

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2019



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2019 e 2018	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes

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

T +55 11 3886-5100

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. (“Administradora”), 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, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2019, 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 Investimentos Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. 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 (“PAA”) 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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Certificados de recebíveis imobiliários

(Conforme Nota Explicativa nº 4.2, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI))

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e tem por objetivo investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI), que estão avaliadas ao seu valor justo. Em 31 de outubro de 2019, o valor justo desses investimentos é de R\$ 849.409 mil, que equivalem 92,19% de seu patrimônio líquido. Dessa forma, em nosso julgamento a existência e a valorização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo amostral dos ativos com base nos termos de securitização; **(iii)** verificação dos contratos de securitização devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos realizados na Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (B3 – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** análise do relatório trimestral de rating; **(vi)** verificamos por meio de amostragem as demonstrações contábeis dos patrimônios separados na data base **(vii)** verificação, por meio de amostragem, das amortizações de recebíveis ocorridas no período; e **(viii)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira..

Investimento em cotas de fundo de investimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 4 – Aplicações financeiras)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Conforme apresentado no balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2019 o Fundo possui R\$ 290.469 mil, que equivalem a 31,52% de seu patrimônio líquido investido em cotas de fundos de investimento. Dessa forma, em nosso julgamento a mensuração do valor justo e a existência desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** verificação da correta valorização das cotas dos fundos investidos através das informações divulgadas na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão na data base; **(iii)** validação da existência da totalidade das cotas de fundos de investimento através de extratos de custódia; **(iv)** auditoria das demonstrações contábeis dos fundos investidos Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII e Fundo de Investimento Imobiliário – FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários, na data base de 31 de dezembro de 2019; **(v)** análise e revisão dos papéis de trabalho, relativo as demonstrações contábeis do Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimentos auditado por outros auditores independentes; **(vi)** procedimentos de valorização e existência dos ativos que compõem a carteira dos fundos investidos; e **(viii)** teste de aderência entre as divulgações efetuadas na demonstração financeira.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo foram adequados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores, onde emitiram relatório de auditoria, sem qualificações, datado em 08 de março de 2019.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, 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 contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

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 contábeis, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

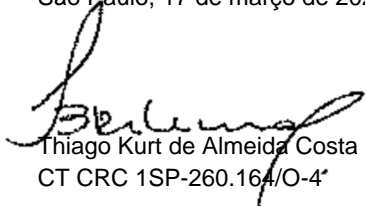
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 17 de março de 2020



Thiago Kurt de Almeida Costa Brehmer
CT CRC 1SP-260.164/O-4*

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

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Balanço Patrimonial 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		293,800	31.89	14,173	5.22	Circulante		226,532	24.59	3,149	1.16
Disponibilidades	3a	46	-	5	-	Rendimentos a distribuir	6	5,452	0.59	2,519	0.93
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		104,334	11.32	3,238	1.19	Provisões e contas a pagar		221,080	24.00	630	0.23
Cotas de Fundos de Investimento	4	104,334	11.32	3,238	1.19	Taxa de administração e performance	5	3,859	0.42	618	0.23
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		187,900	20.39	10,914	4.02	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários a pagar		52	0.01	-	-
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	1,765	0.19	-	-	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários		2,034	0.22	-	-
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4	186,135	20.20	10,914	4.02	Cotas a integralizar		215,084	23.34	-	-
Venda de cotas FII		1,520	0	16	0.01	Outros		51	0.01	12	0.00
Não Circulante		854,068	92.70	260,579	95.94						
Realizável a Longo Prazo		854,068	92.70	260,579	95.94						
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		-	-	18,086	6.66	Patrimônio líquido		921,336	100.00	271,603	100.00
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	-	-	18,086	6.66	Cotas integralizadas	7	901,444	97.84	263,444	97.00
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		854,068	92.70	242,493	89.28	Lucros acumulados		19,892	2.16	8,159	3.00
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4	6,424	0.70	-	-						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	852,884	92.57	244,437	90.00						
(-) PDD de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		(5,240)	(0.57)	(1,944)	(0.72)						
Total do ativo		1,147,868	124.59	274,752	101.16	Total do passivo		1,147,868	124.59	274,752	101.16

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstração do Resultado

(Valores em milhares de reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2019	2018
Ativos financeiros de natureza imobiliária		63,491	25,436
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		42,256	18,224
Valorização a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		10,650	8,676
(-) PDD de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(3,296)	(1,944)
Lucro/(Prejuízo) na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		1,401	(5)
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		939	410
Prejuízo na venda de letras de crédito imobiliários - LCI		(8)	-
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		2,369	93
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		10,184	46
Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		1,188	-
(-) Provisão de IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(2,034)	-
(-) Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(94)	-
(-) Prejuízo com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		(64)	(64)
Outros ativos financeiros		5,000	1,542
Receita com cotas de fundos de renda fixa		3,765	930
Rendimento de letras financeiras do tesouro - LFT		1,555	762
(Desvalorização)/Valorização a valor justo de letras financeiras do tesouro - LFT		(6)	6
(Prejuízo)/Lucro na venda de letras financeiras do tesouro - LFT		(4)	1
Imposto de renda sobre letras financeiras do tesouro - LFT		(310)	(157)
Outras receitas e despesas		(9,876)	(2,005)
Taxa de administração e performance	5/12	(10,138)	(1,933)
Consultoria jurídica	12	(3)	-
Auditoria e custódia	12	(231)	(102)
Taxa de fiscalização CVM	12	(45)	(27)
CETIP	12	(81)	(44)
Devolução custo de oferta - 3ª emissão de cotas		-	126
Devolução custo de oferta - 4ª emissão de cotas		170	-
Devolução custo de oferta - 5ª emissão de cotas		45	-
Devolução custo de oferta - 6ª emissão de cotas		498	-
Outras despesas	12	(91)	(25)
Lucro líquido dos exercícios		58,615	24,973

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

(Valores em milhares de reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2017		105,158	487	105,645
Integralização de cotas - 3ª emissão (início em 30/04/2018 e encerramento em 19/07/2018)	8	158,286	-	158,286
Lucro líquido do exercício		-	24,973	24,973
Distribuição de resultado no exercício	6	-	(17,301)	(17,301)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		263,444	8,159	271,603
Integralização de cotas - 4ª emissão (início em 14/02/2019 e encerramento em 04/04/2019)	7	180,000	-	180,000
Integralização de cotas - 5ª emissão (início em 08/05/2019 e encerramento em 07/06/2019)	7	158,000	-	158,000
Integralização de cotas - 6ª emissão (início em 24/07/2019 e encerramento em 04/09/2019)	7	300,000	-	300,000
Lucro líquido do exercício		-	58,615	58,615
Distribuição de resultado no exercício	6	-	(46,882)	(46,882)
Saldos em 31 de dezembro de 2019		901,444	19,892	921,336

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstração dos Fluxos de Caixa - método direto

(Valores em milhares de reais)

	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de juros e correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	39,992	16,917
Recebimento de juros, correção monetária e lucro sobre venda de letras de crédito imobiliário - LCI	907	525
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	3,766	930
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	2,385	77
Recebimento de saldo do custo da oferta revertido em favor do Fundo	713	126
Pagamento da taxa de administração e performance	(6,898)	(1,381)
Pagamento de consultoria jurídica	(3)	-
Pagamento de outros gastos operacionais	(399)	(214)
Caixa líquido das atividades operacionais	40,463	16,980
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(181,143)	(10,000)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)	15,657	152
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(833,329)	(188,672)
Venda/vencimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	188,266	32,111
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	49,168	16,560
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(37,111)	(16,729)
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI	30,711	19,729
Aquisição de letras financeiras do tesouro - LFT	(50,000)	(57,595)
Venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IR)	69,320	40,121
Caixa líquido das atividades de investimentos	(748,461)	(164,323)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de quotas - 3ª emissão	-	158,286
Integralização de quotas - 4ª emissão	180,000	-
Integralização de quotas - 5ª emissão	158,000	-
Integralização de quotas - 6ª emissão	300,000	-
Rendimentos pagos	(43,949)	(15,546)
Cotas a integralizar	215,084	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	809,135	142,740
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	101,137	(4,603)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (Nota Explicativa nº 3a)	3,243	7,846
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)	104,380	3,243

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações contábeis

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1 Contexto operacional

O CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 12 de novembro de 2009, sob forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 27 de outubro de 2009, a qual foi efetuada em 21 de dezembro de 2009, após distribuição de 30.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 13 de janeiro de 2010.

O objeto do Fundo é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo. O objetivo do FUNDO é o de proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos. O objetivo não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 18.

2 Apresentação das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis 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 contábeis foram aprovadas pela Administração para emissão e divulgação em 17 de março de 2020.

3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações contábeis 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 cotas de fundos de investimento, 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.

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

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:
 - (i) São representadas por cotas de fundos de investimento.
- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:
 - (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
 - (ii) 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.
- (iii) 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.

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:

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

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

(ii) Reconhecimento de variações de valor justo

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

d. Provisões, ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

e. Reconhecimento de receitas e despesas

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

f. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- (i)** Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. 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) A metodologia utilizada para precificação dos CRIs e LCIs contempla a verificação das variáveis de mercado e risco de crédito. A Administradora concluiu que a metodologia está adequada e reflete a melhor estimativa do valor justo.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

4.1 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	2.182.164,464	103.914	69.408,595	3.124
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	31.170,107	420	8.900,555	114
Total		104.334		3.238

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

Letras Financeiras do Tesouro (“LFT”)

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

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

a) Títulos para negociação

Faixa de Vencimento / Título	Custo	2018	
		Títulos Públicos	Valor Mercado
acima 365 dias (*)		17.579	18.086
Letra Financeira do Tesouro		17.579	18.086
Total Negociação		17.579	18.086
Total Carteira Renda Fixa		17.579	18.086

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

4.2 De caráter imobiliário

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

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

Fundo	Segmento de atuação (*)	2019			2018		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(**)	Quantidade de Cotas	Valor	%(**)
Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII	Títulos e Valores Mobiliários	473.620	52.051	21,20%	100.000	10.053	32,79%
	Títulos e Valores Mobiliários	114.621	12.379	1,67%			
Fundo de Investimento Imobiliário - FII UBS (BR) Recebíveis Imobiliários HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário	Mobiliários	82.038	10.370	0,52%	-	-	-
	Shoppings	68.797	7.499	1,26%	-	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários - FII	Mobiliários	-	-	-	-	-	-
	Títulos e Valores Mobiliários	43.806	6.220	0,88%	-	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários Loft I Fundo de Investimento Imobiliário	Mobiliários	-	-	-	-	-	-
	Residencial	40.300	4.054	1,57%	-	-	-
Banestes Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário	Títulos e Valores Mobiliários	28.911	3.625	1,17%	-	-	-
	Lajes	-	-	-	-	-	-
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII	Corporativas	-	-	-	4.646	650	0,03%
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Jardim Sul	Shoppings	-	-	-	2.989	211	0,13%
Total			96.198			10.914	

(*) 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	900.000	89.937	43,90%	-	-	-
Total		900.000	89.937		-	-	

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

**CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo
de Investimento Imobiliário – FII**
Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2019 e 2018

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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

Securizadora	Data de emissão - Série	Vencimento	Pagto. de Amortização e Juros	Juros (%)(*)	Atualização Monetária	Rating	Valor de Mercado 2019	Valor de Mercado 2018
Ápice Securizadora S.A.	10/06/2019 - 211ª	18/06/2031	Semestral	3,25 a.a.	CDI	A-	89.308	- 1
Habitasec Securizadora S.A.	23/09/2019 - 163ª	21/09/2034	Mensal	1,30 a.a.	CDI	BBB+	87.883	- 2
ISEC Securizadora S.A.	31/05/2019 - 33ª	25/05/2035	Mensal	6,50 a.a.	IPCA	A	83.399	- 3
Habitasec Securizadora S.A.	23/09/2019 - 164ª	23/09/2036	Mensal	1,40 a.a.	CDI	BBB-	51.981	- 4
ISEC Securizadora S.A.	21/12/2018 - 29ª	05/01/2039	Mensal	6,25 a.a.	IPCA	AAA	45.414	- 5
RB Capital Securizadora S.A.	07/10/2019 - 219ª	24/10/2029	Mensal	3,00 a.a.	CDI	BBB-	40.046	- 6
Ápice Securizadora S.A.	16/08/2019 - 163ª	23/07/2031	Mensal	7,00 a.a.	IPCA	-	39.275	- 7
Ápice Securizadora S.A.	20/08/2019 - 215ª	20/08/2029	Mensal	9,00 a.a.	IPCA	-	38.836	- 8
Barigui Securizadora S.A.	30/08/2019 - 72ª	16/12/2027	Mensal	1,50 a.a.	CDI	AAA	32.180	- 9
Ápice Securizadora S.A.	09/12/2019 - 252ª e 253ª	09/12/2039	Mensal	1,45 a.a.	CDI	-	30.048	- 10
Gaia Securizadora S.A.	16/10/2019 - 121ª	18/10/2029	Mensal	3,00 a.a.	CDI	BBB	26.751	- 11
ISEC Securizadora S.A.	31/10/2018 - 26º	22/10/2026	Mensal	8,60 a.a.	IPCA	BBB+	26.478	27.517 12
Gaia Securizadora S.A.	17/07/2019 - 115ª	20/07/2029	Mensal	11,70 a.a.	-	A+	22.916	- 13
Habitasec Securizadora S.A.	24/05/2018 - 110ª	17/05/2022	Anual	1,70 a.a.	CDI	A+	21.995	11.183 14
Vert Securizadora	22/11/2017 - 1ª	22/11/2027	Mensal	8,06 a.a.	IPCA	AA-	21.460	21.021 15
Habitasec Securizadora S.A.	30/07/2019 - 149ª, 150ª, 151ª e 152ª	21/07/2033	Mensal	6,50 a.a.	IPCA	-	20.450	- 16
Ápice Securizadora S.A.	20/09/2018 - 148º	20/09/2030	Mensal	7,61 a.a.	IGP-M	A	18.053	16.509 17
ISEC Securizadora S.A.	31/05/2019 - 34ª	25/05/2035	Mensal	7,50 a.a.	IPCA	BBB	15.378	- 18
ISEC Securizadora S.A.	20/04/2018 - 17ª	20/10/2028	Mensal	8,5 a.a.	IPCA	A+	13.743	14.917 19
RB Capital Securizadora S.A.	06/08/2017 - 165ª	06/11/2027	Mensal	6,35 a.a.	IPCA	AA+	13.397	14.741 20
Forte Securizadora S.A.	20/12/2018 - 205ª	20/12/2028	Mensal	6,75 a.a.	IPCA	BBB	13.214	- 21
Ápice Securizadora S.A.	19/12/2019 - 282ª	30/11/2034	Mensal	4,90 a.a.	IPCA	AA	12.000	- 22
Habitasec Securizadora S.A.	22/03/2019 - 133ª	22/03/2023	Semestral	1,35 a.a.	CDI	-	10.174	- 23
Habitasec Securizadora S.A.	20/12/2017 - 98ª	20/12/2022	Mensal	11,00 a.a.	IPCA	BBB-	10.018	- 24
Gaia Securizadora S.A.	15/01/2013 - 55ª	27/01/2025	Mensal	7,50 a.a.	IGP-DI	AA-	8.377	8.216 25
RB Capital Securizadora S.A.	01/03/2017 - 145ª	01/06/2022	Vencimento	0,00 a.a.	99% CDI	AA	7.697	7.794 26
Ápice Securizadora S.A.	29/06/2018 - 143ª	25/06/2025	Mensal	7,50 a.a.	IGP-M	AA	7.689	10.745 27
Ápice Securizadora	03/03/2017 - 77ª	05/05/2023	Mensal	8,00 a.a.	IGP-M	AA	7.488	8.415 28
Habitasec Securizadora S.A.	16/05/2017 - 84ª	17/05/2021	Anual	1,80 a.a.	CDI	A+	6.655	5.658 29
Ápice Securizadora S.A.	25/08/2017 - 96ª	25/05/2029	Mensal	9,90 a.a.	IGP-M	AA-	5.106	6.330 30
Habitasec Securizadora S.A.	03/07/2018 - 111ª	30/06/2022	Semestral	3,00 a.a.	CDI	A-	4.716	10.772 31
Ápice Securizadora S.A.	08/06/2016 - 63ª	21/06/2021	Anual	1,60 a.a.	CDI	AAA	4.338	- 32
Ápice Securizadora S.A.	22/10/2018 - 160º	26/10/2022	Vencimento	3,00 a.a.	CDI	A-	4.297	7.874 33
Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2010 - 186º	20/10/2030	Mensal	8,99 a.a.	IGP-M	AA-	3.478	3.391 34
Gaia Securizadora S.A.	10/07/2010 - 7ª	10/05/2025	Mensal	7,95 a.a.	IGP-DI	AA-	2.999	5.275 35
RB Capital Securizadora S.A.	12/09/2016 - 119ª	17/03/2027	Anual	7,63 a.a.	IPCA	-	2.917	- 36
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/07/2010 - 169ª	13/06/2040	Mensal	8,89 a.a.	IGP-M	A+	2.219	2.280 37
Gaia Securizadora S.A.	16/05/2013 - 48ª	16/06/2020	Mensal	9,00 a.a.	IPCA	A-	1.765	5.030 38

**CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo
de Investimento Imobiliário – FII**
Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2019 e 2018

Securizadora	Data de emissão - Série	Vencimento	Pagto. de Amortização e Juros	Juros (%)	Atualização Monetária	Rating	Valor de Mercado 2019	Valor de Mercado 2018
ISEC Securizadora S.A.	02/07/2013 - 2ª	07/09/2022	Mensal	12,00 a.a.	IGP-M	AA	511	1.761
Habitasec Securizadora S.A.	29/12/2017 - 101ª	21/12/2032	Mensal	1,30 a.a.	CDI	A+	-	15.221
Travessia Securizadora S.A.	15/09/2017 - 4ª	15/09/2023	Mensal	8,05 a.a.	IPCA	A	-	12.982
Ápice Securizadora S.A.	13/06/2018 - 140ª	15/12/2027	Mensal	7,38 a.a.	IPCA	AA	-	25.864
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/07/2010 - 171ª	13/06/2040	Mensal	8,89 a.a.	IGP-M	A+	-	603
Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/03/2011 - 221ª	20/01/2031	Mensal	9,44 a.a.	IGP-M	A+	-	338
Total CRI							854.649	244.437

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

1) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de quotas, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) alienação fiduciária do imóvel e (iv) fiança. Classificação de *Rating*: A-.

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

3) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) fiança, (ii) alienação fiduciária de imóveis, (iii) alienação fiduciária de ações, (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios, (v) fundo de reserva, (vi) fundo de despesas e (vii) fundo de complemento de aluguel, quando referidos em conjunto. Classificação de *rating*: A.

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

5) Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de locação, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária de imóvel, (ii) Fiança Bancária e (iii) subordinação, quando referidos em conjunto. Classificação de *Rating*: AAA.

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

7) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) as garantias outorgadas em favor das debêntures JFL Holding representadas pelo contrato de alienação fiduciária de imóvel JFL Holding e contrato de cessão fiduciária de conta vinculada, (ii) as garantias outorgadas em favor das Debêntures V House representadas pelo contrato de alienação fiduciária de imóvel V House, contrato de cessão fiduciária de conta vinculada e contrato de alienação fiduciária de ações e (iii) fundo de reserva constituído, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações garantidas. Não há classificação de risco.

8) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel, (ii) alienação fiduciária de ações e (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios. Não há classificação de risco.

9) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes do Contrato de Locação. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de ações; e (iii) cessão fiduciária de recebíveis. Classificação de *Rating*: AAA.

- 10) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária De Imóveis; (ii) Alienação Fiduciária de Cotas; (iii) Fundo de Reserva e (iv) Fundo de Despesas. Não há classificação de risco.
- 11) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) a Alienação Fiduciária, (ii) a Alienação Fiduciária de Cotas e (iii) a Cessão Fiduciária. Classificação de Rating: BBB.
- 12) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação do condomínio logístico denominado Ecopark Curitiba e possui prazo de 8 anos. As garantias da operação são: (i) fundo de reserva, (ii) coobrigação da cedente e (iii) alienação fiduciária do imóvel. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota BBB+ ao CRI objeto da emissão.
- 13) Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de locação, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) alienação fiduciária de cotas e (iii) fiança. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.
- 14) Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de financiamento imobiliário de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, lastreados pelos créditos imobiliários representados pelas CCIs. As garantias da operação são: (i) fundo reserva; (ii) alienação fiduciária. Classificação de *Rating*: A+.
- 15) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, e (ii) fiança. Classificação de *rating*: AA-.
- 16) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de ações, (ii) alienação fiduciária, (iii) cessão fiduciária, (iv) fiança e (v) fundos de reserva. Não há classificação de risco.
- 17) Os créditos que deram origem ao CRI foram cedidos pela BTS XV Empreendimentos Imobiliários S.A. tem como devedora a ISCP – Sociedade Educacional Ltda. e a fiadora a Rede Internacional de Universidades Laureate Ltda. referente ao contrato de locação pelo uso do imóvel entre a cedente e a devedora por um prazo de 12 anos. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária do imóvel; (ii) cedente como coobrigada por qualquer obrigação assumida no Contrato de locação. Classificação de *rating*: A.
- 18) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) fiança, (ii) alienação fiduciária de imóveis, (iii) alienação fiduciária de ações, (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios, (v) fundo de reserva, (vi) fundo de despesas e (vii) fundo de complemento de aluguel, quando referidos em conjunto. Classificação de *rating*: BBB.
- 19) Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de locação do Residencial Ferreira da Costa, lastreados pelos créditos imobiliários oriundos da CCB representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária. (ii) cessão fiduciária; (iii) fundo reserva; (iv) aval dos sócios e empresas do grupo. Classificação *derating*: A+.
- 20) Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários, lastreados por contratos de compra e venda e de locação. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel. Classificação *derating*: AA+.
- 21) Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de locação, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iv) outras garantias que, eventualmente, venham a ser constituídas para garantir o cumprimento das obrigações garantidas. Classificação de *rating*: BBB.
- 22) Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de locação, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) Alienação Fiduciária do Imóvel e (ii) Fiança Cia Brasileira de Distribuição. Classificação de *Rating*: AA.
- 23) Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes da Cédula de Créditos Bancário (CCB). As garantias da operação são: (i) alienações fiduciárias de imóveis, (ii) cessões fiduciárias de direitos creditórios e (iii) hipoteca. Não há classificação de risco.

24) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários decorrentes das debêntures GRU e Itacema, que compreendem a obrigação de pagamento pela Upcon SPE 21 Empreendimentos Imobiliários S.A. e Upcon SPE 18 Empreendimentos Imobiliários S.A. As garantias da operação são: (i) aval prestado nas escrituras de emissão de debêntures, (ii) alienação fiduciária de imóvel, (iii) alienação fiduciária de ações, (iv) cessão fiduciária de recebíveis, (v) coobrigação da cedente e (vi) regime fiduciário, com conseqüente constituição do patrimônio separado. Classificação de *Rating*: BBB.

25) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, lastreados nos contratos de locação das lojas do shopping. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de cotas; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Classificação de *Rating*: AA-.

Em 31 de outubro de 2018 foi constituída uma Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) referente a CRI no montante de R\$ 2.564, a PDD foi constituída com base no descasamento previsto entre o fluxo de caixa projetado, segundo laudo de avaliação do emissor, e o PMT do ativo. O montante da PDD em 31 de dezembro de 2019 é de R\$ 5.240 (31 de dezembro de 2018 – R\$ 1.944) O critério utilizado para o cálculo segue o mesmo racional para o exercício findo em 2019 e 2018.

Em 28 de outubro de 2019, foram deliberados em Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários, entre outros itens: (i) a alteração da taxa de juros de remuneração da CCB e, conseqüentemente dos CRI para 7% a.a.; (ii) concessão da carência a partir de 21 de novembro de 2019, inclusive e até 21 de dezembro de 2020, inclusive, no pagamento do valor principal e de juros da CCB e, conseqüentemente, a Carência no pagamento do valor principal e juros do CRI a partir de 27 de novembro de 2019, inclusive, até 28 de dezembro de 2020, inclusive; e a prorrogação do prazo de vencimento da CCB para 21 de setembro de 2031 e, conseqüentemente, do CRI para 27 de setembro de 2031; (iii) não recomposição do Fundo de Reserva no mês de outubro de 2019 e redução do valor do Fundo de Reserva, durante o período de carência.

26) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel; e (ii) cessão fiduciária de recebíveis. Classificação de *rating*: AA.

27) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) fundo reserva; (ii) alienação fiduciária. Classificação de *Rating*: AA.

28) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de locação, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) garantia fidejussória, (iii) fundo de liquidez e (iv) fundo de despesas. Classificação de *rating*: AA.

29) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de financiamento imobiliário de empreendimentos imobiliários residenciais, lastreados pelos créditos imobiliários representados pelas CCIs. As garantias da operação são: (i) estoque performado; (ii) alienação fiduciária; (iii) cash colateral; (iv) fiança da Helbor no contrato de cessão. Classificação de *Rating*: A+.

30) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de venda e compra, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) regime fiduciário, e (iii) fundo de liquidez. Classificação de *Rating*: AA-.

31) Os créditos que deram origem ao CRI provêm créditos imobiliários decorrentes das debêntures representados pela CCI para o empreendimento imobiliário residencial denominado “Bosque Marajoara”. As garantias da operação são: (i) fundo reserva; (ii) alienação fiduciária. Classificação de *Rating*: A-.

32) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes da Cédula de Créditos Bancário (CCB). A garantia da operação é a alienação fiduciária de imóvel. Classificação de *Rating*: AAA.

33) Os créditos que deram origem ao CRI tem como lastro debêntures. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de unidades residenciais, (ii) alienação fiduciária de cotas das SPEs detentoras dos imóveis e (iii) fundo reserva. Classificação de *rating*: A-.

- 34) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. Classificação de *rating*: AA-.
- 35) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Iguatemi Salvador, lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) alienação fiduciária cédulas de crédito imobiliários e (iv) fiança bancária. Classificação de *Rating*: AA-.
- 36) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de um contrato de locação não residencial celebrado entre o cedente FP F. Andrômeda Fundo de Investimento Imobiliário e a Perville Engenharia e Empreendimentos, tendo como objeto a locação de determinada unidade do Perini Business Park. A garantia da operação é a alienação fiduciária de quotas. Não há classificação de risco.
- 37) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. Classificação de *rating*: A+.
- 38) Os créditos que deram origem ao CRI foram cedidos pela Faromac que recebe aluguéis da empresa Ar Frio pelo uso de um galpão refrigerado. As garantias do empreendimento são: (i) alienação fiduciária de 3 galpões refrigerados e uma fazenda; (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente; (iii) coobrigação e (iv) fundo de reserva. Classificação de *Rating*: A-.
- 39) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária dos imóveis, (ii) cessão fiduciária de recebíveis e (iii) estrutura de CRI subordinado. Classificação de *rating*: AA.
- 40) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Centers Iguatemi S.A., lastreados nos contratos de locação das lojas do shopping. As garantias da operação são: (i) cessão fiduciária de recebíveis; (ii) alienação fiduciária; (iii) subordinação; (iv) aval. Classificação de *Rating*: A+. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, esse título foi liquidado.
- 41) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de financiamento imobiliário, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) aval, e (iv) fundo de reserva. Classificação de *rating*: A. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, esse título foi liquidado.
- 42) Os créditos que deram origem ao CRI foram cedidos pela TAG BTS Fundo de Investimento Imobiliário que recebe aluguéis da empresa Atento Brasil S.A. pelo uso do imóvel. As garantias do empreendimento são: (i) alienação fiduciária; (ii) cessão fiduciária; (iii) fundo de reserva. Classificação de *rating*: AA. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, esse título foi liquidado.
- 43) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. Classificação de *rating* A+. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, esse título foi liquidado.
- 44) Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis e (iii) estrutura de CRI subordinado. Classificação de *rating*: A+. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, esse título foi liquidado.

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	
	Vencimento	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Banco ABC Brasil S.A.	05/04/2021	6.400	6.424	-	-
Total		6.400	6.424	-	-

5 Taxa de administração e performance

- Taxa de administração - é calculada diariamente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, à razão de 0,80% 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\$ 5.478 (R\$ 1.502 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018) a título de taxa de administração.

- Taxa de performance - é de 20% sobre o resultado que exceder 110% da taxa média de captação em CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros. Essa taxa é calculada e apropriada por dia útil e paga semestralmente em junho e dezembro de cada ano à Administradora, se devida.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi apropriada a importância de R\$ 4.660 (R\$ 431 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018) a título de taxa de performance.

6 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (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 o 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	40.463	16.980
Resultado com venda de FII (líquido de IRRF)	893	(64)
Lucro na venda de CRI	5.361	1.109
Lucro com título de RF - LFT (líquido de IRRF)	1.742	104
Atualização monetária CRI*	(752)	(53)
Base de cálculo	47.707	18.076
Resultado mínimo a distribuir - 95%	45.322	17.172
Rendimentos apropriados no exercício	46.882	17.301
Pagamentos nos exercícios (valores brutos)		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	2.519	764
Resultado do exercício distribuído	41.430	14.782
Total pago no exercício	43.949	15.546
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	5.452	2.519

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

7 Patrimônio líquido

a. Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de outubro de 2009, correspondente a 30.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 30.000, em 21 de dezembro de 2009.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de outubro de 2009, correspondente a 74.709 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 75.158, entre 22 de dezembro de 2009 e 25 de fevereiro de 2010.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de abril de 2018, correspondente a 1.549.396 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 102,16, totalizando R\$ 158.286, entre 30 de abril de 2018 e 19 de julho de 2018.

Na abertura dos mercados de 10 de outubro de 2017, houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 9 de outubro de 2017, 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 Extraordinária dos Cotistas realizada em 9 de outubro de 2017.

	Quantidade de cotas	Valor da cota
Saldo final em 9 de outubro de 2017	104.709	1.022,569958
Saldo inicial em 10 de outubro de 2017	1.047.090	102,256996

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 13 de fevereiro de 2019, correspondente a 1.741.990 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 103,33, totalizando R\$ 180.000, entre 14 de fevereiro de 2019 e 4 de abril de 2019.

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 7 de maio de 2019, correspondente a 1.516.751 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 104,17, totalizando R\$ 158.000, entre 8 de maio de 2019 e 7 de junho de 2019.

A sexta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 22 de julho de 2019, correspondente a 2.860.683 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 104,87, totalizando R\$ 300.000, entre 24 de julho de 2019 e 4 de outubro de 2019.

Em 31 de dezembro de 2019 o patrimônio líquido está dividido por 8.715.910 cotas (2.596.486 em 31 de dezembro de 2018), com valor unitário de R\$ 105,707390 (104,604313 em 31 de dezembro de 2018), totalizando R\$ 921.336 (R\$ 271.603 em 31 de dezembro de 2018).

8 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 ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas, 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 não inferior a 10 (dez) dias; III. Na nova emissão, os cotistas 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.

A Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que atendidas determinadas condições definidas no Parágrafo Primeiro do Artigo 22 do Regulamento do Fundo (“Capital Autorizado”).

A sétima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de novembro de 2019, correspondente a 3.656.540 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 106,33, totalizando R\$ 388.800, entre 26 de novembro de 2019 e 24 de janeiro de 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, houve emissão de 6.119.424 novas cotas no montante de R\$ 638.000 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 houve emissão de 1.549.396 novas cotas no montante de R\$ 158.286).

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.

9 Divulgação de informações

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

10 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGCR11. 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	118,90	31/01/2018	102,00
28/02/2019	112,98	28/02/2018	109,00
29/03/2019	117,00	29/03/2018	108,65
30/04/2019	125,50	30/04/2018	109,25
31/05/2019	118,00	30/05/2018	111,75
28/06/2019	119,75	29/06/2018	107,90
31/07/2019	116,05	31/07/2018	111,67
30/08/2019	120,00	31/08/2018	106,48
30/09/2019	118,60	28/09/2018	106,99
31/10/2019	125,00	31/10/2018	110,89
29/11/2019	122,90	30/11/2018	111,12
30/12/2019	130,95	28/12/2018	115,10

11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (apurada considerando-se o resultado distribuído sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 6,50% (9,48% 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 5,20% (6,57% no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

12 Encargos debitados ao Fundo

	2019		2018	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa administração e performance	10.138	1,68	1.933	1,06
Consultoria jurídica	3	0,00	-	-
Auditoria e custódia	231	0,04	102	0,06
Taxa de fiscalização CVM	45	0,01	27	0,01
CETIP	81	0,01	44	0,02
Outras despesas	91	0,02	25	0,01
Total despesas administrativas	10.589	1,76	2.131	1,16

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, no valor de R\$ 602.347 (R\$ 181.560 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

13 Tributação

Da Carteira do Fundo

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

Dos Cotistas do Fundo

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

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

14 Demandas judiciais

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

15 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

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

16 Partes relacionadas

Além da taxa de administração e performance, conforme detalhado na Nota Explicativa nº 5, o Fundo operou (i) transações de venda de ativos mobiliários por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM e (ii) aquisição de Certificado de recebíveis imobiliários estruturados e/ou cuja distribuição e colocação tenham sido realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Título	Tipo de transação	Montante das transações	Corretagem
Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM.	Instituição ligada à Administradora utilizada como intermediadora	Cotas de FII	Venda	2.179	1
Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A.	Instituição ligada à Administradora como Coordenadora Líder da Oferta	CRI	Aquisição	40.223	-

17 Mensuração ao valor justo

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

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor:

Ativos	2019			Consolidad
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	o
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	104.334	-	104.334
Letras de Crédito Imobiliário	-	6.424	-	6.424
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	96.198	-	-	96.198
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não Líquidos na B3	-	-	89.937	89.937
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	854.649	-	854.649
Total do ativo	96.198	965.407	89.937	1.151.542

	2018			Consolidad o
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	3.238	-	3.238
Letras Financeiras do Tesouro	18.086	-	-	18.086
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	861	-	-	861
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	10.053	10.053
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	244.437	-	244.437
Total do ativo	18.947	247.675	10.053	276.675

Em 31 de dezembro de 2019 e 2018 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

18 Riscos associados ao Fundo

18.1 Riscos de mercado

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

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

18.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

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

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;

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

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

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

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

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

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

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

18.2 Riscos relativos ao Fundo

18.2.1 *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

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

18.2.2 *Desempenho passado*

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

18.2.3 *Riscos jurídicos*

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

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

18.2.4 *Risco tributário*

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

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

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

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

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

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

18.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs

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

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

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

18.3 Gerenciamento de riscos

18.3.1 Risco de crédito

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

18.3.2 Risco de liquidez

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

18.3.3 **Risco de mercado**

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

18.3.4 **Risco operacional**

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

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

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

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

19 **Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

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

20 **Alterações estatutárias**

A Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas realizada em 27 de novembro de 2018 aprovou: (i) a 4ª emissão de cotas do Fundo; (ii) a aprovação de inclusão de taxa de performance no Fundo; (iii) a inclusão de capital autorizado para emissão de novas cotas; (iv) alterações no regulamento que, entre outras coisas, tratam da política de investimentos, inclusive dos critérios de elegibilidade para investimento em CRI; (v) ajuste do Regulamento para possibilitar que outras instituições possam realizar a coordenação de novas ofertas de cotas de emissão do Fundo e ajuste do dia inicial da contagem do prazo para o exercício do direito de preferência.

A 4ª Emissão de cotas foi encerrada em 04 de abril de 2019, conforme Anúncio de Encerramento, totalizando a colocação de 1.741.990 novas cotas.

Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas realizado em 7 de maio de 2019 aprovou a 5ª emissão de cotas do Fundo. A 5ª Emissão de cotas foi encerrada em 7 de junho de 2019, conforme Anúncio de Encerramento, totalizando a colocação de 1.516.751 novas cotas.

A Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas realizada em 28 de junho de 2019 aprovou: **(i)** a 6ª emissão de cotas do Fundo; **(ii)** a alteração do valor do capital autorizado; **(iii)** a aprovação da possibilidade de aquisição pelo Fundo de certificados de recebíveis imobiliários estruturados e/ou cuja distribuição e colocação sejam realizadas pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas; **(iv)** a aprovação da possibilidade de aquisição pelo Fundo de cotas de fundos de renda fixa e cotas de fundos de investimento imobiliário geridos e/ou administrados pela Administradora, ou por pessoas a ela ligadas; **(v)** a aprovação da possibilidade de utilização da Administradora e de quaisquer instituições integrantes do grupo econômico da Administradora como intermediários na negociação de valores mobiliários da carteira do Fundo.

A 6ª Emissão de cotas foi encerrada em 04 de setembro de 2019, conforme Anúncio de Encerramento, totalizando a colocação de 2.860.683 novas cotas.

Instrumento Particular de Aprovação dos Termos e Condições da Distribuição Pública Primária de Cotas realizado em 7 de novembro de 2019 aprovou a 7ª emissão de cotas do Fundo. A 7ª Emissão de cotas foi encerrada em 24 de janeiro de 2020, conforme Anúncio de Encerramento, totalizando a colocação de 3.656.540 novas cotas.

21 Eventos subsequentes

Conforme divulgado no fato relevante de 7 de novembro de 2019, a Administradora aprovou a oferta pública e distribuição primária de cotas da 7ª Emissão do Fundo.

Em 17 de dezembro de 2019, foram liquidadas as cotas subscritas no Período de Exercício do Direito de Preferência, que contou com a subscrição de 2.022.800 cotas, no valor de R\$215.084, conforme demonstrado no balanço patrimonial.

Em 23 de janeiro de 2020, foram liquidadas as cotas subscritas no Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, que contou com a subscrição de 1.633.740 cotas, no valor de R\$173.716.

A sétima emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de novembro de 2019, correspondente a 3.656.540 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 106,33, totalizando R\$ 388.800, entre 26 de novembro de 2019 e 24 de janeiro de 2020.

Conforme amplamente divulgado, em dezembro de 2019, foram identificados alguns casos de Coronavírus (COVID-19) na China.

O número de casos aumentou rapidamente, e em março de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou o surto uma Pandemia.

A doença vem causando alta volatilidade em todos os ativos financeiros, de forma que a Administradora vem acompanhando os acontecimentos recentes e avaliando os eventuais impactos sobre o Fundo.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP165617/O-1

Augusto Afonso Martins
Diretor responsável