

CSHG Renda
Urbana - Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

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

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

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

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) (administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2019 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 769.928 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização ou, quando aplicável, determinado com base no custo de aquisição. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância dos saldos desses investimentos, das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses imóveis e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e• análise dos contratos de compra e venda e liquidação financeira dos novos investimentos;• 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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


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

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

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

São Paulo, 10 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Alberto Spilborgs Neto
Contador CRC SP1SP167455/O-0

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2019		2018		Passivo	Nota explicativa	2019		2018	
			% PL		% PL				% PL		
Circulante		210.319	19,90	1.187	0,77	Circulante		23.769	2,25	1.986	0,19
Disponibilidades	5	5	0,00	5	0,00	Rendimentos a distribuir	9	3.530	0,34	1.170	0,76
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		194.408	18,39	198	0,13	Provisões e contas a pagar		20.239	1,91	816	0,53
Cotas de Fundos de Investimento	4	194.408	18,39	198	0,13	Taxa de administração		745	0,07	111	0,07
						Taxa de performance		359	0,03	427	0,28
Aluguéis a receber	5	6.282	0,59	984	0,64	Custo de aquisição a pagar	6	18.085	1,71	-	-
Venda de cotas FII		197	0,02	-	-	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários a pagar		17	0,00	-	-
Distribuição de Lucros de SPE provenientes de aluguel	4	6.927	0,66	-	-	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários		985	0,10	271	0,18
Adiantamento de aquisição de imóveis	24	2.500	0,24	-	-	Outros valores a pagar		48	0,00	7	0,00
Não Circulante		870.502	82,35	154.664	100,52						
Realizável a Longo Prazo		100.574	9,51	25.664	16,68						
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		-	-	2.137	1,39			1.057.052	100,00	153.865	100,00
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	-	-	2.137	1,39			1.028.163	97,27	146.163	94,99
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		100.574	9,51	23.527	15,29			28.889	2,73	7.702	5,01
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4	97.339	9,21	16.846	10,95	Patrimônio líquido	10				
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	3.233	0,30	6.681	4,34	Cotas subscritas		1.028.163	97,27	146.163	94,99
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	4	2	0,00	-	-	Lucros acumulados		28.889	2,73	7.702	5,01
Investimento		769.928	72,84	129.000	83,84						
Propriedades para Investimento		769.928	72,84	129.000	83,84						
Imóveis Acabados	7	769.928	72,84	129.000	83,84						
Total do ativo		1.080.821	102,25	155.851	101,29	Total do passivo		1.080.821	102,25	155.851	101,29

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 CNPJ nº 29.641.226/0001-53
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
 CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstrações dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e Período de 27 de abril (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado do exercício/período	Nota explicativa	2019	2018
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		17.436	7.875
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	7	6.300	5.488
Distribuição de Lucros de SPE provenientes de aluguel	4	8.078	30
Resultado líquido de propriedades para investimento		31.814	13.393
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
		5.721	3.107
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI		667	435
(Desvalorização)/Valorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(159)	412
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(5)	389
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		1.219	576
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		3.655	1.357
Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		1.341	258
Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(714)	(272)
Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(283)	(48)
Outros ativos financeiros			
		1.711	383
Receita com cotas de fundos de renda fixa		1.681	347
Rendimento de letras financeiras do tesouro - LFT		38	36
IR sobre letras financeiras do tesouro - LFT		(8)	-
Lucro/Prejuízo na venda de letras financeiras do tesouro - LFT		-	-
Outras receitas e despesas			
		(2.487)	(1.576)
Taxa de administração/performance	15/8	(2.902)	(1.348)
Consultoria contábil/jurídica	15	(6)	(82)
Auditoria e custódia	15	(118)	(76)
Taxa de fiscalização CVM	15	(25)	(12)
CETIP	15	(28)	(20)
Outras despesas	15	(64)	(38)
Devolução custo de oferta - 2ª emissão de cotas		656	
Lucro líquido do exercício/período		36.759	15.307

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e Período de 27 de abril (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2018

(Valores em milhares de Reais)

	<u>Nota</u> <u>explicativa</u>	<u>Cotas</u> <u>subscritas</u>	<u>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 27 de abril de 2018		150.000	-	150.000
Gastos com colocação de cotas	10	(3.837)	-	(3.837)
Lucro líquido do período		-	15.307	15.307
Apropriação de rendimentos	9	-	(7.605)	(7.605)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		146.163	7.702	153.865
Integralização de cotas - 2ª emissão (início em 17/10/2019 e encerramento em 03/12/2019)	10	882.000	-	882.000
Lucro líquido do período		-	36.759	36.759
Apropriação de rendimentos	9	-	(15.572)	(15.572)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		1.028.163	28.889	1.057.052

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 29.641.226/0001-53

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto**Exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e Período de 27 de abril (início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2018***(Valores em milhares de Reais)*

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	12.139	7.011
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	668	707
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	1.681	347
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	1.220	576
Recebimento de saldo do custo da oferta revertido em favor do Fundo	656	-
Distribuição de Lucros de SPE provenientes de aluguel	1.150	-
Pagamento da taxa de administração/performance	(2.337)	(810)
Pagamento de consultoria contábil/jurídica	(6)	(78)
Pagamento de outros gastos operacionais	(181)	(119)
Caixa líquido das atividades operacionais	14.990	7.634
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de imóveis para renda e SPEs	(616.545)	(123.602)
Adiantamento de aquisição de imóveis	(2.500)	-
Aquisição/subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(93.116)	(28.001)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	17.143	12.705
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	-	(12.652)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	3.075	6.415
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	207	86
Aquisição de letras financeiras do tesouro - LFT	-	(4.302)
Venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IRRF)	2.168	2.193
Caixa líquido das atividades de investimentos	(689.568)	(147.158)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	882.000	150.000
Custo de distribuição de cotas - 1ª emissão	-	(3.838)
Rendimentos pagos	(13.212)	(6.435)
Caixa líquido das atividades de financiamento	868.788	139.727
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	194.210	203
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período (nota explicativa nº 3a)	203	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período (nota explicativa nº 3a)	194.413	203

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

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

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

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

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

2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 10 de março de 2020.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

(i) São representadas por cotas de fundos de investimento.

- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

(ii) Cotas de fundos de investimento imobiliário:

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

- Não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, no mínimo mensalmente, com base no valor da cota divulgado pela administradora do fundo onde os recursos são aplicados.
- (iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- (iv) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE) - o objetivo específico da SPE é possuir e comercializar imóveis para renda.

c. Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

- Cotas de Fundos de Investimento: as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.
- Letras Financeiras do Tesouro ("LFT"): são avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA.
- Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

- Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário não líquidos na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizados pelo valor patrimonial, informado pelo respectivo administrador no mínimo mensalmente. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.
 - Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.
 - Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE): são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas em dezembro de 2019.
- (ii) ***Reconhecimento de variações de valor justo***
Como regra geral, variações no valor contábil de ativos financeiros para negociação são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.
- d. Propriedades para investimento**
As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais especializados com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo ou obtidos pelo custo de aquisição, quando aplicável. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.
- e. Provisões de ativos e passivos contingentes**
O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:
- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
 - Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
 - Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.
- f. Reconhecimento de receitas e despesas**
As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas nº 3 (b) e (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3 (d), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2019 e 2018 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

Fundo	2019		2018	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	4.084.451,796	194.408	4.395,895	198
Total	4.048.451,796	194.408	4.395,895	198

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

Letras Financeiras do Tesouro (“LFT”)

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo não possui composição de Letras Financeiras do Tesouro.

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui a seguinte composição de Letras Financeiras do Tesouro:

a) Títulos para negociação

	2018	
Faixa de Vencimento / Título	Títulos Públicos Custo	Valor Mercado
Acima 365 dias (*)	2.122	2.137
Letra Financeira do Tesouro	2.122	2.137
Total Títulos Para Negociação	2.122	2.137
Total Carteira Renda Fixa	2.122	2.137

(*) prazo a decorrer da data de balanço até o vencimento

De caráter imobiliário

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

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

			2019			2018		
Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	Quantidade	Valor	% (**)	Quantidade	Valor	% (**)
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	BBPO11	Lajes Corporativas	47.098	8.082	0,30%	91.412	12.787	0,57%
XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário FII	XPML11	Shoppings	37.650	5.158	0,21%	-	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional- FII	RBED11	Outros	26.421	4.884	1,48 %	-	-	-
Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	HGBS11	Shoppings	11.453	3.436	0,11%	11.600	2.761	0,22%
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	6.576	831	0,04%	-	-	-
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários	-	-	-	12.247	1.298	0,04%
Total			129.198	22.392		115.259	16.846	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

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

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	Ticker	2019			2018		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo	4SPVJ111	750.000	74.947	36,59%	-	-	-
Total		750.000	74.947		-	-	

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo possui a seguinte composição:

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros	Rating	Atualização Monetária	2019		2018	
						Quantidade	Valor Contábil	Quantidade	Valor Contábil
4ª EM-17ª Serie	ISEC Securitizadora S.A.	20/10/2028	8,50% a.a.	N/A	IPCA	343	3.233	653	6.681
Total							3.233		6.681

- (i) Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, sem garantia real ou fidejussória, pela Isec Securitizadora S.A. e decorrentes da CCB (Cédula de Crédito Bancário) nº 5027, emitida pela Rio Ave Investimento Ltda. em favor da BR Partners Banco de Investimento S.A., em 20 de abril de 2018, no valor de R\$ 86.109. As garantias da operação são: o Aval, a Alienação Fiduciária, a Cessão Fiduciária e o Fundo de Reserva assim como eventuais garantias que venham a ser constituídas para assegurar o adimplemento total ou parcial das obrigações garantidas.

Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

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

SPE	Saldo em 31/12/2018		Movimentação em 2019		Saldo em 31/12/2019	
	Valor	Quantidade	Custo de aquisição SPE	Redução de capital (Liquidação SPE)	Valor	Quantidade
Dunkirk Empreendimentos e Participações S.A. (a)	-	-	294.029	(294.028)	1	855
Normandia Empreendimentos e Participações S.A. (a)	-	-	309.205	(309.204)	1	609
Total	-	-	603.234	(603.232)	2	1.464

- (a) Conforme divulgado no fato relevante de 24 de setembro de 2019, o Fundo firmou um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes à conclusão do negócio, a adquirir a totalidade das ações de duas Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), SPEs estas que, em conjunto, detêm 10 imóveis urbanos destinados à atividade varejista, locados em regime atípico, pelo prazo de 15 anos, e localizados nos estados de São Paulo e Paraná, pelo valor total de R\$ 577.135 (quinhentos e setenta e sete milhões, cento e trinta e cinco mil e cento e trinta e seis reais).

Conforme fato relevante divulgado em 4 de dezembro de 2019, o Fundo concluiu a transação de compra e venda que foi originalmente divulgada no Fato Relevante de 24 de setembro de 2019. Assinado o Termo de Fechamento e recebidas as ações das SPEs, o Fundo efetivou em favor dos vendedores o pagamento do valor total de R\$ 584.358 (quinhentos e oitenta e quatro milhões trezentos e cinquenta e oito mil cento e cinquenta e oito reais e sete centavos), pago pela aquisição das ações das SPEs e, conseqüentemente, dos Imóveis. O valor foi ajustado, em relação ao valor anunciado no fato relevante publicado no dia 24 de setembro de 2019, para refletir os valores líquidos que estavam disponíveis nas contas das SPEs nesta data. Com a assinatura do Termo de Fechamento e pagamento do preço, o Fundo tornou-se o único titular de todos os direitos sobre as SPEs, especialmente a propriedade dos Imóveis e os direitos sobre as receitas dos aluguéis pagos pelas respectivas locatárias.

Os Imóveis estão locados em regime atípico, pelo prazo de 15 anos contados do dia 24 de setembro de 2019, no valor total contratado de R\$ 4.232 (quatro milhões, duzentos e trinta e um mil, seiscentos e quatro reais) mensais, correspondente a R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por cota, considerando a totalidade de 9.741 (nove milhões, setecentas e quarenta mil, seiscentas e setenta e nove) cotas.

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

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2019 há um saldo de R\$ 4.134 a ser apropriado pelo acionista.

5 Contas a receber

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

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui o montante de R\$ 6.282 referente a contas a receber de aluguéis a vencer (31 de dezembro de 2018 – R\$ 984).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui o montante de R\$ 6.927 referente a contas a receber de distribuição de lucros de SPE provenientes de aluguel (No período de 27 de abril a 31 de dezembro de 2018 – não houve).

6 Obrigações em sociedades de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2019 há saldo em obrigações por aquisição de imóvel no valor de R\$ 18.085 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 - não houve). Os custos por aquisição

de imóvel serão pagos assim que as atas de redução de capital das sociedades de propósito específico forem registradas junto a JUCESP.

7 Propriedades para investimento

a. Movimentação das propriedades para investimento

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

Imóvel	31/12/2018	Movimentação em 2019			31/12/2019
	Valor Justo	Custo de aquisição de imóvel	Resultado com (re)avaliação	Benfeitoria	Valor Justo
Edifício Jardim Oceânico	129.000	-	6.300	-	135.300
Loja Sam's Club Morumbi (b)	-	89.638	-	-	89.638
Loja Sam's Club Campinas (b)	-	87.462	-	-	87.462
Loja Maxxi Joaquina Ramalho (b)	-	65.108	-	-	65.108
Loja BIG Indianópolis (b)	-	62.699	-	-	62.699
Loja BIG São Bernardo (b)	-	60.496	-	-	60.496
Loja Sam's Club Curitiba Atuba (b)	-	57.459	-	-	57.459
Loja Sam's Club Radial Leste (b)	-	54.425	-	-	54.425
Loja Sam's Club Barigui (b)	-	50.322	-	-	50.322
Loja Sam's Club São José dos Campos (b)	-	44.361	-	-	44.361
Edifício Angélica (a)	-	31.396	-	-	31.396
Loja BIG Granja Viana (b)	-	31.262	-	-	31.262
Total	129.000	634.628	6.300	-	769.928

- (a) Conforme divulgado no fato relevante de 17 de dezembro de 2019, o Fundo firmou Escritura de Venda e Compra por meio da qual adquiriu definitivamente a fração ideal de 69% do Edifício Angélica. Na data foi pago o valor de R\$ 30.300 (trinta milhões e trezentos mil reais), correspondente à fração ideal. Com a assinatura da escritura e pagamento do preço, o Fundo torna-se o único titular de todos os direitos sobre a fração ideal, especialmente a propriedade desta e os direitos sobre as receitas do aluguel pago mensalmente pelo atual locatário do Imóvel, a Brasil Educação S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 05.648.257/0001-7, no valor mensal de R\$ 175 (cento e setenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e quarenta e nove centavos), que equivale a aproximadamente R\$ 0,02/cota. Vale ressaltar que, a partir de janeiro de 2020, não haverá mais desconto na locação, e o valor mensal projetado da receita de aluguel será de R\$ 225 (duzentos e vinte e cinco mil, novecentos e oitenta e dois reais e trinta e dois centavos) considerando os devidos ajustes referentes ao final do período de carência e à correção prevista pelo contrato de locação, que equivale a aproximadamente R\$ 0,02/cota.
- (b) Conforme divulgado no fato relevante de 24 de setembro de 2019, o Fundo firmou um Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes à conclusão do negócio, a adquirir a totalidade das ações de duas Sociedades de Propósito Específico ("SPEs"), SPEs estas que, em conjunto, detêm 10 imóveis urbanos destinados à atividade varejista, locados em regime atípico, pelo prazo de 15 anos, e localizados nos estados de São Paulo e Paraná, pelo valor total de R\$ 577.135 (quinhentos e setenta e sete milhões, cento e trinta e cinco mil e cento e trinta e seis reais). Conforme fato relevante divulgado em 4 de dezembro de 2019, o Fundo concluiu a transação de compra e venda que foi originalmente divulgada no Fato Relevante de 24 de setembro de 2019. Assinado o Termo de Fechamento e recebidas as ações das SPEs, o Fundo efetivou em favor dos vendedores o pagamento do valor total de R\$ 584.358 (quinhentos e oitenta e quatro milhões trezentos e cinquenta e oito mil cento e cinquenta e oito reais e sete centavos), pago pela aquisição das ações das SPEs e, conseqüentemente, dos Imóveis. O valor foi ajustado, em relação ao valor anunciado no fato relevante publicado no dia 24 de setembro de 2019, para refletir os valores líquidos que estavam disponíveis nas contas das SPEs nesta data. Com a assinatura do Termo de Fechamento e pagamento do preço, o Fundo tornou-se o único titular de todos os direitos sobre as SPEs, especialmente a propriedade dos Imóveis e os direitos sobre as receitas dos aluguéis pagos pelas respectivas locatárias. Os Imóveis estão locados em

regime atípico, pelo prazo de 15 anos contados do dia 24 de setembro de 2019, no valor total contratado de R\$ 4.232 (quatro milhões, duzentos e trinta e um mil, seiscentos e quatro reais) mensais, correspondente a R\$ 0,43 (quarenta e três centavos) por cota, considerando a totalidade de 9.741 (nove milhões, setecentas e quarenta mil, seiscentas e setenta e nove) cotas.

b. Descrição das propriedades para investimento

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

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

Loja Sam's Club Campinas (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 15.776 m², situado na Rodovia Dom Pedro I, Km 132 – S/n, Parque Imperador – Campinas/SP.

Loja Maxxi Joaquina Ramalho (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 29.640 m², situado na Avenida Joaquina Ramalho, nº 340, Vila Guilherme - São Paulo/SP.

Loja BIG Indianópolis (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.345 m², situado na Avenida Jabaquara, nº 2.979, Mirandópolis - São Paulo/SP.

Loja BIG São Bernardo (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.511 m², situado na Rua Marechal Deodoro, nº 2.785, Ferrazópolis - São Bernardo Do Campo/SP.

Loja Sam's Club Curitiba Atuba (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 10.131 m², situado na Rodovia BR 476, Estrada da Ribeira, nº 144, Atuba – Curitiba/PR.

Loja Sam's Club Radial Leste (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 14.051 m², situado na Rua Padre Adelino, nº 685, Belém - São Paulo/SP.

Loja Sam's Club Barigui (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 13.565 m², situado na Rodovia Ponta Grossa, BR 277, Km 65 nº 65, Barigui – Curitiba/PR.

Loja Sam's Club São José dos Campos (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 7.549 m², situado na Avenida Cassiano Ricardo, nº 1.993, Jardim Alvorada - São José Dos Campos/SP.

Loja BIG Granja Viana (participação no empreendimento: 100%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 24.235 m², situado na Rodovia Raposo Tavares, nº 23.033, Granja Viana – Cotia/SP.

Edifício Angélica (participação no empreendimento: 69%): adquirido em dezembro de 2019, com área locável de 4.849 m², situado na Avenida Angélica, nº 2.563, Bela Vista – São Paulo/SP.

Em 31 de dezembro de 2019 o valor de R\$ 18.085 divulgado no balanço patrimonial refere-se ao custo de aquisição a pagar, ITBI e cartório.

c. Valor justo das propriedades para investimento

- i. Os valores justos das propriedades para investimento adquiridos até junho de 2019, estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CB Richard Ellis (CBRE), emitidos em dezembro de 2019. Os métodos adotados foram o de capitalização direta, fluxo de caixa descontado e o método de comparativos diretos de dados de mercado.

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Edifício Jardim Oceânico	8,00% - 9,00%	7,50% - 8,50%	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.

- ii. Os ativos Loja Sam's Club Morumbi, Loja Sam's Club Campinas, Loja Maxxi Joaquina Ramalho, Loja BIG Indianópolis, Loja BIG São Bernardo, Loja Sam's Club Curitiba Atuba, Loja Sam's Club Radial Leste, Loja Sam's Club Barigui, Loja Sam's Club São José dos Campos, Edifício Angélica e Loja BIG Granja Viana foram adquiridos em dezembro de 2019 e estão marcados pelo valor corrente de negociação, qual seja, o valor de custo.

d. Coberturas de seguros

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

8 Remuneração da administradora

Taxa de administração

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

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

II. após o Fundo estar listado na B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e independentemente do Fundo ter integrado ou passado a integrar índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, 0,90% ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior

ao do pagamento da remuneração, enquanto o Fundo detiver valor de mercado inferior a R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais); ou

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi apropriada a importância de R\$ 2.136 a título de taxa de administração (No período de 27 de abril a 31 de dezembro de 2018 – R\$ 921).

Taxa de performance

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

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

Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o décimo dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi apropriada a importância de R\$ 766 a título de taxa de performance (No período de 27 de abril a 31 de dezembro de 2018 – R\$ 427).

9 Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2019	2018
Caixa líquido das atividades operacionais no exercício/período	14.990	7.634
Lucro sobre venda de FII (líquido de IRRF)	1.108	193
Lucro na venda de CRI	167	141
Lucro sobre venda de LFT (líquido de IRRF)	46	13
Atualização monetária CRI*	(4)	-
Base cálculo	16.307	7.981
Resultado mínimo a distribuir - 95%	15.492	7.582
Rendimentos apropriados no exercício/período	15.572	7.605
Pagamento no exercício/período (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao período anterior	1.170	-
Resultado do exercício/período distribuído	12.042	6.435
Total pago no exercício/período	13.212	6.435
Resultados do exercício/período a distribuir	3.530	1.170

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

10 Patrimônio Líquido

Cotas de investimento

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

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

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido está dividido por 9.740.679 cotas (1.500.000 cotas em 31 de dezembro de 2018), com valor unitário de R\$ 108,519359 (R\$ 102,576374 em 2018), totalizando R\$ 1.057.052 (R\$ 153.865 em 31 de dezembro de 2018).

11 Condições para emissões e amortizações

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram emitidas 8.240.679 novas cotas no montante de R\$ 882.000 (no período de 27 de abril a 31 de dezembro de 2018 foram emitidas 1.500.000 novas cotas no montante de R\$ 150.000).

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e no período de 27 de abril a 31 de dezembro de 2018, não houve amortizações de cotas do Fundo.

12 Divulgação de informações

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

13 Negociação das cotas

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

Data	Valor da cota em 2019	Data	Valor da cota em 2018
31/01/2019	106,90	-	-
28/02/2019	107,00	-	-
29/03/2019	112,98	-	-
30/04/2019	116,48	30/04/2018	-
31/05/2019	109,49	31/05/2018	-
28/06/2019	109,15	30/06/2018	-
31/07/2019	112,50	31/07/2018	107,00
30/08/2019	113,48	31/08/2018	102,70
30/09/2019	113,70	28/09/2018	101,99
31/10/2019	115,03	31/10/2018	100,02

Data	Valor da cota		Data	Valor da cota	
	em 2019			em 2018	
29/11/2019	132,00		30/11/2018	101,50	
30/12/2019	133,93		31/12/2018	104,90	

14 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 3,58% (10,20% no período de 27 de abril a 31 de dezembro de 2018).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 1,51% (5,07% no período de 27 de abril a 31 de dezembro de 2018).

15 Encargos debitados ao Fundo

	2019		2018	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração/performance	2.902	1,29	1.348	0,91
Consultoria contábil/jurídica	6	-	82	0,06
Auditoria e custódia	118	0,05	76	0,05
Taxa de fiscalização CVM	25	0,01	12	0,01
CETIP	28	0,01	20	0,01
Outras despesas	64	0,03	38	0,03
Total despesas administrativas	3.143	1,39	1.576	1,07

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no valor de R\$ 225.255 (R\$ 147.841 no período de 27 de abril a 31 de dezembro de 2018).

16 Tributação

Da Carteira do Fundo

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

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte, sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, conforme disposto na Lei 12.024/09.

Dos Cotistas do Fundo

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

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

17 Demandas judiciais

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

18 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

19 Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa n.º 8, o Fundo operou transações de compra e venda de títulos por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

Cotas de fundo de investimento imobiliário

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Título	Tipo de transação	Montante das transações	Corretagens
Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM.	Instituição ligada à Administradora utilizada como intermediadora	Cotas de FII	Venda	3.558	4

20 Mensuração ao Valor Justo

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

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

- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2019 e 2018:

<u>Ativos</u>	<u>2019</u>			<u>Consolidado</u>
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	194.408	-	194.408
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	22.392	-	-	22.932
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	74.947	74.947
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	3.233	-	3.233
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	2	-	2
Propriedades para Investimento	-	-	769.928	769.928
Total do ativo	<u>22.392</u>	<u>197.643</u>	<u>844.875</u>	<u>1.065.450</u>
<u>Ativos</u>	<u>2018</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	-	198	-	198
Letras Financeiras do Tesouro	2.137	-	-	2.137
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	16.846	-	-	16.846
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	6.681	-	6.681
Propriedades para Investimento	-	-	129.000	129.000
Total do ativo	<u>18.983</u>	<u>6.879</u>	<u>129.000</u>	<u>154.862</u>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possuía R\$ 18.085 (Em 31 de dezembro de 2018 não havia) em passivos mensurados pelo valor justo.

21 Riscos associados ao Fundo

21.1 Riscos de mercado

21.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

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

21.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

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

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos

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

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

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

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

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

21.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

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

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

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

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

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

21.2.3 Risco de desapropriação

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

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

21.2.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária

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

21.2.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos

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

21.2.6 Risco de depreciação do investimento

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

21.2.7 Risco de vacância

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

21.2.8 Risco de sinistro

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

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

21.2.9 Riscos de despesas extraordinárias

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

21.3 Riscos relativos ao Fundo

21.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

21.3.2 Desempenho passado

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

21.3.3 Riscos jurídicos

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, dentre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

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

21.3.4 Risco tributário

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

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

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

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

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

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

21.3.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

- (i) Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação dos imóveis de seu patrimônio.
- (ii) Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- (iii) Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

21.3.6 *Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo*

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

21.3.7 *Risco de concentração da carteira do Fundo*

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

21.3.8 *Risco da administração dos imóveis por terceiros*

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

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

21.4 Gerenciamento de riscos

21.4.1 *Risco de crédito*

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

21.4.2 *Risco de liquidez*

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

21.4.3 *Risco de mercado*

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados pela CSHG e dos fundos de terceiros, nos quais investimos, através da marcação a mercado dos ativos presentes nas carteiras e comitês trimestrais com a equipe de gestão e operacional contendo análises de exposição por mercados, cenários de stress etc.

21.4.4 Risco operacional

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

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

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

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

22 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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

23 Alterações estatutárias

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 30 de julho de 2019 aprovou: (i) a 2ª emissão de cotas do Fundo; (ii) a alteração do valor do Capital Autorizado constante no do inciso II do artigo 18 do Regulamento; (iii), aprovou a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de cotas de outros fundos de investimento classificados como renda fixa, geridos e/ou administrados pela Administradora, ou pessoas a ela ligadas, que atenda as especificidades detalhadas na proposta da Administradora enviada aos cotistas em 15 de julho de 2019 (“Proposta da Administradora”); (iv) a possibilidade de aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, cuja aquisição seja realizada no mercado secundário, em sistema de negociação de mercado organizado, e/ou por meio de oferta pública secundária de distribuição, conforme especificado e informado na Proposta da Administradora; (v) a possibilidade de aquisição pelo Fundo, no mercado primário ou secundário, de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas, no melhor interesse do Fundo e não incluindo a aquisição de CRI em que a Administradora, ou pessoas a ela ligadas, figurem como cedente,

garantidor, fiador, coobrigado ou devedor da operação, as quais continuarão vedadas, e conforme especificado e informado na Proposta da Administradora.

A 2ª Emissão de cotas foi encerrada em 3 de dezembro de 2019, conforme Anúncio de Encerramento, totalizando a colocação de 8.240.679 novas cotas ao valor unitário de emissão de R\$ 107,03, totalizando R\$ 882.000.

A Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 2 de setembro de 2019 aprovou a alteração no Regulamento do Fundo na descrição dos capítulos relativos à Política de Investimentos, Emissão, Distribuição, Subscrição e Integralização de Cotas do Fundo e Anexo I - Critérios de Aquisição de Ativos.

24 Eventos subsequentes

Fato relevante datado de 28 de fevereiro de 2020 informou que, na data, o Fundo efetivou o pagamento do valor de R\$ 88.000 pela aquisição da totalidade de um imóvel de perfil educacional localizado na Rua Xingu, nº 179, Stiep, Salvador, BA.

Fato Relevante datado de 05 de março de 2020 informou que, na data, o Fundo efetivou o pagamento do valor de R\$ 90.985, pela aquisição da totalidade das quotas de uma Sociedade de Propósito Específico que possui como único ativo o edifício denominado Edifício Santo Alberto, imóvel de perfil educacional localizado na Rua Quatá, 67, Vila Olímpia, São Paulo – SP. O valor total a ser pago pelas quotas da Sociedade de Propósito Específico é de 97.958 sendo (i) 2.500 já pagos ao vendedor em 11 de outubro de 2019, a título de sinal (ii) a parcela de 90.985 paga na data e (iii) uma parcela residual de 4.500 a ser paga no prazo de cento e oitenta dias contados de 7 de fevereiro de 2020.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP165617

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável