

CSHG Renda  
Urbana - Fundo de  
Investimento  
Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53  
(Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo  
Corretora de Valores S.A.)  
(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2020 e 2019**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balanços patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) (administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2020 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

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

## Principais assuntos de auditoria

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

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

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.614.440 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base no preço de aquisição, quando aplicável, ou em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses investimentos e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• análise do contrato de compra e venda e a respectiva liquidação financeira da compra das propriedades para investimento adquiridas no exercício;</li><li>• avaliação, com auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;</li><li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

### Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

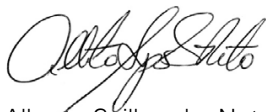
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 16 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Alberto Spilborghs Neto  
Contador CRC SP1SP167455/O-0

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

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2020		2019		Passivo	Nota explicativa	2020		2019	
			% PL		% PL				% PL		
<b>Circulante</b>		<b>131.960</b>	<b>6,07</b>	<b>210.319</b>	<b>19,90</b>	<b>Circulante</b>		<b>57.938</b>	<b>2,66</b>	<b>23.769</b>	<b>1,09</b>
Disponibilidades		5	0,00	5	0,00	Rendimentos a distribuir	9	13.253	0,61	3.530	0,34
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		10.355	0,48	194.408	18,39						
Cotas de Fundos de Investimento	4	10.355	0,48	194.408	18,39	Provisões e contas a pagar		44.685	2,05	20.239	1,91
						Taxa de administração		1.418	0,07	745	0,07
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		100.172	4,60	-	-	Taxa de performance		2.863	0,13	359	0,03
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4	100.172	4,60	-	-	Custo de aquisição a pagar	6	37.594	1,73	18.085	1,71
						IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários a pagar		2.737	0,13	17	0,00
Aluguéis a receber	5	15.811	0,73	6.282	0,59	Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários		-	-	985	0,10
Venda de cotas FII		-	-	197	0,02	Outros valores a pagar		73	0,00	48	0,00
Distribuição de Lucros de SPE provenientes de aluguel	4	-	-	6.927	0,66						
Adiantamento de aquisição de imóveis	24	-	-	2.500	0,24						
Outros valores a receber		5.617	0,26	-	-						
<b>Não Circulante</b>		<b>2.101.285</b>	<b>96,61</b>	<b>870.502</b>	<b>82,35</b>						
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		<b>486.845</b>	<b>22,39</b>	<b>100.574</b>	<b>9,51</b>						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		486.845	22,39	100.574	9,51						
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4	320.511	14,73	97.339	9,21	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>2.175.307</b>	<b>100,00</b>	<b>1.057.052</b>	<b>100,00</b>
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	166.331	7,65	3.233	0,30	Cotas subscritas	10	2.028.163	93,24	1.028.163	97,27
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	4	3	0,00	2	0,00	Lucros acumulados		147.144	6,76	28.889	2,73
<b>Investimento</b>		<b>1.614.440</b>	<b>74,22</b>	<b>769.928</b>	<b>72,84</b>						
<b>Propriedades para Investimento</b>		<b>1.614.440</b>	<b>74,22</b>	<b>769.928</b>	<b>72,84</b>						
Imóveis Acabados	7	1.614.440	74,22	769.928	72,84						
<b>Total do ativo</b>		<b>2.233.245</b>	<b>102,66</b>	<b>1.080.821</b>	<b>102,25</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>2.233.245</b>	<b>102,66</b>	<b>1.080.821</b>	<b>102,25</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

### Demonstrações dos resultados

#### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	2020	2019
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis		93.590	17.436
Receitas com multas contratuais de aluguéis		4.194	-
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	7	102.777	6.300
Despesa com imóveis para renda		(852)	-
Distribuição de Lucros de SPE	4	6.757	8.078
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>206.466</b>	<b>31.814</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>24.806</b>	<b>5.721</b>
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI		644	667
Desvalorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		548	(159)
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		-	(5)
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		292	-
Valorização a valor justo de letras de crédito imobiliários - LCI		1	-
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		14.164	1.219
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		8.757	3.655
Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		2.688	1.341
Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(2.737)	(714)
Estorno de provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		985	-
Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(536)	(283)
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>2.010</b>	<b>1.711</b>
Receita com cotas de fundos de renda fixa		2.010	1.681
Rendimento de letras financeiras do tesouro - LFT		-	38
IR sobre letras financeiras do tesouro - LFT		-	(8)
<b>Outras receitas e despesas</b>		<b>(18.235)</b>	<b>(2.487)</b>
Taxa de administração/performance	8/15	(16.022)	(2.902)
Consultoria contábil/jurídica	15	(296)	(6)
Auditoria e custódia	15	(527)	(118)
Taxa de fiscalização CVM	15	(64)	(25)
CETIP	15	(142)	(28)
Outras despesas	15	(1.715)	(64)
Devolução custo de oferta - 4ª emissão de cotas		420	-
Devolução custo de oferta - 3ª emissão de cotas		111	-
Devolução custo de oferta - 2ª emissão de cotas		-	656
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>215.047</b>	<b>36.759</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras



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

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

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

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas subscritas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>146.163</b>	<b>7.702</b>	<b>153.865</b>
Integralização de cotas - 2ª emissão (início em 17/10/2019 e encerramento em 03/12/2019)	10	882.000	-	<b>882.000</b>
Lucro líquido do exercício		-	36.759	<b>36.759</b>
Apropriação de rendimentos	9	-	(15.572)	<b>(15.572)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>1.028.163</b>	<b>28.889</b>	<b>1.057.052</b>
Integralização de cotas - 3ª emissão (início em 12/05/2020 e encerramento em 15/06/2020)	10	300.000	-	<b>300.000</b>
Integralização de cotas - 4ª emissão (início em 24/09/2020 e encerramento em 04/11/2020)	10	700.000	-	<b>700.000</b>
Lucro líquido do exercício		-	215.047	<b>215.047</b>
Distribuição de resultado no exercício	9	-	(96.792)	<b>(96.792)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>2.028.163</b>	<b>147.144</b>	<b>2.175.307</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

**Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019***(Valores em milhares de Reais)*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	84.060	12.139
Recebimento de multa e juros de aluguéis	161	-
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.069	668
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliário - LCI	122	-
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	2.010	1.681
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	12.602	1.220
Recebimento de saldo do custo da oferta revertido em favor do Fundo	531	656
Distribuição de Lucros de SPE provenientes de aluguel	13.684	1.150
Pagamento da taxa de administração/performance	(12.844)	(2.337)
Pagamento de consultoria contábil/jurídica	(296)	(6)
Pagamento de outros gastos operacionais	(3.290)	(181)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>97.809</b>	<b>14.990</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de imóveis para renda e SPEs	(719.727)	(616.545)
Adiantamento de aquisição de imóveis	-	(2.500)
Aquisição/subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(293.929)	(93.116)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	81.838	17.143
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(166.305)	-
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	3.327	3.075
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	3	207
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(100.000)	-
Venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IRRF)	-	2.168
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>(1.194.793)</b>	<b>(689.568)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de cotas - 4ª emissão	700.000	-
Integralização de cotas - 3ª emissão	300.000	-
Integralização de cotas - 2ª emissão	-	882.000
Rendimentos pagos	(87.069)	(13.212)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>912.931</b>	<b>868.788</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(184.053)</b>	<b>194.210</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)	194.413	203
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)	10.360	194.413

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

### 1 Contexto operacional

O CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituído em 27 de abril de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, voltado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residente e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento. Desde o seu início e até que o CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário – FII apresentasse Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da instrução CVM nº 476, só poderiam participar do Fundo, investidores profissionais e qualificados. Após a apresentação do Prospecto, ocorrida em 19 de julho de 2018, o Fundo passou a ser destinado ao Público em Geral.

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

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

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 21.

### 2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 16 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.

**b. Classificação dos instrumentos financeiros**

**(i) Data de reconhecimento**

Todos os ativos 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, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

**(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

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

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

**(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.

**(v) 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) Letras de Crédito Imobiliário - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.
- (iii) Cotas de fundos de investimento imobiliário:
  - Líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - São valorizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores.
  - Não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, no mínimo mensalmente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.
- (iv) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE) - o objetivo específico da SPE é possuir e comercializar imóveis para renda.

**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 mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

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

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

- Cotas de Fundos de Investimento: as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.
- Letras Financeiras do Tesouro ("LFT"): são avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA.

- Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.
- 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.
- Letras de Crédito Imobiliário - LCI: são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.
- 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 2019.

**(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 ou obtidos pelo custo de aquisição, quando aplicável. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

**e. Provisões de 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.

**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 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. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas nº 3 (b) e (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (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.

**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*

<b>Fundo</b>	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>Valor</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor</b>
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	158.795,851	7.750	4.084.451,796	194.408
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	188.450,770	2.605	-	-
<b>Total</b>	<b>347.246,621</b>	<b>10.355</b>	<b>4.084.451,796</b>	<b>194.408</b>

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

### De caráter imobiliário

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

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

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2020			2019		
			Quantidade	Valor	% (**)	Quantidade	Valor	% (**)
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários	221.823	19.310	0,57%	-	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII	MCCI11	Títulos e Valores Mobiliários	129.714	13.382	1,45%	-	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional- FII	RBED11	Outros	86.780	13.347	4,82%	26.421	4.884	1,48 %
Kinea Índices De Preços Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNIP11	Títulos e Valores Mobiliários	93.375	10.815	0,23%	-	-	-
FII Campus Faria Lima	FCFL11	Outros	84.001	9.979	2,42%	-	-	-
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	BBPO11	Lajes Corporativas	74.865	9.278	0,47%	47.098	8.082	0,30%
Fundo de Investimento Imobiliário Mint Educacional	MINT11	Híbrido	62.000	6.267	11,92%	-	-	-
Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	HGBS11	Shoppings	11.453	2.475	0,11%	11.453	3.436	0,11%
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII	XPML11	Shoppings	-	-	-	37.650	5.158	0,21%
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	-	-	-	6.576	832	0,04%
<b>Total</b>			<b>764.011</b>	<b>84.853</b>		<b>129.198</b>	<b>22.392</b>	

(\*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

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

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

Fundo	Ticker	2020			2019		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo	4SPVJ111	2.200.000	235.658	59,31%	750.000	74.947	36,59%
<b>Total</b>		<b>2.200.000</b>	<b>235.658</b>		<b>750.000</b>	<b>74.947</b>	

(\*) 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 de Certificados de Recebíveis Imobiliários:

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros	Rating	Atualização Monetária	2020		2019		
						Quantidade	Valor Contábil	Quantidade	Valor Contábil	
4ª EM - 115ª série	Isec Securitizadora S.A.	25/08/2032	4,30% a.a.	A-	CDI	825	82.554	-	-	(i)
4ª EM - 114ª série	Isec Securitizadora S.A.	25/08/2032	5,75% a.a.	A-	IPCA	625	63.717	-	-	(ii)
1ª EM - 346ª série	True Securitizadora S.A.	26/12/2035	5,60% a.a.	N/A	IPCA	20.000.000	20.060	-	-	(iii)
4ª EM-17ª Serie	ISEC Securitizadora S.A.	20/10/2028	8,50% a.a.	N/A	IPCA	-	-	653	6.681	(iv)
<b>Total</b>							<b>166.331</b>		<b>6.681</b>	

- (i) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures DI. As garantias da operação são: a fiança outorgada pelos fiadores; fundo de reserva, fundo de despesas e a alienação fiduciária de ações. Classificação de Rating: A-.
- (ii) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures IPCA. As garantias da operação são: a fiança outorgada pelos fiadores, fundo de reserva, fundo de despesas e a alienação fiduciária de ações. Classificação de Rating: A-.
- (iii) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de locações atípicos com o Grupo GPA. As garantias da operação são: alienação fiduciária dos imóveis; fundo de reserva; fundo de despesas e fiança. Não há classificação de risco.
- (iv) Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, sem garantia real ou fidejussória, pela Isec Securitizadora S.A. e decorrentes da CCB (Cédula de Crédito Bancário) nº 5027, emitida pela Rio Ave Investimento Ltda. em favor da BR Partners Banco de Investimento S.A., em 20 de abril de 2018, no valor de R\$ 86.109. As garantias da operação são: o Aval, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e o Fundo de Reserva assim como eventuais garantias que venham a ser constituídas para assegurar o adimplemento total ou parcial das obrigações garantidas.

***Letras de Crédito Imobiliário (LCI)***

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

LCI	2020			2019	
	Vencimento	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Banco BTG Pactual S.A.	05/11/2021	50.000	50.100	-	-
Banco ABC Brasil S.A.	03/02/2021	25.000	25.037	-	-
Banco ABC Brasil S.A.	05/03/2021	25.000	25.035	-	-
<b>Total</b>		<b>100.000</b>	<b>100.172</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)**

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui a seguinte composição em Investimento em Sociedades de Propósito Específico:

SPE	Saldo em 31/12/2019		Movimentação em 2020		Saldo em 31/12/2020	
	Valor	Quantidade	Custo de aquisição SPE	Redução de capital (Liquidação SPE)	Valor	Quantidade
Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A.	1	855	-	-	1	855
Normandia Empreendimentos e Participações S.A.	1	609	-	-	1	609
Altsa Propriedades S.A. (a)	-	-	454.523	(454.522)	1	320.000
GMR 90 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (b)	-	-	101.165	(101.165)	-	-
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1.464</b>	<b>555.688</b>	<b>(555.687)</b>	<b>3</b>	<b>1.910</b>

- (a) Conforme divulgado no fato relevante de 6 de novembro de 2020, o Fundo firmou o Termo de Fechamento, por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade das ações de uma sociedade de propósito específico (“SPE”) que detém 66 imóveis comerciais de perfil varejista. Assinado o Termo de Fechamento e recebidas as ações da SPE, o Fundo efetivou em favor do vendedor o pagamento do saldo do preço de aquisição, correspondente a R\$ 334.523 (trezentos e trinta e quatro milhões, quinhentos e vinte e dois mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e doze centavos). Juntamente com o sinal pago no dia 6 de outubro de 2020, de R\$ 120.000 (cento e vinte milhões de reais), o valor total da operação, integralmente quitado nessa data, totalizou R\$ 454.523 (quatrocentos e cinquenta e quatro reais, quinhentos e vinte e dois mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e doze centavos). Foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 6 de novembro de 2020 a dissolução da SPE, com a conseguinte transmissão da posse e entrega dos imóveis das Casas Pernambucanas (conforme Nota 7) ao Fundo.
- (b) Conforme divulgado no fato relevante de 4 de março de 2020, o Fundo firmou o Termo de Fechamento, por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade das quotas de uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) que possui como único ativo o edifício denominado Edifício Santo Alberto. Com a assinatura do Termo de Fechamento e o recebimento das quotas da SPE detentora do Ed. Santo Alberto, o Fundo efetivou, em favor do vendedor, o pagamento do valor de R\$ 90.985 (noventa milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, noventa e oito reais e setenta centavos) em 5 de março de 2020. No total, em decorrência do encontro de contas acordado no Termo de Fechamento, o valor a ser pago pelas quotas da SPE é de R\$ 97.958 (noventa e sete milhões, novecentos e cinquenta e oito mil, noventa e oito reais e setenta centavos), sendo (i) R\$ 2.500 (dois milhões e quinhentos mil reais) já pagos ao vendedor a título de sinal; (ii) a parcela de R\$ 90.985 (noventa milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, noventa e oito reais e setenta centavos) a ser paga em 5 de março de 2020 ao vendedor, e (iii) uma parcela residual de R\$ 4.500 (quatro milhões e quinhentos mil reais), a ser paga no prazo de 180 dias contados de 7 de fevereiro de 2020, data em que foi firmado o Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças (“QPA”), cujo pagamento foi condicionado ao cumprimento, pelo vendedor, de determinadas condições e termos previstos no QPA. Com a assinatura do Termo de Fechamento e o pagamento da Parcela, o Fundo tornou-se o único titular das quotas da SPE e, por consequência, de todos os direitos sobre o Edifício Santo Alberto. Foi deliberado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 4 de março de 2020 a dissolução da SPE, com a conseguinte transmissão da posse e entrega do imóvel denominado “Edifício Santo Alberto” (conforme Nota 7) ao Fundo.

**Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A.:** A Companhia foi constituída em 13 de setembro de 2018, é sediada na Avenida Tucunaré, 125, bloco D superior, sala 21, Tamboré, Barueri - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

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

Em 20 de dezembro de 2019, houve distribuição de lucros no valor de R\$ 1.150 ao acionista, restando ainda o saldo de R\$ 2.794 a ser apropriado.

Em 27 de dezembro de 2019, o acionista deliberou, sem restrições ou ressalvas, pela redução de capital social da Companhia para mil reais.

Em 31 de janeiro de 2020, houve distribuição de lucros no valor de R\$ 2.794 ao acionista.

**Normandia Empreendimentos e Participações S.A.:** A Companhia foi constituída em 13 de setembro de 2018, é sediada na Avenida Tucunaré, 125, bloco D superior, sala 22, Tamboré, Barueri - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

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

Em 27 de dezembro de 2019, o acionista deliberou, sem restrições ou ressalvas, pela redução de capital social da Companhia para mil reais.

Em 31 de dezembro de 2019 havia um saldo de R\$ 4.133 a ser apropriado pelo acionista.

Em 31 de janeiro de 2020, houve distribuição de lucros no valor de R\$ 1.106 ao acionista.

Em 16 de julho de 2020, houve distribuição de lucros no valor de R\$ 3.027 ao acionista.

**Altsa Propriedades S.A.:** A Companhia foi constituída em 13 de novembro de 2019, é sediada na Rua da Consolação, 2.403, Andar 5, Consolação, São Paulo - SP e tem como objetivo social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

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

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

**GMR 90 Empreendimentos Imobiliários Ltda.:** A Companhia foi constituída em 9 de junho de 2014, é sediada na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Junior, 700, Andar 11, Itaim Bibi, São Paulo - SP e tem como objetivo social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

O Fundo é o único titular das quotas da SPE GMR 90 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 29 de abril de 2020, houve distribuição de lucros no valor de R\$ 140 ao acionista.

Em 17 de junho de 2020, o acionista deliberou, sem restrições ou ressalvas, pela redução de capital social da Companhia para mil reais.

Em 16 de julho de 2020, houve distribuição de lucros no valor de R\$ 1.449 ao acionista.

Em 25 de setembro de 2020, houve distribuição de lucros no valor de R\$ 4 ao acionista.

## **5 Contas a receber**

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

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui o montante de R\$ 15.811 referente a contas a receber de aluguéis a vencer (31 de dezembro de 2019 - R\$ 6.282).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o Fundo não possui contas a receber de distribuição de lucros de SPE provenientes de aluguel (31 de dezembro de 2019 - R\$ 6.927).

## 6 Obrigações em sociedades de propósito específico e imóveis

Em 31 de dezembro de 2020 há saldo em obrigações por custo de aquisição de imóvel no valor de R\$ 19.509 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 – não havia).

Em 31 de dezembro de 2020 há saldo em obrigações por custo de aquisição das Sociedades de Propósito Específico no valor de R\$ 18.085 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 - R\$ 18.085). Os custos por aquisição de imóvel serão pagos assim que as atas de redução de capital das sociedades de propósito específico forem registradas junto a JUCESP.

## 7 Propriedades para investimento

### a. Movimentação das propriedades para investimento

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

Imóvel	31/12/2019	Movimentação em 2020			31/12/2020
	Valor Justo	Custo de aquisição de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
Edifício Jardim Oceânico	135.300	-	1.100	-	136.400
Edifício Santo Alberto (a)	-	100.597	9.003	-	109.600
Loja Sam's Club Morumbi	89.638	99	14.763	-	104.500
Edifício Estácio Salvador (b)	-	91.722	(222)	-	91.500
Loja Sam's Club Campinas	87.462	59	3.179	-	90.700
UMC Vila Leopoldina (c)	-	74.712	14.288	-	89.000
Loja BIG Indianópolis	62.699	39	14.262	-	77.000
Loja BIG São Bernardo	60.496	65	14.239	-	74.800
Loja Maxxi Joaquina Ramalho	65.108	40	3.752	-	68.900
Loja Sam's Club Radial Leste	54.425	35	9.240	-	63.700
Loja Sam's Club Curitiba Atuba	57.459	43	1.698	-	59.200
Loja Sam's Club São José dos Campos	44.361	28	6.511	-	50.900
Loja Sam's Club Barigui	50.322	36	(2.358)	-	48.000
Loja BIG Granja Viana	31.262	20	12.418	-	43.700
Edifício Angélica	31.396	-	904	-	32.300
Casas Pernambucanas Bh Centro (d)	-	25.319	-	-	25.319
Casas Pernambucanas Osasco (d)	-	24.245	-	-	24.245
Casas Pernambucanas Ribeirão Preto (d)	-	23.707	-	-	23.707
Casas Pernambucanas Carapicuíba (d)	-	14.263	-	-	14.263
Casas Pernambucanas Pindamonhangaba (d)	-	13.967	-	-	13.967
Casas Pernambucanas Barretos (d)	-	12.215	-	-	12.215
Casas Pernambucanas Piracicaba (d)	-	11.931	-	-	11.931
Casas Pernambucanas Poços de Caldas (d)	-	11.800	-	-	11.800
Casas Pernambucanas Tatuí (d)	-	10.574	-	-	10.574
Casas Pernambucanas Jundiá (d)	-	9.877	-	-	9.877
Casas Pernambucanas Paranaguá (d)	-	9.615	-	-	9.615
Casas Pernambucanas Itapetininga (d)	-	9.444	-	-	9.444
Casas Pernambucanas Sete de Setembro (d)	-	9.400	-	-	9.400
Casas Pernambucanas Itapeva (d)	-	9.184	-	-	9.184
Casas Pernambucanas Araguari (d)	-	8.554	-	-	8.554
Casas Pernambucanas Alfenas (d)	-	7.938	-	-	7.938
Casas Pernambucanas Dracena (d)	-	7.878	-	-	7.878
Casas Pernambucanas Itú (d)	-	7.842	-	-	7.842
Casas Pernambucanas Pato Branco (d)	-	7.556	-	-	7.556
Casas Pernambucanas Ituverava (d)	-	7.547	-	-	7.547
Casas Pernambucanas Votuporanga (d)	-	7.528	-	-	7.528
Casas Pernambucanas Mogi das Cruzes (d)	-	7.441	-	-	7.441
Casas Pernambucanas Olímpia (d)	-	7.257	-	-	7.257
Casas Pernambucanas Mauá (d)	-	7.077	-	-	7.077
Casas Pernambucanas Itapeperica da Serra (d)	-	6.925	-	-	6.925
Casas Pernambucanas Itararé (d)	-	6.867	-	-	6.867
Casas Pernambucanas Lins (d)	-	6.794	-	-	6.794

**CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2020 e 2019*

Imóvel	31/12/2019	Movimentação em 2020			31/12/2020
	Valor Justo	Custo de aquisição de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
Casas Pernambucanas Passos (d)	-	6.674	-	-	6.674
Casas Pernambucanas São José do Rio Pardo (d)	-	6.405	-	-	6.405
Casas Pernambucanas Guaíra (d)	-	6.358	-	-	6.358
Casas Pernambucanas Carlos de Campos (d)	-	6.137	-	-	6.137
Casas Pernambucanas São Sebastião (d)	-	6.037	-	-	6.037
Casas Pernambucanas Barra Bonita (d)	-	5.929	-	-	5.929
Casas Pernambucanas Monte alto (d)	-	5.848	-	-	5.848
Casas Pernambucanas Machado (d)	-	5.694	-	-	5.694
Casas Pernambucanas Itapira (d)	-	5.693	-	-	5.693
Casas Pernambucanas Amparo (d)	-	5.681	-	-	5.681
Casas Pernambucanas Francisco Beltrão (d)	-	5.649	-	-	5.649
Casas Pernambucanas Taubaté (d)	-	5.632	-	-	5.632
Casas Pernambucanas Apiaí (d)	-	5.599	-	-	5.599
Casas Pernambucanas Marília (d)	-	5.514	-	-	5.514
Casas Pernambucanas Ourinho (d)	-	5.436	-	-	5.436
Casas Pernambucanas Batatais (d)	-	5.179	-	-	5.179
Casas Pernambucanas Cruzeiro (d)	-	5.005	-	-	5.005
Casas Pernambucanas Adamantina (d)	-	4.960	-	-	4.960
Casas Pernambucanas Presidente Epitácio (d)	-	4.797	-	-	4.797
Casas Pernambucanas Pereira Barreto (d)	-	4.697	-	-	4.697
Casas Pernambucanas Telêmaco Borba (d)	-	4.564	-	-	4.564
Casas Pernambucanas Itanhaém (d)	-	4.269	-	-	4.269
Casas Pernambucanas Lorena (d)	-	4.095	-	-	4.095
Casas Pernambucanas Caçador (d)	-	4.080	-	-	4.080
Casas Pernambucanas Mirandópolis (d)	-	4.058	-	-	4.058
Casas Pernambucanas Sete Quedas (d)	-	3.981	-	-	3.981
Casas Pernambucanas Palmas (d)	-	3.929	-	-	3.929
Casas Pernambucanas Capão Bonito (d)	-	3.879	-	-	3.879
Casas Pernambucanas Videira (d)	-	3.740	-	-	3.740
Casas Pernambucanas Ibiaporã (d)	-	3.627	-	-	3.627
Casas Pernambucanas Ivaiporã (d)	-	3.551	-	-	3.551
Casas Pernambucanas Marechal Cândido (d)	-	3.524	-	-	3.524
Casas Pernambucanas Taquarituba (d)	-	3.270	-	-	3.270
Casas Pernambucanas Assis Chateaubriand (d)	-	3.249	-	-	3.249
Casas Pernambucanas Campo Largo (d)	-	3.178	-	-	3.178
Casas Pernambucanas Lapa (d)	-	3.177	-	-	3.177
Casas Pernambucanas Bandeirantes (d)	-	3.039	-	-	3.039
Casas Pernambucanas Goioerê (d)	-	2.932	-	-	2.932
Casas Pernambucanas Garça (d)	-	2.429	-	-	2.429
<b>Total</b>	<b>769.928</b>	<b>741.735</b>	<b>102.777</b>	<b>-</b>	<b>1.614.440</b>

- (a) Conforme divulgado no fato relevante de 4 de março de 2020, o Fundo firmou o Termo de Fechamento, por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade das quotas de uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) que possui como único ativo o edifício denominado Edifício Santo Alberto. Com a assinatura do Termo de Fechamento e o recebimento das quotas da SPE detentora do Ed. Santo Alberto, o Fundo efetivou, em favor do vendedor, o pagamento do valor de R\$ 90.985 (noventa milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, noventa e oito reais e setenta centavos) em 5 de março de 2020. No total, em decorrência do encontro de contas acordado no Termo de Fechamento, o valor a ser pago pelas quotas da SPE é de R\$ 97.958 (noventa e sete milhões, novecentos e cinquenta e oito mil, noventa e oito reais e setenta centavos), sendo (i) R\$ 2.500 (dois milhões e quinhentos mil reais) já pagos ao vendedor a título de sinal; (ii) a parcela de R\$ 90.985 (noventa milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, noventa e oito reais e setenta centavos) a ser paga em 5 de março de 2020 ao vendedor, e (iii) uma parcela residual de R\$ 4.500 (quatro milhões e quinhentos mil reais), a ser paga no prazo de 180 dias contados de 7 de fevereiro de 2020, data em que foi firmado o Contrato de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças (“QPA”), cujo pagamento foi condicionado ao cumprimento, pelo vendedor, de determinadas condições e termos previstos no QPA. Com a assinatura do Termo de Fechamento e o pagamento da Parcela, o Fundo tornou-se o único titular das quotas da SPE e, por consequência, de todos os direitos sobre o Edifício Santo Alberto.
- (b) Conforme divulgado no fato relevante de 26 de fevereiro de 2020, o Fundo firmou a Escritura de Venda e Compra, por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade do Edifício Estácio Salvador. Pela aquisição

do imóvel, foi paga o valor de R\$ 88.000 (oitenta e oito milhões de reais) em 28 de fevereiro de 2020. Com a assinatura da escritura e pagamento do preço, o Fundo torna-se o único titular de todos os direitos sobre a o Edifício Estácio Salvador.

- (c) Conforme divulgado no fato relevante de 16 de junho de 2020, o Fundo firmou a Escritura de Venda e Compra, por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade da UMC - Vila Leopoldina. Pela aquisição do imóvel, foi paga o valor de R\$ 81.749 (oitenta e um milhões, setecentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e dez centavos). O Preço foi pago ao vendedor da seguinte forma: (i) R\$ 65.469 (sessenta e cinco milhões, quatrocentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e dez centavos), equivalentes a aproximadamente 80% do Preço, pagos nesta data, concomitantemente à lavratura da Escritura; (ii) R\$ 8.140 (oito milhões, cento e quarenta mil reais), equivalentes a aproximadamente 10% do Preço a serem pagos em 12 meses contados desta data (“Parcela Intermediária”) e (iii) R\$ 8.140 (oito milhões, cento e quarenta mil reais), equivalentes a aproximadamente 10% do Preço a serem pagos em 24 meses contados desta data (“Parcela Final”).
- (d) Conforme divulgado no fato relevante de 6 de novembro de 2020, o Fundo firmou o Termo de Fechamento, por meio do qual concluiu a aquisição da totalidade das ações de uma sociedade de propósito específico (“SPE”) que detém 66 imóveis comerciais de perfil varejista. Assinado o Termo de Fechamento e recebidas as ações da SPE, o Fundo efetivou em favor do vendedor o pagamento do saldo do preço de aquisição, correspondente a R\$ 334.523 (trezentos e trinta e quatro milhões, quinhentos e vinte e dois mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e doze centavos). Juntamente com o sinal pago no dia 6 de outubro de 2020, de R\$ 120.000 (cento e vinte milhões de reais), o valor total da operação, integralmente quitado nessa data, totalizou R\$ 454.523 (quatrocentos e cinquenta e quatro reais, quinhentos e vinte e dois mil, oitocentos e oitenta e cinco reais e doze centavos).

## **b. Descrição das propriedades para investimento**

**Edifício Jardim Oceânico** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em maio de 2018, com área locável de 8.040 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Armando Lobardi, nº 940, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro/RJ.

**Edifício Santo Alberto** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em junho de 2020, com área locável de 6.5805 m<sup>2</sup>, situado na Rua Quatá, nº 67, Bairro de Jardim Paulista, São Paulo/SP.

**Loja Sam’s Club Morumbi** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.292 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Professor Francisco Morato, nº 2.585, Butantã - São Paulo/SP.

**Edifício Estácio Salvador** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em fevereiro de 2020, com área locável de 32.808 m<sup>2</sup>, situado na Rua Xingu, nº 179, Stiep, Salvador/BA.

**Loja Sam’s Club Campinas** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 15.776 m<sup>2</sup>, situado na Rodovia Dom Pedro I, Km 132 – S/n, Parque Imperador – Campinas/SP.

**UMC - Vila Leopoldina** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em junho de 2020, com área locável de 23.298 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Imperatriz Leopoldina, 550, Vila Leopoldina, São Paulo – SP.

**Loja BIG Indianópolis** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.345 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Jabaquara, nº 2.979, Mirandópolis - São Paulo/SP.

**Loja BIG São Bernardo** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.511 m<sup>2</sup>, situado na Rua Marechal Deodoro, nº 2.785, Ferrazópolis - São Bernardo Do Campo/SP.

**Loja Maxxi Joaquina Ramalho** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 29.640 m<sup>2</sup>, situado na Avenida Joaquina Ramalho, nº 340, Vila Guilherme - São Paulo/SP.

**Loja Sam's Club Radial Leste** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 14.051 m<sup>2</sup>, situado na Rua Padre Adelino, nº 685, Belém - São Paulo/SP.

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

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

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

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

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

**Casas Pernambucanas** (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2020, com área locável de 91.143 m<sup>2</sup>, possui 66 lojas que estão situadas nos estados de São Paulo, Minas Gerais, Paraná e Santa Catarina.

Em 31 de dezembro de 2020 o valor de R\$ 37.594 divulgado no balanço patrimonial refere-se ao custo de aquisição a pagar, ITBI e cartório.

**c. Valor justo das propriedades para investimento**

- i. Os valores justos das propriedades para investimento adquiridos até novembro de 2020, estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Jones Lang LaSalle Incorporated (JLL), emitidos em novembro de 2020. Os métodos adotados foram o fluxo de caixa descontado, método comparativo direto de dados de mercado e o evolutivo.

<b>Imóvel</b>	<b>Taxa de desconto % a.a.</b>	<b>Taxa de capitalização % a.a.</b>	<b>Período de análise</b>
Edifício Jardim Oceânico	7,50%	9,00%	10 anos
Edifício Santo Alberto	8,00%	7,50%	10 anos
Loja Sam's Club Morumbi	7,00%	7,50%	10 anos
Edifício Estácio Salvador	10,00%	9,50%	10 anos
Loja Sam's Club Campinas	7,00%	7,50%	10 anos
UMC Vila Leopoldina	9,50%	9,00%	10 anos
Loja BIG Indianópolis	7,00%	7,50%	10 anos
Loja BIG São Bernardo	7,00%	7,50%	10 anos
Loja Maxxi Joaquina Ramalho	7,00%	7,50%	10 anos
Loja Sam's Club Radial Leste	7,00%	7,50%	10 anos
Loja Sam's Club Curitiba Atuba	7,00%	7,50%	10 anos
Loja Sam's Club São José dos Campos	7,00%	7,50%	10 anos
Loja Sam's Club Barigui	7,00%	7,50%	10 anos
Loja BIG Granja Viana	7,00%	7,50%	10 anos
Edifício Angélica	8,00%	7,50%	10 anos

A Jones Lang LaSalle Incorporated (JLL) é uma empresa sediada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909 - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04543-907, Brasil e atua em todo território nacional e internacional, está preparada para atender investidores, incorporadores e construtoras como ocupantes e proprietários em todas as fases de trabalho, inclusive na avaliação de imóveis.

- ii. Os ativos Casas Pernambucanas - Adamantina, Casas Pernambucanas - Alfenas, Casas Pernambucanas - Amparo, Casas Pernambucanas - Apiaí, Casas Pernambucanas - Araguari, Casas Pernambucanas - Assis Chateaubriand, Casas Pernambucanas - Bandeirantes, Casas Pernambucanas - Barra Bonita, Casas Pernambucanas - Barretos, Casas Pernambucanas - Batatais, Casas Pernambucanas - Bh Centro, Casas Pernambucanas - Caçador, Casas Pernambucanas - Campo Largo, Casas Pernambucanas - Capão Bonito, Casas Pernambucanas - Carapicuíba, Casas Pernambucanas - Cruzeiro, Casas Pernambucanas - Dracena, Casas Pernambucanas - Francisco Beltrão, Casas Pernambucanas - Garça, Casas Pernambucanas - Goioerê, Casas Pernambucanas - Sete Quedas, Casas Pernambucanas - Guaíra, Casas Pernambucanas - Ibitiporã, Casas Pernambucanas - Itanhaém, Casas Pernambucanas - Itapeverica da Serra, Casas Pernambucanas - Itapetininga, Casas Pernambucanas - Itapeva, Casas Pernambucanas - Itapira, Casas Pernambucanas - Itararé, Casas Pernambucanas - Itú, Casas Pernambucanas - Ituverava, Casas Pernambucanas - Ivaíporã, Casas Pernambucanas - Jundiá, Casas Pernambucanas - Lapa, Casas Pernambucanas - Lins, Casas Pernambucanas - Lorena, Casas Pernambucanas - Machado, Casas Pernambucanas - Marechal Cândido Ron, Casas Pernambucanas - Marília, Casas Pernambucanas - Mauá, Casas Pernambucanas - Mirandópolis, Casas Pernambucanas - Mogi das Cruzes, Casas Pernambucanas - Monte alto, Casas Pernambucanas - Olímpia, Casas Pernambucanas - Osasco, Casas Pernambucanas - Ourinho, Casas Pernambucanas - Palmas, Casas Pernambucanas - Paranaguá, Casas Pernambucanas -



Passos, Casas Pernambucanas - Pato Branco, Casas Pernambucanas - Pereira Barreto, Casas Pernambucanas - Pindamonhangaba, Casas Pernambucanas - Piracicaba, Casas Pernambucanas - Carlos de Campos, Casas Pernambucanas - Poços de Caldas, Casas Pernambucanas - Presidente Epitácio, Casas Pernambucanas - Ribeirão Preto, Casas Pernambucanas - São José do Rio Pardo, Casas Pernambucanas - Sete de Setembro, Casas Pernambucanas - São Sebastião, Casas Pernambucanas - Taquarituba, Casas Pernambucanas - Tatuí, Casas Pernambucanas - Taubaté, Casas Pernambucanas - Telêmaco Borba, Casas Pernambucanas - Videira e Casas Pernambucanas - Votuporanga foram adquiridos em dezembro de 2020 e estão marcados pelo valor de negociação, qual seja, o valor de custo.

**d. Coberturas de seguros**

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

## **8 Remuneração da administradora**

### **Taxa de administração**

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

I. até que o Fundo esteja listado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão, 0,90% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo;

II. após o Fundo estar listado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,90% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado inferior a R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais); ou

III. após o Fundo estar listado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,80% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais) e inferior a R\$ 1.000.000 (um bilhão de reais); ou

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo cobrou o equivalente ao destacado no item “IV”.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi apropriada a importância de R\$ 10.781 a título de taxa de administração (No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 - R\$ 2.136).

### **Taxa de performance**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi apropriada a importância de R\$ 5.241 a título de taxa de performance (No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 - R\$ 766).

## **9 Política de distribuição dos resultados**

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Distribuição de rendimentos</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	97.809	14.990
Lucro sobre venda de FII (líquido de IRRF)	2.168	1.108
Lucro na venda de CRI	165	167
Lucro sobre venda de LFT (líquido de IRRF)	-	46
Atualização monetária CRI*	-	(4)
Base cálculo	100.142	16.307
Resultado mínimo a distribuir - 95%	95.135	15.492
Rendimentos apropriados no exercício	96.792	15.572
 <b>Pagamento no exercício (valores brutos)</b>		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	3.530	1.170
Resultado do exercício distribuído	83.539	12.042
Total pago no exercício	87.069	13.212
 Resultados do exercício a distribuir	 13.253	 3.530

\*A atualização monetária demonstrada no quadro reflete apenas os valores de atualização monetária que não impactaram o caixa, portanto não compõe o “Caixa líquido das atividades operacionais” (valores negativos).

## **10 Patrimônio Líquido**

### **Cotas de investimento**

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido está dividido por 18.406.458 cotas (9.740.679 cotas em 31 de dezembro de 2019), com valor unitário de R\$ 118,181730 (R\$ 113,373561 em 2019), totalizando R\$ 2.175.307 (R\$ 204.072 em 31 de dezembro de 2019).

## **11 Condições para emissões e amortizações**

A Administradora pode deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que atendidas determinadas condições definidas no Parágrafo Primeiro do Artigo 18 do Regulamento do Fundo (“Capital Autorizado”).

Sem prejuízo da possibilidade de emissão de novas cotas pela Administradora observado o Capital Autorizado, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observando o disposto no parágrafo do regulamento.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram emitidas 8.665.779 novas cotas no montante de R\$ 700.000 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram emitidas 8.240.679 novas cotas no montante de R\$ 882.000).

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019, não houve amortizações de cotas do Fundo.

## 12 Divulgação de informações

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

## 13 Negociação das cotas

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

Data	Valor da cota		Valor da cota	
	em 2020	Data	em 2019	
31/01/2020	131,77	31/01/2019	106,90	
28/02/2020	129,99	28/02/2019	107,00	
31/03/2020	108,52	29/03/2019	112,98	
30/04/2020	115,40	30/04/2019	116,48	
29/05/2020	115,97	31/05/2019	109,49	
30/06/2020	128,00	28/06/2019	109,15	
31/07/2020	127,75	31/07/2019	112,50	
31/08/2020	130,50	30/08/2019	113,48	
30/09/2020	128,10	30/09/2019	113,70	
30/10/2020	126,00	31/10/2019	115,03	
30/11/2020	127,90	29/11/2019	132,00	
31/12/2020	129,33	30/12/2019	133,93	

## 14 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 10,60% (3,58% no exercício findo 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 4,77% (1,51% no exercício findo em 31 de dezembro de 2019)

## 15 Encargos debitados ao Fundo

	2020		2019	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração/performance	16.022	1,19	2.902	1,29
Consultoria contábil/jurídica	296	0,02	6	-
Auditoria e custódia	527	0,04	118	0,05
Taxa de fiscalização CVM	64	0,00	25	0,01
CETIP	142	0,01	28	0,01
Outras despesas	1.715	0,13	64	0,03
<b>Total despesas administrativas</b>	<b>18.766</b>	<b>1,39</b>	<b>3.143</b>	<b>1,39</b>

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 1.349.343 (R\$ 225.255 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

## 16 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 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.

## 17 Demandas judiciais

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

## 18 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

## 19 Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 8, o Fundo operou transações de compra e venda de títulos por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

### Cotas de fundo de investimento imobiliário

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Título	Tipo de transação	Montante das transações	Corretagens
Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM.	Instituição ligada à Administradora utilizada como intermediadora	Cotas de FII	Compra	5.383	2

=

## 20 Mensuração ao Valor Justo

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

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

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

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

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

Ativos	2020			Consolidad o
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de Fundos de Investimento	-	10.355	-	10.355

**CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
*Demonstrações financeiras em*  
*31 de dezembro de 2020 e 2019*

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	84.853	-	-	84.853
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não Líquidos na B3	-	-	235.658	235.658
Investimento em Sociedades de Propósito Específico		3		3
Propriedades para Investimento	-	-	1.614.440	1.614.440
<b>Total do ativo</b>	<b><u>84.853</u></b>	<b><u>10.358</u></b>	<b><u>1.850.098</u></b>	<b><u>1.945.309</u></b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o Fundo possuía R\$ 24.085 passivos mensurados pelo valor justo.

<u>Ativos</u>	<u>2019</u>			<u>Consolidado</u>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	-	194.408	-	194.408
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não Líquidos na B3	22.392	-	-	22.932
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	3.233	-	3.233
Investimento em Sociedades de Propósito Específico		2		2
Propriedades para Investimento	-	-	769.928	769.928
<b>Total do ativo</b>	<b><u>22.392</u></b>	<b><u>197.643</u></b>	<b><u>844.875</u></b>	<b><u>1.065.450</u></b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possuía R\$ 18.085 passivos mensurados pelo valor justo.

## 21 Riscos associados ao Fundo

### 21.1 Riscos de mercado

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

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

#### 21.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes

da carteira do Fundo e o valor das cotas e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- 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;
- 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.

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

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



maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

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

## **21.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

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

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

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

### **21.2.2 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;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que,

cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

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

### **21.2.3 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.

### **21.2.4 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.

### **21.2.5 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.

#### **21.2.6 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 da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

#### **21.2.7 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.

#### **21.2.8 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.

#### **21.2.9 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.

### **21.3 Riscos relativos ao Fundo**

#### **21.3.1 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.

#### **21.3.2 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.

### 21.3.3 *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.

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

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

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

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

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

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

### **21.3.5 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 e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- (iii) Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou

grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

#### **21.3.6 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.

#### **21.3.7 Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo, de acordo com a sua política de investimento, não tem como escopo primordial diversificar seus ativos. Portanto, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à concentração da sua carteira. Quaisquer perdas ou deteriorações eventualmente verificadas no empreendimento imobiliário poderão representar efeitos adversos relevantes na condição financeira do Fundo.

#### **21.3.8 Risco da administração dos imóveis por terceiros**

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

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

### **21.4 Gerenciamento de riscos**

#### **21.4.1 Risco de crédito**

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

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

A administradora 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.

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

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados pela CSHG e dos fundos de terceiros, nos quais investimos, através 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.

#### **21.4.4 Risco operacional**

Apesar dos processos e serviços serem altamente interligados e supervisionados por pessoas com experiência em mercado financeiro, existe, na CSHG, a área de Legal Entity Management

responsável pelo mapeamento e fluxograma das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los e minimizar possíveis riscos. Para tanto, eventuais erros operacionais e falhas são detectados imediatamente para que as devidas providências sejam tomadas no mesmo momento.

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

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

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

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

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

## **23 Alterações estatutárias**

Instrumento Particular de Alteração realizado em 5 de novembro de 2020 deliberou a adequação no Regulamento do Fundo no capítulo relativo a emissão, distribuição e integralização de cotas do Fundo para constar que o Fundo emitiu 18.406.458 (dezoito milhões, quatrocentas e seis mil, quatrocentas e cinquenta e oito) cotas, integralmente subscritas e integralizadas, da seguinte forma, sendo a 1ª (primeira) emissão, correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada; a 2ª (segunda) emissão, correspondente a 8.240.679 (oito milhões, duzentas e quarenta mil e seiscentas e setenta e nove) cotas, com valor unitário de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos) cada; a 3ª (terceira) emissão, correspondente a 2.793.295 (dois milhões, setecentas e noventa e três mil, duzentas e noventa e cinco) cotas, com valor unitário de R\$ 107,40 (cento e sete reais e quarenta centavos) cada; e a 4ª (quarta) emissão, correspondente a 5.872.484 (cinco milhões, oitocentas e setenta e duas mil, quatrocentas e oitenta e quatro) cotas, com valor unitário de R\$ 119,20 (cento e dezenove reais e vinte centavos) cada.

Instrumento Particular de Alteração realizado em 16 de junho de 2020 deliberou a adequação no Regulamento do Fundo no capítulo relativo a emissão, distribuição e integralização de cotas do Fundo para constar que o Fundo emitiu 18.406.458 (dezoito milhões, quatrocentas e seis mil, quatrocentas e cinquenta e oito) cotas, integralmente subscritas e integralizadas, da seguinte

forma, sendo a 1ª (primeira) emissão, correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, com valor unitário inicial de R\$ 100,00 (cem reais) cada; a 2ª (segunda) emissão, correspondente a 8.240.679 (oito milhões, duzentas e quarenta mil e seiscentas e setenta e nove) cotas, com valor unitário de R\$ 107,03 (cento e sete reais e três centavos) cada; a 3ª (terceira) emissão, correspondente a 2.793.295 (dois milhões, setecentas e noventa e três mil, duzentas e noventa e cinco) cotas, com valor unitário de R\$ 107,40 (cento e sete reais e quarenta centavos) cada.

## 24 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.

\* \* \*

Weslei Pacheco Lima  
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins  
Diretor responsável