
CSHG TOP FOFII 2 ***Fundo de Investimento*** ***Imobiliário - FII***

(CNPJ nº 16.875.388/0001-04)
(Administrado pela Credit Suisse
Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 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 financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos 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 financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 financeiras do Fundo como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras do Fundo e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque um PAA**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria****Mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) (Notas Explicativas 3(a) e 4)**

A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada uma área de foco de auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota. A administração precifica as cotas dos fundos de investimento imobiliário investidos com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa, independente do volume negociado.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo da carteira de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, incluindo o acesso à política de precificação da administradora.

Realizamos testes substantivos, comparando os preços utilizados pela administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa.

Consideramos que a mensuração do valor justo da carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar/ resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia

CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário – FII

de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

Comunicamo-nos com 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 aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação



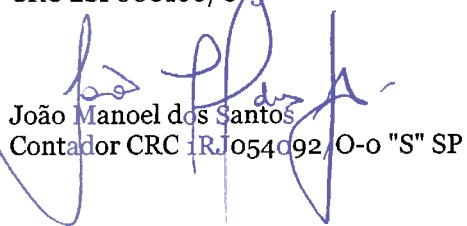
CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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, 22 de março de 2018

A stylized, handwritten signature in blue ink that reads "PricewaterhouseCoopers".

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A stylized, handwritten signature in blue ink that reads "João Manoel dos Santos".
João Manoel dos Santos
Contador CRC RJ054092/O-o "S" SP

CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 16.875.388/0001-04
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 61.809.182/0001-30

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais

Ativo	Nota explicativa	2017	% PL	2016	% PL	Passivo	Nota explicativa	2017	% PL	2016	% PL
		118.872	100,82	107.378	100,91	Circulante		971	0,82	969	0,91
Disponibilidades		3	0,00	3	0,00	Rendimentos a distribuir	7	658	0,56	813	0,76
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		1.368	1,16	1.895	1,78	Provisões e contas a pagar		313	0,26	139	0,13
Cotas de Fundos de Investimento	4	1.368	1,16	1.895	1,78	Taxa de administração e gestão	5	110	0,09	109	0,10
						Imposto de renda sobre cotas de FII		176	0,15	-	-
						Outras		27	0,02	30	0,03
						Obrigação por aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	6	-	-	17	0,02
Aplicações Financeiras de natureza imobiliária		117.360	99,54	105.457	99,11						
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4	115.122	97,64	103.219	97,00						
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	2.238	1,90	2.238	2,10						
Outros Créditos		141	0,12	23	0,02						
Valores a receber por venda de cotas de fundos		8	0,01	23	0,02						
Outros		133	0,11	-	-						
						Patrimônio líquido		117.901	100,00	106.409	100,00
						Cotas integralizadas	8	119.604	101,45	119.604	112,40
						Lucros acumulados		41.208	34,95	21.822	20,51
						(-) Distribuição de rendimentos		(42.911)	(36,40)	(35.017)	(32,91)
Total do ativo		118.872	100,82	107.378	100,91	Total do passivo		118.872	100,82	107.378	100,91

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 16.875.388/0001-04
Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração do resultado do Exercício findo em 31 de dezembro de 2017, Período de 7 de março a 31 de dezembro de 2016 e do Período de 1º de janeiro a 4 de março de 2016.

Em milhares de reais

<u>Composição do resultado do exercício/período</u>	Nota explicativa	Exercício findo em 31/12/2017	Exercício findo em 31/12/2016	
			Período de 07/03/2016 a 31/12/2016	Período de 01/01/2016 a 04/03/2016
Ativos financeiros de natureza imobiliária		20.678	23.304	(1.989)
Rendas de títulos de renda fixa		-	233	215
Lucro com títulos de renda fixa - CRI		-	232	20
Provisão para ajuste ao valor recuperável - CRI	4	-	(1.929)	-
Ajuste ao valor justo de cotas de fundo de investimento imobiliário		12.004	18.316	(3.712)
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário		7.116	6.562	1.546
Resultado de negociação com cotas de fundos de investimento imobiliário		1.903	(110)	(58)
Despesas tributárias		(345)	-	-
Outros ativos financeiros		179	714	160
Receita com cotas de fundos de renda fixa, líquida de imposto de renda na fonte		179	714	160
Outras receitas/despesas		(1.471)	(1.078)	(205)
Taxa de administração e gestão	5	(1.333)	(934)	(135)
Consultoria jurídica		-	(26)	-
Custódia e auditoria		(102)	(51)	(34)
Taxa de fiscalização CVM		(23)	(23)	(5)
Outras receitas e despesas		(13)	(44)	(31)
Lucro líquido (prejuízo) do exercício/período		19.386	22.940	(2.034)

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, Período de 7 de março a 31 de dezembro de 2016 e do Período de 1º de janeiro a 4 de março de 2016

Em milhares de reais

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015		119.604	916	(26.418)	94.102
Prejuízo do período		-	(2.034)	-	(2.034)
Distribuição de resultado no período	7	-		(1.865)	(1.865)
Saldos em 4 de março de 2016		119.604	(1.118)	(28.283)	90.203
Lucro líquido do período		-	22.940	-	22.940
Apropriação de rendimentos no período	7	-	-	(6.734)	(6.734)
Saldos em 31 de dezembro de 2016		119.604	21.822	(35.017)	106.409
Lucro líquido do exercício		-	19.386	-	19.386
Apropriação de rendimentos no exercício	7	-	-	(7.894)	(7.894)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		119.604	41.208	(42.911)	117.901

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 CNPJ: 16.875.388/0001-04
 Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
 CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração do fluxo de caixa

Exercício findo em 31 de dezembro de 2017, Período de 7 de março a 31 de dezembro de 2016 e do Período de 1º de janeiro a 4 de março de 2016.
 Em milhares de reais

		Exercício findo em 31/12/2016		
	Nota explicativa	Exercício findo em 31/12/2017	Período de 07/03/2016 a 31/12/2016	Período de 01/01/2016 a 04/03/2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Recebimento de juros de CRI		-	30	140
Lucro na venda de CRI		-	-	654
Recebimento de juros de LCI		-	-	60
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento imobiliário		7.116	7.065	1.608
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento de renda fixa		179	714	160
Pagamento da taxa de administração e gestão		(1.333)	(902)	(137)
Pagamento de outros gastos operacionais		(141)	(170)	(47)
Caixa líquido das atividades operacionais		5.821	6.737	2.438
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário		(38.486)	(51.847)	(491)
Vendas de cotas de fundos de investimento imobiliário		42.591	41.092	529
Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliários		(2.329)	-	-
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário		58	1.426	-
Custo em decorrência da execução da garantia da CRI		(132)	-	-
Aquisição de títulos de renda fixa		-	-	(3.794)
Venda de títulos de renda fixa		-	-	4.221
Recebimento de amortização de CRI		-	44	6
Recebimento de amortização de LCI		-	-	3.000
Caixa líquido das atividades de investimentos		1.701	(9.285)	3.471
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Rendimentos pagos	7	(8.049)	(6.854)	(1.865)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(8.049)	(6.854)	(1.865)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(527)	(9.402)	4.044
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício		1.898	11.300	7.256
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		1.371	1.898	11.300

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 17 de setembro de 2012 e iniciou suas atividades em 9 de maio de 2013, sob a forma de condomínio fechado, sendo destinado à aplicação de recursos por investidores qualificados bem como investidores não qualificados, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas com domicílio no Brasil ou no exterior.

O prazo de duração do Fundo é indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, tendo sido aprovado pela CVM.

O objetivo do Fundo é realizar investimentos em Ativos-Alvo de longo prazo, objetivando, fundamentalmente auferir rendimentos e ganhos de capital através de suas negociações; e dentre os Ativos-Alvo, deverá buscar investir parcela preponderante de seus recursos em FIIs. O Fundo poderá investir seus recursos em qualquer dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"):

- (i) cotas de outros fundos de investimentos imobiliário ("FIIs");
- (ii) letras hipotecárias ("LHs");
- (iii) letras de crédito imobiliário ("LCIs"); e
- (iv) certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs").

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 19.

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.

As demonstrações financeiras estão sendo apresentadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 comparativamente às do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 (as quais estão apresentadas de maneira segregada para os períodos de 7 de março de 2016 a 31 de dezembro de 2016 e de 1º de janeiro de 2016 a 4 de março de 2016, em razão da transferência de administração mencionada na Nota 21).

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 22 de março de 2018.

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

a) 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 provisão para perdas para ajuste ao valor de 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:

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

(i) Cotas de fundos de investimento imobiliário:

- Negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – As cotas de fundos de investimento imobiliários são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores, independente dos volumes negociados.

- Não negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão – As aplicações em cotas de fundos de investimento são atualizadas, mensalmente, com base no valor da cota divulgado pelo administrador do fundo onde os recursos são aplicados.

b) Mensuração dos ativos e reconhecimento das mudanças de valor justo

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

- Cotas de Fundos de Investimento: as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelo respectivo valor da cota.

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

- Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário: são atualizadas conforme política de precificação da administradora, que considera a última cotação de fechamento na bolsa de valores, independente de volumes negociados. Os fundos de investimento imobiliário, que compõem a carteira do Fundo, distribuem rendimentos aos seus cotistas mensalmente/semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, reconhecidos por competência.

- Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizadas pelo custo de aquisição, atualizados conforme os índices de atualização e juros contratuais. Em caso de “default” o valor é ajustado ao valor de recuperação. 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.

c) Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras 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.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

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

e) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento e 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.

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

I. Valor justo dos instrumentos financeiros

O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas Notas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II. Provisão para ajuste ao valor de recuperação

Metodologias

Definem-se três momentos na marcação:

1. Decorrer ordinário: prevalece a metodologia de marcação a mercado no Comitê de Precificação do Administrador;
2. Deterioração significativa: a metodologia poderá ser de marcação a mercado ou de marcação a modelo via perda esperada a ser decidido no comitê de precificação;
3. Default: prevalece a metodologia de marcação a modelo via perda esperada.

Decorrer ordinário

Nas situações em que não haja deterioração significativa de crédito com informação pública aos cotistas ou evento de default, a marcação é baseada na metodologia de fluxo de caixa descontado pela taxa livre de risco mais o spread de crédito.

Deterioração significativa

Define-se como deterioração significativa:

- Rating de agências de risco igual ou pior a B.
- Queda de 3 notches no rating de agências de risco.
- Outras situações relevantes com informação pública aos cotistas identificadas pela Área de Riscos.

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Caso aconteça a deterioração, o Comitê de Precificação determina se a marcação passa de marcação a mercado para modelo via perda esperada.

Para rating igual ou pior a C, a marcação passa a ser automaticamente a modelo via perda esperada.

O preço é o valor ao par menos a perda esperada:

$EL (PD \leq 100\%) = EAD \times PD \times LGD$

EL (R\$): Trata-se da perda esperada

EAD (R\$): Trata-se da exposição, aproximada como o PU par na data de avaliação

PD (%): Trata-se da probabilidade de default de um ano

LGD (%): Trata-se da perda no default

Default

Definem-se como eventos de default:

- Inadimplência de qualquer pagamento relativo ao crédito desde que não sanado no prazo de cura ou na ausência de prazo de cura no prazo de 1 dia útil a contar da data do vencimento;
- Recuperação judicial, autofalência, declaração de insolvência, dissolução, extinção ou liquidação da emissora e
- Outras situações relevantes com informação pública aos cotistas identificadas pela Área de Riscos.

Caso aconteça o evento de default, a marcação passa a ser automaticamente conforme modelo via perda esperada.

O preço é o valor ao par menos o maior entre o saldo em atraso e a perda esperada:

$EL (PD = 100\%) = EAD \times LGD$

EL (R\$): Trata-se da perda esperada no default

EAD (R\$): Trata-se da exposição, aproximada como o PU par na data de avaliação

PD (%): Dado que o evento aconteceu, a probabilidade de default é de 100%

LGD (%): Trata-se da perda no default

A perda no default (LGD) é inversamente proporcional ao nível de recuperação e depende da qualidade dos ativos do emissor, do endividamento do emissor, da subordinação do título de crédito e das garantias recebidas, entre outros aspectos.

Conceitualmente, a LGD pode ser dividida em duas partes: a LGD sem as garantias, aqui denominada como LGD clean, e a LGD com as garantias, aqui denominada como LGD mitigada.

Para o cálculo da perda esperada (EL), usa-se a LGD conforme as seguintes regras:

1. LGD clean: 100% (outros valores poderão ser avaliados caso a caso)
2. LGD mitigada: Para o cálculo do nível de mitigação, utilizam-se como referência as políticas de garantias do Custodiante.

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

g) Apuração ganho de capital

É a diferença entre valor de venda e valor de aquisição, incluindo custos de corretagem.

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

I - De caráter não imobiliário

a) Cotas de fundos de renda fixa

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CSHG DI Max Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado	1.296	1.827
CSHG DI Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado	72	68
	<u>1.368</u>	<u>1.895</u>

O CSHG DI Max Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado é administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do CSHG DI Master Fundo de Investimento Referenciado, o qual ele investe e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

O CSHG DI Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado é administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do CSHG DI Master Fundo de Investimento Referenciado, o qual ele investe e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

II - De caráter imobiliário

(a) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 a totalidade dos fundos imobiliários investidos pelo Fundo tem suas cotas negociadas em bolsa de valores.

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Fundos listados em Bolsa de Valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	31/12/2017			31/12/2016		
			Quantidade	Valor	% (**)	Quantidade	Valor	% (**)
(i) CSHG BRASIL SHOPPING - FDO INV IMOB - FII (***)	HGBS11	Shoppings	4.597	10.780	0,86	3.814	7.742	0,71
(ii) CSHG REAL ESTATE FDO INV IMOB - FII (***)	HGRE11	Lajes Corporativas	7.260	10.454	0,98	6.870	8.588	0,93
(iii) BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB - FII	BBPO11	Híbrido	68.211	9.822	0,43	82.870	10.276	0,52
(iv) FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	BRCR11	Híbrido	92.114	9.764	0,48	83.906	8.013	5,28
(v) FDO INV IMOB - FII TB OFFICE	TBOF11	Lajes Corporativas	101.165	7.768	1,01	73.826	4.684	0,73
(vi) FDO INV IMOB - FII PRESIDENTE VARGAS	PRSV11	Lajes Corporativas	16.176	6.503	8,30	13.288	6.378	6,81
(vii) FDO INV IMOB MEMORIAL OFFICE	FMOF11	Lajes Corporativas	52.431	5.767	10,32	52.702	5.476	10,37
(viii) FDO INV IMOB VBI FL 4440 - FII	FVBI11	Lajes Corporativas	54.376	5.649	2,53	54.266	4.827	2,52
(ix) FDO INV IMOB - FII CEO CYRELA COMMERC. PROPERTIES	CEOC11	Lajes Corporativas	55.559	4.973	3,06	75.468	5.130	4,16
(x) FDO INV IMOB INDUSTRIAL DO BRASIL	FIIB11	Logística	12.291	4.855	1,79	14.130	4.663	2,06
(xi) FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	JRDM11	Shoppings	57.144	4.632	2,57	61.619	4.598	2,77
(xii) KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB – FII	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários	37.638	3.875	0,13	20.000	2.270	0,09
(xiii) FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA SHOPPING	ABCP11	Shoppings	235.611	3.791	0,39	-	-	-
(xiv) FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	BCFF11	Títulos e Valores Mobiliários	45.967	3.606	0,77	20.050	1.383	0,48
(xv) TRX REALTY LOGÍSTICA RENDA I FDO INV IMOB – FII	TRXL11	Logística	39.672	3.094	2,41	45.506	2.662	2,76
(xvi) CASTELLO BRANCO OFFICE PARK FDO INV IMOB - FII (***)	CBOP11	Lajes Corporativas	3.834	2.856	2,71	13.349	8.503	9,43
(xvii) FDO INV IMOB - FII HOTEL MAXINVEST	HTMX11	Hotel	20.533	2.520	1,84	38.028	4.525	3,40
(xviii) CSHG GR LOUVEIRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (***)	GRLV11	Logística	1.950	2.215	1,82	-	-	-
(xix) FDO INV IMOB MERCANTIL DO BRASIL - FII	MBRF11	Híbrido	1.852	2.000	1,82	1.852	1.593	1,82
(xx) FDO INV IMOB EUROPAR	EURO11	Logística	8.696	1696	2,26	3.850	735	1,08
(xxi) CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FDO INV IMOB - FII (***)	HGCR11	Títulos e Valores Mobiliários	16.301	1.695	1,57	990	995	0,95
(xxii) FDO INV IMOB BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS - FII	BMLC11B	Lajes Corporativas	19.952	1.685	2,00	7.945	691	0,80
(xxiii) FDO INV IMOB - FII TORRE ALMIRANTE	ALMI11	Lajes Corporativas	782	1.390	0,75	562	1.045	0,54
(xxiv) FDO INV IMOB RIO NEGRO - FII	RNGO11	Híbrido	11.382	1.057	0,43	11.382	910	0,43
(xxv) FDO INV IMOB - FII SHOPPING WEST PLAZA	WPLZ11B	Shoppings	12.103	908	1,22	12.424	932	1,26
(xxvi) TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FDO INV IMOB - FII	XTED11	Lajes Corporativas	32.562	877	1,82	32.562	693	2,22
(xxvii) SDI LOGÍSTICA RIO FDO INV IMOB - FII	SDIL11	Logística	3.989	383	0,28	20.389	1.639	1,42
(xxviii) SANTANDER AGÊNCIAS FDO INV IMOB - FII	SAAG11	Agências	2.289	291	0,04	-	-	-
(xxix) FDO INV IMOB BB VOTORANTIM JHSF C JARD CONT TOWER	BBVJ11	Lajes Corporativas	2.207	133	0,08	14.991	828	0,55
(xxx) FDO INV IMOB EDIFÍCIO OURINVEST	EDFO11B	Lajes Corporativas	250	73	0,11	635	189	0,27
(xxxi) FII CYRELA THERA CORPORATE	THRA11	Lajes Corporativas	86	10	0,01	-	-	-
(xxxii) CSHG JHSF PRIME OFFICES FDO INV IMOB - FII (***)	HGJH11	Lajes Corporativas	-	-	-	1.878	2.254	1,14
(xxxiii) FDO INV IMOB CENTRO TEXTIL INTERNACIONAL	CTXT11	Lajes Corporativas	-	-	-	204.522	761	0,56
(xxxiv) FDO INV IMOB - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE	VLOL11	Lajes Corporativas	-	-	-	1.838	134	0,10
(xxxv) FDO INV IMOB - FII EDIFÍCIO GALERIA	EDGA11B	Lajes Corporativas	-	-	-	2.000	102	0,05
Total			1.018.980	115.122		977.512	103.219	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

(***) Fundo administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

A movimentação da carteira, ocorrida ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2017 pode ser assim demonstrada:

	Valor
Saldo em 31/12/2016	103.219
Aquisição de cotas	38.469
Venda de cotas	(42.745)
Integralização de cotas	2.329
Rendimentos apropriados	7.116
Resultado na venda de cotas	1.904
Ajuste a valor justo das cotas	12.004
Recebimento de rendimentos	(7.116)
Amortização de cotas	(58)
Saldo final em 31/12/2017	115.122

A movimentação da carteira, ocorrida ao longo do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 pode ser assim demonstrada:

	Valor
Saldo em 31/12/2015	79.460
Aquisição de cotas	51.864
Venda de cotas	(41.115)
Rendimentos apropriados	8.108
Prejuízo na venda de cotas	(168)
Ajuste a valor justo das cotas	14.604
Recebimento de rendimentos	(8.108)
Amortização de cotas	(1.426)
Saldo final em 31/12/2016	103.219

(b) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, classificados como mantidos até o vencimento, foram emitidos conforme termos de Securitização da 343ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., datada de 14 de dezembro de 2014, cujo lastro se constitui por Créditos Imobiliários que representam a totalidade dos créditos originados do Contrato de Locação, que tem por objetivo a locação dos Imóveis pela Cedente, Yago Fundo de Investimento Imobiliário - FII, à Devedora, MCE Engenharia S.A. Os Créditos Imobiliários são representados pela CCI nº 001, série única, emitida pela Cedente com valor nominal correspondente, da Data da emissão, a R\$ 41.614, equivalente à fração correspondente a 72,57% relativos a 82 (oitenta e duas) parcelas de um total de 113 (cento e treze) parcelas dos Créditos Locatícios, ou seja, as prestações mensais devidas pela Devedora a título de aluguel dos imóveis, nos termos do Contrato de Locação.

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Série/ Emissão	Securitizadora	Data de aquisição	Vencimento	Quant.	Indexador	Atualização monetária	Valor de custo atualizado	Provisão para ajuste ao valor de recuperação	Valor contábil
343/1	Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A.	13/01/2016	28/10/2021	12,000	IPCA/IBGE +10% a.a.	IPCA	4.167	(1.929)	2.238
Total							4.167	(1.929)	2.238

O investimento em CRI envolve uma série de riscos, abaixo, segue tópico dos riscos, não exaustivos, relacionados exclusivamente aos CRI e a estrutura jurídica da presente Emissão:

Direitos dos Credores da Securitizadora, Pagamento Condicionado e Descontinuidade, Manutenção do Registro de Companhia Aberto, Riscos Financeiros, Risco de Amortização Extraordinária, Riscos em Função da Dispensa de Registro, Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI, Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação, liquidação ou amortização dos pagamentos, Risco de Crédito da Devedora, Risco do quórum de deliberação em Assembleia Geral, Restrição à Negociação Baixa Liquidez no Mercado Secundário, Risco de desapropriação e Sinistro de Imóvel, Risco de Desvalorização do Imóvel, Efeitos de Elevação Súbita da Taxa de Juros, Fatores relativos a alterações na Legislação Tributária aplicável aos CRI, Capacidade da Devedora e/ou Cedente de honrar suas obrigações, Risco de não formalização das garantias, risco de entendimento judicial de extinção da dívida dos CRI, diante da excussão de qualquer das Alienações Fiduciárias que garantem a Operação, Risco de Auditoria Legal, Risco relacionados à ausência de Licenciamento Ambiental da Unidade da MSK de Camaçari/BA, Risco relativo à existência de garantia de eliminação de Riscos, risco de recomposição do Fundo Reserva, Risco de Estrutura, Risco de Aquisição Compulsória em caso de reorganização societária envolvendo a Devedora, Risco de eventual rebaixamento na classificação de risco da Oferta, Risco de não-atendimento de condições legais e Demais Riscos.

Foram constituídas, conforme o caso, as seguintes garantias para a presente Emissão: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Fundo de Reserva.

A Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as Garantias, e seus respectivos acessórios, incluindo a Conta Centralizadora e o Fundo de Reserva. Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete o resgate da totalidade das CRI. O Patrimônio separado destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, o qual será integrado pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, pelas garantias e pela Conta Centralizadora.

A Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A. administra ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento das parcelas de amortização principal, juros e demais encargos acessórios.

Provisão para ajuste ao valor de recuperação - CRI

Desde abril 2016 os investidores não recebem o fluxo mensal de pagamento do ativo. Entendeu-se necessária, a realização de um processo de diligência no Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) investido, de modo a entender as razões do “default” por parte do devedor nos últimos vencimentos mensais e consequente consumo do Fundo de Reserva para rentabilizar os investidores do CRI.

Ao longo do mês de novembro de 2016 foi decretado vencimento antecipado do papel e feita a reclassificação contábil do mesmo para mantidos até o vencimento.

A provisão para ajuste ao valor recuperável (46,3%) levou em conta o valor de liquidação forçada dos terrenos atrelados como garantia aos contratos, lastro dos CRIs conforme laudos da York Partners. Desta forma foi lançada ao resultado, em 31 de outubro de 2016, despesa no valor de R\$ 1.929.

Em 31 de dezembro de 2017, não houve atualização na provisão para ajuste ao valor de recuperação.

5. Encargos e taxa de administração

Taxa de administração

A taxa de administração é calculada diariamente sobre o patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, até o décimo dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados, equivalente a:

- (i) A taxa de administração específica é equivalente a 0,15% ao ano, aplicado sobre o valor do patrimônio diário do Fundo, observado, o valor mínimo mensal de R\$ 12, acrescido de R\$ 3,5 (três mil e quinhentos reais) mensais (“Taxa de Administração Específica”), sendo que em relação à primeira cobrança de Taxa de Administração Específica devida pelo Fundo, será acrescido o valor de R\$ 10.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foi apropriada a importância de R\$ 215 (R\$ 155 no período de 07/03/2016 a 31/12/2016 e R\$ 1 período de 01/01/2016 a 04/03/2016) a título de taxa de administração.

- (ii) A taxa de gestão é relativa aos serviços prestados pelo Gestor e a ele diretamente paga mensalmente, equivalente a 1% ao ano, sobre o valor do patrimônio diário do Fundo, observado que não será considerado para o cálculo da Taxa de Gestão os valores equivalentes aos Investimentos Temporários na carteira do Fundo (“Taxa de Gestão”). A taxa é calculada diariamente sobre o patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, até o décimo dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foi apropriada a importância de R\$ 1.118 (R\$ 779 no período de 07/03/2016 a 31/12/2016 e R\$ 134 período de 01/01/2016 a 04/03/2016) a título de taxa de gestão.

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Nos períodos em que as cotas do FUNDO integrarem índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável, os percentuais da Taxa de Administração Específica e Taxa de Gestão descritos acima serão aplicáveis sobre o valor de mercado das cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Taxa de performance

O Gestor também fará jus pelos serviços prestados e a ele diretamente paga pelo Fundo, a uma remuneração equivalente a 20% da rentabilidade auferida pelo cotista com distribuições realizadas pelo Fundo que excedam a variação do CDI Bruto ("Taxa de Performance"), calculada anualmente no último dia útil de cada ano ("Data de Apuração de Performance"). A taxa é calculada diariamente sobre o patrimônio líquido do Fundo e paga até o trigésimo dia útil subsequente ao da correspondente Data de Apuração de Performance.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e nos períodos de 07/03/2016 a 31/12/2016 e de 01/01/2016 a 04/03/2016 não houve provisão a título de taxa de performance.

6. Obrigações por aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo não possui obrigações por aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (R\$ 17 em 31 de dezembro de 2016).

7. 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.

O saldo de rendimentos a distribuir nos exercícios findos em 31/12/2017 e 31/12/2016 foram calculados como segue:

Distribuição de rendimentos	Exercício findo em	Exercício findo em
	31/12/2017	31/12/2016
Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	5.821	9.175
Lucro (prejuízo) com negociação em cotas de FII*	1.732	(187)
Base cálculo	7.553	8.988
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	7.175	8.539
Rendimentos apropriados no exercício	7.894	8.599

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Pagamento no exercício (valores brutos)

Rendimentos referentes ao exercício anterior	813	933
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	7.236	7.786
Total pago no exercício **	8.049	8.719

Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	658	813
--	-----	-----

*Valores líquidos de R\$ 169 de IR pagos no exercício de 2017.

**Valores brutos.

8. Patrimônio Líquido

Cotas de investimento

O Fundo emitiu 119.604 cotas, que foram integralmente subscritas e integralizadas, da seguinte forma:

A 1ª emissão, correspondente a 200.000 cotas, das quais 119.604 cotas foram subscritas e integralizadas, no valor de R\$ 1 cada uma, sendo canceladas as 80.396 cotas não subscritas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido está dividido por 119.604 cotas (119.604 cotas em 31 de dezembro de 2016), com valor patrimonial unitário de R\$ 985,7603555 (R\$ 899,6783540 em 31 de dezembro de 2016), totalizando R\$ 117.901 (R\$ 106.409 em 31 de dezembro de 2016).

9. Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas e autorização da CVM, com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua política de investimento.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas mediante a distribuição aos cotistas dos recursos obtidos com a alienação de ativos que integrem seu patrimônio, de modo a reduzir seu valor até a sua liquidação. A amortização parcial de cotas implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião distribuição, com a consequente redução do respectivo valor da cota na proporção da diminuição do valor do patrimônio do Fundo representado pela distribuição aos cotistas dos recursos obtidos com os ativos alienados.

Toda e qualquer amortização das cotas deverá ser submetida a prévia aprovação da assembleia geral de cotistas.

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

10. 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 ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão)..

11. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código FOFT11 (até 03/04/2016 - código GVFF11). O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês do exercício de 2017 encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2017	Data	Valor da cota em 2016
31/01/2017	780,00	29/01/2016	726,00
24/02/2017	875,00	29/02/2016	700,01
31/03/2017	850,00	31/03/2016	741,05
28/04/2017	849,00	29/04/2016	680,00
31/05/2017	849,99	31/05/2016	735,00
30/06/2017	849,00	30/06/2016	749,50
31/07/2017	870,00	29/07/2016	740,00
31/08/2017	875,00	31/08/2016	770,00
29/09/2017	900,00	30/09/2016	779,50
31/10/2017	920,00	31/10/2016	790,00
30/11/2017	920,00	30/11/2016	774,99
29/12/2017	908,00	30/12/2016	755,00

12. Rentabilidade

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o valor das cotas integralizadas ao final do exercício) foi de 16,21% (17,48% em 2016).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício (apurado considerando-se os rendimentos apropriados no exercício sobre o valor de cotas integralizadas) foi de 6,60% (7,19% em 2016).

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

13. Encargos debitados ao Fundo

	Exercício findo em 31/12/2016					
	Exercício findo em 31/12/2017		Período de 07/03/2016 a 31/12/2016		Período de 01/01/2016 a 04/03/2016	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
Taxa Administração	1.333	1,15	934	0,91	135	0,15
Consultoria jurídica	-	-	26	0,03	-	-
Auditoria e custódia	102	0,09	51	0,05	34	0,04
Taxa de fiscalização CVM	23	0,02	23	0,02	5	0,01
Demais despesas	49	0,04	83	0,08	31	0,03
Total de despesas	1.507	1,30	1.117	1,09	205	0,23

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31/12/2017, no valor de R\$ 115.791 (R\$ 102.743 de 07/03/2016 a 31/12/2016 e R\$ 88.809 de 01/01/2016 a 04/03/2016).

14. Tributação

Da Carteira do Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável bem como o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

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, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

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%, salvo:

- os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

- ii. os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

15. Demandas judiciais

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

16. 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..

17. Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na Nota 5 e as aplicações em cotas de fundos de investimento, conforme detalhado Nota 4, as transações realizadas pelo Fundo com partes relacionadas no exercício estão assim distribuídas no quadro abaixo:

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Título	Tipo de transação	Montante das transações	Corretagens
Banco de Investimento	Instituição	Cotas de FII	Compra	8.821	9
Credit Suisse (Brasil) S.A.	Administradora		Venda	7.696	8

18. Demonstrativo ao valor justo

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, 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

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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 516.

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

31 de dezembro de 2017				Consolidado
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	1.368	-	-	1.368
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	115.122	-	-	115.122
Total do ativo	116.490	-	-	116.490

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

31 de dezembro de 2016				Consolidado
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	1.895	-	-	1.895
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	103.219	-	-	103.219
Total do ativo	105.114	-	-	105.114

Em 31 de dezembro de 2016 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

19. Riscos associados ao Fundo

19.1 Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente podem impactar os

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

19.2 Risco de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez. Além disso, pode haver oscilação negativa no valor das Cotas de FII e demais Ativos Alvo que integram a carteira do Fundo. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Alvo, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Alvo da carteira do Fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigada a liquidar os ativos integrantes da carteira do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das suas cotas.

19.3 Risco de crédito

Os cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pela remuneração dos Ativos Alvo, que são ativos eminentemente de lastro imobiliário, ou seja, vinculados a valores que são pagos por locatários, arrendatários ou adquirentes de seus ativos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda. Assim, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação de Ativos Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

19.4 Risco de liquidez da carteira do Fundo

A aplicação do Fundo nos Ativos Alvo tem peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento imobiliário brasileiros e aos demais Ativos Alvo descritos na política de investimento do Fundo, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda pode ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.

19.5 Risco de liquidez das cotas do Fundo

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

possibilidade de resgate de suas cotas. Dessa forma, os cotistas podem enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

19.6 Risco de o Fundo não ser constituído ou colocação parcial da Oferta de Cotas da 1ª Emissão

Existe a possibilidade de o Fundo não vir a ser constituído, caso a quantidade mínima de cotas da 1ª Emissão não seja subscrita. Na ocorrência desta hipótese, o Fundo deve ser liquidado, ficando a Administradora, por conta e ordem do Fundo, obrigada a ratear, na proporção dos subscritores, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos no período. Neste caso, não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre aplicações em outros ativos imobiliários, os quais serão arcados pelos cotistas, na proporção dos valores subscritos e integralizados. Ainda, há a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição da oferta de cotas da 1ª Emissão, não sejam subscritas todas as cotas objeto da 1ª Emissão, hipótese em que os encargos e custos fixos de responsabilidade do Fundo poderão se tornar mais onerosos aos cotistas, podendo ensejar uma redução na expectativa de sua rentabilidade.

19.7 Risco de patrimônio líquido negativo e da necessidade de aporte de recursos adicionais por parte dos cotistas do Fundo

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas cotas. Assim, durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

19.8 Risco tributário

A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário (FII) devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a referida lei, os FII que aplicarem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Excetuadas as aplicações financeiras referentes a LHs, CRIs e LCIs e rendimentos distribuídos de investimentos do Fundo em FII, desde que atendidos os requisitos de isenção da Lei nº 11.033/04, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, 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 11.033, com redação dada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2.005, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos 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 (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) 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. Nesse sentido, é importante observar que a Administradora não fixou limite máximo de concentração de cotas por cotista nem número mínimo de cotistas para o Fundo. Portanto, caso ocorra a concentração de cotas em um ou poucos cotistas, de modo que a quantidade de cotistas seja inferior a 50 (cinquenta), haverá a perda da isenção referida. Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota máxima de 20% (vinte por cento), apurado e recolhido pelo cotista nos casos de alienação e retido na fonte no caso de resgate das cotas em razão da extinção do Fundo. Dessa forma, o tratamento tributário aplicável aos cotistas do Fundo pode não ser o mais benéfico, em razão de uma variedade de situações e conjunturas a que o Fundo e, especialmente, o cotista, estão sujeitos.

19.9 Risco regulatório e de alterações tributárias e mudanças na legislação e na regulamentação

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes há um tempo razoável, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como do Fisco apresentar interpretação sobre as normas vigentes diversa da Administradora. 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 novos recolhimentos não previstos inicialmente. Nos termos da Lei nº 9.779, se o cotista for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos acima resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. Não obstante, eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao Fundo e/ou aos Ativos de Alvo e Ativos de Liquidez, incluindo, mas não se limitando àquelas referentes a tributos, podem causar um efeito adverso relevante no preço dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez, bem como na performance do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos seus cotistas.

19.10 Risco de concentração de propriedade das cotas do Fundo

Não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, pode ocorrer situação em que um único cotista venha a adquirir parcela substancial do Fundo ou mesmo a

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

totalidade das cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Ressalta-se que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

19.11 Risco de conflitos de interesse

Conforme o disposto no Capítulo XX do Regulamento, podem ocorrer situações de conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora. Nesse caso, os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependerão da aprovação dos cotistas que representem a maioria absoluta das cotas emitidas do Fundo.

19.12 Risco de concentração da carteira do Fundo

O risco de perdas para os cotistas do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. A carteira do Fundo pode se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinados emissores, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do Fundo ao resultado dos respectivos emissores.

19.13 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 legislação 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 pode haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

19.14 Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo pode ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas cotas pelos cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

19.15 Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão de valores de aluguéis

Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação que serão eventualmente lastro de Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo serem objeto de livre acordo entre os locadores e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do empreendimento construído no imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no Artigo 19 da Lei do Inquilinato, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, pode afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

19.16 Risco de vacância, dificuldade de venda e taxa de ocupação imobiliária

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação de imóveis, bem como prejudicar eventual necessidade de seus proprietários de alienar imóveis. A redução da taxa de ocupação de imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo ou de Ativos Alvo em que este invista pode não só reduzir a receita pela vacância dos imóveis, mas também gerar redução nos valores de aluguéis, o que pode afetar o desempenho do Fundo e dos Ativos Alvo que integrarão o seu patrimônio e, consequentemente, a remuneração futura dos cotistas do Fundo.

19.17 Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes de ativos imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

19.18 Riscos ambientais

Ainda que os imóveis que são lastro dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo venham a situar-se em regiões dotadas de completa e/ou razoável infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários dos imóveis poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este se localiza. Nesses casos, o valor dos imóveis perante o mercado pode ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo que os lastreiam, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais,

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

19.19 Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, o Governo Federal pode desapropriar imóvel por necessidade ou utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso os imóveis que lastreiam os Ativos Alvo do Fundo sejam desapropriados, este fato pode afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóveis, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

19.20 Risco de sinistro

Não se pode garantir que as apólices de seguros para os empreendimentos imobiliários que são lastro dos Ativos Alvo e que o valor segurado serão suficientes para protegê-lo de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo pode sofrer perdas relevantes e pode ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do imóvel segurado, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

19.21 Riscos de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas

Propriedades e ativos imobiliários estão sujeitos a condições sobre as quais a Administradora não tem controle nem pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos cotistas do Fundo. O valor dos Ativos Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas.

19.22 Risco relativos aos CRI

Os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso esta já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela pode não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, estabelece em seu artigo 76 que “Art. 76. As normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

lhes são atribuídos. Parágrafo único. Para os fins do disposto no caput, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”. A despeito de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões.

19.23 Riscos relativos aos créditos imobiliários dos CRI

Para contratos em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI, esta antecipação pode afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade do CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, a vacância de um ou mais imóveis pode afetar a garantia consistente da Cessão Fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do Contrato lastro dos CRI, a Securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos destes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os investimentos em CRI poderão incorrer em uma dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que podem compreender atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O patrimônio separado ou de afetação constituído em favor dos titulares dos CRI normalmente não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previsto nos termos de securitização de créditos, depende do recebimento das quantias devidas em função do contrato imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do devedor pode afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora. Para os CRI cujo lastro seja em contratos de locação, formalizados nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 - Lei do Inquilinato, os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos aluguéis, o que pode afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI. Para os CRI que possuam a condição da companhia securitizadora tornar-se única e exclusiva beneficiária dos seguros relacionados a cada emissão de CRI, caso esta obrigação não se cumpra e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos imóveis e a manutenção dos recursos financeiros necessários para o pagamento dos créditos imobiliários, e o devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente previsto, pode haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento das remunerações dos CRI. Para os CRI que possuam a garantia

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, caso o devedor não honre o pagamento dos créditos imobiliários e as rendas advindas da locação dos imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça a utilização dos imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI, caso o devedor não aporte outros recursos para o pagamento dos créditos imobiliários, e nesta hipótese tais valores não pagos serão absorvidos pelos detentores dos CRI.

19.24. Riscos relativos ao investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário

O Fundo pode investir em cotas de outros fundos de investimento imobiliário, os quais são constituídos como condomínios fechados, não sendo admitido o resgate de suas respectivas cotas antes da liquidação do respectivo Fundo. As cotas dos fundos de investimento imobiliário podem ter escassez de liquidez na negociação no mercado secundário. Assim, o cotista do Fundo deve ter ciência de que o investimento no Fundo está sujeito à liquidez de seus ativos. Ademais, o investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá do resultado da administração e da rentabilidade dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo. Ademais, o Fundo pode investir em outros fundos de investimento imobiliário que poderão estar, eventualmente, sujeitos 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 empreendimentos por ele investidos, despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos empreendimentos por ele investidos, o que pode gerar a necessidade de chamada de capital por seus investidores. O Fundo, se não tiver recursos disponíveis para aportar, pode realizar chamadas de capital para cobrir o patrimônio negativo do fundo investido.

19.25 Risco de diluição

O Fundo pode, no futuro, realizar novas emissões de cotas com vistas ao aumento do seu patrimônio. Neste sentido, os cotistas devem ficar atentos, especialmente com relação a publicações de avisos com vistas ao exercício do seu direito de preferência na subscrição das novas cotas, sob pena de, não o exercendo, terem sua participação diluída, impedindo-os de efetuarem um melhor controle sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas do Fundo.

19.26 Risco de não realização de investimentos

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores, em condições que não seja economicamente interessantes para o cotista ou mesmo na não realização dos investimentos. Em último caso, a Administradora pode desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeita à aprovação dos cotistas reunidos em assembleia geral.

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

19.27 Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que sejam projetadas para proteger a carteira, pode aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou pode provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus cotistas, bem como resultar na necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo por parte de seus cotistas, os quais deverão ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido.

Este Fundo de Investimento utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimento. Tais estratégias, da Forma como são adotadas, podem resultar:

- (i) Em perdas patrimoniais para seus cotistas, bem como
- (ii) Na necessidade de aportes adicionais de recursos ao fundo por parte de seus cotistas, os quais deverão ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido.

19.28 Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos pode ter sua eficiência reduzida.

19.29 Outros riscos

O Fundo também pode estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo não mencionados anteriormente, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os cotistas.

19.30 Gerenciamento de riscos

a) Risco de Crédito

A administradora atua com bastante conservadorismo em relação a crédito privado com foco em crédito corporativo e de empresas com capital aberto. Atualmente a parcela destinada para este tipo de operação, nas carteiras dos fundos, é reduzida.

A análise de risco de crédito de títulos privados é realizada internamente numa metodologia buy-side da área Imobiliária. Antes da tomada de decisão os títulos ainda devem passar pela aprovação da diretoria.

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

b) 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.

c) Risco de Mercado

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados pela CSHG e dos fundos de terceiros, nos quais investimos, através do controle de enquadramento legal dos fundos e a precificação dos ativos presentes nas carteiras. Além de elaborar relatórios para gestão, comitês e área comercial contendo análises de exposição por mercados, cenários de stress e VaR. Além disso, a área é responsável pela marcação a mercado que consiste em refletir o valor de mercado dos ativos de um fundo de investimento e, desta forma, evitar a transferência de riqueza entre os cotistas. Para tanto, a área de risco possui total autonomia para a avaliação dos preços e taxas de mercado e é responsável pelo desenvolvimento dos modelos de apuração e as ferramentas necessárias no processo.

d) 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 Project Support, 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, o Compliance e a Área de Project Support são responsáveis pelo cumprimento das normas, certificando o cumprimento 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 à 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 a administradora não contratou empresa especializada em classificação de risco.

20. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, informamos que o Fundo contratou a PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

CSHG TOP FOFII 2 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Anteriormente Denominado: Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 16.875.388/0001-04

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

21. Alterações estatutárias

Tendo em vista o deliberado na Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada em 26 de dezembro de 2016, o Instrumento Particular de Alteração alterou a redação do Capítulo IV do Regulamento, que trata da administração do Fundo, alterando a gestora da carteira de investimentos do Fundo para Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda., com efetivação a partir de 15 de novembro de 2017.

Em 26 de dezembro de 2016, a Assembleia Geral Extraordinária deliberou a substituição do responsável pela gestão do Fundo, de Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. para Hedge Alternative Investments S.A., e a adequação do Regulamento do Fundo, de forma a fazer constar a existência da figura do gestor de recursos do Fundo e suas respectivas atribuições.

Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 26 de fevereiro de 2016, aprovou a substituição da administração do Fundo, de BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. para Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., a alteração da denominação de Gávea Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII para CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário FII e a alterações no Regulamento nos capítulos relativos ao fundo, ao objeto e à política de investimento.

22. Eventos subsequentes

Aviso Prévio de Renúncia – Conforme Fato Relevante publicado em 31 de janeiro de 2018, a Administradora do Fundo informou ao mercado que deseja encerrar a prestação de serviços de administração do Fundo.

Em razão do exposto, transcorrido noventa dias de aviso prévio contados a partir da data do Fato Relevante, a CSHG renunciará a administração do Fundo e convocará uma assembleia geral de cotistas, nos termos da regulamentação em vigor, para deliberar sobre sua substituição na administração do Fundo e demais hipóteses aplicáveis em caso de renúncia à administração do Fundo.

Em 15 de janeiro de 2018 ocorreu a provisão para ajuste ao valor recuperável de 100% do CRI.

Em 12 de março de 2018 foram ratificadas em Assembleia Geral Extraordinária de cotistas as adequações do regulamento do Fundo à Instrução 571.

LUIZ CARLOS ALTEMARI
CRC 1SP165617/O-1

BRUNO LASKOWSKY
Diretor Responsável