

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo
Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 61.809.182/0001-30

**Demonstrações financeiras
em 12 de julho de 2024 (Data de
transferência da administração do
Fundo)**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado do período	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º 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 Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") (administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024, bem como correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 12 de julho de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2024 a 12 de julho de 2024, 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 período. 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 (Nota explicativa nº 6)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 12 de julho de 2024, o Fundo possui investimento em imóveis classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 1.738.673 mil, que são mensurados pelos seus respectivos valores justos, determinados com base em laudos de avaliação econômico financeira, elaborados 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 uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo dessas propriedades para investimento e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, bem como as incertezas em relação à realização dessas propriedades para investimento, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none">• Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis da movimentação das principais premissas e dados utilizados na preparação do laudo de avaliação, tais como, taxa de desconto, taxa de capitalização, região do imóvel, entre outras, entre as datas de 31/12/2024 e 12/07/2024;• Para os imóveis que apresentaram movimentação relevante nas principais premissas, entre as datas de 31/12/2024 e 12/07/2024, realizamos com o auxílio de nossos especialistas em avaliação de ativos tangíveis, avaliação da adequação dos cálculos matemáticos, considerando, de forma independente, as premissas atualizadas para data de 12/07/2024; e• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

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 período de 1º de janeiro de 2024 a 12 de julho de 2024.

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.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre os valores correspondentes. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.



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.

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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período 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, 10 de outubro de 2024.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP014428/O-6

Rodrigo Cruz Bassi
Contador CRC 1SP261156/O-7

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Balço patrimonial em 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2024	% PL	Passivo	Nota explicativa	2024	% PL
Circulante		52.165	2,89	Circulante		16.303	0,90
Disponibilidades		199	0,01	Parcela de securitização a pagar - Aquisição de imóveis	6.1.4	10.050	0,56
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		1.929	0,11	Adiantamento na venda de imóveis	5.3	1.286	0,07
Cotas de Fundos de Investimento	4	1.929	0,11				
Vendas de imóveis a receber	5.3	29.198	1,62				
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		3.353	0,19				
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4	3.353	0,19				
Contas a receber por aluguéis	5.1	19.503	1,08				
(-) PDD aluguéis a receber	5.1	(9.073)	(0,50)	Provisões e contas a pagar		4.967	0,28
Reembolso de condomínios a receber	5.2	772	0,04	Caução	3 e 4	1.331	0,07
Reembolso de IPTU	5.2	6.118	0,34	IPTU em aberto		3.504	0,19
Multas		11.833	0,66	Outros		132	0,01
(-) PDD Multas		(11.833)	(0,66)				
Outros valores a receber		166	0,01				
Demais valores a receber		166	0,01				
Não Circulante		1.815.953	100,73	Não Circulante		48.977	2,72
Realizável a Longo Prazo		77.278	4,29	Parcela de securitização a pagar - Aquisição de imóveis	6.1.4	48.977	2,72
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		55.903	3,10				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	55.903	3,10				
Vendas de imóveis a receber	5.3	21.375	1,19				
Investimento		1.738.675	96,44	Patrimônio líquido		1.802.838	100,00
Propriedades para Investimento		1.738.673	96,44	Cotas integralizadas	9	1.656.093	91,86
Imóveis Acabados	6	1.738.673	96,44	Lucros acumulados		146.745	8,14
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	4	2	0,00				
Total do ativo		1.868.118	103,62	Total do passivo		1.868.118	103,62

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração do resultado do período de 1º de janeiro (início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)*(Valores em milhares de Reais)*

Composição do resultado do período	Nota explicativa	2024
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis		65.785
Receitas com multas contratuais de aluguéis	5	32
(-) PDD de aluguéis a receber		(633)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	6.1	2.216
Correção monetária s/ parcela de venda de imóvel	6	1.612
Lucro nas vendas de propriedade para investimento	6.1	3.864
Despesa com condomínios - imóveis para renda		(5.829)
Demais despesas com imóveis para renda		(805)
Juros e correção monetária das parcelas de securitização referente aquisição de imóvel	6.1.4	(3.648)
Despesa com intermediação para locações		(374)
Despesas com IPTU		(2.281)
Despesas com outros impostos e taxas		(19)
Ajuste de cauções e outras garantias		(71)
Resultado líquido de propriedades para investimento		59.849
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
		1.681
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI	4.1.2	1.489
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4.1.2	7
Valorização a preço de mercado de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		24
Provisão IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(4)
Lucro com aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		11
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		154
Outros ativos financeiros		1.873
Receita com cotas de fundos de renda fixa		1.873
Outras despesas/receitas		
		(8.845)
Taxa de administração	14 e 7	(7.885)
Consultoria jurídica	14	(299)
Auditoria e custódia	14	(388)
Taxa de fiscalização CVM	14	(30)
CETIP	14	(110)
Outras despesas	14	(133)
Lucro líquido do período		54.558

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do período de 1º de janeiro (início do exercício social do*(Valores em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.656.093	156.003	1.812.096
Lucro líquido do período		-	54.558	54.558
Distribuição de resultado no período	8	-	(63.816)	(63.816)
Saldos em 12 de julho de 2024		1.656.093	146.745	1.802.838

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 09.072.017/0001-29

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstrações do fluxo de caixa - método direto do período de 1º de janeiro (início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)*(Valores em milhares de Reais)*

	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de aluguéis	64.678
Recebimento de multa e juros de aluguéis	32
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.465
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	1.873
Juros das parcelas de securitização referente aquisição de imóvel	(3.702)
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	154
Atualização monetária de caução	(71)
Pagamento de despesas com imóveis	(11.549)
Pagamento da taxa de administração	(9.105)
Pagamento de consultoria jurídica	(383)
Pagamento de intermediação para locações	(374)
Pagamento de outros gastos operacionais	(553)
Caixa líquido das atividades operacionais	42.465
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de imóveis para renda e SPE's	(5.169)
Benfeitorias em imóveis para renda	(9.342)
Venda de imóveis para renda	63.034
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(5.758)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)	2.438
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(56.093)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	221
Caixa líquido das atividades de investimentos	(10.669)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos pagos	(77.984)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(77.984)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	(46.188)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período (nota explicativa nº 3.1)	46.985
Caixa e equivalentes de caixa no final do período (nota explicativa nº 3.1)	797

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

1 Contexto operacional

O CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituído em 31 de julho de 2007 sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

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

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

A gestão de riscos da Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“Administradora”) tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 20.

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e com as disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações financeiras foram apresentadas para o período de 1º de janeiro de 2024 (início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024, sem informações comparativas, em razão da transferência de administração e gestão do Fundo, conforme mencionado na nota explicativa nº 22.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 10 de outubro 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 período do relatório. O uso de estimativas se

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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 no valor de R\$ 199, fundos de investimento/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez no valor de R\$ 1.929, deduzido da caução dada pelos locatários no valor de R\$ 1.331, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

3.2 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.

3.2.3 Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

3.2.3.1 Mensurados ao valor justo por meio do resultado.

3.2.3.2 Mensurados ao custo amortizado.

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

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:

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

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

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

3.3.1 Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

3.3.1.3 *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 junho de 2024.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

3.3.2 Reconhecimento de variações de valor justo

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

3.4 Propriedades para investimento

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

3.5 Provisões e 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, exceto se a realização dos ativos contingentes for avaliada como praticamente certa.

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 em 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

3.7.3 *Provisões para devedores duvidosos – Contas a receber por Aluguéis/Reembolso:* As provisões para devedores duvidosos são lançadas quando há inadimplência de mais de três meses de determinado locatário/contrato, sendo provisionado 100% dos valores em atraso superior a este prazo, inclusive considerando as parcelas à vencer desses mesmos locatários/contratos inadimplentes.

Em 12 de julho de 2024 há Provisão para Devedores Duvidosos de aluguel no montante total de R\$ 9.073 e R\$ 11.833 referente a multas a receber.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 12 de julho de 2024 estão representadas por:

4.1 De caráter não imobiliário

4.1.1 Cotas de fundos de renda fixa

	2024	
Fundo	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	19.332,520	1.319
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	31.606,416	610
Total	50.938,936	1.929

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. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

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

As demonstrações financeiras do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento, CNPJ: 06.175.696/0001-73, para o exercício

CSHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ n° 09.072.017/0001-29
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ n° 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

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

Em 12 de julho de 2024, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	12 de Julho de 2024		
			Quantidade	Valor	% (**)
Kinea High Yield CRI FII	KNHY11	Títulos e Val. Mob.	31.784	3.353	0,11
Total			31.784	3.353	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

As demonstrações financeiras do Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Fundo de Investimento em Fundos de Investimentos, 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.

No período de 1º de janeiro a 12 de julho de 2024 foi apropriado o montante de R\$ 1.873 na demonstração do resultado na rubrica “Receita com cotas de fundos de renda fixa”.

Adicionalmente, em 12 de julho de 2024 o Fundo possui montante de R\$ 1.331 no passivo circulante a título de “caução” depositado pelos locatários dos imóveis. Esse montante encontra-se aplicado em cotas de fundos de investimento.

4.1.3 Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 12 de julho de 2024, o Fundo possui a seguinte composição:

	Título	Securizadora	Vencimento	Lastro	Juros a.a. (*)	Atualização Monetária	Valor Contábil em 2024
1	CRI	Habitasec Securizadora S.A.	23/09/2036	19I0737681	1,00%	CDI	25.880
2	CRI	Opea Securizadora S.A.	24/11/2027	22K1202808	2,00%	CDI	20.053
3	CRI	Opea Securizadora S.A.	12/12/2031	19L0987016	2,20%	CDI	9.970
	Total						55.903

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

1. O CRI tem como lastro os créditos imobiliários devidos pela devedora Calila Administração e Comércio S.A., CNPJ sob o n° 07.204.217/0003-24, para a emissão de certificados de

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

recebíveis imobiliários. Seu foco principal de atuação é de atividades de consultoria em gestão empresarial, exceto consultoria técnica específica. Essa operação é baseada no risco corporativo da Devedora e conta com as garantias como Fundo de Reserva, Penhor de Cotas e a Fiança, Alienação Fiduciária do Imóvel, Hipoteca e Cessão Fiduciária. O CRI foi emitido em 23 de setembro de 2019, sendo adquirido pelo Fundo com a taxa CDI + 1% ao ano. Não há classificação de risco.

2. O CRI tem como lastro os créditos imobiliários devidos pelo devedor PDC III Fundo de Investimento Imobiliário – FII, CNPJ sob o nº 45.742.299/0001-98, para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 74ª emissão da Opea Securitizadora S.A. O CRI conta com as garantias como Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóveis e o Fundo de Reserva. O CRI foi emitido em 18 de novembro de 2022, sendo adquirido pelo fundo com a taxa CDI + 2% ao ano. Não há classificação de risco.
3. O CRI tem como lastro os créditos imobiliários devidos pela devedora Natural One S.A. CNPJ sob o nº 08.192.116/0001-81, para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 229ª série da 1ª emissão da Opea Securitizadora S.A.(RB Capital Companhia de Securitização). O CRI conta com as garantias como Fiança, Fundo de Reserva, Fundo de Despesa e Alienação Fiduciária de Imóveis. O CRI foi emitido em 16 de dezembro de 2019, sendo adquirido pelo fundo com a taxa CDI + 2,20% ao ano. Não há classificação de risco.

As movimentações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ocorridas ao longo do período de 1º de janeiro de 2024 a 12 de julho de 2024 podem ser assim demonstradas:

	<u>12/07/2024</u>
Saldo inicial	-
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	56.093
Apropriação de rendimentos de certificados recebíveis imobiliários – CRI	1.489
Valorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	7
Amortizações recebidas de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(221)
Juros recebidos de certificados de recebíveis imobiliários – CRI	(1.465)
Saldo final	55.903

4.1.4 Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 12 de julho de 2024 o Fundo possui a seguinte composição em Investimento em Sociedades de Propósito Específico:

CSHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ n° 09.072.017/0001-29
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ n° 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

SPE	Saldo em 31/12/2023		Movimentação em 2024		Saldo em 12/07/2024	
	Valor	Cotas	Custo de aquisição SPE	Redução de capital (Liquidação SPE)	Valor	Cotas
CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (a)	1	500	-	-	1	500
VIP VII Empreendimentos e Participações S.A. (b)	1	666	-	-	1	666
Guaíba Empreendimentos e Participações Ltda. (c)	-	3	-	-	-	3
Total	2	1.169	-	-	2	1.169

Conforme Contrato de Compra e Venda de Cotas realizado em 4 de outubro de 2019 o Fundo adquiriu a CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. correspondente a 500 (quinhentas) cotas, totalmente subscritas e integralizadas, representativas de 100% do capital social da sociedade, ao valor nominal de R\$ 1,00 (um real) por quota, no montante de R\$ 0,50. A aquisição dessa Companhia se deu como parte da transação de compra do Edifício Vivo - Chucru Zaidan.

- (a) **CZSP 2460 Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. (CNPJ n° 34.993.658/0001-63)**: a Companhia foi constituída em 25 de setembro de 2019, sociedade limitada, tem como atividade econômica primária, a compra e venda de imóveis próprios e atividades econômicas secundárias, a compra e venda de outras sociedades de participação, exceto holdings, aluguel de imóveis próprios e a gestão e administração da propriedade imobiliária.

Conforme Instrumento Particular de Compra e Venda de Ações realizado em 4 de dezembro de 2019 o Fundo adquiriu 100% das cotas da VIP VII Empreendimentos e Participações S.A. ao preço certo e ajustado pela aquisição das ações de R\$ 295.839. A Companhia possuía como único ativo o Centro Empresarial Sêneca. Em 27 de dezembro de 2019, o imóvel foi transferido da SPE para o Fundo pelo valor de R\$ 295.838.

- (b) **VIP VII Empreendimentos e Participações S.A. (em liquidação) (CNPJ n° 11.284.022/0001-47)**: sociedade por ações, constituída em 9 de outubro de 2019, sociedade limitada e tem como atividade econômica principal, outras sociedades de participação, exceto holdings.

Em 31 de dezembro de 2021 o Fundo adquiriu a Guaíba Empreendimentos e Participações Ltda. correspondente a 3 (três) cotas, totalmente subscritas e integralizadas, representativas de 100% do capital social da sociedade, ao valor nominal de R\$ 1,00 (um real) por quota, no montante de R\$ 3,00 (três reais).

- (c) **Guaíba Empreendimentos e Participações Ltda. (CNPJ n° 10.953.580/0001-95)**: constituída em 3 de julho de 2009, sociedade limitada e tem como objeto social, a administração de condomínios prediais, incorporação de imóveis e participação em outras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

sociedades, comerciais e civis, como sócia, acionista ou quotista, seja no país ou no exterior.

5 Contas a receber

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

Em 12 de julho de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 19.503 referente a contas a receber de aluguéis, sendo R\$ 15.409 de aluguéis vencidos e R\$ 4.094 de aluguéis a vencer.

Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante total de R\$ (9.073) referente a aluguéis vencidos/a vencer.

2024

Contas a receber por aluguéis	19.503
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2020	(469)
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2022	(5.751)
(-) PDD aluguéis a receber - vencidos em 2023	(1.606)
(-) PDD aluguéis a receber – vencidos/a vencer em 2024	(1.247)
Total de PDD aluguéis a receber	(9.073)

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

Em 12 de julho de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 6.890 referente a reembolso de despesas a receber, sendo R\$ 6.118 referentes a reembolso de IPTU e R\$ 772 referentes a título de reembolso pelo caixa livre existente nas contas do condomínio do Edifício Faria Lima que será recebido até o recebimento da última parcela da venda do imóvel.

Do montante referente ao reembolso de IPTU, R\$ 3.066 são referentes aos reembolsos realizados pelos locatários ao Fundo do IPTU do período de 2024 e R\$ 3.052 é referente ao depósito judicial realizado pelo Fundo referente a saldos de IPTU em aberto.

Nesta mesma data não há provisão para devedores referente a reembolsos não recebidos e vencidos de exercícios anteriores.

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:

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Centro Empresarial Dom Pedro alienado em 10 de abril de 2023. O valor total de venda foi de R\$ 30.500. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R\$ 32.529, a alienação gerou um prejuízo em regime de caixa de R\$ 2.029. Todas as parcelas serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada da data da alienação até o efetivo pagamento. O valor já recebido foi de R\$ 24.141, sendo R\$ 474 apropriado de correção monetária das parcelas a prazo, faltando receber R\$ 7.282 que será recebido em parcelas mensais de R\$ 1.000, corrigidas, com previsão da última parcela em fevereiro de 2025.

Condomínio Edifício Faria Lima alienado em 14 de março de 2024. O valor total de venda foi de R\$ 95.000. Como o investimento total na aquisição do ativo foi de R\$ 51.659, a alienação gerou um lucro financeiro (diferença de custo efetivo e valor de venda) de R\$ 43.340. Todas as parcelas serão corrigidas pela variação positiva do IPCA/IBGE apurada da data da alienação até o efetivo pagamento. O valor já recebido foi de R\$ 52.250, faltando receber R\$ 43.291, sendo R\$ 42.750 das parcelas de venda e R\$ 541 da correção monetária.

Além disso, o Fundo recebe um valor adicional de R\$ 1.286 referente a reembolso de condomínio do Edifício Faria Lima, sendo R\$ 514 já recebido e a diferença de R\$ 772 faltando receber, conforme registrado na rubrica 'Reembolso de condomínios a receber' no Balanço Patrimonial.

Em 12 de julho de 2024 o Fundo possui um adiantamento de (R\$ 1.286) referente a venda do imóvel Edifício Alegria.

Em 12 de julho de 2024, o Fundo possui o montante de R\$ 50.573 referente as parcelas a receber na venda de imóveis, corrigidas monetariamente, sendo R\$ 29.198 reconhecido no curto prazo e R\$ 21.375 no longo prazo.

5.4 Multas a receber - compreendem as multas a receber referente a quebras contratuais ou por atrasos nos pagamentos.

A multa de R\$ 11.833 presente no balanço patrimonial é referente ao não cumprimento das obrigações e prazos da construtora contratada para as obras de retrofit e expansão no edifício Martiniano.

Há o lançamento do valor total da devida multa em Provisão de Devedores Duvidosos ("PDD") pois a empresa contratada realizou o pedido de recuperação judicial, ajuizado em 10 de julho de 2023, sendo o pedido do credor reconhecido e listado na Classe III - Credores Quirografários na relação de credores que trata o art. 7º, § 2 da lei 11.101/2005.

CSHG REAL ESTATE - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 09.072.017/0001-29

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

6 Propriedades para investimento

6.1 Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	Saldo em 31/12/2023		Movimentação em 2024				Saldo em 12/07/2024	
	Valor justo	% de participação	(Alienação) de imóveis	Resultado na venda de imóveis	Ajuste ao valor justo	Benfeitoria (*)	Valor justo	% de participação
Edifício Jatobá	99.800	50,00%	-	-	-	153	99.953	50,00%
Centro Empr. São Paulo - Cenesp	9.300	1,43%	-	-	-	44	9.344	1,43%
Conjunto Transatlântico	7.400	6,94%	-	-	-	20	7.420	6,94%
Edifício Guaíba	55.200	100,00%	-	-	-	1.053	56.253	100,00%
Edifício Alegria	54.900	100,00%	-	-	-	-	54.900	100,00%
Edifício Taboão	49.300	100,00%	-	-	-	-	49.300	100,00%
Edifício Prado Velho	38.800	100,00%	-	-	-	-	38.800	100,00%
Edifício Chucri Zaidan	370.300	100,00%	-	-	-	748	371.048	100,00%
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	32.100	40,00%	-	-	-	200	32.300	40,00%
Edifício Antônio das Chagas	29.100	100,00%	-	-	-	-	29.100	100,00%
Edifício Martiniano	271.800	100,00%	-	-	-	6.053	277.853	100,00%
Centro Empresarial Sêneca	272.600	100,00%	-	-	-	15	272.615	100,00%
Edifício Berrini One	211.300	33,14%	-	-	-	335	211.635	33,14%
Edifício Paulista Star**	206.800	100,00%	-	-	500	(283)	207.017	100,00%
Centro Empresarial Teleporto**	19.300	5,55%	-	-	430	(196)	19.534	5,55%
Edifício Brasilinterpart	1.600	1,72%	-	-	-	-	1.600	1,72%
Edifício Faria Lima	91.100	18,69%	(a) (96.286)	3.864	1.286	36	-	0,00%
Total	1.820.700	-	(96.286)	3.864	2.216	8.178	1.738.673	

CSHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ n° 09.072.017/0001-29

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

CNPJ n° 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

(*) O somatório das benfeitorias demonstrados no quadro acima é referente ao caixa/competência do período de 1º de janeiro de 2024 a 12 de julho de 2024. Havia uma provisão na carteira de benfeitorias a realizar no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 no valor de R\$ 1.678 que já foi realizado. Considerando esse montante de exercício anterior com as benfeitorias realizadas no período resultamos no montante total de R\$ 9.342 demonstrado no fluxo de caixa na rubrica “Benfeitorias em imóveis para renda”.

(**) Para os imóveis Edifício Paulista Star e Centro Empresarial Teleporto as benfeitorias são demonstradas com valores negativos pois a receita de áreas comuns que tinham sido retidas para a realização de benfeitorias nos imóveis foram devolvidas ao Fundo o saldo após a finalização das benfeitorias.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Alienação de imóveis

- (a) Conforme divulgado no fato relevante de 14 de março de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio do qual formalizou a venda dos conjuntos comerciais nºs 601, 602, 701, 702 e determinadas vagas de garagem e (ii) um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais nºs 801, 802, 901, 902, 1001, 1002 e determinadas vagas de garagem, todos do Condomínio Edifício Faria Lima, situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O preço total a ser recebido pelo fundo em razão da venda dos Imóveis é de R\$ 95.000, sendo que o preço atribuído para a venda dos Imóveis Escritura é de R\$ 38.000, enquanto a alienação dos Imóveis CVC se dará pelo preço de R\$ 57.000. O recebimento do Preço de Venda ocorrerá da seguinte forma: (i) Preço Imóveis Escritura: R\$ 38.000 recebidos naquela data a título de pagamento integral dos Imóveis Escritura; (ii) Primeira Parcela CVC: R\$ 14.250 recebidos pelo Fundo naquela data a título de primeira parcela dos Imóveis CVC; (iii) Saldo do Preço CVC: R\$ 42.750, a serem recebidos em 4 prestações semestrais, iguais e sucessivas, no valor unitário de R\$ 10.688, com vencimento no mesmo dia após 6 meses desta data, e as demais, com vencimento no mesmo dia a cada 6 meses, até efetivo e final pagamento, sendo que à última parcela será adicionado o reembolso pelo caixa livre existente nas contas do condomínio, proporcional aos Imóveis CVC, explicado adiante.

O Fundo transferiu a sua propriedade a Compradora, cujo valor contábil era o total de R\$ 91.136, auferindo lucro contábil de R\$ 3.864.

6.1.1 Descrição das propriedades para investimento

Edifício Chucri Zaidan

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

Edifício Martiniano

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

Centro Empresarial Sêneca

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

Edifício Berrini One

33,14% do imóvel - 15 unidades (10.794 m² de área privativa).
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Paulista Star

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

Edifício Jatobá

50,00% das Lojas 1 e 2, 101 a 1402 (2 conjuntos por andar) (16.289 m² de área privativa).
Alameda Araguaia, nº 2.550, e Avenida Marcos Pentead de Ulhôa Rodrigues, nº 939, em Tamboré, na Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

Edifício Alegria

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

Edifício Guaíba

100% do imóvel. (10.660,66 m² de área privativa).

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Av. Dolores Alcaraz Caldas, 90, Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul.

Edifício Taboão

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

Edifício Faria Lima

0% do imóvel. Imóvel alienado em 14 de março de 2024
 Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, Itaim Bibi, na Capital do Estado de São Paulo.

Edifício Prado Velho

100% do imóvel (7.708,00 m² de área privativa).
 Rua Francisco Nunes, nº 1.395, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná.

Edifício Antônio das Chagas

100% do imóvel (4.258,75 m² de área privativa).
 Rua Antônio das Chagas, nº 1.657, Chácara Santo Antônio, São Paulo, Estado de São Paulo.

Edifício Roberto Sampaio Ferreira

40% do imóvel, Conjuntos 51, 111, 121, 141, 151 e 161 (3.519,90 m² de área privativa).
 Rua Flórida, nº 1.595, na Berrini, na Capital do Estado de São Paulo.

Centro Empresarial Teleporto

5,55% do imóvel, Conjuntos 601, 602, 603, 604, 605 e 606 (2.309,86 m² de área privativa).
 Av. Presidente Vargas, nº 3.131, na Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Centro Empresarial São Paulo - Cenesp

1,43% do imóvel, 1º andar do Bloco E - (2 unidades) (2.844,05 m² de área privativa).
 Av. Maria Coelho Aguiar, nº 215, Bairro Jardim São Luís, Santo Amaro, na Capital do Estado de São Paulo.

Conjunto Transatlântico

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

Edifício Brasilinterpart

1,72% do imóvel - 1 unidade (308,10 m² de área privativa).
 Av. das Nações Unidas, 11.633, Brooklin, na Capital do Estado de São Paulo.
 Imóvel parcialmente alienado em 18 de maio de 2023.

6.1.2 Valor justo das propriedades para investimento

As propriedades para investimento, em 12 de julho de 2024, estão registradas ao valor justo com base em laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE) emitido em 14 de dezembro de 2023. Os métodos adotados foram o de capitalização direta e fluxo de caixa descontado. Seguem abaixo as principais premissas utilizadas na elaboração dos laudos:

Imóvel	2024	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
	Taxa de Desconto % a.a.		
One Berrini Corporate - Torre 4	7,50% - 8,50% a.a.	7,50% a.a.	10 anos
Edifício Paulista Star	7,75% - 8,75% a.a.	7,75% a.a.	10 anos
Edifício Jatobá	8,25% - 9,25% a.a.	8,25 a.a.	10 anos
Contax Alegria	17% a.a.	-	10 anos
Centro Empresarial Guaíba	9,75% - 10,75% a.a.	9,25 a.a.	10 anos

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Imóvel	2024		
	Taxa de Desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Sercom Taboão	10,25% - 11,25% a.a.	9,75% a.a.	10 anos
Edifício Faria Lima	8,00% - 9,00% a.a.	8,00% a.a.	10 anos
GVT Curitiba	9,25% - 10,25% a.a.	9,00% a.a.	10 anos
Banco do Brasil Antônio das Chagas	9,00% - 10,00% a.a.	8,50% a.a.	10 anos
Edifício Roberto Sampaio Ferreira	8,50% - 9,50% a.a.	8,25% a.a.	10 anos
Edifício Teleporto	9,50% - 10,50% a.a.	9,00% a.a.	10 anos
Centro Empr. de S.Paulo. (Cenesp)	9,50% - 10,50% a.a.	9,50% a.a.	10 anos
Edifício Transatlântico	9,50% - 10,50% a.a.	9,50% a.a.	10 anos
Edifício Brasilinterpart	8,75% - 9,75% a.a.	8,25% a.a.	10 anos
Edifício Martiniano de Carvalho	8,00% - 9,00% a.a.	7,50% a.a.	10 anos
Edifício WTTC Vivo (Chucri Zaidan)	7,75% - 8,75% a.a.	7,75% a.a.	10 anos
Edifício Totvs	8,25% - 9,25% a.a.	8,25% a.a.	10 anos

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

Entre 30 de novembro de 2023 e 12 de julho de 2024, a Administradora do Fundo avaliou eventos de distratos de contratos de locação, novos locatários, ou qualquer outro evento que pudesse impactar a avaliação dos respectivos valores justos dos imóveis.

Periodicamente, a Administradora analisa os laudos de valoração dos imóveis por meio da comparação com um modelo interno. Para a demonstração financeira do período de 1º de janeiro de 2024 a 12 de julho de 2024 não foi constatado variações relevantes que fossem necessário a atualização do valor justo das propriedades de investimentos.

6.1.3 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.

6.1.4 Obrigações na aquisição de imóveis

A obrigação na aquisição de imóveis é referente ao pagamento de um CRI que onerava o ativo desde a aquisição do imóvel Edifício Chucri Zaidan, concluído em 04 de outubro de 2019. O CRI tem duração até 15 de dezembro de 2028 e uma remuneração de 100% do CDI mais 1,65% a.a.

Em 12 de julho de 2024, a despesa referente à remuneração do CRI foi de R\$ 3.648, demonstrado na rubrica ‘Juros e correção monetária das parcelas de securitização referente a aquisição’ na Demonstração do Resultado do Período.

Em 12 de julho de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 59.027 referente ao saldo devedor do CRI.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

	12/07/2024
Saldo anterior	64.251
Juros	3.648
Pagamento de Juros	(3.703)
Amortização	(5.169)
Saldo Final	59.027

7 Remuneração da administradora

7.1 Taxa de administração

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

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

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

No período de 1º de janeiro a 12 de julho de 2024, foi apropriada a importância de R\$ 7.885 a título de taxa de administração.

O Fundo não prevê em seu regulamento a cobrança de taxa de performance.

8 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas. Os resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente farão jus aos cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2024
Caixa líquido das atividades operacionais	42.465
Resultado com venda de imóveis (*)	24.194
Receita financeira na venda de imóveis	373
Lucro na venda de FII	7
(-) Diferimento de despesas	178
Base de cálculo	67.217
Resultado mínimo a distribuir - 95%	63.856
Rendimentos apropriados no período (**)	63.816
Pagamento no período (valores brutos)	
Resultado distribuído referente ao período anterior	14.181
Resultado do período distribuído	63.803
Total pago no período	77.984
Resultado do período a distribuir	-

(*) O resultado com venda de imóveis são referentes as vendas dos imóveis Centro Empresarial Dom Pedro, Edifício Brasilinterpart, Edifício Alegria e Edifício Faria Lima. O lucro apurado no período na venda e no recebimento das parcelas dos imóveis Edifício Faria Lima, Edifício Alegria e Edifício Brasilinterpart foi de R\$ 24.726 (R\$ 23,837, R\$ 750 e R\$ 139 respectivamente). O Centro Empresarial Dom Pedro gerou prejuízo no período de R\$ 532. O resultado líquido dessas vendas estão sendo distribuídos mediante entrada de caixa.

(**) Os rendimentos apropriados no período considera o período de 1º de janeiro de 2024 a 12 de julho de 2024, inclusive com os rendimentos referentes ao mês de junho de 2024 pagos em 12 de julho de 2024.

9 Patrimônio Líquido

9.1 Cotas de investimento

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

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 24 de julho de 2008, correspondente a 40.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor

CSHG REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 09.072.017/0001-29
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), atualizado diariamente pela variação do patrimônio líquido do Fundo, totalizando R\$ 41.457, entre 28 de julho de 2008 e 31 de outubro de 2008. A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 02 de outubro de 2009, correspondente a 70.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.097,89 (um mil e noventa e sete reais e oitenta e nove centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 76.780, no período de 15 de outubro de 2009 e 19 de novembro de 2009.

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

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 16 de maio de 2011, correspondente a 120.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.374,14 (um mil, trezentos e setenta e quatro reais e quatorze centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 162.002, entre 19 de maio de 2011 e 07 de novembro de 2011.

A sexta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 16 de abril de 2012, correspondente a 200.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.641,60 (um mil seiscentos e quarenta e um reais e sessenta centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 320.060, entre 18 de abril de 2012 e 10 de maio de 2012.

A sétima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 18 de outubro de 2012, correspondente a 300.000 cotas, sendo 138.310 cotas subscritas e integralizadas ao valor nominal unitário de R\$ 1.760,95 (um mil setecentos e sessenta reais e noventa e cinco centavos), atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 237.388, entre 12 de novembro de 2012 e 18 de maio de 2013.

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

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

Em 12 de julho de 2024 o patrimônio líquido está dividido por 11.817.767 cotas, com valor unitário de R\$ 152,5532381, totalizando R\$ 1.802.838.

10 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado o constante no regulamento e na regulamentação em vigor.

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

No período de 1º de janeiro a 12 de julho de 2024, não houve amortizações de cotas do Fundo.

11 Divulgação de informações

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

12 Negociação das cotas

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

Data	Valor da cota em 2024
31/01/2024	133,45
29/02/2024	130,43
28/03/2024	130,48
30/04/2024	124,19
31/05/2024	118,10
28/06/2024	119,35
12/07/2024	114,95

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período de 1º de janeiro de 2024 a 12 de julho de 2024 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 3,29%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período de 1º de janeiro de 2024 a 12 de julho de 2024 (apurado considerando-se rendimento distribuído no período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 3,85%.

14 Encargos debitados ao Fundo

	2024	
	Valores	% (*)
Taxa de administração	7.885	0,43
Consultoria imobiliária, jurídica, contábil e técnica	299	0,02
Auditoria e custódia	388	0,02
Taxa de fiscalização CVM	30	0,00
CETIP	110	0,01
Outras despesas	133	0,01
Total despesas administrativas	8.845	0,49

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período de 1º de janeiro de 2024 a 12 de julho de 2024, no valor de R\$ 1.815.627.

15 Tributação

15.1 Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de impostos, inclusive imposto de renda, que apenas incidem sobre aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, e ganho de capital auferido na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte, sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, conforme disposto na Lei 12.024/09.

15.2 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%.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

16 Demandas judiciais

Atualmente o Fundo é parte em sete processos, sendo:

- (i) um distribuído na 1ª vara de Falências e Recuperação Judiciais do Foro Central da Comarca de São Paulo e, baseado na opinião da Administradora e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. No momento, aguarda-se o pagamento dos créditos nos termos previstos no Plano de Recuperação Judicial. O Fundo é credor no montante total de R\$ 5.751;
- (ii) uma execução fiscal, e baseado na opinião da Administradora e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor da causa é de R\$ 1.962.
- (iii) uma ação anulatória de IPTU ajuizada pelo Fundo, e baseado na opinião da Administradora e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda deste processo foi avaliada como possível. O valor da causa é de R\$ 816.
- (iv) quatro distribuídos na vara trabalhista como parte integrante no polo passivo de demandas judiciais e, baseado na opinião da Administradora e de seus assessores jurídicos, a probabilidade de perda destes processos foram avaliados como prováveis. O valor total das causas para o Fundo é de R\$ 226, contudo o valor atribuído ao Fundo de acordo com o período em que o requerente esteve no empreendimento é de R\$ 119.

17 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

18 Partes relacionadas

O Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

19 Mensuração ao Valor Justo

O Fundo aplica o CPC 46 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 12 de julho de 2024:

<u>Ativos</u>	<u>2024</u>			<u>Consolidado</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	1.929	-	1.929
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	3.353	-	-	3.353
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	55.903	-	55.903
Propriedades para Investimento	-	-	1.738.673	1.738.673
Total do ativo	<u>3.353</u>	<u>57.932</u>	<u>1.738.673</u>	<u>1.799.858</u>

Em 12 de julho de 2024 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

20.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida, ou seja, que representem obrigação de pagamento por uma instituição pública ou privada, que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

20.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

- (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 poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

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

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

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

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

20.2 Riscos relativos ao Fundo

20.2.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

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

20.2.2 *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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

20.2.3 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 poderá 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.

20.2.4 Risco tributário

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

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

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

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

20.2.5 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 dependerá 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 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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

20.2.6 *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.

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

Considerando que o fundo poderá 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, poderão ser excutidas as garantias para honrar essas obrigações, o que afetará adversamente o resultado do Fundo.

20.2.8 *Risco atrelados ao Desenvolvimento de Projetos*

Considerando que o Fundo pode adquirir empreendimentos imobiliários que ainda estejam em fase de construção, ou ter em seu portfólio imóveis em processo de renovação (retrofit), 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 poderão 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 poderá estar sujeito a eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais para que os referidos empreendimentos sejam concluídos.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.3 Riscos relativos aos imóveis da carteira

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

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

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

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

20.3.2 *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 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;

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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.

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

20.3.3 *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.

20.3.4 *Riscos referentes à regulamentação imobiliária*

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

20.3.5 *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 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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

20.3.6 *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.

20.3.7 *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.

20.3.8 *Risco de sinistro*

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

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

20.3.9 *Riscos de despesas extraordinárias*

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

20.3.10 *Riscos Jurídicos em relação aos imóveis*

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.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

20.3.11 *Risco da administração dos imóveis por terceiros*

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

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

20.4 Gerenciamento de riscos

20.4.1 *Risco de crédito*

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

20.4.2 *Risco de liquidez*

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

20.4.3 *Risco de mercado*

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

20.4.4 *Risco operacional*

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

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

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

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

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

21 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Resolução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários, registre-se que a Administradora, no período, não contratou nem teve serviços prestados KPMG Auditores Independentes Ltda. pela 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 gerencias no seu cliente ou promover os interesses deste.

22 Alterações estatutárias

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

Conforme fato relevante divulgado em 10 de julho de 2024, a data de transferência do Fundo foi realizada em 12 de julho de 2024.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro de 2024 (data de início do exercício social do Fundo) a 12 de julho de 2024 (data de transferência da administração do Fundo)

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Dessa forma, a partir da abertura dos mercados nos quais as cotas do Fundo são negociadas do dia 15 de julho de 2024, primeiro dia útil após a Data de Transferência, o Fundo passará a ser denominado “Pátria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, com o novo nome de pregão “FII HGRE PAX” e continuará com o mesmo código de negociação “HGRE11”.

23 Informações adicionais

Conforme fato relevante divulgado em 04 de março de 2024 vem informar aos cotistas e ao mercado em geral, em continuidade ao Fato Relevante de 06 de dezembro de 2023, que a alienação do negócio de administração fiduciária e gestão da carteira de fundos imobiliários do CSHG (“CSAM RE”) para o Pátria Investimentos Ltda. (“Pátria”), nos termos do contrato firmado em 06 de dezembro de 2023 (“Transação”), foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, de forma definitiva, nesta data, não restando qualquer outra condição precedente para a implementação da Transação.

Conforme divulgado no fato relevante de 5 de março de 2024, em complemento aos fatos relevantes divulgados em 14 de junho de 2023 e 21 de setembro de 2023, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que foram cumpridas as condições precedentes ao início do fluxo de pagamentos referentes à venda do ativo Edifício Alegria localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Conforme divulgado no fato relevante de 14 de março de 2024, o Fundo informou aos cotistas e ao mercado em geral que, firmou uma Escritura Pública de Venda e Compra por meio do qual formalizou a venda dos conjuntos comerciais nºs 601, 602, 701, 702 e determinadas vagas de garagem e (ii) um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretroatável de venda dos conjuntos comerciais nºs 801, 802, 901, 902, 1001, 1002 e determinadas vagas de garagem, todos do Condomínio Edifício Faria Lima, situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo. O preço total a ser recebido pelo fundo em razão da venda dos Imóveis é de R\$ 95.000.

Assim, o negócio gerará, conforme o fluxo de recebimento das parcelas, um lucro financeiro, sem considerar as correções previstas nas parcelas do Saldo do Preço do CVC, no valor de R\$ 43.341.

* * *

Weslei Pacheco Lima
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável