

CSHG Residencial - Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 41.922.239/0001-04

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

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor independente nº 2438K-068-PB

Em 31 de dezembro de 2023



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

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

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
CSHG Residencial - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

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

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira CSHG Residencial - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Eventos Subsequentes

Chamamos atenção à nota explicativa nº 25, às demonstrações financeiras, referente ao instrumento particular de extinção, realizado em 31 de janeiro de 2024, com o qual foi realizado os procedimentos necessários para liquidação e encerramento do Fundo na data de 07 de fevereiro de 2024. Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do 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.

Venda de imóveis a receber

(Conforme Nota Explicativa nº 6 – Propriedade para Investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo tem como objetivo o investimento em propriedades para renda. Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía o montante de R\$ 58.877 mil, o equivalente a 99,82% do seu Patrimônio Líquido, em valores a receber com a vendas de imóveis. Em nosso julgamento, consideramos a valorização, a existência e a realização desse ativo durante o exercício e subsequentemente a data base como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros **(i)** conciliação contábil da carteira. **(ii)** exame dos contratos de compra e venda dos imóveis, realizados durante o exercício; **(iii)** recálculo do saldo a receber na data base e do resultado registrado com a venda dos imóveis; **(iv)** exame da liquidação financeira dos valores recebidos pela venda dos imóveis, durante o exercício; e **(v)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios premissas adotados pelo Fundo para a apuração dos valores a receber com a venda dos imóveis no exercício foram adequados no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

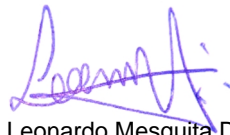
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 14 de março de 2024

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



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

CSHG Residencial - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 41.922.239/0001-04)

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2023		2022		Passivo	Nota explicativa	2023		2022	
			% PL		% PL				% PL		% PL
Circulante		61.110	103,61	19.967	13,16	Circulante		2.127	3,61	19.075	32,34
Disponibilidades		5	0,01	5	-	Valor a pagar de parcelas de aquisição de imóveis	8	-	-	17.576	11,58
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	2.228	3,78	19.668	12,96	Valor a pagar de parcelas de securitização de imóveis		-	-	1.262	0,83
Cotas de Fundos de Investimento		2.228	3,78	19.668	12,96	Antecipação de receita de aluguéis		-	-	86	0,06
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	4	-	-	58	0,04	Provisões e contas a pagar		2.127	3,61	151	0,10
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário		-	-	58	0,04	Taxa de Administração	7	42	0,07	119	0,08
Vendas de imóveis a receber	5	58.877	99,82	-	-	Taxa de Performance	7	2.072	3,51	-	-
Outros valores a receber		-	-	236	0,16	Outras Despesas		13	0,02	32	0,02
Aluguéis a receber	5	-	-	236	0,16						
Não Circulante		-	-	210.933	139,04	Não Circulante		-	-	60.120	39,63
Realizável a Longo Prazo		-	-	7.233	12,27	Valor a pagar de parcelas de securitização de imóveis	8	-	-	60.120	39,63
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		-	-	7.233	12,27						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	-	-	7.233	12,27						
Investimento		-	-	203.700	134,27	Patrimônio líquido	11	58.983	100,00	151.704	100,00
Propriedades para Investimento		-	-	203.700	134,27	Cotas integralizadas		119.435	202,49	119.435	78,73
Imóveis Acabados	6	-	-	203.700	134,27	Amortização de cotas		(74.423)	(126,18)	-	-
						Lucros acumulados		13.972	23,69	32.270	21,27
Total do ativo		61.110	103,61	230.900	152,20	Total do passivo e patrimônio líquido		61.110	103,61	230.900	152,20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Residencial - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 41.922.239/0001-04)

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos resultados Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado do exercício	Nota explicativa	2023	2022
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis	5,1	2.296	2.035
Receitas com multas contratuais	5,2	1.457	-
Lucro na venda de propriedades para investimento		28.210	-
Correção monetária referente alienação de imóveis	5,3	611	-
Correção monetária referente aquisição de imóveis	8	(6.333)	(9.042)
Despesa com imóveis para renda		(1.500)	-
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6	-	22.121
Resultado líquido de propriedades para investimento		24.741	15.114
Ativos financeiros de natureza imobiliária		458	305
Rendimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		481	323
Desvalorização/Valorização a valor justo de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		(18)	18
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(6)	(14)
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		2	7
Valorização/Desvalorização a preço de mercado de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		13	(13)
Resultado de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(14)	(16)
Outros ativos financeiros		1.054	1.840
Receita com cotas de fundos de renda fixa		1.054	1.840
Outras despesas/receitas		(7.079)	(1.350)
Taxa de administração	7/16	(1.122)	(1.150)
Taxa de performance	7/16	(5.526)	-
Consultoria jurídica	16	(285)	-
Auditoria e custódia	16	(97)	(83)
Taxa CETIP	16	(25)	(19)
Taxa de fiscalização CVM	16	(20)	(20)
Laudo de avaliação	16	-	(48)
Outras despesas	16	(4)	(30)
Lucro líquido do exercício		19.174	15.909

CSHG Residencial - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 41.922.239/0001-04)

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Amortização de cotas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2021		95.548	-	16.361	111.909
Integralização de cotas - 1ª emissão	12	23.887	-	-	23.887
Lucro líquido do exercício		-	-	15.909	15.909
Saldos em 31 de dezembro de 2022		119.435	-	32.270	151.705
Lucro líquido do exercício		-	-	19.174	19.174
Amortização de cotas	12	-	(74.423)	-	(74.423)
Distribuição de resultado no exercício	8	-	-	(37.472)	(37.472)
Saldos em 31 de dezembro de 2023		119.435	(74.423)	13.972	58.983

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Residencial - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ nº 41.922.239/0001-04)

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstração do fluxo de caixa - método direto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		2.447	1.885
Recebimento de multa e juros na aquisição de imóveis		1.154	484
Correção monetária das parcelas na aquisição de imóvel		(1.794)	-
Juros/Correção monetária das parcelas de securitização na aquisição de imóveis		(10.008)	(4.347)
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		461	300
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII		2	7
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		1.054	1.840
Pagamento da taxa de administração		(1.199)	(1.115)
Pagamento da taxa de performance		(3.454)	-
Pagamento de despesas com imóveis		(1.302)	-
Pagamento de despesas com auditoria e custódia		(104)	(80)
Pagamento de despesas com laudos		-	(16)
Pagamento de outros gastos operacionais		(547)	(84)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais		(13.290)	(1.126)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de imóveis para renda		(73.187)	(15.588)
Custo de aquisição de imóveis para renda	6	(28)	(199)
Venda de imóveis para renda		123.088	-
Resultado na venda de imóveis para renda		51.708	-
Obrigação de aquisição de imóveis para renda		-	(3.433)
Benfeitorias em imóveis para renda		(1.122)	(81)
Aquisição/Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		-	(221)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)		71	134
Resultado na venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)		(14)	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(1.005)	(9.306)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		7.962	2.001
Resultado na venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		24	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		248	99
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimentos		107.745	(26.593)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de quotas	12	-	23.887
Amortização de quotas	12	(74.423)	-
Rendimentos pagos	11	(37.472)	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento		(111.895)	23.887
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(17.440)	(3.832)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		19.673	23.505
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		2.233	19.673

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O CSHG Residencial - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) foi constituído em 30 de abril de 2021, sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores profissionais e qualificados e com prazo de duração indeterminado.

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

As cotas foram registradas para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”). O Fundo encontra-se listado na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código HGRS11.

O Fundo tem por objeto realização de investimentos em todos e quaisquer ativos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, devendo preferencialmente realizar investimentos de longo prazo em empreendimentos imobiliários localizados no território brasileiro, por meio da participação direta ou indireta em empreendimentos imobiliários que depois de prontos serão destinados à moradia, serviços de moradia, análogos à moradia, permanente ou transitória, ou hospedagem (tais como, apart hotel, flat ou moradia compartilhada) (“Empreendimentos Imobiliários”) de curta, média e/ou longa temporadas, podendo os imóveis, no momento do investimento pelo Fundo, estarem prontos e devidamente construídos, em construção ou, ainda, consistirem em terrenos para futuro desenvolvimento. O Fundo pode, ainda, explorar os imóveis com o objetivo potencial de geração de renda e/ou ganho de capital, preferencialmente, por meio de locação residencial ou não residencial, cessão de direito de uso, exploração do direito de superfície, hospedagem e/ou qualquer outra forma de exploração, podendo, ainda, gerar renda por meio de sua alienação ou qualquer outra forma de exploração, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

A gestão de riscos da Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“Administradora”) tem suas políticas aderentes as 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 22.

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 14 de março de 2024.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

3.1 Caixa e equivalentes de caixa

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

3.2 Classificação dos instrumentos financeiros

3.2.1 Data de reconhecimento

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

3.2.2 Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

3.2.4 Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

3.2.4.1 Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

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

3.2.4.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

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

3.2.4.3.2. *Cotas de fundos de investimento imobiliário*:

- Negociados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão: são valorizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores.

Não líquidos na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, no mínimo mensalmente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.

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

Em geral, os ativos e passivos 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 ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

3.3.1 Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2 **Reconhecimento de variações de valor justo**

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

3.4 **Propriedades para investimento**

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

3.5 **Provisões de ativos e passivos contingentes**

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

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

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

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

3.6 **Reconhecimento de receitas e despesas**

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

3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

3.7.1 Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3.2 e 3.3 apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

3.7.2 Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

4 Aplicações financeiras

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, as aplicações financeiras estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

	2023		2022	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	14.363,481	925	345.538,560	19.668
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	71.411,775	1.303	-	-
Total	85.775,256	2.228	345.538,560	19.668

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento e o Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento são administrados pelo Itaú Unibanco S.A., que investem prioritariamente em cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com rentabilidade determinada substancialmente pelo rendimento de títulos de renda fixa Letras Financeiras do Tesouro - LFT e operações compromissadas, e que busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou da taxa Selic.

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

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

4.2 De caráter imobiliário

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

Fundo	2023			2022		
	Quantidade	Valor % (*)	Quantidade	Valor	% (*)	
Fundo de Investimento Imobiliário Housi - FII	-	-	992	58	0,17%	
Total	-	-	992	58		

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

4.2.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Título	Securizadora	Vencimento	Lastro	Juros (*)	Atualização Monetária	Valor Contábil em 2023	Valor Contábil em 2022
1 1ª EM-246ª	True Securizadora S.A.	19/12/2029	19L0909950	1,25% a.a.	CDI	-	3.905
2 1ª EM-281ª e 282ª	True Securizadora S.A.	30/11/2034	19L0867734	1,50% a.a.	CDI	-	2.065
3 1ª EM-248ª	True Securizadora S.A.	19/01/2030	20A0982855	1,25% a.a.	CDI	-	1.263
Total						7.233	-

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

1. A operação de CRI da 246ª série da 1ª emissão da True Securizadora S.A., tem como lastro os Créditos Imobiliários, representados pelos direitos creditórios devidos pela Devedora Blumenau Norte Shopping Participações S.A. A operação tem vencimento em 19 de dezembro de 2029, contemplavam com recebimentos mensais de juros de 100% da variação acumulada da Taxa DI acrescida de uma sobretaxa de 1,25% ao ano. As garantias da operação são: cessão fiduciária de recebíveis de locação, cessão fiduciária de recebíveis de estacionamento, alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de ações e fiança. Não havia classificação de risco.

2. A operação de CRI da 281ª e 282ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os Créditos Imobiliários, representados pelos respectivos aluguéis fixos mensais, na forma, prazo e demais condições estabelecidas nos respectivos contratos de locação entre o período de dezembro de 2019 a novembro de 2034, bem como todos e quaisquer outros créditos imobiliários devidos pela Devedora Sendas Distribuidora S.A. por força dos contratos de locação. A operação tem vencimento em 30 de novembro de 2034, com recebimentos mensais de juros de 100% da variação acumulada da Taxa DI acrescida de uma sobretaxa de 1,5% ao ano. As garantias da operação são: cessão fiduciária de recebíveis de locação, cessão fiduciária de recebíveis de estacionamento, alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de ações e fiança. Não havia classificação de risco.

3. A operação de CRI da 248ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A., tem como lastro os Créditos Imobiliários, representados pelos direitos creditórios devidos pela Devedora Nações Shopping Participações S.A. A operação tem vencimento em 19 de janeiro de 2030, com recebimentos mensais de juros de 100% da variação acumulada da Taxa DI acrescida de uma sobretaxa de 1,25% ao ano. As garantias da operação são: cessão fiduciária de recebíveis de locação, cessão fiduciária de recebíveis de estacionamento, alienação fiduciária de imóveis, alienação fiduciária de ações e fiança. Não havia classificação de risco.

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo inicial	7.233	-
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	1.005	9.306
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	481	323
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(18)	18
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(6)	(14)
Venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(7.986)	(2.001)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(248)	(99)
Juros de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	(461)	(300)
Saldo final	-	7.233

5 Contas a receber

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não possui contas a receber de aluguéis (No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 - R\$ 236).

5.2 Multas a receber – são referentes as multas a receber devido atrasos na entrega das unidades do empreendimento FL 125.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriado o montante de R\$ 1.457 referente as multas recebidas pelo Fundo pelos atrasos na entrega das unidades do empreendimento FL 125 (Não foi apropriado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

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

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

Empreendimento FL 125 alienado em 27 de setembro de 2023. O valor total de venda foi de R\$ 166.270, sendo que este valor será pago em duas parcelas: (i) a primeira equivalente a 75% do preço total de venda, no valor de R\$ 124.702 paga na data de assinatura da escritura e (ii) a segunda equivalente a 25% do preço total de venda, no valor de R\$ 41.568 com vencimento em 25 de janeiro de 2024 corrigida pelo IPCA.

Empreendimento JML 747 alienado em 27 de setembro de 2023. O valor total de venda foi de R\$ 66.790, sendo que este valor será pago em duas parcelas: (i) a primeira equivalente a 75% do preço total de venda, no valor de R\$ 50.093 paga na data de assinatura da escritura e (ii) a segunda equivalente a 25% do preço total de venda, no valor de R\$ 16.698 com vencimento em 25 de janeiro de 2024 corrigida pelo IPCA.

Em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possui o montante de R\$ 58.877 referente as parcelas a receber na venda de imóveis, sendo a composição de R\$ 42.004 do Empreendimento Faria Lima, R\$ 16.873 do Empreendimento JML 747 Jardim Paulista, programadas para vencimento em 25 de janeiro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2023, foi apropriado o montante de R\$ 611 referente aos juros das parcelas de venda dos imóveis programadas para recebimento em 25 de janeiro de 2024 (não havia parcelas a receber referente a venda de imóveis no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

6 Propriedades para investimento

6.1 Movimentação das propriedades para investimento

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

Imóvel	Saldo em 31/12/2022		Movimentação em 2023				Saldo em 31/12/2023		
	Valor justo	% de participação	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado na Alienação de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	% de participação
Empreendimento FL 125	140.700	58,4%	28	(166.270)	24.494		1.048	-	-
JML 747	63.000	28,8%	-	(66.790)	3.716		74	-	-
Total	203.700		28	(233.060)	28.210		1.122	-	

Imóvel	Saldo em 31/12/2021		Movimentação em 2023				Saldo em 31/12/2022		
	Valor justo	% de participação	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado na Alienação de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	% de participação
Empreendimento FL 125	124.200	58,4%	-	-	-	16.500	-	140.700	-
JML 747	57.200	28,8%	155	-	-	5.645	-	63.000	-
Total	281.400		155	-	-	22.145	-	203.700	

6.2 Descrição das propriedades para investimento

6.2.1 Empreendimento FL 125

Ativo com perfil à locação residencial.

0,00% do imóvel após alienação total, (em 2022, 58,4% do imóvel equivalentes a 67 unidades, 7.068 m² de área privativa)

Avenida Rebouças, nº 3.084, Pinheiros, na Capital do Estado de São Paulo.

Imóvel alineado em 27 de setembro de 2023.

6.2.2 JML 747

Ativo com perfil à locação residencial.

0,00% do imóvel após alienação total, (em 2022, 28,8% do imóvel equivalentes a 43 unidades, 2.904 m² de área privativa)

Rua: José Maria Lisboa, 757, Jardins, na Capital do Estado de São Paulo.

Imóvel alineado em 27 de setembro de 2023.

6.3 Valor justo das propriedades para investimento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo não possuía imóveis na carteira, portanto não foi necessário a contratação de avaliadores imobiliários. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 os imóveis foram suportados a valores justos por laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE), emitidos em 14 de dezembro de 2022.

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

6.4 Coberturas de seguros

Os empreendimentos nos quais o Fundo possuía imóveis para renda encontravam-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela Administradora.

6.5 Outras despesas dos imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi apropriado o montante de R\$ (1.500) referente a despesas nos imóveis para renda (em 31 de dezembro de 2022 não houve apropriação de despesas). As despesas são referentes aos gastos com condomínio, pagamento de IPTU das unidades além das despesas administrativas para o consórcio que atuava nos condomínios.

7 Encargos, taxa de administração e taxa de performance

7.1 Taxa de administração

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

I. Enquanto as cotas do Fundo não forem negociadas na B3, (a) 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, enquanto tal valor de patrimônio líquido for igual ou inferior a R\$ 500.000; ou (b) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido diário do Fundo, a partir do momento em que o valor de patrimônio líquido for superior a R\$ 500.000 e inferior a R\$ 1.000.000; ou (c) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido diário do Fundo, a partir do momento em que o valor de patrimônio líquido for superior a R\$ 1.000.000.

II. após as cotas do Fundo terem sido negociadas na B3 e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável:

(a) 0,90% (noventa centésimos por cento) 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; ou

(b) 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) 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 e inferior a R\$ 1.000.000; ou

(c) 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado superior a R\$ 1.000.000.

A taxa de administração é calculada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de capital no Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi apropriada a importância de R\$ 1.122 (R\$ 1.150 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022) a título de taxa de administração.

7.2 Taxa de performance

O Fundo paga à Administradora, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte inteiros por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo (“Taxa de Performance”) do que exceder 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano (“Benchmark”), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) sempre calculado pro-rata temporis.

A taxa de performance é calculada e provisionada 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 na data em que forem realizados os pagamentos aos cotistas em razão de amortização ou resgate de cotas ou liquidação ou transferência do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito no Regulamento do Fundo.

O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreende o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas da 1ª Emissão do Fundo até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

Em caso de amortização ou resgate das cotas do Fundo, a Taxa de Performance será cobrada apenas sobre a parcela amortizada ou resgatada, conforme aplicável. Em caso de amortização ou resgate das cotas ou de liquidação do Fundo, a Taxa de Performance devida, nos termos do Art. 24 do Regulamento do Fundo, deverá ser descontada dos valores a serem pagos aos cotistas a título de amortização, resgate e/ou distribuição de rendimentos.

Para o cálculo do *dividend yield*, nos casos em que a Taxa de Performance seja paga (i) no semestre subsequente à distribuição de rendimentos, deverá ser considerado o valor dos rendimentos anunciados para fins de cálculo da Taxa de Performance; e (ii) juntamente com o resgate, amortização, liquidação e/ou transferência de cotas, nos termos do Parágrafo 4º do Art. 19 do Regulamento, deverá ser considerado, para fins de cálculo da Taxa de Performance, o valor do rendimento apurado, já deduzidos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração, exceto pela Taxa de Performance, a qual deverá ser descontada do valor total da distribuição de rendimento, amortização e/ou resgate apurado, de forma que o valor anunciado após o referido cálculo, seja líquido de todos os encargos do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi apropriada a importância de R\$ 5.526 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve provisão) a título de taxa de performance.

8 Obrigação por aquisição de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são referentes as aquisições com pagamentos de parcelas a prazo e ao pagamento de CRIs que oneravam os ativos desde a aquisição dos imóveis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 o Fundo não possui obrigação por aquisição de imóveis. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Fundo possui parcelas a pagar na aquisição do imóvel no Empreendimento Faria Lima valor de R\$ 17.576 e o montante de R\$ 61.382 referente ao saldo devedor dos CRIs.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi apropriado o montante de R\$ (6.333) referente aos juros e correção monetária das parcelas de securitização que oneravam os ativos R\$ (9.042) no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

9 Obrigação por benfeitorias realizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o Fundo não possuía obrigação de benfeitoria a ser realizada nas propriedades para investimento.

10 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 de e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. A Administradora pode reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deve ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas podem aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2023	2022
Caixa líquido das atividades operacionais	(13.289)	(1.126)
Resultado na venda de imóveis para renda	51.708	-
Resultado na venda de CRI	24	-
Resultado na venda de FII	(14)	-
Retenção / Adiantamento de aluguel	25	-
Base de cálculo	38.429	(1.771)
Resultado mínimo a distribuir - 95%	36.507	-
Rendimentos apropriados no exercício	37.472	-
Pagamento nos exercícios (valores brutos)		
Resultado do exercício distribuído	37.472	-
Total pago no exercício	37.472	-
Resultados dos exercícios a distribuir	-	-

11 Patrimônio líquido

11.1 Cotas de investimento

O patrimônio do Fundo é composto por 1.492.940 (um milhão, quatrocentas e noventa e duas mil, novecentas e quarenta) cotas, que foram subscritas da seguinte forma:

A 1ª (primeira) emissão de cotas, correspondente a 1.492.940 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 80,00 cada uma, totalizando R\$ 119.435, integralmente subscritas e a serem integralizadas a prazo.

A 1ª Chamada de Capital do Fundo, da 1ª (primeira) emissão de cotas, referente à integralização de 1.194.352 cotas, teve sua liquidação em 18 de novembro de 2021, sendo que referida Chamada de Capital correspondeu a 80% (oitenta por cento) do Valor da Oferta.

A 2ª Chamada de Capital do Fundo, da 1ª (primeira) emissão de cotas, referente à integralização de 298.588 cotas, teve sua liquidação em 15 de julho de 2022, sendo que referida Chamada de Capital correspondeu a 20% (vinte por cento) do Valor da Oferta.

Em 31 de dezembro de 2023, o patrimônio líquido está dividido por 1.492.940 cotas (1.492.940 cotas em 31 de dezembro de 2022), com valor unitário de R\$ 39,508010 (R\$ 101,614837 em 31 de dezembro de 2022), totalizando R\$ 58.983 (R\$ 151.705 em 31 de dezembro de 2022).

12 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas, por ato da Administradora, em função do Capital Autorizado, ou mediante aprovação em Assembleia Geral de cotistas, de acordo com o constante no Regulamento do Fundo e da regulamentação. O Fundo possui capital autorizado limitado ao valor máximo de R\$ 5.000.000 conforme consta no regulamento do Fundo.

No exercício findo em 31 dezembro de 2023, não houve emissão de cotas (298.5888 cotas no exercício findo em 31 dezembro de 2022, no montante de R\$ 23.887).

As cotas podem ser total ou parcialmente amortizadas mediante a comunicação da Administradora aos cotistas ou por deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 dezembro de 2023, houve amortização de cotas do Fundo o montante de R\$ 74.423 (no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, não houve amortizações de cotas).

13 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.

14 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas listadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código HGRS11, porém não negociadas no período.

15 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi 16,05% (13,32% no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 31,37% (Não houve percentual médio dos rendimentos no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

16 Encargos debitados ao Fundo

	2023		2022	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	1.122	0,89	1.150	0,90
Taxa de performance	5.526	4,38	-	-
Consultoria jurídica	285	0,23	-	-
Auditoria e custódia	97	0,08	83	0,06
Taxa CETIP	25	0,02	19	0,01
Taxa de fiscalização CVM	20	0,02	20	0,02
Laudo de avaliação	-	-	48	0,04
Outras despesas	4	0,00	30	0,02
Total de despesas administrativas	7.079	5,61	1.350	1,05

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, no valor de R\$ 126.105 (R\$ 128.230 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

17 Tributação

17.1 Da Carteira do Fundo

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

17.2 Dos Cotistas do Fundo

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

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

18 Demandas judiciais

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

19 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.

20 Partes relacionadas

Além das taxas de administração e de performance, conforme detalhado na nota explicativa nº 7, durante o exercício, o Fundo não realizou demais transações com partes relacionadas.

21 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 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, 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 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 incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	<u>Consolidado</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	2.228	-	2.228
Total do ativo	-	2.228	-	2.228
	2022			
Ativos				<u>Consolidado</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	19.668	-	19.668
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	-	58	-	58
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	7.233	-	7.233
Propriedades para investimento	-	-	<u>203.700</u>	<u>203.700</u>
Total do ativo	-	26.959	203.700	230.659

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

22 Riscos associados ao Fundo

22.1 Riscos de mercado

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

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

22.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

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

- (i) taxas de juros;
- (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (iii) flutuações cambiais;
- (iv) inflação;
- (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (vi) política fiscal;
- (vii) instabilidade social e política; e
- (viii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

22.2 Riscos relativos ao Fundo

22.2.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que podem 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 podem estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos pode ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

22.2.2 *Desempenho passado*

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

22.2.3 *Riscos jurídicos*

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

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

22.2.4 *Risco tributário*

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

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

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

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

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

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

22.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

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

- ii. Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deve estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- iii. Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, pode ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

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

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

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

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

- i. Caso a renda obtida com a realização da aquisição de imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, poderá gerar ao Fundo diminuição de ganhos ou até prejuízo;
- ii. De execução de garantias em razão da cessão de recebíveis dos imóveis os quais o Fundo desta forma. No caso em que ocorrer o inadimplemento de qualquer uma das obrigações garantidas relacionadas a cessão dos direitos creditórios, podem ser excutidas as garantias para honrar essas obrigações, o que afetará adversamente o resultado do Fundo.

22.2.8 Risco atrelados ao Desenvolvimento de Projetos

Considerando que o Fundo pode adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção, existem os riscos de:

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

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

22.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira

22.3.1 *Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo*

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

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

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

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

- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “Nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário tem direito a renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários podem pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, pode ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação podem variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.
- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo podem ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

22.3.3 **Risco de desapropriação**

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

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

22.3.4 **Riscos referentes à regulamentação imobiliária**

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados podem implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que pode acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo podem ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

22.3.5 **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos**

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

22.3.6 Risco de depreciação do investimento

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

22.3.7 Risco de vacância

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

22.3.8 Risco de sinistro

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

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

22.3.9 Riscos de despesas extraordinárias

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

22.3.10 Riscos Jurídicos em relação aos imóveis

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

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

22.3.11 **Risco da administração dos imóveis por terceiros**

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

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

22.4 **Gerenciamento de riscos**

22.4.1 **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.

22.4.2 **Risco de liquidez**

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

22.4.3 **Risco de mercado**

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

22.4.4 **Risco operacional**

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

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

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

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

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

23 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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

24 Informações adicionais

Conforme divulgado no fato relevante de 27 de setembro de 2023, em continuidade aos fatos relevantes publicados em 19 de junho de 2023 e 20 de setembro de 2023, o Fundo firmou as Escrituras Públicas de Compra e Venda de Imóveis, por meio das quais concretizou a venda da totalidade dos ativos detidos pelo Fundo, denominados de Empreendimento JML 747 e Empreendimento FL 125 no valor total de R\$ 233.061. Sem considerar a correção prevista no recebimento da última parcela, a venda gerou um lucro em regime de caixa de R\$ 69.943.

Conforme divulgado no fato relevante de 13 de dezembro de 2023, em continuidade aos fatos relevantes publicados em 19 de junho de 2023, 20 de setembro de 2023 e 27 de setembro de 2023, o Fundo informou a alteração da data de vencimento da parcela remanescente da venda da totalidade dos ativos para 25 de janeiro de 2024, anteriormente previsto para 15 de dezembro de 2023.

Conforme a Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas realizada em 12 de setembro de 2023 os cotistas autorizaram a Administradora a (i) proceder com a amortização e/ou resgate das cotas do Fundo, a seu exclusivo critério, observados os procedimentos estabelecidos no Regulamento e (ii) alterar e consolidar o Regulamento do Fundo para alterar determinadas disposições relativas ao objeto e à política de investimento, à política de distribuição de resultados, em especial no âmbito de amortizações, à forma de pagamento da taxa de performance, em especial no âmbito de amortizações, ao resgate e amortização de cotas, inclusive com a inclusão da possibilidade de amortização por meio de comunicação da Administradora aos cotistas, e aprimoramentos redacionais e uniformização do teor do Regulamento.

25 Eventos subsequentes

Conforme o Instrumento Particular de Extinção de 31 de janeiro de 2024, em razão da amortização total de cotas do Fundo, a Administradora está autorizada a realizar os procedimentos necessários para liquidação e encerramento do Fundo na data de 07 de fevereiro de 2024, incluindo a baixa do registro do Fundo perante a Comissão de Valores Mobiliários, entidades reguladoras e autorreguladoras e demais entidades em que este possui registro, bem como o cancelamento do CNPJ do Fundo perante o Ministério da Fazenda, extinguindo assim o Fundo para todos os fins legais e de direito, solicitar à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão o cancelamento da admissão das cotas do Fundo à negociação no mercado de bolsa organizado e provisionar e debitar as despesas do Fundo, incluindo aquelas decorrentes da liquidação e encerramento do Fundo.

Conforme divulgado no fato relevante de 31 de janeiro de 2024, o Fundo veio informar aos cotistas e ao mercado em geral que, naquela data, em decorrência do recebimento pelo Fundo, em 25 de janeiro de 2024, da parcela remanescente da venda dos Empreendimentos JML 747 e FL 125, nos termos do fato relevante divulgado em 13 de dezembro de 2023, e em conformidade ao disposto no Art. 34 do regulamento do Fundo, realizou a amortização total das cotas do Fundo.

A amortização total das cotas do Fundo foi realizada no valor bruto total de R\$ 43.775, equivalente a aproximadamente R\$ 29,32 por cota, a qual foi paga em 07 de fevereiro de 2024 aos cotistas titulares de cotas do Fundo em 31 de janeiro de 2024 (“Data Base”), sendo que tal amortização foi atribuída de forma equânime e proporcional a tais cotistas em relação às suas respectivas posições de investimento no Fundo na Data Base.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável