

CSHG Imobiliário
FOF - Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII

CNPJ nº 32.784.898/0001-22
(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 dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes

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 Imobiliário FOF – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Imobiliário FOF – 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 período de 22 de agosto de 2019 (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2019, 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 Imobiliário FOF – 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 período de 22 de agosto a 31 de dezembro de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de 22 de agosto a 31 de dezembro de 2019. 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.

Custódia e valorização de cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores (Nota explicativa nº 4)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possuía 76,74% de seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de fundos de investimentos imobiliários mensurados ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: <ul style="list-style-type: none">• teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelos custodiantes;• comparamos os preços utilizados pela administração para valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas dos fundos investidos, divulgados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.• avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos das aplicações em cotas de fundos de investimento imobiliário negociados em bolsa de valores no tocante à existência, mensuração, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 22 de agosto a 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 período de 22 de agosto a 31 de dezembro de 2019 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, 11 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Alberto Spilborghs Neto
Contador CRC SP1SP167455/O-0

CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 32.784.898/0001-22

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2019*(Valores em milhares de Reais)*

Ativo	Nota explicativa	2019	% PL	Passivo	Nota explicativa	2019	% PL
<u>Circulante</u>		<u>19.657</u>	<u>9,63</u>	<u>Circulante</u>		<u>8.086</u>	<u>3,96</u>
Disponibilidades		5	0,00	Rendimentos a distribuir	6	1.890	0,93
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		<u>17.627</u>	<u>8,64</u>	Provisões e contas a pagar		<u>6.196</u>	<u>3,03</u>
Cotas de Fundos de Investimento	4	17.627	8,64	Taxa de administração		128	0,06
				IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários a pagar		5.971	2,93
Venda de cotas FII		2.024	0,99	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários		69	0,03
				Outros valores a pagar		28	0,01
Outros valores a receber		1	0,00				
<u>Não Circulante</u>		<u>192.501</u>	<u>94,33</u>				
<u>Realizável a Longo Prazo</u>		<u>192.501</u>	<u>94,33</u>				
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		<u>192.501</u>	<u>94,33</u>	<u>Patrimônio líquido</u>		<u>204.072</u>	<u>100,00</u>
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4	171.610	84,09	Cotas integralizadas	7	180.000	88,20
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	20.891	10,24	Lucros acumulados		24.072	11,80
<u>Total do ativo</u>		<u>212.158</u>	<u>103,96</u>	<u>Total do passivo</u>		<u>212.158</u>	<u>103,96</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 32.784.898/0001-22

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstração do resultado**Período de 22 de agosto (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2019***(Valores em milhares de Reais)*

Composição do resultado do período	Nota explicativa	2019
Ativos financeiros de natureza imobiliária		27.317
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI		368
Desvalorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(210)
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		1.105
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		29.852
Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		2.713
Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(5.971)
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(540)
Outros ativos financeiros		1.412
Receita com cotas de fundos de renda fixa		1.412
Outras despesas/receitas		(445)
Taxa de administração	12/5	(541)
Auditoria e custódia	12	(62)
Taxa de fiscalização CVM	12	(11)
CETIP	12	(11)
Outras despesas	12	(26)
Devolução do custo da oferta - 1ª emissão de cotas		206
Lucro líquido do período		28.284

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 32.784.898/0001-22

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Período de 22 de agosto (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2019***(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 22 de agosto de 2019		180.000	-	180.000
Lucro líquido do período		-	28.284	28.284
Apropriação de rendimentos	6	-	(4.212)	(4.212)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		180.000	24.072	204.072

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 32.784.898/0001-22

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Demonstração dos fluxos de caixa - método direto**Período de 22 de agosto (data do início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2019***(Valores em milhares de Reais)*

	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	269
Recebimento de cotas de fundos de investimento de renda fixa - FI	1.412
Recebimento de saldo do custo da oferta revertido em favor do Fundo	206
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	1.103
Pagamento da taxa de administração	(413)
Pagamento de outros gastos operacionais	(68)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>2.509</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(164.278)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IRRF)	22.725
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(21.074)
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	72
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(162.555)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de quotas	180.000
Rendimentos pagos	(2.322)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>177.678</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	17.632
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	17.632

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 Imobiliário FOF - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”) foi constituído em 22 de agosto de 2019 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.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 25 de julho de 2019, a qual foi iniciada em 26 de julho de 2019 e encerrada em 22 de agosto de 2019, após distribuição de 1.800.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 13 de fevereiro de 2019.

O objeto do Fundo é proporcionar aos seus cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas no longo prazo, preponderantemente pelo investimento em Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (“Cotas de FII” ou “FII”); Letras de Crédito Imobiliário (LCI); certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); Letras Hipotecárias (LH); Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).

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 18.

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 11 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:

- (i) 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.
- (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

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.
- 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.

(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. 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.

e. Reconhecimento de receitas e despesas

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

f. 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 nº 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

4 Aplicações financeiras

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

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

Fundo	2019	
	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	370.309,892	17.627
Total	370.309,892	17.627

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).

De caráter imobiliário

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

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

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2019		
			Quantidade	Valor	% (**)
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11	Shoppings	126.531	15.993	0,80%
	HSML13				
	HSML15				
Xp Malls Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPML11	Shoppings	111.554	15.283	0,61%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Híbrido	119.781	14.098	0,52%
Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário - FII	VILG11	Logística	90.091	13.604	2,06%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (Br) Recebíveis Imobiliários	UBSR11	Títulos e Valores Mobiliários	114.621	12.379	1,67%
	UBSR16				
	UBSR17				
CSHG Renda Urbana - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGRU11	Híbrido	86.741	11.617	0,89%
Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional - FII	RBED11	Outros	58.577	10.829	3,28%
Fundo de Investimento Imobiliário Sdi Rio Bravo Renda Logística - FII	SDIL11	Logística	61.238	9.186	1,28%

**CSHG Imobiliário FOF –
Fundo de Investimento Imobiliário - FII**
Demonstrações financeiras
em 31 de dezembro de 2019

XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPLG11	Outros	55.741	8.501	0,37%
CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGRE11	Lajes Corporativas	38.999	7.722	0,36%
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers	GTWR11	Lajes Corporativas	54.221	6.343	0,45%
Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário	HGBS11	Shoppings	21.131	6.339	0,21%
Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários	IRDM11	Títulos e Valores Mobiliários	43.806	6.220	0,88%
	IRDM13				
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII	MCCI11	Títulos e Valores Mobiliários	45.864	4.999	0,84%
Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo De Investimento Imobiliário	BCRI11	Títulos e Valores Mobiliários	28.912	3.625	1,16%
Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário	BRCO11	Logística	21.044	3.146	0,17%
Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII	BARI11	Títulos e Valores Mobiliários	25.000	2.748	1,12%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate	VLOL11	Lajes Corporativas	16.938	1.965	0,95%
Fundo de Investimento Imobiliário - Vbi Logístico	LVB111	Logística	9.670	1.297	0,13%
Loft I Fundo de Investimento Imobiliário	LOFT13B	Residencial	6.200	624	0,24%
JS Real Estate Multigestão - FII	JSRE11				
	JSRE12	Híbrido	1.200	103	0,01%

Total

1.137.860 156.621

(*) 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		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo	SPVJ111	150.000	14.989	7,32%
Total		150.000	14.989	

(*) Refere-se à representatividade de cotas que o Fundo detém sobre o total de cotas emitidas do fundo imobiliário investido.

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui a seguinte composição de Certificados de Recebíveis Imobiliários:

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros (*)	Rating	Atualização Monetária	2019		
						Quantidade	Valor Contábil	
1ª EM-163ª Serie	Habitasec Securitizadora S.A.	21/09/2034	1,30% a.a.	BBB+	CDI	6.267	6.278	(i)
1ª EM-219ª Série	RB Capital Companhia de Securitização	24/10/2029	3,00% a.a.	BBB-	CDI	5.000	5.006	(ii)
1ª EM-164ª Serie	Habitasec Securitizadora S.A.	23/09/2036	1,50% a.a.	BBB-	CDI	3.733	3.713	(iii)
4ª EM-121ª Serie	Gaia Securitizadora S.A.	18/10/2029	3,00% a.a.	BBB	CDI	30	2.972	(iv)
4ª EM-17ª Serie	Isec Securitizadora S.A.	20/10/2028	8,50% a.a.	A+	IPCA	310	2.922	(v)
Total							20.891	

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

(i) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de ações, (ii) a alienação fiduciária de imóveis, (iii) a Hipoteca, (iv) a Cessão Fiduciária, as quais serão constituídas em tempo futuro e (v) eventuais garantias que venham a ser constituídas para assegurar, o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas. Classificação de Rating: BBB+.

(ii) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) a Alienações Fiduciárias de Imóveis, (ii) a Alienação Fiduciária de Cotas, (iii) a Alienação Fiduciária de Ações e a (iv) Fiança. Classificação de *Rating*: BBB-.

(iii) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de ações, (ii) a alienação fiduciária de imóveis, (iii) a Hipoteca, (iv) a Cessão Fiduciária, as quais serão constituídas em tempo futuro e (v) eventuais garantias que venham a ser constituídas para assegurar, o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas. Classificação de *Rating*: BBB-.

(iv) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária, (ii) a Alienação Fiduciária de Cotas e (iii) a Cessão Fiduciária. Classificação de *Rating*: BBB.

(v) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de locação do Residencial Ferreira da Costa, lastreados pelos créditos imobiliários oriundos da CCB representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária, (ii) cessão fiduciária; (iii) fundo reserva; (iv) aval dos sócios e empresas do grupo. Classificação de *Rating*: A+.

5 Remuneração da administradora

Taxa de administração

A taxa de administração é calculada diariamente, à razão de 0,80% ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo.

A taxa de administração é paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No período de 22 de agosto de 2019 a 31 de dezembro de 2019, foi apropriada a importância de R\$ 541 a título de taxa de administração.

Taxa de performance

O Fundo pagará à Administradora, ainda, a título de taxa de performance, 20% sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3. 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 durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da Administradora, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

O primeiro período de apuração da Taxa de Performance se iniciou na data de encerramento da primeira Oferta do Fundo, e se encerrou no último dia útil de dezembro de 2019.

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

No período de 22 de agosto de 2019 a 31 de dezembro de 2019, não houve apropriação a título de taxa de performance.

6 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
Caixa líquido das atividades operacionais no período	2.509
Lucro sobre venda de FII (líquido de IRRF)	1.882
Atualização monetária CRI (*)	(4)
Base de cálculo	4.387
Resultado mínimo a distribuir - 95%	4.168
Rendimentos apropriados no período	4.212
Pagamento no período (valores brutos)	
Resultado distribuído referente ao período anterior	-
Resultado do período distribuído	2.322
Total pago no período	2.322
Resultados do período a distribuir	1.890

*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).

7 Patrimônio Líquido

Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 25 de julho de 2019, correspondente a 1.800.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais), totalizando R\$ 180.000, em 22 de agosto de 2019.

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido está dividido por 1.800.000 cotas, com valor unitário de R\$ 113,373561, totalizando R\$ 204.072.

8 Condições para emissões e amortizações

Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações

para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, conforme aplicáveis. A data-base dos direitos de preferência dos cotistas será informada na documentação de cada oferta pública de cotas do Fundo; III. Na nova emissão, a possibilidade de cessão pelos cotistas de seu direito de preferência, entre os cotistas ou a terceiros, será determinada em cada oferta pública de cotas do Fundo; IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes; V. É admitido que, nas novas emissões de cotas, seja admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do Fundo, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na regulamentação vigente; e VI. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

A Administradora poderá 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 16 do Regulamento do Fundo (“Capital Autorizado”).

No período de 22 de agosto a 31 de dezembro de 2019 foram emitidas 1.800.000 cotas no montante de R\$ 180.000.

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 período de 22 de agosto a 31 de dezembro de 2019, não houve amortizações de cotas do Fundo.

9 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.

10 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGFF11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2019
30/08/2019	103,00
30/09/2019	100,10
31/10/2019	101,40
29/11/2019	102,95
30/12/2019	114,54

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no período de 22 de agosto a 31 de dezembro de 2019 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 15,71%.

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no período de 22 de agosto a 31 de dezembro de 2019 (apurado considerando-se rendimento distribuído no período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 2,34%.

12 Encargos debitados ao Fundo

	2019	
	Valores	% (*)
Taxa de administração	541	0,29
Auditoria e custódia	62	0,03
Taxa de fiscalização CVM	11	0,01
CETIP	11	0,01
Outas despesas	26	0,01
Total despesas administrativas	651	0,35

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período de 22 de agosto de 2019 a 31 de dezembro de 2019, no valor de R\$ 186.611.

13 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.

14 Demandas judiciais

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

15 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.

16 Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7, o Fundo operou (i) transações de compra e venda de títulos por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM; (ii) aquisição de Certificado de recebíveis imobiliários estruturados e/ou cuja distribuição e colocação tenham sido realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela Ligadas; (iii) aquisição de Fundos de Investimento Imobiliário geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas no período de 22 de agosto a 31 de dezembro de 2019 e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Títulos e Valores Mobiliários	Tipo de Transação	Montante das Transações R\$	Corretagens
Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM.	Instituição ligada à Administradora utilizada como intermediadora	Cotas de FII	Venda	13.969	5
Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM.	Instituição ligada à Administradora utilizada como intermediadora	Cotas de FII	Aquisição	98	0
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.	Instituição ligada à Administradora como Coordenadora Líder da Oferta	CRI	Aquisição	3.064	0
CSHG Real Estate FII	Fundo de investimento administrado pela Administradora	Cotas de FII	Aquisição	6.328	4
CSHG Renda Urbana FII	Fundo de investimento administrado pela Administradora	Cotas de FII	Aquisição	18.000	11

17 Mensuração ao Valor Justo

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

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

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

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

<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	-	17.627	-	17.627
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	156.621	-	-	156.621
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	14.990	14.990
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	20.891	-	20.891
Total do ativo	<u>156.621</u>	<u>38.518</u>	<u>14.990</u>	<u>210.129</u>

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

18 Riscos associados ao Fundo

18.1 Riscos de mercado

18.1.1 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.

18.1.2 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.

18.1.3 *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.

18.2 Riscos relativos ao Fundo

18.2.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

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

18.2.2 *Desempenho passado*

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

18.2.3 *Riscos jurídicos*

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

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

18.2.4 *Risco tributário*

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

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

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

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, 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.

18.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

- (i) Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.
- (i) 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.

- (ii) 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.

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

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

18.3 Gerenciamento de riscos

18.3.1 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.

18.3.2 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.

18.3.3 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.

18.3.4 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.

19 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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

20 Alterações estatutárias

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 4 de outubro de 2019, aprovou (i) 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; (ii) aprovou a possibilidade de aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de investimento imobiliário 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; (iii) aprovou 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; (iv) aprovou a possibilidade de utilização da Administradora, ou pessoas a ela ligadas, como intermediária nas negociações de valores mobiliários pelo Fundo, desde que realizada em condições de mercado; (v) deliberou a adequação no Regulamento do Fundo no capítulo relativo a Emissão, Distribuição, Subscrição e Integralização de Cotas do Fundo.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP165617

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável