto entre o fluxo de caixa projetado e o valor do pagamento periódico (PMT - Periodic Payment Amount) do ativo.

Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui a seguinte composição em Investimento em Sociedades de Propósito Específico:

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

SPE	Saldo em 31/12/2019		Movimentação em 2020		Saldo em 31/12/2020	
	Valor	Quotas	Custo de aquisição SPE	Redução de capital (Liquidação SPE)	Valor	Quotas
CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (a)	1	500	-	-	1	500
VIP VII Empreendimentos e Participações S.A. (b)	1	666	-	-	1	666
Total	2	1.166	-	-	2	1.166

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

CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (CNPJ: 34.993.658/0001-63): a Companhia foi constituída em 25 de setembro de 2019, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, nº 700, Itaim Bibi, CEP 04542-000, tem como atividade econômica primária, a compra e venda de imóveis próprios e atividades econômicas secundárias, a compra e venda de outras sociedades de participação, exceto holdings, aluguel de imóveis próprios e a gestão e administração da propriedade imobiliária.

- (b) Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações realizado em 2 de dezembro de 2019 o Fundo adquiriu a VIP VII Empreendimentos e Participações S.A. ao preço certo e ajustado pela aquisição das ações de R\$ 295.839 (“Preço de Aquisição”), sendo: (a) o valor de R\$ 266.255 pago na data do fechamento, pelo comprador aos vendedores, em uma única parcela; e (b) o valor de R\$ 29.584 pago, pelo comprador aos vendedores em 02 de março de 2020. A Companhia possuía como único ativo o Edifício Totvs (“Ed. Totvs”).

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não apresenta custos de aquisição a pagar no Balanço Patrimonial, em 31 de dezembro de 2019, o montante de R\$ 9.858 refere-se aos custos relacionados a ITBI (Impostos de Transmissão de Bens Imóveis), custos de registro e escritura do Edifício Totvs (“Ed. Totvs”).

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo registrou apropriação de caixa residual da SPE no montante de R\$ 5. Em 27 de dezembro de 2019 a SPE reduziu capital no montante R\$ 305.871, com a incorporação do imóvel diretamente ao Fundo, e registrou a distribuição de lucro no montante de R\$ 1.865.

VIP VII Empreendimentos e Participações S.A. (CNPJ/ME nº 11.284.022/0001-47): sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Augusta, nº 2.840, 13º andar, conjuntos 131/132, Cerqueira César, CEP 01412-100, constituída em 9 de outubro de

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

2019, sociedade limitada e tem como atividade econômica principal, outras sociedades de participação, exceto holdings.

5 Contas a receber

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

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui o montante de R\$ 17.561 referente a contas a receber de aluguéis, sendo R\$ 8.068 de aluguéis vencidos (em 31 de dezembro de 2019 – R\$ 3.538) e R\$ 9.493 de aluguéis a vencer (em 31 de dezembro de 2019 - R\$ 10.129)

Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante total de R\$ (3.080) (R\$ (2.753) em 2019) referente a aluguéis vencidos de exercícios anteriores.

	2020	2019
Contas a receber por aluguéis	17.561	13.667
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2016	(2.579)	(2.721)
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2019	(32)	(32)
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2020	(469)	-
Total de PDD aluguéis a receber	(3.080)	(2.753)

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo registrou receitas com multas contratuais de aluguéis no montante de R\$ 3.519 (R\$ 162 em 2019).

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

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui o montante de R\$ 491 referente a reembolso de despesas a receber (R\$ 544 em 2019). Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante de R\$ (491) referente a reembolsos não recebidos e vencidos de exercícios anteriores.

	2020	2019
Reembolso de despesas	491	544
(-) PDD reembolso de despesas – Condomínio vencido em 2016	(411)	(452)
(-) PDD reembolso de despesas – IPTU vencido em 2016	(61)	(74)
(-) PDD reembolso de despesas – Seguro vencido em 2016	(4)	(4)
(-) PDD reembolso de despesas – Condomínio vencido em 2019	(15)	(14)
Total de PDD reembolso de despesas	(491)	(544)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

6 Propriedades para investimento

a. Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	Saldo em 31/12/2019		Movimentação em 2020						Saldo em 31/12/2020		
	Valor justo	% de participação	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado na venda de imóveis (*)	Intermediação	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	% de participação	
Edifício WTTTC Vivo	320.400	100,00%	1	(a)	-	-	-	10.474	225	331.100	100,00%
Edifício Totvs	305.885	100,00%	89	(b)	-	-	-	(8.874)	-	297.100	100,00%
Edifício Martiniano de Carvalho	190.802	100,00%	63	(c)	-	-	-	31.340	19.695	241.900	100,00%
Edifício Paulista Star	183.500	100,00%	-	-	-	-	-	23.294	406	207.200	100,00%
One Berrini Corporate - Torre 4	171.500	26,60%	12	-	-	-	-	3.988	-	175.500	26,60%
Edifício Verbo Divino	120.400	100,00%	-	(d)	(148.188)	25.413	2.203	-	172	-	-
Edifício Jatobá	119.800	50,00%	-	-	-	-	-	7.097	3	126.900	50,00%
Contax Alegria	79.500	100,00%	-	-	-	-	-	4.300	-	83.800	100,00%
Centro Empresarial Guaíba	70.500	100,00%	-	-	-	-	-	(2.948)	48	67.600	100,00%
Sercom Taboão	68.400	100,00%	-	-	-	-	-	5.180	420	74.000	100,00%
Centro Empresarial Mario Garnero	64.200	17,48%	-	-	-	-	-	7.808	1.592	73.600	17,48%
Edifício Faria Lima	55.200	18,69%	-	-	-	-	-	6.750	450	62.400	18,69%
GVT Curitiba	37.300	100,00%	-	-	-	-	-	2.100	-	39.400	100,00%
Centro Empresarial Dom Pedro	36.700	100,00%	-	-	-	-	-	2.266	34	39.000	100,00%
Banco do Brasil Antônio das Chagas	37.200	100,00%	-	-	-	-	-	2.100	-	39.300	100,00%
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	28.400	40,00%	-	-	-	-	-	2.600	400	31.400	40,00%
Edifício Torre Rio Sul	29.500	1,27%	-	-	-	-	-	491	109	30.100	1,27%
Edifício Teleporto	21.000	5,61%	-	-	-	-	-	(96)	96	21.000	5,61%
Centro Empr. de São Paulo (Cenesp)	10.600	1,43%	-	-	-	-	-	594	106	11.300	1,43%
Edifício Park Tower - Torre II	13.000	0,95%	-	(e)	(8.500)	1.915	85	2.000	-	8.500	1,89%
Edifício Transatlântico	10.500	6,94%	-	(f)	-	-	-	(2.402)	2	8.100	6,94%
Edifício Brasilinterpart	4.600	5,76%	-	-	-	-	-	871	29	5.500	5,76%
Total	1.978.887	-	165	(156.688)	27.328	2.288	98.933	23.787	1.974.700	-	

(*) Conforme apresentado na Demonstração do Resultado do Exercício o resultado com a venda de imóveis equivalente ao montante de R\$ 27.564, é composto pelo lucro de R\$ 25.413 da Verbo Divino, R\$ 1.915 do Edifício Park Tower e R\$ 236 a título de indenização por desapropriação do Edifício Transatlântico.

Aquisição de imóveis

- a) Conforme divulgado no fato relevante de 16 de setembro de 2019 o Fundo adquiriu o imóvel denominado o Edifício Wttc Vivo, localizado na Avenida Doutor Chucru Zaidan, 2.460, São Paulo/SP, com área total locável de 21.906,00 m² (vinte e um mil novecentos e seis metros quadrados) (“Imóvel” ou “Edifício Chucru Zaidan”), que atualmente é integralmente locado à empresa Telefônica Brasil S.A. (“Locatária”), mediante o Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direitos Fiduciários sob Condições Suspensivas e Outros Pactos, com a assinatura da Escritura Pública de Cessão de Direitos Fiduciários (“Escritura”), tornando-se o único titular do imóvel e com a aquisição, o Fundo passa a ser proprietário de 100% (cem por cento) da área total locável do Edifício Chucru Zaidan.

O valor total da aquisição é de R\$ 306.808, equivalente a R\$ 14.005,65/m² (catorze mil e cinco reais e sessenta e cinco centavos por metro quadrado), sendo: a) R\$ 160.438 pagos na data concomitante a assinatura da Escritura; b) uma parcela de R\$ 50.000, com vencimento em até 24 (vinte e quatro) meses desta data, corrigidos por 100% (cem por cento) da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) desde a data base de 15 de junho de 2019 até a data do efetivo pagamento.

Na data base de 31 de dezembro de 2020 o valor corrigido totaliza R\$ 52.931 (R\$ (2.931) de atualização monetária); c) a assunção da obrigação de pagamento de um CRI que onerava o ativo, no valor de R\$ 96.370 com duração até 15 de dezembro de 2028 e remuneração de 100% (cem por cento) do CDI mais 1,65% a.a. (um vírgula sessenta e cinco por cento ao ano). Na data base de 31 de dezembro de 2020 o valor atualizado do saldo

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

é de R\$ 94.277, dado que houve pagamentos de parcelas de amortização do CRI. Os demais custos referentes a aquisição do imóvel totalizaram em R\$ 13.592.

- b) Conforme divulgado no fato relevante de 4 de dezembro de 2019 o Fundo adquiriu por meio de assinatura de Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações (“SPA”), a totalidade das ações de uma sociedade que possui como único ativo um edifício denominado Edifício Totvs (“Ed. Totvs”), com uma área total locável de 21.100 m² e, atualmente, está integralmente locado na modalidade built-to-suit à empresa Totvs S.A., inscrita no CNPJ sob nº 53.113.791/0001-22 e com vigência até 01 de março de 2027, juntamente com 03 (três) pavimentos de subsolo de estacionamento, além de um shopping center denominado Sêneca Mall (“Sêneca Mall”) em fase de implantação, localizados na Avenida Braz Leme, nº 1.000 e nº 1.020, Santana, na cidade de São Paulo/SP.

O valor total da aquisição é de R\$ 295.839, equivalente a R\$ 14.020,80/m² (catorze mil e vinte reais e oitenta centavos por metro quadrado), sendo: a) R\$ 266.255 pagos na data; e b) Uma parcela de R\$ 29.584 com vencimento condicionado ao cumprimento de determinadas condições previstas no SPA pelos vendedores. Além disso, uma vez que o Sêneca Mall está em fase de implantação e negociação de novos contratos de locação, até 2 de dezembro de 2020, o Fundo deverá pagar um acréscimo no Valor da Transação que será calculado com um Cap Rate de 9,08% ao ano (“Preço Adicional”). O Preço Adicional será pago caso o acordo de comercialização das lojas e desenvolvimento geral do Sêneca Mall seja cumprido e o cálculo do Cap Rate será feito com base no valor de locação bruto anual das lojas.

Os demais custos referentes a aquisição do imóvel totalizaram em R\$ 10.046, sendo R\$ 14 registrados após redução de capital da VIP VII Empreendimentos e Participações S.A.

Em 31 de dezembro de 2019 o montante de R\$ 9.858 registrado na rubrica “Custo de aquisição a pagar” refere-se aos custos relacionados a ITBI (Impostos de Transmissão de Bens Imóveis), custos de registro e escritura do Edifício Totvs (“Ed. Totvs”).

Em complemento ao Fato Relevante divulgado em 4 de dezembro de 2019, o Fato Relevante de 02 de março de 2020 vem informar aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo realizou, nessa data, o pagamento do valor de R\$ 29.584, referente ao pagamento integral do preço pela aquisição da totalidade das ações do Edifício Totvs (“Ed. Totvs”).

- c) Conforme divulgado no fato relevante de 27 de novembro de 2019 o Fundo adquiriu em 18 de dezembro de 2019 por meio de assinatura de Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças (“CCV”) o Edifício Martiniano de Carvalho, um imóvel de propriedade do grupo Telefônica, localizado na Rua Martiniano de Carvalho, 851, Bairro Bela Vista, na cidade e estado de São Paulo (“Imóvel”), com uma área construída de 31.990,22 m² divididos em 3 subsolos, pavimento semienterrado, teatro, pavimento térreo, 22 pavimentos-tipo, cobertura e heliponto, além de 3 edificações anexas ao terreno compostas por sobrados comerciais. O valor total da aquisição é de R\$ 185.000, sendo a) R\$ 5.100 pagos na data a título de sinal (data de assinatura do CCV) b) A parcela de R\$ 50.400 paga em 17 de dezembro de 2019 c) A parcela de R\$ 129.500 a ser paga no dia 17 de dezembro de 2020, que totalizam o valor total do imóvel, de R\$ 185.000. O imóvel tem uma ocupação aproximada de 10% (dez por cento) e o Fundo terá como objetivo realizar a locação das áreas vagas, em função disso, a transação conta com 70% (setenta por cento) do preço com um ano de prazo de pagamento. Os demais custos referentes a aquisição do imóvel totalizaram em R\$ 5.802.

Alienação de imóveis

- a) Em 14 de outubro de 2020 o Fundo assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis referente à venda da totalidade do Edifício Verbo Divino, localizado à Rua Verbo Divino, 1661 – São Paulo/SP (“Imóvel”), e 20.099 (vinte mil e noventa e nove) Certificados de Potencial Adicional Construtivo (“CEPACs”) que estão vinculados ao terreno do Imóvel, para Colmar Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 37.969.004/0001-92 (“Colmar”), subsidiária da empresa EZTEC Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 08.312.229/0001-73. O imóvel possui o equivalente a R\$ 6.040,26/m² (seis mil e quarenta reais e vinte e seis centavos por metro quadrado) e está com uma ocupação de 17,65% (dezessete vírgula sessenta e cinco por cento) e, no fechamento de setembro de 2020, representava 6,43% (seis vírgula

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

quarenta e três por cento) da área locável do Fundo e 15,57% (quinze vírgula cinquenta e sete por cento) da vacância financeira do Fundo. O preço total de venda do Imóvel e dos CEPACs é de R\$ 148.188, a ser pago,

sendo: a) primeira parcela no valor de R\$ 14.819, recebidos em outubro de 2020; e b) 11 (onze) parcelas semestrais no valor de R\$ 12.124, corrigidas pela taxa SELIC + 1,5% a.a., tendo como data-base para início da correção a data de 14 de outubro de 2020. O vencimento da primeira das parcelas semestrais se dará até 31 de maio de 2021, e as demais parcelas a cada 06 (seis) meses, sucessivamente. Na data base de 31 de dezembro de 2020, o valor atualizado de cada uma das 11 parcelas é de R\$ 12.212, totalizando R\$ 967 de correção monetária sobre a parcela de venda de imóvel.

O Fundo transferiu a sua propriedade a Compradora, cujo valor contábil era o total de R\$ 120.572, auferindo lucro contábil de R\$ 25.413, sendo R\$ 27.616 de lucro na venda e R\$ (2.203) pagos pela intermediação de venda do imóvel.

- b) Em 4 de dezembro de 2020 o Fundo assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis para a venda dos conjuntos 121 e 122 do Edifício Park Tower, localizado à Avenida Magalhães de Castro, 4.800 – São Paulo/SP (“Imóvel”), pelo valor de R\$ 8.500, equivalente a R\$ 11.608,22/m² (onze mil, seiscentos e oito reais e vinte e dois centavos por metro quadrado), recebidos integralmente pelo Fundo nessa data.

O Fundo transferiu a sua propriedade a Compradora, cujo valor contábil era o total de R\$ 6.500, auferindo lucro contábil de R\$ 1.915, sendo R\$ 2.000 de lucro na venda e R\$ (85) pagos pela intermediação de venda do imóvel.

- c) Em 26 de dezembro de 2019 o Fundo assinou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis referente à venda dos Conjuntos nº 11, 12, 21, 22, 31, 32, 41, 42, 61, 62, 101, 102, 171, 172, 181 e 182, do Edifício Delta Plaza, situado na Rua Cincinato Braga, 340, esquina com a Rua Carlos Sampaio, CEP 01.333-010, Bela Vista, São Paulo/SP, devidamente descritos e caracterizados nas matrículas n.ºs 111.611, 111.612, 111.617, 111.618, 111.619, 111.620, 111.625, 111.626, 111.629, 111.630, 111.631, 111.632, 111.633, 111.634, 111.635 e 111.636, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel”) pelo valor de R\$ 55.368, equivalente a R\$ 14.359/m² (quatorze mil, trezentos e cinquenta e nove reais por metro quadrado), sendo R\$ 5.537 recebidos nesta data a título de sinal, R\$ 32.163 recebido em 13 de janeiro de 2020 a título de primeira parcela e R\$ 17.668 a ser recebido até 11 de janeiro de 2021 a título de segunda e última parcela.

b. Descrição das propriedades para investimento

Edifício WTTC Vivo

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

Edifício Martiniano de Carvalho

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

Edifício Totvs

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

One Berrini Corporate - Torre 4

26,60% do imóvel - 13 unidades (8.036,29 m² de área privativa).
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Paulista Star

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

Edifício Jatobá

50,00% das Lojas 1 e 2, 101 a 1402 (2 conjuntos por andar) (14.372,30 m² de área privativa).
Alameda Araguaia, n° 2.550, e Avenida Marcos Penteado de Ulhôa Rodrigues, n° 939, em Tamboré, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

Contax Alegria

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

Centro Empresarial Guaíba

100% das cotas da SC Sul Empreendimentos e Participações Ltda., uma Sociedade de Propósito Específico (SPE), e 100% das cotas da Guaíba Empreendimentos e Participações Ltda. (10.660,66 m² de área privativa).
Av. Dolores Alcaraz Caldas, 90, Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

Sercom Taboão

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

Centro Empresarial Mario Garnerio

17,48% do imóvel – 7 unidades (5.115,88 m² de área privativa).
Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.485, Itaim Bibi, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Faria Lima

18,69% do imóvel, (10 unidades) (4.440,00 m² de área privativa).
Av. Brigadeiro Faria Lima, n° 1.355, Itaim Bibi, na Capital do Estado de São Paulo.

GVT Curitiba

100% do imóvel (7.708,00 m² de área privativa).
Rua Francisco Nunes, n° 1.395, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná.

Centro Empresarial Dom Pedro

100% do imóvel (17.362,23 m² de área construída).
Rodovia Dom Pedro I, Km 69, em Atibaia, Estado de São Paulo.

Banco do Brasil Antônio das Chagas

100% do imóvel (4.258,75 m² de área privativa).
Rua Antônio das Chagas, n° 1.657, Chácara Santo Antônio, São Paulo, Estado de São Paulo.

Edifício Roberto Sampaio Ferreira

40% do imóvel, Conjuntos 51, 111, 121, 141, 151 e 161 (3.519,90 m² de área privativa).
Rua Flórida, n° 1.595, na Berrini, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Torre Rio Sul

1,27% do imóvel - 8 unidades (1.716,65 m² de área privativa).
Rua Lauro Muller, n° 116, Centro, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Edifício Teleporto

5,61% do imóvel, Conjuntos 601, 602, 603, 604, 605 e 606 (2.309,86 m² de área privativa).
Av. Presidente Vargas, n° 3.131, na Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Centro Empresarial de São Paulo (Cenesp)

1,43% do imóvel, 1º andar do Bloco E - (2 unidades) (2.844,05 m² de área privativa).
Av. Maria Coelho Aguiar, n° 215, Bairro Jardim São Luís, Santo Amaro, na Capital do Estado de São Paulo.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

Edifício Park Tower - Torre II

0,95% do imóvel, Conjuntos 131 e 132 (732,24 m² de área privativa)
Av. Magalhães de Castro, nº 4.800, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Transatlântico

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

Edifício Brasilinterpart

5,76% do imóvel - 4 unidades (886,88 m² de área privativa).
Av. das Nações Unidas, 11.633, Brooklin, na Capital do Estado de São Paulo.

c. Valor justo das propriedades para investimento

As propriedades para investimento, em 31 de dezembro de 2020, estão registradas ao valor justo com base em laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE) emitido em 02 de dezembro de 2020. Os métodos adotados foram o de capitalização direta e fluxo de caixa descontado. Seguem abaixo as principais premissas utilizadas na elaboração dos laudos:

Imóvel	2020		Período de análise
	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	
One Berrini Corporate - Torre 4	7,00% - 8,00% a.a.	6,50% - 7,50% a.a.	10 anos
Edifício Paulista Star	8,00% - 9,00% a.a.	7,00% - 8,00% a.a.	10 anos
Edifício Jatobá	8,00% - 9,00% a.a.	7,50% - 8,50 a.a.	10 anos
Contax Alegria	9,00% - 10,00% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Guaíba	9,25% - 10,25% a.a.	8,00% - 9,00 a.a.	10 anos
Sercom Taboão	9,00% - 10,00% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Mario Garnero	8,00% - 9,00% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Faria Lima	8,00% - 9,00% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
GVT Curitiba	9,00% - 10,00% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Dom Pedro	9,25% - 10,25% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Banco do Brasil Antônio das Chagas	8,00% - 9,00% a.a.	7,25% - 8,25% a.a.	10 anos
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	8,50% - 9,5% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Torre Rio Sul	8,50% - 9,5% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Teleporto	9,00% - 10,00% a.a.	7,75% - 10,00% a.a.	10 anos
Centro Empr. de S.Paulo. (Cenesp)	9,00% - 10,00% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos
Edifício Park Tower - Torre II	8,25% - 9,25% a.a.	7,25% - 8,25% a.a.	10 anos
Edifício Transatlântico	9,00% - 10,00% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Brasilinterpart	8,50% - 9,50% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Martiniano de Carvalho	8,25% - 9,25% a.a.	7,00% - 8,00% a.a.	10 anos
Edifício WTTC Vivo	7,50% - 8,50% a.a.	7,00% - 8,00% a.a.	10 anos
Edifício Totvs	7,75% - 8,75% a.a.	7,25% - 8,25% a.a.	10 anos

Os valores justos das propriedades para investimento, em 31 de dezembro de 2019, estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE) emitido em 25 de novembro de 2019. Os métodos adotados foram o de capitalização direta e fluxo de caixa descontado.

Imóvel	2019		Período de análise
	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	
One Berrini Corporate - Torre 4	7,50% - 8,50% a.a.	6,50% - 7,50% a.a.	10 anos
Edifício Paulista Star	8,25% - 9,25% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Verbo Divino	9,25% - 10,25% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos
Edifício Jatobá	9,00% - 10,00% a.a.	7,50% - 8,50 a.a.	10 anos
Contax Alegria	10,00% - 11,00% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Guaíba	9,75% - 10,75% a.a.	8,00% - 9,00 a.a.	10 anos
Sercom Taboão	9,50% - 10,50% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Mario Garnero	8,75% - 9,75% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

Edifício Faria Lima	8,75% - 9,75% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos
GVT Curitiba	9,50% - 10,50% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Centro Empresarial Dom Pedro	9,50% - 10,50% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Banco do Brasil Antônio das Chagas	8,50% - 9,50% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	9,25% - 10,25% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos
Edifício Torre Rio Sul	9,25% - 10,25% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos
Edifício Teleporto	9,25% - 10,25% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos
Centro Empr. de S.Paulo. (Cenesp)	10,00% - 11,00% a.a.	8,50% - 9,50% a.a.	10 anos
Edifício Park Tower - Torre II	9,00% - 10,00% a.a.	7,50% - 8,50% a.a.	10 anos
Edifício Transatlântico	9,25% - 10,25% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos
Edifício Brasilinterpart	9,25% - 10,25% a.a.	8,00% - 9,00% a.a.	10 anos

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

d. Coberturas de seguros – não auditado

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 Taxa de administração

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

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

- 1,0% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, quando não for aplicável a hipótese do item acima.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi apropriada a importância de R\$ 16.887 (R\$ 13.238 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019) a título de taxa de administração.

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

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	2020	2019
Caixa líquido das atividades operacionais	82.031	71.824
Adiantamento de receita de aluguel	-	(26)
Adiantamentos de exercícios anteriores	26	30
Lucro com venda de imóveis	8.305	1.180
Lucro/prejuízo com venda de FII (líquido de IRRF)	648	6.042
Base de cálculo	91.010	79.050
Resultado mínimo a distribuir - 95%	86.459	75.097
Rendimentos apropriados no exercício (*)	87.319	76.362
Pagamento nos exercícios (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	11.677	5.465
Resultado do exercício distribuído	76.676	64.684
Total pago no exercício	88.353	70.149
Resultados dos exercícios a distribuir	10.643	11.677

(*) Os Rendimentos Apropriados no Exercício são maiores que a Base de Cálculo para a distribuição mínima, pois o Fundo detinha rendimentos passíveis de distribuição acumulados em exercícios anteriores.

9 Patrimônio Líquido

Cotas de investimento

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

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

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio líquido está dividido por 11.817.767 cotas (10.812.161 cotas em 31 de dezembro de 2019), com valor unitário de R\$ 172,118097 (R\$ 163,827915 em 31 de dezembro de 2019), totalizando R\$ 2.034.052 (R\$ 1.771.334 em 31 de dezembro de 2019).

10 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 5 (cinco) dias, contados da data de concessão de registro de distribuição das novas cotas; III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve amortizações de cotas do Fundo.

11 Divulgação de informações

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

12 Negociação das cotas

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

Data	Valor da cota em 2020	Data	Valor da cota em 2019
31/01/2020	198,02	31/01/2019	145,12
28/02/2020	176,84	28/02/2019	150,00
31/03/2020	153,00	29/03/2019	152,00
30/04/2020	146,10	30/04/2019	156,98
29/05/2020	144,49	31/05/2019	157,40
30/06/2020	150,40	28/06/2019	160,50
31/07/2020	140,00	31/07/2019	165,70
31/08/2020	146,86	30/08/2019	150,50
30/09/2020	150,00	30/09/2019	159,50
30/10/2020	151,24	31/10/2019	173,50
30/11/2020	149,83	29/11/2019	168,00
31/12/2020	157,00	30/12/2019	198,00

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 12,37% (16,32% em 31 de dezembro de 2019).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 5,27% (5,05% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

14 Encargos debitados ao Fundo

	2020		2019	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	16.887	0,94	13.238	1,06
Consultoria imobiliária, jurídica, contábil e técnica	1.075	0,06	975	0,08
Auditoria e custódia	700	0,04	511	0,04
Taxa de fiscalização CVM	68	0,00	60	0,00
CETIP	144	0,01	29	0,00
Outras despesas	400	0,05	338	0,03
Total despesas administrativas	19.274	0,72	14.857	1,21

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 1.791.525 (R\$ 1.249.578 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

15 Tributação

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

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.

Dos Cotistas do Fundo

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

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

16 Demandas judiciais

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

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

18 Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo realizou transações com cotas de Fundos de Investimento Imobiliário geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e estão assim distribuídas no quadro abaixo:

Cotas de fundo de investimento imobiliário

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Título	Tipo de transação	Montante das transações	Corretagem
Castello Branco Office Park FII	Fundo de Investimento ligado à Administradora	Cotas de FII	Venda	944	1

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

19 Mensuração ao Valor Justo

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

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa de Valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020 e 2019:

<u>Ativos</u>	<u>2020</u>			<u>Consolidado</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	42.150	-	42.150
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	14.159	-	-	14.159
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	13.024	-	13.024
Propriedades para Investimento	-	-	1.974.700	1.974.700
Total do ativo	<u>14.159</u>	<u>55.174</u>	<u>1.974.700</u>	<u>2.044.033</u>
<u>Ativos</u>	<u>2019</u>			<u>Consolidado</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	36.906	-	36.906
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	27.155	-	-	27.155

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	9.791	-	9.791
Propriedades para Investimento	-	-	1.978.887	1.978.887
Total do ativo	<u>27.155</u>	<u>46.697</u>	<u>1.978.887</u>	<u>2.052.739</u>

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

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

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

20.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

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

- a taxas de juros;
- b controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c flutuações cambiais;
- d inflação;
- e liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f política fiscal;

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

- g** instabilidade social e política; e
- h** outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

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

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

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

20.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

20.2.1 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

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

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil.

Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

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

20.2.3 Risco de desapropriação

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

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

20.2.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

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

20.2.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

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

20.2.6 Risco de depreciação do investimento

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

20.2.7 Risco de vacância

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

20.2.8 Risco de sinistro

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

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

20.2.9 Riscos de despesas extraordinárias

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

20.3 Riscos relativos ao Fundo

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

20.3.2 Desempenho passado

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

20.3.3 Riscos jurídicos

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

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

20.3.4 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

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

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

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

20.3.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

- (i) Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação dos imóveis de seu patrimônio.
- (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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

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

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

20.3.7 Risco da administração dos imóveis por terceiros

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

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

20.4 Gerenciamento de riscos

20.4.1 Risco de crédito

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

20.4.2 Risco de liquidez

A administradora prima por ativos líquidos, de acordo com o princípio de preservação de patrimônio adotado, visando assim agilidade de reposicionamento no mercado em um momento de maior volatilidade.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

20.4.3 Risco de mercado

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados pela CSHG e dos fundos de terceiros, nos quais investimos, através da marcação a mercado dos ativos presentes nas

carteiras e comitês trimestrais com a equipe de gestão e operacional contendo análises de exposição por mercados, cenários de stress etc.

20.4.4 Risco operacional

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

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

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

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

21 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes 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.

22 Alterações estatutárias

Assembleia Geral Extraordinária realizada em 29 de setembro de 2020 deliberou a 9ª emissão de cotas do Fundo que serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão. A 9ª emissão de cotas foi encerrada em 03 de

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

dezembro de 2020, conforme Anúncio de Encerramento, totalizando a colocação de 1.005.606 novas cotas.

Instrumento Particular de Alteração realizado em 08 de dezembro de 2020 deliberou a atualização no Regulamento do Fundo no capítulo relativo a emissão, distribuição, subscrição e integralização de cotas do Fundo.

23 Informações adicionais

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, na China, tendo sido classificado como pandemia em 30 de janeiro de 2020 pela Organização Mundial da Saúde. O Brasil, assim como outros países, tem enfrentado impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a Covid-19, dentre eles elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados das operações do Fundo, culminando em impactos negativos na rentabilidade das Cotas do Fundo.

24 Evento subsequente

Conforme divulgado no fato relevante de 26 de janeiro de 2021 o Fundo firmou Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura"), por meio da qual concluiu a aquisição de duas unidades sob os números 41 e 62, com área BOMA total de 2.136,68 m² (dois mil, cento e trinta e seis vírgula sessenta e oito metros quadrados), do Subcondomínio One Berrini Corporate, Torre 4 – Setor C, integrante do Condomínio Thera One, situado na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, no 30º Subdistrito, Ibirapuera, na cidade de São Paulo/SP ("Imóveis"). Foi pago o saldo do preço estabelecido no Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóveis e Outras Avenças ("CVC"), no valor revisado de R\$ 15.307, que, somado ao sinal pago em 12 de janeiro de 2021, totalizou o preço de aquisição de R\$ 36.200, o equivalente a aproximadamente R\$ 16.942,17/m² (dezesesseis mil, novecentos e quarenta e dois reais e dezessete centavos por metro quadrado).

Conforme divulgado no fato relevante de 12 de janeiro de 2021, a unidade 41 do Imóvel, com 1.067,65 m² (um mil e sessenta e sete vírgula sessenta e cinco metros quadrados), encontra-se vaga, sendo que o Fundo terá como objetivo realizar a locação de tal unidade. A unidade 62, com 1.069,03 m² (um mil e sessenta e nove vírgula três metros quadrados), está locada para a empresa FIAT Automóveis Ltda., com vigência até 31 de março de 2024. O valor pago mensalmente de aluguel pelo atual locatário é de R\$ 107, que equivale a R\$ 100,04/m² (cem reais e quatro centavos por metro quadrado de área locada) e R\$ 0,009/cota (nove milésimos de real por cota). Com a aquisição, o Fundo passa a ter uma participação de 33,14% (trinta e três vírgula quatorze por cento) no empreendimento.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável

**CSHG Real Estate - Fundo de
Investimento Imobiliário - FII**
*Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2020 e 2019*