

# **CSHG Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

**CNPJ nº 11.260.134/0001-68**

**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo  
Corretora de Valores S.A. –  
CNPJ: 61.809.182/0001-30)**

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente sobre  
as demonstrações contábeis

Em 31 de dezembro de 2020



# Índice

	<b>Página</b>
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações contábeis para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020	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 Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**  
**(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)**  
São Paulo – SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do CSHG Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 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 Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento 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.

## Propriedades para investimento

### (Conforme Nota Explicativa nº 6, Propriedades para investimento)

#### Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possuía investimentos classificados como propriedades para investimento mensurados a valor justo no montante de R\$ 400.900 mil, o equivalente a 99,94% de seu Patrimônio Líquido. A metodologia utilizada para estimar o valor justo foi baseada no método da capitalização de renda, com a aplicação de um fluxo de caixa descontado a valor presente, elaborado por avaliador independente para avaliação e elaboração do laudo. A avaliação a valor justo possui risco de distorção relevante em função de envolver premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incerteza quanto à sua realização. 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, dentre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento de especialistas para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento, os procedimentos realizados pelos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelo método da capitalização de renda através de fluxo de caixa projetado; **(iv)** recálculo dos contratos para receitas de aluguel; **(v)** teste de aderência entre as divulgações apresentadas nas demonstrações contábeis.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos ativos e o resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

## Outros assuntos

### Auditoria dos valores correspondentes ao período e exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 06 de março de 2020, sem modificações.

## 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.

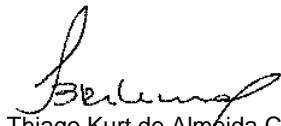
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 08 de março de 2021.



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

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

**CSHG Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

**Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Nota explicativa	2020		2019		Passivo	Nota explicativa	2020		2019	
			% PL		% PL				% PL		
<b>Circulante</b>		<b>2.198</b>	<b>0,54</b>	<b>1.638</b>	<b>0,49</b>	<b>Circulante</b>		<b>1.955</b>	<b>0,45</b>	<b>1.794</b>	<b>0,53</b>
Disponibilidades		5	0,00	5	0,00	Rendimentos a distribuir	10	1.617	0,40	1.435	0,43
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		1.392	0,34	1.130	0,34	Adiantamento de receita de aluguel		-	-	33	0,01
Cotas de Fundos de Investimento	4	1.392	0,34	1.130	0,34	Provisões e contas a pagar		338	0,06	326	0,10
Aluguéis a receber	5	800	0,20	503	0,15	Taxa de administração	7	198	0,05	181	0,05
Despesas antecipadas		1	0,00	-	-	Caução	9	114			
						Outros		26	0,01	145	0,04
<b>Não Circulante</b>		<b>400.900</b>	<b>99,94</b>	<b>335.600</b>	<b>100,05</b>	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>401.143</b>	<b>100,00</b>	<b>335.444</b>	<b>100,00</b>
<b>Investimento</b>		<b>400.900</b>	<b>99,94</b>	<b>335.600</b>	<b>100,05</b>	Cotas integralizadas	11	165.160	41,17	165.160	49,24
<b>Propriedades para Investimento</b>		<b>400.900</b>	<b>99,94</b>	<b>335.600</b>	<b>100,05</b>	Lucros acumulados		235.983	58,83	170.284	50,76
Imóveis Acabados	6	400.900	99,94	335.600	100,05						
<b>Total do ativo</b>		<b>403.098</b>	<b>100,48</b>	<b>337.238</b>	<b>100,53</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>403.098</b>	<b>100,45</b>	<b>337.238</b>	<b>100,53</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**CSHG Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

**Demonstrações dos resultados****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

<u>Composição do Resultado do Exercício</u>	Nota explicativa	2020	2019
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de alugueis		22.157	20.222
Despesa com imóveis para renda		(357)	(572)
Despesas condominiais		(122)	-
Ajuste de caução		(3)	-
Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	6	64.795	87.771
<b>Resultado líquido de propriedades para Investimento</b>		<b>86.470</b>	<b>107.421</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>28</b>	<b>59</b>
Receita com cotas de fundos de renda fixa		28	59
<b>Outras receitas/despesas</b>		<b>(2.616)</b>	<b>(2.536)</b>
Taxa de administração	7	(2.174)	(1.792)
Consultoria imobiliária	7	-	(310)
Auditoria e custódia		(145)	(138)
Taxa de comercialização de imóveis		(42)	-
Taxa de fiscalização CVM		(48)	(36)
Outras receitas e despesas		(207)	(260)
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>83.882</b>	<b>104.943</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**CSHG Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>Nota</u> <u>explicativa</u>	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Lucros</u> <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>165.160</b>	<b>81.874</b>	<b>247.034</b>
Lucro líquido do exercício			104.943	<b>104.943</b>
Distribuição de resultado no exercício	10		(16.533)	<b>(16.533)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>		<b>165.160</b>	<b>170.284</b>	<b>335.444</b>
Lucro líquido do exercício			83.882	<b>83.882</b>
Distribuição de resultado no exercício	10		(18.183)	<b>(18.183)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>		<b>165.160</b>	<b>235.983</b>	<b>401.143</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**CSHG Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ nº 11.260.134/0001-68

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

**Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

	<b>Nota explicativa</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de aluguéis		21.827	20.267
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		28	59
Pagamento de condomínio		(122)	(122)
Pagamento da taxa de administração		(2.156)	(1.722)
Pagamento de consultoria imobiliária		-	(365)
Pagamento de outros gastos operacionais		(808)	(1.118)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>18.769</b>	<b>16.998</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Benfeitorias em imóveis para renda		(505)	(811)
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>		<b>(505)</b>	<b>(811)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Rendimentos pagos	10	(18.002)	(16.418)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(18.002)</b>	<b>(16.418)</b>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<b>262</b>	<b>(231)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1.135	1.366
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		1.397	1.135

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

### 1 Contexto operacional

O CSHG Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”) foi constituído em 11 de novembro de 2009, sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 22 de setembro de 2010, a qual foi iniciada em 23 de setembro de 2010 e encerrada em 06 de outubro de 2010, após distribuição de 165.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 26 de outubro de 2010.

O objeto do Fundo é a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou parte de empreendimentos imobiliários e bens e direitos a eles relacionados e outros ativos de acordo com a política de investimento do Fundo.

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 22.

### 2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 08 de março de 2021.

### 3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

#### a. Caixa e equivalentes de caixa

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

#### b. Classificação dos instrumentos financeiros

##### (i) Data de reconhecimento

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

**(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros**

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

**(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração**

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

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.
- Investimentos mantidos até o vencimento: essa categoria inclui ativos financeiros adquiridos com o propósito de serem mantidos até o vencimento, para os quais o Fundo tem intenção e capacidade comprovada de mantê-los até o vencimento. Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

**(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação**

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

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

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

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

**(i) Mensuração dos ativos financeiros**

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

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

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-

se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele. Abaixo encontram-se as explicações das técnicas mencionadas:

- Cotas de Fundos de Investimento: são atualizadas, diariamente, pelo respectivo valor da cota.

**(ii) Reconhecimento de variações de valor justo**

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

**d. Propriedades para investimento**

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

**e. Provisões de ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras, pode fazer a segregação entre:

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

**f. Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros:** o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas explicativas nº 3 (b) e nº 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.

- (ii) **Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na nota explicativa nº 3d, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

## 4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2020 e 2019 estão representadas por:

### De caráter não imobiliário

#### Cotas de fundos de renda fixa

Fundo	2020		2019	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	28.533,34293	1.392	23.740,02881	1.130
<b>Total</b>	<b>28.533.34293</b>	<b>1.392</b>	<b>23.740,02881</b>	<b>1.130</b>

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária).

### De caráter imobiliário

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não possui aplicações financeiras de caráter imobiliário.

## 5 Contas a receber

Aluguéis a receber - compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos relativo a área ocupada de propriedade para investimento.

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo possui o montante de R\$ 800 referente a contas a receber de aluguéis a vencer (em 31 de dezembro de 2019 - possuía R\$ 503 referente a aluguéis a receber).

## 6 Propriedades para Investimento

### a. Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	31/12/2019	Movimentação em 2020		31/12/2020
	Valor justo	Resultado com avaliação	Benfeitorias	Valor justo
Edifício Metropolitan Office	269.400	50.498	502	320.400
Edifício Platinum Office	66.200	14.297	3	80.500
<b>Total</b>	<b>335.600</b>	<b>64.795</b>	<b>505</b>	<b>400.900</b>

### b. Descrição das propriedades para investimento

100% do Edifício Metropolitan Office, situado na Rua Amauri, 255, na Capital do Estado de São Paulo, com 9.483,51 metros quadrados de área privativa, erguido em terreno com 2.411 metros quadrados, pronto e em operação.

100% do Edifício Platinum Office, situado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, na Capital do Estado de São Paulo, com 1.995,18 metros quadrados de área privativa, erguido em terreno com 2.411 metros quadrados, pronto e em operação.

**c. Valor justo das propriedades para investimento**

Os valores justos das propriedades para investimento, estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa CBRE Consultoria do Brasil Ltda., emitidos em 27 de novembro de 2020. O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

*Estimativas Relevantes*

31/12/2020			
<u>Empreendimento</u>	<u>Período de análise</u>	<u>Taxa de desconto</u>	<u>Taxa de capitalização</u>
Edifício Metropolitan Office	10 anos	7,25% - 8,25% a.a.	6,75% - 7,75% a.a.
Edifício Platinum Office	10 anos	7,25% - 8,25% a.a.	6,75% - 7,75% a.a.

31/12/2019			
<u>Empreendimento</u>	<u>Período de análise</u>	<u>Taxa de desconto</u>	<u>Taxa de capitalização</u>
Edifício Metropolitan Office	10 anos	8,00% - 9,00% a.a.	7,00% - 8,00% a.a.
Edifício Platinum Office	10 anos	8,00% - 9,00% a.a.	7,00% - 8,00% a.a.

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

**d. Coberturas de seguros**

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos considerados como suficientes pela administração.

**7 Encargos e taxa de administração**

Até 31 de maio de 2019, a taxa de administração e a taxa de consultoria imobiliária eram calculadas diariamente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, à razão de 0,50% ao ano e 0,25% ao ano, respectivamente, e pagas mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços eram prestados.

Após 31 de maio de 2019, foi extinta a remuneração de consultoria imobiliária, conforme deliberado na Assembleia Geral Extraordinária de 22 de abril de 2019, e a taxa de administração passou a ser calculada diariamente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, à razão de 0,625% 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 2020, foi apropriada a importância de R\$ 2.174 (R\$ 1.792 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019) a título de taxa de administração, restando o saldo de R\$ 198 a pagar (R\$ 181 em 31 de dezembro de 2019).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, não houve provisão a título de taxa de consultoria imobiliária (R\$ 310 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

## 8 Obrigação por benfeitorias realizadas

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, o Fundo não tinha obrigações por benfeitorias realizadas.

## 9 Obrigação por caução e outras garantias

Em 31 de dezembro de 2020, na rubrica “Caução e Outras Garantias”, o Fundo possui o montante de R\$ 114, referente à caução do aluguel de imóvel.

## 10 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 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 terá destinação que lhe der a 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	2020	2019
Caixa líquido das atividades operacionais	18.769	16.998
Adiantamento de receita de aluguel	-	(33)
Adiantamentos de exercícios anteriores	33	31
Atualização de caução	(3)	(5)
<b>Base cálculo</b>	<b>18.799</b>	<b>16.991</b>
Resultado mínimo a distribuir - 95%	17.859	16.142
Rendimentos apropriados no exercício	18.183	16.533
<b>Pagamento no exercício (valores brutos)</b>		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	1.435	1.320
Resultado distribuído referente ao exercício	16.566	15.098
Total pago no exercício	18.001	16.418
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	1.617	1.435

## 11 Patrimônio líquido

### Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 22 de setembro de 2010, correspondente a 165.000 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\$ 165.160, entre 23 de setembro de 2010 e 6 de outubro de 2010.

Na abertura dos mercados de 17 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 16 de abril de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 16 de abril de 2018.

	Quantidade de cota	Valor da cota
Saldo final em 16 de abril de 2018	165.000	1.175,436023
Saldo inicial em 17 de abril de 2018	1.650.000	117,543602

Em 31 de dezembro de 2020 o patrimônio líquido está dividido por 1.650.000 (1.650.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019) cotas, com valor unitário de R\$ 243,116630 (R\$ 203,299257 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019), totalizando R\$ 401.143 (R\$ 335.444 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

## 12 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo máximo de 10 (dez) dias, contados da data do Anúncio de Início de Distribuição das novas cotas; III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

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 2020 e 2019, não houve novas emissões de cotas ou amortizações de cotas do Fundo.

## 13 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.

## 14 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob código HGPO11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

<b>Data</b>	<b>Valor da cota em 2020</b>	<b>Data</b>	<b>Valor da cota em 2019</b>
31/01/2020	221,70	31/01/2019	174,89
28/02/2020	214,51	28/02/2019	188,00
31/03/2020	186,00	29/03/2019	184,50
30/04/2020	200,98	30/04/2019	182,00
29/05/2020	200,50	31/05/2019	191,29
30/06/2020	206,00	28/06/2019	190,00
31/07/2020	209,13	31/07/2019	180,50
31/08/2020	219,99	30/08/2019	185,00
30/09/2020	224,44	30/09/2019	185,01
30/10/2020	225,95	31/10/2019	212,47
30/11/2020	218,96	29/11/2019	199,00
31/12/2020	225,08	30/12/2019	223,15

## 15 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 50,79% (63,54% em 31 de dezembro de 2019).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (apurado considerando-se rendimento distribuído no período sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 11,01% (10,01% em 31 de dezembro de 2019).

## 16 Encargos debitados ao Fundo

	<b>2020</b>		<b>2019</b>	
	<b>Valores</b>	<b>% (*)</b>	<b>Valores</b>	<b>% (*)</b>
Taxa de administração	2.174	0,63	1.792	0,71
Consultoria imobiliária	-	-	310	0,12
Auditoria e custódia	145	0,04	138	0,05
Taxa de comercialização de imóveis	42	0,01	-	-
Taxa de fiscalização CVM	48	0,01	36	0,01
Demais despesas	207	0,06	260	0,10
<b>Total de despesas administrativas</b>	<b>2.616</b>	<b>0,75</b>	<b>2.536</b>	<b>0,99</b>

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, no valor de R\$ 342.906 (R\$ 251.613 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

## 17 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.

## **18 Demandas judiciais**

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

## **19 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

Os serviços de escrituração, controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

## **20 Partes relacionadas**

O Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa n.º 7.

## **21 Mensuração ao valor justo**

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

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

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

<b>2020</b>				
<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo</b>				<b>Saldo total</b>
Cotas de Fundos de Investimento	1.392	-	-	1.392
Propriedades para Investimento	-	-	400.900	400.900
<b>Total do ativo</b>	<b>1.392</b>	<b>-</b>	<b>400.900</b>	<b>402.248</b>
<b>2019</b>				
<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo</b>				<b>Saldo total</b>
Cotas de Fundos de Investimento	1.130	-	-	1.130
Propriedades para Investimento	-	-	335.600	335.600
<b>Total do ativo</b>	<b>1.130</b>	<b>-</b>	<b>335.600</b>	<b>336.730</b>

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

## **22 Riscos associados ao Fundo**

### **22.1 Riscos de mercado**

#### **22.1.1 *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.

#### **22.1.2 *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.

#### **22.1.3 Risco de alteração nos mercados de outros países**

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.

#### **22.1.4 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.

## 22.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

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

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

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

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

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

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

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

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

### **22.2.3 Risco de desapropriação**

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

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

### **22.2.4 Riscos referentes à regulamentação imobiliária**

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

### **22.2.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos**

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

### **22.2.6 Risco de depreciação do investimento**

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

### **22.2.7 Risco de vacância**

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

### **22.2.8 Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Bem como as indenizações a serem pagas pelas

seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

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

### **22.2.9 Riscos de despesas extraordinárias**

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

## **22.3 Riscos relativos ao Fundo**

### **22.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

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

### **22.3.2 Desempenho passado**

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

### **22.3.3 Riscos jurídicos**

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo

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

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

#### 22.3.4 **Risco tributário**

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

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

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

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

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

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto,

mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

#### **22.3.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs**

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

#### **22.3.6 Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo**

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

#### **22.3.7 Risco de concentração da carteira do Fundo**

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

#### **22.3.8 Risco da administração dos imóveis por terceiros**

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

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

## 22.4 Gerenciamento de riscos

### 22.4.1 *Risco de crédito*

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

### 22.4.2 *Risco de liquidez*

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

### 22.4.3 *Risco de mercado*

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

### 22.4.4 *Risco operacional*

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

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

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

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

## 23 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.

## **24 Informações adicionais**

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, na China, tendo sido classificado como pandemia em 30 de janeiro de 2020 pela Organização Mundial da Saúde. O Brasil, assim como outros países, tem enfrentado impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a Covid-19, dentre eles elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira e os resultados das operações do Fundo, culminando em impactos negativos na rentabilidade das Cotas do Fundo.”

\* \* \*

Weslei Pacheco Lima  
Contador CRC 1SP305053/O-9

Augusto Afonso Martins  
Diretor responsável