

CSHG Logística -
Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47
(Administrado pela 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
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 Logística – Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Logística – 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 Logística – 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 6)

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\$ 1.236.593 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. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação dos seus valores justos envolverem premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos 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>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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• 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.

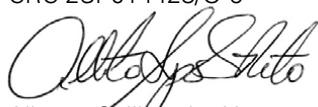
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 12 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Alberto Spilborghs Neto
Contador CRC SP1SP167455/O-0

CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

(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		% PL
Circulante		23.072	1,43	94.676	9,94	Circulante		22.075	1,37	11.398	1,20
Disponibilidades		5	0,00	5	0,00	Rendimentos a distribuir	11	9.268	0,58	5.911	0,62
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	15.652	0,97	88.861	9,33	IR sobre Letras Financeiras do Tesouro - LFT a pagar		-	-	294	0,03
Cotas de Fundos de Investimento		15.652	0,97	88.861	9,33	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários a pagar		31	0,00	24	0,00
Aluguéis a receber	5	7.901	0,49	5.724	0,60	Provisões e contas a pagar		12.776	0,79	5.169	0,54
(-) PDD aluguéis a receber	5	(1.439)	(0,09)	-	-	Custo de aquisição a pagar	8	1.447	0,09	1.217	0,13
Reembolso de despesas	5	824	0,05	13	0,00	Manutenção de imóveis		32	0,00	60	0,01
(-) PDD reembolso de despesas	5	(731)	(0,05)	-	-	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários		9.907	0,62	2.939	0,31
Venda de cotas FII		859	0,05	-	-	Benfeitorias a pagar	9	-	-	323	0,03
Outros valores a receber		1	0,00	73	0,01	Taxa de administração	7	1.145	0,07	518	0,05
						Caução	4	174	0,01	-	-
Não Circulante		1.607.627	99,94	869.007	91,26	Outros		71	0,00	112	0,01
Realizável a Longo Prazo		371.034	23,07	236.987	24,89						
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		81.192	5,05	105.719	11,10	Patrimônio líquido		1.608.624	100,00	952.285	100,00
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	81.192	5,05	105.719	11,10	Cotas integralizadas	12	1.442.943	89,70	892.943	93,77
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		289.842	18,02	131.268	13,79	Lucros acumulados		165.681	10,30	59.342	6,23
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FII	4	179.682	11,17	106.253	11,16						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	49.523	3,08	25.014	2,63						
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4	60.636	3,77	-	-						
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	4	1	0,00	1	0,00						
Investimento		1.236.593	76,87	632.020	66,37						
Propriedades para Investimento		1.236.593	76,87	632.020	66,37						
Imóveis acabados	6	1.236.593	76,87	632.020	66,37						
Total do ativo		1.630.699	101,37	963.683	101,20	Total do passivo		1.630.699	101,37	963.683	101,20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2019	2018
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		70.273	43.219
Receitas com multas contratuais		39	196
Despesa com imóveis para renda		(1.880)	(1.606)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento		76.758	31.931
Operações vinculadas a SPE		13.265	42
Resultado líquido de propriedades para investimento		158.455	73.782
Ativos financeiros de natureza imobiliária		38.516	12.568
Rendimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		843	13
Valorização a valor justo de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		1.036	-
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		2.146	125
Valorização a valor justo de letras de crédito imobiliário - LCI		5	-
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		6.268	7.329
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliário		34.845	(7.923)
Resultado na venda de fundo de investimento imobiliário		419	14.302
Provisão de IR sobre Cotas de Fundos Imobiliários		(6.969)	1.570
Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(77)	(2.848)
Outros ativos financeiros		8.791	14.500
Receita com cotas de fundos de renda fixa		3.972	4.585
Rendimento de letras financeiras do tesouro - LFT		5.977	12.733
Valorização a valor justo de letras financeiras do tesouro - LFT		(126)	(103)
(Prejuízo)/Lucro na venda de letras financeiras do tesouro - LFT		(1)	(45)
Imposto de renda sobre letras financeiras do tesouro - LFT		(1.031)	(2.670)
Outras despesas/receitas		(10.888)	(6.429)
Taxa de administração	7	(9.281)	(5.524)
Consultoria imobiliária, jurídica e contábil	17	(329)	(123)
Auditoria e custódia	17	(477)	(361)
Taxa de fiscalização CVM	17	(62)	(57)
Outras despesas	17	(1.260)	(364)
Devolução do custo da oferta		521	-
Lucro líquido dos exercícios		194.874	94.421

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017		352.945	30.440	383.385
Lucro líquido do exercício		-	94.421	94.421
Integralização de cotas - 4ª emissão (início em 29/01/2018 e encerramento em 14/03/2018)	12	539.998	-	539.998
Distribuição de resultado no exercício	11	-	(65.519)	(65.519)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		892.943	59.342	952.285
Lucro líquido do exercício		-	194.874	194.874
Integralização de cotas - 5ª emissão (início em 10/06/2019 e encerramento em 24/06/2019)	12	550.000	-	550.000
Distribuição de resultado no exercício	11	-	(88.535)	(88.535)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		1.442.943	165.681	1.608.624

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de aluguéis		69.646	39.872
Distribuição de lucros de SPE provenientes de aluguel		13.265	
Recebimento de juros, correção monetária e lucro sobre venda de letras de crédito imobiliário - LCI		1.515	125
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		379	-
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII		6.268	7.329
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		3.971	4.585
Recebimento de saldo do custo da oferta revertido em favor do Fundo		521	493
Atualização das cauções recebidas		(13)	-
Recebimento de outras receitas operacionais		-	251
Pagamento da taxa de administração		(8.655)	(5.217)
Pagamento de despesas com imóveis		(2.092)	(1.596)
Pagamento de consultoria imobiliária/jurídica/contabil		(329)	(152)
Pagamento de outros gastos operacionais		(1.773)	(603)
Caixa líquido das atividades operacionais		82.703	45.087
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Custo de aquisição de imóveis para renda e SPEs	6	(527.127)	(329.826)
Benfeitorias em imóveis para renda		(696)	(7.876)
Aquisição/Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(84.511)	(31.361)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)		45.383	46.725
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI		(120.000)	(6.032)
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI		60.000	6.032
Aquisição de letras financeiras do tesouro - LFT		(99.999)	(606.277)
Venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IRRF)		129.050	510.757
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(59.966)	(25.001)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		36.908	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		50	-
Caixa líquido das atividades de investimentos		(620.908)	(442.859)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de quotas - 4ª emissão	12	-	539.998
Integralização de quotas - 5ª emissão	12	550.000	-
Rendimentos pagos	11	(85.178)	(62.567)
Caixa líquido das atividades de financiamento		464.822	477.431
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		(73.383)	79.659
Caixa e equivalentes de caixa no início do período		88.866	9.207
Caixa e equivalentes de caixa no final do período		15.483	88.866

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1 Contexto operacional

O CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) foi constituído em 30 de abril de 2010, sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 27 de abril de 2010, a qual foi iniciada em 29 de abril de 2010 e encerrada em 3 de maio de 2010, após a distribuição de 100 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 8 de junho de 2010.

O objeto do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de rendas, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 23.

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

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos 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 e passivos 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.

(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 e Letras Financeiras do Tesouro - LFT

- 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.

- (iii) Letras de Crédito Imobiliário - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.

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

(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:

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.

Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"): são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

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 setembro de 2018 e 2019.

Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”): contabilizados 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 e passivos 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 com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício em que 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 3 (b) e 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".
- (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 estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	2019		2018	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	316.431,760	15.069	1.323.915,733	59.555
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	43.264,241	583	1.902.275,910	24.274
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	-	-	1.116.653,343	5.032
Total	359.696,001	15.652	4.342.844,985	88.861

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

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI 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 Special Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

Do valor total aplicado em cotas de fundos, o montante de R\$ 174 é vinculado a depósito caução apresentado no passivo e refere-se a garantias de inadimplência de locações.

Letras Financeiras do Tesouro (LFT)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, o Fundo possui a seguinte composição de Letras Financeiras do Tesouro:

a) Títulos para negociação

Faixa de Vencimento / Título	2019		2018	
	Títulos Públicos Custo	Valor Mercado	Títulos Públicos Custo	Valor Mercado
acima 365 dias (*)	78.762	81.192	104.405	105.719
Letra Financeira do Tesouro	78.762	81.192	104.405	105.719
Total Negociação	78.762	81.192	104.405	105.719
Total Carteira Renda Fixa	78.762	81.192	104.405	105.719

(*) 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.

O Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2019			2018		
			Quantidade de cotas	Valor	% (**)	Quantidade de cotas	Valor	% (**)
Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil – FII	FIIB11	Híbrido	86.187	49.093	12,58%	103.661	44.211	15,13%
Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII	SDIL11	Logística	277.222	41.583	5,81%	123.680	13.110	3,61%
Fundo de Investimento Imobiliário V2 Properties	VVPR11 VVPR13 VVPR14	Lajes Corporativas	184.739	18.197	13,50%	-	-	-
HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	HSML11 HSML13 HSML15	Shoppings	131.129	16.575	0,83%	-	-	-
XP Log Fundo de Investimento Imobiliário - FII	XPLG11	Logística	101.904	15.541	0,67%	-	-	-
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários	70.639	7.470	0,18%	103.719	10.992	0,31%
Fundo de Investimento Imobiliário Europar – FII	EURO11	Logística	20.825	4.373	5,42%	20.825	3.520	5,42%
Fundo de Investimento Imobiliário – BTG Pactual Crédito Imobiliário	BTCR11	Títulos e Valores Mobiliários	17.800	1.868	0,59%	50.000	5.027	7,35%
CSHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII	HGRE11	Lajes Corporativas	-	-	-	182.020	27.185	2,47%
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	BBPO11	Lajes Corporativas	-	-	-	15.787	2.208	0,10%
Total			890.445	154.700		599.692	106.253	

(*) 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	250.000	24.982	12,20%	-	-	-
Total		250.000	24.982		-	-	

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

Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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

Título	Securitizadora	Vencimento	Juros	Rating	Atualização Monetária	Valor Contábil em 2019	Valor Contábil em 2018	
4ª EM - 33ª Série	ISEC Securitizadora S.A.	25/05/2035	6,75% a.a.	A	IPCA	13.592	-	1
4ª EM - 30ª Série	ISEC Securitizadora S.A.	05/01/2039	7,00% a.a.	AAA	IPCA	9.339	-	2
1ª EM - 70ª Série	Bari Securitizadora S.A.	15/03/2035	4,50% a.a.	-	IPCA	9.137	-	3
1ª EM - 148ª Série	Habitasec Securitizadora S.A.	16/07/2034	6,00% a.a.	-	IPCA	6.804	-	4
1ª EM - 187ª Série	RB Capital Securitizadora S.A.	14/05/2030	7,76% a.a.	-	IPCA	3.907	-	5
1ª EM - 14ª Série	TRX Securitizadora S.A.	12/12/2031	7,76% a.a.	-	IGP-M	3.763	-	6
1ª EM - 107ª Série	RB Capital Securitizadora S.A.	20/06/2027	6,30% a.a.	-	IPCA	2.981	-	7
4ª EM - 29ª Série	ISEC Securitizadora S.A.	05/01/2039	6,25% a.a.	AAA	IPCA	-	25.014	8
Total						49.523	25.014	

- 1) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas e Fundo de Complemento de Aluguel, quando referidos em conjunto. A agência de rating Sr Rating Prestação de Serviços LTDA atribuiu a nota A ao CRI objeto da emissão.
- 2) Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, sem garantia real, pela BRL VI Fundo de Investimento Imobiliário. As garantias da operação são: a Alienação Fiduciária de imóvel, a Fiança Bancária e a subordinação, quando referidos em conjunto. Possui rating AAA pela Fitch Rating.
- 3) Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, sem garantia real, pela REC Duque de Caxias I S.A. As garantias da operação são: a Alienação Fiduciária de imóvel e a Fidejussória. Não há classificação de risco.
- 4) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: Fiança, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas. Não há classificação de risco.
- 5) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: a Fiança, a Coobrigação, os Seguros, os Fundos de Reserva, a Alienação Fiduciária de Imóvel, e a Cessão Fiduciária do Seguro Performance, quando mencionados em conjunto. Não há classificação de risco.
- 6) Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, com garantia real, pela Pacificus 47 Empreendimentos Imobiliários S.A. A garantia da operação é a Alienação Fiduciária de Bem imóvel. Não há classificação de risco.
- 7) Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, com garantia real, pela Salus Fundo de Investimento Imobiliário - FII As garantias da operação são: a Fiança e a Alienação Fiduciária de Quotas. Não há classificação de risco.
- 8) Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, sem garantia real, pela BRL VI Fundo de Investimento Imobiliário. As garantias da operação são: a Alienação Fiduciária de imóvel, a Fiança Bancária e a subordinação, quando referidos em conjunto. Possui rating AAA pela Fitch Rating.

Letras de Crédito Imobiliário (LCI)

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

LCI	2019		2018	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Banco ABC Brasil S.A.	30.000	30.022	-	-
Banco BTG Pactual S.A.	30.000	30.614	-	-
Total	60.000	60.636	-	-

Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018, 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	Valores a pagar (Liquidação SPE)	Liquidação SPE	Valor	Quantidade
BRE Ponte V Empreendimentos e Participações S.A. (i)	-	-	369.850	2.453	(372.303)	-	-
BRE Ponte I Empreendimentos e Participações S.A. (ii)	-	-	116.360	523	(116.883)	-	-
SPE Campo Grande Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	1	1.000	-	-	-	1	1.000
Total	1	1.000	486.210	2.976	(489.186)	1	1.000

- (i) Em 29 de julho de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade das ações da BRE Ponte V Empreendimentos e Participações S.A. da qual é detentora do imóvel localizado na Avenida das Indústrias, s/n°, no Município de Vinhedo/SP, com área de terreno de 304.000 m² e área bruta locável de 132.353 m², objeto da matrícula nº 5.644 do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP integralmente locado para a companhia Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda. Assinado o Termo e recebidas as ações da SPE, o Fundo efetivou em favor do vendedor o pagamento de R\$ 358.306 (trezentos e cinquenta e oito milhões, trezentos e cinco mil, setecentos e oitenta e um reais e dezenove centavos) pago pela aquisição das ações da SPE e, conseqüentemente, do Imóvel. Desta forma o Fundo tornou-se o único titular de todos os direitos sobre a SPE, especialmente a propriedade dos Imóveis e os direitos sobre as receitas dos aluguéis pagos pelos respectivos locatários no valor contratado de R\$ 35.110 (trinta e cinco milhões, cento e dez mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais) anuais para o Imóvel, com vencimento em dezembro de cada ano, que equivale a aproximadamente R\$ 0,25 por cota ao mês. Do montante de R\$ 369.850, R\$ 11.544 refere-se ao imposto sobre a transmissão de bens imóveis. Em 30 de setembro de 2019 foi realizada a redução de capital da empresa com a entrega do imóvel, único ativo relevante da SPE.
- (ii) Em 29 de julho de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade das ações da BRE Ponte I Empreendimentos e Participações S.A. da qual é detentora do imóvel de perfil logístico-industrial localizado na Rua Ambrósio Molina, nºs 1090/1100, no Município de São José dos Campos, Estado de São Paulo, com área de terreno de 581.680 m² e área bruta locável de 69.466 m², objeto da matrícula nº 29.326 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP, atualmente locado para 9 diferentes inquilinos, tendo a companhia Ericsson Telecomunicações S.A., representando 76,7% do aluguel contratado. Assinado o Termo e recebidas as ações da SPE, o Fundo efetivou em favor do vendedor o pagamento de R\$ 112.735 (cento e doze milhões, setecentos e trinta e cinco mil e sessenta e oito reais) pago pela aquisição das ações da SPE e, conseqüentemente, do Imóvel. Desta forma o Fundo tornou-se o único titular de todos os direitos sobre a SPE, especialmente a propriedade dos Imóveis e os direitos sobre as receitas dos aluguéis pagos pelos respectivos locatários no valor contratado de R\$ 981 (novecentos e oitenta e um mil, duzentos e sessenta e cinco reais e sessenta e oito centavos) mensais para o Imóvel, que equivale a aproximadamente R\$ 0,08 por cota ao mês. Do montante de R\$ 116.359, R\$ 3.624 refere-se ao imposto sobre a transmissão de bens imóveis. Em 30 de setembro de 2019 foi realizada a redução de capital da empresa com a entrega do imóvel, único ativo relevante da SPE.

Descrição das Sociedades de Propósito Específico

BRE Ponte V Empreendimentos e Participações S.A.: A Companhia foi constituída em 10 de dezembro de 2002, é sediada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, sala 1.201, Parte I, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

BRE Ponte I Empreendimentos e Participações S.A.: A Companhia foi constituída em 6 de novembro de 2007, é sediada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, sala 1.201, Parte I, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

SPE Campo Grande Investimentos Imobiliários e Participações S.A.: A Companhia foi constituída em 27 de julho de 2010, é sediada na Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, 700, 11º Andar, parte 13 e 14, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

5 Contas a receber

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

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui o montante de R\$ 7.901 referente a contas a receber de aluguéis a vencer (R\$ 5.724 em 31 de dezembro de 2018). Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante de R\$ (1.439) referente a aluguéis vencidos de exercícios anteriores.

Reembolso de despesas - compreendem despesas de condomínio, IPTU e seguro pagas pelo Fundo.

Em 31 de dezembro de 2019, o Fundo possui o montante de R\$ 824 referente a reembolso de despesas a receber (R\$ 12 em 31 de dezembro de 2018). Nesta mesma data há uma provisão para devedores duvidosos no montante de R\$ (731) referente a reembolsos não recebidos e vencidos do exercício de 2018.

As provisões para devedores duvidosos acima mencionados são lançadas quando há inadimplência de mais de três meses de determinado locatário/contrato.

6 Propriedades para investimento

a. Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	Saldo em 31/12/2018		Movimentação em 2019				Saldo em 31/12/2019	
	Valor justo	%	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	%
Volkswagen Vinhedo (a)	-	-	362.976	-	25.913	-	388.889	100%
Lojas Americanas Uberlândia	203.125	100%	573	-	15.976	-	219.674	100%
Condomínio SJC (b)	-	-	116.883	-	16.287	-	133.170	100%
Cremer Blumenau	90.293	100%	-	-	2.472	-	92.765	100%
Centro Empresarial Master Offices	71.013	100%	-	-	4.475	56	75.544	100%
Tetra Pak Monte Mor	64.420	100%	-	-	1.236	-	65.656	100%
Gerdau Rio de Janeiro	61.214	100%	-	-	2.286	-	63.500	100%
Ed. Albatroz Gaia	43.721	15%	-	-	3.422	307	47.450	15%
FedEx Guarulhos (c)	-	-	47.010	-	(41)	-	46.969	100%
Tech Town	27.768	90%	-	-	2.003	-	29.771	90%
Centro Empresarial Atibaia	21.570	22%	-	-	121	10	21.701	22%
Brascabos Rio Claro	17.340	100%	-	-	1.980	-	19.320	100%
Air Liquide Campinas	17.387	100%	-	-	(876)	-	16.511	100%
Ed. Os Lusíadas	14.169	5%	-	-	1.504	-	15.673	5%
Total	632.020		527.442	-	76.758	373	1.236.593	

Aquisição de imóveis

- (a) Em 29 de julho de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade das ações da BRE Ponte V Empreendimentos e Participações S.A. da qual é detentora do imóvel localizado na Avenida das Indústrias, s/nº, no Município de Vinhedo/SP, com área de terreno de 304.000 m² e área bruta locável de 132.353 m², objeto da matrícula nº 5.644 do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo/SP integralmente locado para a companhia Volkswagen do Brasil Indústria de Veículos Automotores Ltda. Assinado o Termo e recebidas as ações da SPE, o Fundo efetivou em favor do vendedor o pagamento de R\$ 358.306 (trezentos e cinquenta e oito milhões, trezentos e cinco mil, setecentos e oitenta e um reais e dezenove centavos) pago pela aquisição das ações da SPE e, consequentemente, do Imóvel. Desta forma o Fundo tornou-se o único titular de todos os direitos sobre a SPE, especialmente a propriedade dos Imóveis e os direitos sobre as receitas dos aluguéis pagos pelos respectivos locatários no valor contratado de R\$ 35.110 (trinta e cinco milhões, cento e dez mil, quatrocentos e cinquenta e oito reais) anuais para o Imóvel, com vencimento em dezembro de cada ano, que equivale a aproximadamente R\$ 0,25 por cota ao mês. Em 30 de setembro de 2019 foi realizada a redução de capital da empresa com a entrega do imóvel, único ativo relevante da SPE.
- (b) Em 29 de julho de 2019 o Fundo adquiriu a totalidade das ações da BRE Ponte I Empreendimentos e Participações S.A. da qual é detentora do imóvel de perfil logístico-industrial localizado na Rua Ambrósio Molina, nºs 1090/1100, no Município de São José dos Campos, Estado de São Paulo, com área de terreno de 581.680 m² e área bruta locável de 69.466 m², objeto da matrícula nº 29.326 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos/SP, atualmente locado para 9 diferentes inquilinos, tendo a companhia Ericsson Telecomunicações S.A., representando 76,7% do aluguel contratado. Assinado o Termo e recebidas as ações da SPE, o Fundo efetivou em favor do vendedor o pagamento de R\$ 112.735 (cento e doze milhões, setecentos e trinta e cinco mil e sessenta e oito reais) pago pela aquisição das ações da SPE e, consequentemente, do Imóvel. Desta forma o Fundo tornou-se o único titular de todos os direitos sobre a SPE, especialmente a propriedade dos Imóveis e os direitos sobre as receitas dos aluguéis pagos pelos respectivos locatários no valor contratado de R\$ 981 (novecentos e oitenta e um mil, duzentos e sessenta e cinco reais e sessenta e oito centavos) mensais para o Imóvel, que equivale a aproximadamente R\$ 0,08 por cota ao mês. Em 30 de setembro de 2019 foi realizada a redução de capital da empresa com a entrega do imóvel, único ativo relevante da SPE.

- (c) Em 1 de março de 2019 o Fundo adquiriu o Imóvel FedEx Guarulhos, com contrato vigente até 31 de março de 2023, sendo que o aluguel mensal atualmente pago pela Locatária corresponde a R\$ 463 (quatrocentos e sessenta e três mil, duzentos e oitenta e quatro reais). O preço de aquisição do Imóvel corresponde ao valor total de R\$ 45.922 (quarenta e cinco milhões, novecentos e vinte e dois mil, quatrocentos e cinquenta e quatro reais e sessenta centavos), calculado conforme previsto no Contrato, refletindo o quanto segue: (i) o valor negociado com o vendedor do Imóvel, de R\$ 47.500 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais), corrigido *pro rate die*, a partir de 21 de dezembro de 2018 e (ii) o valor de R\$ 2.457 (dois milhões, quatrocentos e cinquenta e seis mil, novecentos e dezoito reais e cinquenta centavos), descontado do valor a ser pago ao vendedor, em razão de investimentos no Imóvel que passaram a ser responsabilidade do Fundo e poderão ser feitos em momento oportuno. Ainda, do Preço foi retido o valor de R\$ 671 (seiscentos e setenta mil, oitocentos e oitenta e três reais e sessenta centavos) - correspondente à metade de um débito de IPTU vinculado ao Imóvel, atualmente em revisão pela prefeitura de Guarulhos. Tal débito é de responsabilidade da Locatária e o valor retido será liberado para o vendedor do Imóvel tão logo seja regularizada a situação pela Locatária. O valor dos aluguéis pagos pelo Imóvel equivalem a aproximadamente R\$ 0,06/cota.

b. Descrição das propriedades para investimento

Volkswagen Vinhedo

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 132.253 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 10 m a 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Avenida das Indústrias, s/n, Bairro Industrial Benedito Storani, Vinhedo – SP.

Lojas Americanas Uberlândia

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 88.689 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica no Anel Viário Setor Oeste – Uberlândia/MG.

Condomínio SJC

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 69.466 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 7,5 m a 12 m e resistência do piso a 5 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rua Ambrósio Molina, 1090/1100, São José dos Campos – SP.

Cremer Blumenau

Trata-se de ativo de perfil industrial, com área construída de 65.825 m² sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 4 m a 5 m e piso de madeira ou concreto. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Iguaçú – Blumenau/SC.

Centro Empresarial Master Offices

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, com área construída de 14.234 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, lajes regulares e piso vinílico, porcelanato e cerâmico. O ativo, destinado à locação, fica na Av. Guido Caloi, 1.935 – São Paulo/SP.

Tetra Pak Monte Mor

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 24.696 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e piso de cimento queimado. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Tobias Bueno De Oliveira, 701 – Monte Mor/SP.

Gerdau Rio de Janeiro

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 16.592 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Estrada do Pedregoso, 900 – Rio de Janeiro/RJ.

Ed. Albatroz Gaia

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 20.154 m², sendo 15% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 10 m e resistência do piso a 6 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia Dom Pedro I, km 90 – Jarinu/SP.

FedEx Guarulhos

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 18.276 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 10 m e resistência do piso a 4 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rua Antonio Utrilla, 1062 - Guarulhos/SP.

Tech Town

Trata-se de ativo de perfil empresarial, com área construída de 7.905 m², sendo 90% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 3,5 m e piso de carpete e cerâmico. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia SP-101, km 9,5 – Hortolândia/SP.

Centro Empresarial Atibaia

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 12.343 m², sendo 22% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 8,5m e resistência do piso a 4 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Av. Téguila 888 - Atibaia/ SP.

Brascabos Rio Claro

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, com área construída de 11.492 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 4 m a 7 m e piso de cimento queimado. O ativo, destinado à locação, fica na Avenida Brasil, 3.464 – Rio Claro/SP.

Air Líquide Campinas

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, com área construída de 1.999 m², sendo 100% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo alto, de piso cerâmico e estrutura de concreto armado. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Ronald Cladstone Negri, 557 – Campinas/SP.

Ed. Os Lusíadas

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, com área construída de 6.232 m², sendo 5% detido pelo Fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 10 m e resistência do piso a 5 ton por m². O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia Dom Pedro I, km 87 – Atibaia/SP.

c. Valor justo das propriedades para investimento

Os valores justos estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em dezembro de 2019. O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Volkswagen Vinhedo	8,25%	8,00%	10 anos
Lojas Americanas Uberlândia	8,50%	8,00%	10 anos
Condomínio SJC	10,00%	10,00%	12 anos
Cremer Blumenau	8,75%	10,75%	12 anos
Centro Empresarial Master Offices	8,75%	9,00%	10 anos
Tetra Pak Monte Mor	8,50%	8,00%	10 anos
Gerdau Rio de Janeiro	8,00%	9,00%	10 anos
Ed. Albatroz Gaia	8,00%	8,50%	10 anos
FedEx Guarulhos	9,00%	9,00%	10 anos
Tech Town	9,75%	8,75%	12 anos
Centro Empresarial Atibaia	9,00%	8,00%	13 anos
Brascabos Rio Claro	9,00%	10,00%	10 anos
Air Líquide Campinas	8,50%	8,50%	11 anos
Ed. Os Lusíadas	8,50%	8,00%	10 anos

A Cushman & Wakefield é uma empresa sediada na Praça Prof. José Lannes, 40 - 4º andar, São Paulo, SP, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisas e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

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.

7 Taxa de administração

A taxa de administração é calculada mensalmente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, à razão de 0,6% ao ano e paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi apropriada a importância de R\$ 9.281 (R\$ 5.524 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018) a título de taxa de administração.

8 Obrigação por aquisição de imóveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui uma obrigação por aquisição de imóvel no valor de R\$ 1.447 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 – R\$ 1.217).

9 Obrigação por benfeitorias realizadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo não possuía obrigação de benfeitoria a ser realizada nas propriedades para investimento (No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 – R\$ 323).

10 Obrigação em Sociedades de Propósito Específico

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui uma obrigação por investimento nas Sociedades de Propósito Específico Bre Ponte I e Bre Ponte V, detentoras dos imóveis “Condomínio SJC” e “Volkswagen Vinhedo”, respectivamente, no montante de R\$ 1.447 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 – não havia).

11 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho de e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, 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 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	82.703	45.087
Lucro sobre venda fundos de investimento imobiliários - FII (líquido de IR)	142	11.251
Lucro sobre venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IR)	5.839	8.885
Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	465	-
Base de cálculo	89.149	65.223
Resultado mínimo a distribuir - 95%	84.692	61.962
Rendimentos apropriados no exercício	88.535	65.519
Pagamentos no exercício (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	5.911	2.959
Resultado do exercício distribuído	79.267	59.608
Total pago no exercício	85.178	62.567
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	9.268	5.911

12 Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de abril de 2010, correspondente a 100 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 100, entre 29 de abril de 2010 e 3 de maio de 2010.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23 de junho de 2010, correspondente a 300.000 cotas, subscritas e integralizadas 155.653 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 162.006, entre 21 de setembro de 2010 e 21 de março de 2011, e cancelados as cotas não subscritas.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 11 de novembro de 2011, correspondente a 184.347 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.092,19, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 200.420, entre 18 de novembro de 2011 e 03 de fevereiro de 2012.

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de janeiro de 2018, correspondente a 448.034 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 1.205,26, totalizando R\$ 539.998, entre 29 de janeiro de 2018 e 14 de março de 2018.

Na abertura dos mercados de 18 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 17 de abril de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota

existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 17 de abril de 2018.

	Quantidade de cota	Valor da cota
Saldo final em 17 de abril de 2018	788.134	1.175,346691
Saldo inicial em 18 de abril de 2018	7.881.340	117,534669

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 6 de junho de 2019, correspondente a 4.000.872 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 137,47, totalizando R\$ 550.000, em 24 de julho de 2019.

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido está dividido por 11.882.212,000 cotas (7.881.340,000 cotas em 31 de dezembro de 2018), com valor unitário de R\$ 135,380724(R\$ 120,827771 em 31 de dezembro de 2018), totalizando R\$ 1.608.624 (R\$ 952.285 em 31 de dezembro de 2018).

13 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado 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 atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (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 possuem, por prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do Anúncio de Início de Distribuição das novas cotas; III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019 houve emissão de 4.000.872 novas cotas no montante de R\$ 550.000 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 – 448.034 novas cotas no montante de R\$ 539.998).

Em 28 de outubro de 2019, a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas aprovou a distribuição primária da 6ª emissão de cotas do Fundo, em série única. O valor total aprovado é de R\$1.445.000 observado que a quantidade de cotas da 6ª Emissão poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 6ª Emissão inicialmente ofertadas

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.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018, não houve amortizações de cotas do Fundo.

14 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.

15 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGLG11. 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	145,49	31/01/2018	1.314,00
28/02/2019	152,50	28/02/2018	1.379,99
29/03/2019	161,40	29/03/2018	1.503,77
30/04/2019	157,50	30/04/2018	(*)140,92
31/05/2019	154,80	30/05/2018	135,00
28/06/2019	148,54	29/06/2018	125,80
31/07/2019	159,85	31/07/2018	125,85
30/08/2019	152,77	31/08/2018	126,02
30/09/2019	154,00	28/09/2018	126,00
31/10/2019	162,19	31/10/2018	131,03
29/11/2019	181,55	30/11/2018	136,81
30/12/2019	206,15	31/12/2018	140,00

(*) Na abertura dos mercados de 18 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente.

16 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 13,51% (10,57% no exercício findo em 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 6,14% (7,34% no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

17 Encargos debitados ao Fundo

	2019		2018	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	9.281	0,76	5.524	0,68
Auditoria e custódia	477	0,04	361	0,04
Consultoria imobiliária, jurídica e contábil	329	0,03	123	0,02
Taxa de fiscalização CVM	62	0,01	57	0,01
Outras despesas	1.260	0,10	364	0,04
Total de despesas administrativas	11.409	0,94	6.429	0,79

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no valor de R\$ 1.212.689 (R\$ 816.423 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

18 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.

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.

19 Demandas judiciais

O Fundo vem respondendo a processos na esfera cível e, baseado na opinião da administração e de seus assessores jurídicos, as probabilidades de perda de alguns desses processos foram avaliadas como possíveis. Em 31 de dezembro de 2019, o valor envolvido nestes processos em risco para o Fundo avaliados como provável montam a R\$ 0 (2018 - R\$ 0) e como possível montam a R\$ 1 - (2018 - R\$ 0).

20 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.

21 Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7, o Fundo operou transações de venda de títulos por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

Cotas de fundo imobiliário

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	9.945	10
Total				9.945	10

22 Mensuração ao valor justo

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

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

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

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

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

2019				
Ativos	<u>Consolidado</u>			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	15.652	-	15.652
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	154.700	-	-	154.700
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	24.982	24.982
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	49.523	-	49.523
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	60.636	-	60.636
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	1	-	1
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	81.192	-	-	81.192
Propriedades para investimento	-	-	<u>1.236.593</u>	<u>1.236.593</u>
Total do ativo	235.892	125.812	1.261.575	1.623.279

2018				
Ativos	<u>Consolidado</u>			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	88.861	-	88.861
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	101.226	-	-	101.226
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	5.027	5.027
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	25.014	-	25.014
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	1	-	1
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	105.719	-	-	105.719
Propriedades para investimento	-	-	<u>632.020</u>	<u>632.020</u>
Total do ativo	206.945	113.876	637.047	957.868

Nos exercícios findos em 31 dezembro de 2019 e 2018 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

23 Riscos associados ao Fundo

23.1 Riscos de mercado

23.1.1 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.

23.1.2 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 prejudicadas 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.

23.1.3 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.

23.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

23.2.1 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.

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

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

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua

principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

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

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.

23.2.3 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.

23.2.4 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.

23.2.5 *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.

23.2.6 *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.

23.2.7 *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.

23.2.8 *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.

23.2.9 *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.

23.3 Riscos relativos ao Fundo

23.3.1 *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.

23.3.2 *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.

23.3.3 *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 polo ativo quanto no polo 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.

23.3.4 **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.

23.3.5 *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.

23.3.6 *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.

23.3.7 *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.

23.4 Gerenciamento de riscos

23.4.1 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.

23.4.2 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.

23.4.3 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.

23.4.4 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.

24 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 exercício, 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.

25 Alterações estatutárias

Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 7 de maio de 2019 aprovou a 5ª emissão de cotas do Fundo.

A 5ª Emissão de cotas foi encerrada em 24 de julho de 2019, conforme Anúncio de Encerramento, totalizando a colocação de 4.000.872 novas cotas cada uma com valor de emissão de R\$ 137,47, totalizando a oferta o montante de R\$ 550.000 (quinhentos e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e setenta e três e oitenta e quatro centavos).

O Fato Relevante divulgado em 29 de julho de 2019 informou a atualização do Regulamento do Fundo no capítulo relativo à emissão, distribuição, subscrição e integralização de cotas do fundo, por meio de Instrumento Particular de Alteração.

Em 28 de outubro de 2019, a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas aprovou a distribuição primária da 6ª emissão de cotas do Fundo, em série única.

26 Eventos subsequente

Fato relevante divulgado em 27 de fevereiro de 2020, comunicou ao mercado que, na data, o Fundo firmou Escritura de Venda e Compra Sob Condições Resolutivas por meio do qual concluiu a venda da totalidade do ativo localizado na Rua Ronald Cladstone Negri, nº 557, Campinas, SP (identificado na Nota 6 como “Air Liquide Campinas”). O valor total a ser recebido pelo Fundo é de 18.680.

Fato relevante divulgado em 28 de fevereiro de 2020, comunicou ao mercado que, na data, o Fundo firmou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel por meio do qual se comprometeu, uma vez superadas determinadas condições precedentes à conclusão do negócio, a adquirir a integralidade de três imóveis logísticos localizados na Cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais. O valor a ser pago pelo Fundo na aquisição dos Imóveis é de R\$ 89.240.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP165617/O-1

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável