

Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ nº 16.875.388/0001-04
(Administrado pela Hedge Investments
Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Ltda.)
(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2018**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações dos resultados	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração do fluxo de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11

KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") (administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 23 de junho de 2018 (data de transferência de administradora) a 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário em 31 de dezembro de 2018 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 23 de junho de 2018 (data de transferência de administradora) a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de 23 de junho de 2018 a 31 de dezembro de 2018. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Custódia e valorização de ativos financeiros (Nota explicativa nº 4)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía 98,83% de seu patrimônio líquido representado por cotas de fundos de investimentos imobiliários mensurados ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, órgão responsável também pelo registro e custódia dessas cotas. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelos custodiantes; • comparamos os preços utilizados pela administração para valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas dos fundos investidos, cotados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão; • avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos ativos financeiros no tocante à sua mensuração, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período de 23 de junho de 2018 a 31 de dezembro de 2018.

Outros assuntos – Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, apresentados para fins de comparação, foram auditados por outros auditores independentes, que emitiu o relatório datado 22 de março de 2018, o qual não conteve modificação de opinião.

Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período de 23 de junho de 2018 a 31 de dezembro de 2018 e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

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

São Paulo, 20 de março de 2019

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6



Marco Antonio Pontieri
Contador CRC 1SP153569/O-0

Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário
(Nova denominação social do Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ nº 16.875.388/0001-04
(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)
(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2018, 22 de junho de 2018 (Data de transferência deste Fundo) e 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais

Ativo	Nota explicativa	31/12/2018	% PL	22/06/2018	% PL	31/12/2017	% PL	Passivo	Nota explicativa	31/12/2018	% PL	22/06/2018	% PL	31/12/2017	% PL
		112.726	101,26	103.484	100,27	118.872	100,82			1.406	1,26	278	0,27	971	0,82
Circulante								Circulante							
Disponibilidades		2	0,00	282	0,27	3	0,00	Rendimentos a distribuir	7	1.004	0,90	-	-	658	0,56
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		2.239	2,01	1.248	1,21	1.368	1,16	Provisões e contas a pagar		101	0,09	278	0,27	313	0,26
Cotas de Fundos de Investimento	4	2.239	2,01	1.248	1,21	1.368	1,16	Taxa de administração	5	70	0,06	79	0,08	110	0,09
								Imposto de renda sobre cotas de FII		6	0,01	161	0,16	176	0,15
Outros valores a receber		473	0,42	173	0,17	141	0,12	Outras		25	0,02	38	0,04	27	0,02
Valores a receber por venda de cotas de fundos		340	0,31	-	-	8	0,01								
Rendimentos a receber		-	-	38	0,04	-	-	Obrigação por aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	6	301	0,27	-	-	-	-
Outros		133	0,12	135	0,13	133	0,11								
Aplicações Financeiras de natureza imobiliária		110.012	98,83	101.781	98,62	117.360	99,54								
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4	110.012	98,83	101.781	98,62	115.122	97,64	Patrimônio líquido		111.320	100,00	103.206	100,00	117.901	100,00
Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	-	-	-	-	2.238	1,90	Cotas integralizadas	8	119.604	107,44	119.604	115,89	119.604	101,45
								Lucros acumulados		42.820	38,47	29.653	28,73	41.208	34,95
								(-) Distribuição de rendimentos	7	(51.104)	(45,91)	(46.051)	(44,62)	(42.911)	(36,40)
Total do ativo		112.726	101,26	103.484	100,27	118.872	100,82	Total do passivo		112.726	101,26	103.484	100,27	118.872	100,82

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário
(Nova denominação social do Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário - FII)
CNPJ nº 16.875.388/0001-04
(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)
(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do resultado dos períodos de 23 de junho de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro a 22 de junho de 2018 (data de transferência deste Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais

<u>Composição do resultado do(s) períodos/exercício</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>Período de 23/06/2018 a 31/12/2018</u>	<u>Período de 01/01/2018 a 22/06/2018</u>	<u>31/12/2017</u>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		13.672	(10.894)	20.678
Provisão para ajuste ao valor recuperável - CRI	4	-	(2.238)	-
Ajuste a valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário		8.673	(13.639)	12.004
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário		3.205	3.245	7.116
Resultado com negociação em cotas de fundos de investimento imobiliário		2.242	1.998	1.903
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliário		(448)	(260)	(345)
Outros ativos financeiros		51	63	179
Receita com cotas de fundos de renda fixa		51	63	179
Outras despesas		(556)	(724)	(1.471)
Taxa de administração	5	(457)	(638)	(1.333)
Consultoria jurídica		(8)	-	-
Auditoria e custódia		(59)	(69)	(102)
Taxa de fiscalização CVM		(12)	(12)	(23)
Outras despesas		(20)	(5)	(13)
Lucro líquido (prejuízo) do(s) períodos/exercício		13.167	(11.555)	19.386

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário**(Nova denominação social do Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

CNPJ nº 16.875.388/0001-04

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos períodos de 23 de junho de 2018 a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro a 22 de junho de 2018 (data da transferência deste Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais

	<u>Nota</u> <u>explicativa</u>	<u>Cotas</u> <u>integralizadas</u>	<u>Lucros</u> <u>acumulados</u>	<u>Distribuição de</u> <u>rendimentos</u>	<u>Total</u>
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 período	7	-		(7.894)	(7.894)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		119.604	41.208	(42.911)	117.901
Prejuízo do período		-	(11.555)	-	(11.555)
Apropriação de rendimentos no período	7	-	-	(3.140)	(3.140)
Saldos em 22 de junho de 2018		119.604	29.653	(46.051)	103.206
Lucro líquido do período		-	13.167	-	13.167
Apropriação de rendimentos no período	7	-	-	(5.053)	(5.053)
Saldos em 31 de dezembro de 2018		119.604	42.820	(51.104)	111.320

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário**(Nova denominação social do Hedge TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário - FII)**

CNPJ nº 16.875.388/0001-04

(Administrado pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.)

(CNPJ nº 07.253.654/0001-76)

Demonstração do fluxo de caixa (Método direto) dos períodos de 23 de junho a 31 de dezembro de 2018, de 1º de janeiro a 22 de junho de 2018 (data da transferência deste Fundo) e exercício findo em 31 de dezembro de 2017

Em milhares de reais

	Nota explicativa	Período de 23/06/2018 a 31/12/2018	Período de 01/01/2018 a 22/06/2018	31/12/2017
Fluxo de caixa das atividades operacionais				
Recebimento de rendimentos de fundos de investimento imobiliário		3.243	3.207	7.116
Recebimento de rendimentos de cotas de fundos de investimento de renda fixa		51	63	179
Pagamento da taxa de administração		(467)	(668)	(1.333)
Pagamento de outros gastos operacionais		(112)	(77)	(141)
Caixa líquido das atividades operacionais		2.713	2.525	5.821
Fluxo de caixa das atividades de investimentos				
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário		(14.565)	(16.375)	(38.486)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário		17.045	17.552	42.591
Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliário		(435)	-	(2.329)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário		-	255	58
Custo em decorrência da execução da garantia da CRI		-	-	(132)
Caixa líquido das atividades de investimentos		2.045	1.432	1.701
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Rendimentos pagos	7	(4.048)	(3.798)	(8.049)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(4.048)	(3.798)	(8.049)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		711	159	(527)
Caixa e equivalentes de caixa no início do(s) períodos/exercício		1.530	1.371	1.898
Caixa e equivalentes de caixa no final do(s) períodos/exercício		2.241	1.530	1.371

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

1. Contexto operacional

O Hedge Top FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário 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 buscar proporcionar ao cotista a obtenção de renda pela investimento em Ativos-Alvo de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: auferir rendimentos das cotas de FIIs que vier a adquirir, ganho de capital nas negociações de cotas de FIIs que vier a adquirir e posteriormente alienar, rendimentos das LHs, LCIs e CRIs que vier a adquirir, ganho de capital nas eventuais negociações de LHs, LCIs e CRIs que vier adquirir e posteriormente alienar. O Fundo poderá investir seus recursos em qualquer dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”):

- (i) Cotas de outros fundos de investimentos imobiliário (“FII”);
- (ii) Letras hipotecárias (“LH”);
- (iii) Letras de crédito imobiliário (“LCP”); e
- (iv) Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”).

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 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 período de 23 de junho de 2018 a 31 de dezembro de 2018, comparativamente ao período de 1º de janeiro de 2018 a 22 de junho de 2018 e exercício findo em 31 de dezembro de 2017, em função da substituição da Administradora, conforme nota explicativa nº 21.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 20 de março de 2019.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) *Data de reconhecimento*

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

(ii) *Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros*

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

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

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

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

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

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

- I. Disponibilidades: saldos de caixa.
- II. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

(i) Cotas de fundos de investimento.

III. Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

(i) Cotas de fundos de investimento imobiliário.

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

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

(i) Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento.

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.

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

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário:

- Negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores ou pelo valor patrimonial de cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados, quando o valor da cota negociada, não reflete o valor justo, conforme a política de precificação da Administradora, que segue as diretrizes do manual de apreçamento do custodiante/controlador.

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

- 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.

d. Provisões de ativos e passivos contingentes

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

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada, pela ocorrência ou não ocorrência de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

e. Reconhecimento de receitas e despesas

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

f. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

(i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 2 (a) e 2 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	31/12/2018	22/06/2018	31/12/2017
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	2.239	1.248	-
CSHG DI Max Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado	-	-	1.296
CSHG DI Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado	-	-	72
	<u>2.239</u>	<u>1.248</u>	<u>1.368</u>

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

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).

De caráter imobiliário

a) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

O Fundo possui cotas de Fundo de Investimento Imobiliário (FII), conforme abaixo:

			31/12/2018			22/06/2018			31/12/2017		
	Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Quantidade	Valor	% (*)	Quantidade	Valor	% (*)	Quantidade	Valor	% (*)
(i)	BB Renda Corporativa Fdo Inv Imob - FII	BRCR11	106.115	10.973	0,55%	97.771	8.506	0,51	92.114	9.764	0,48
(ii)	BB Progressivo FII	BBPO11	77.422	10.830	0,49%	59.102	7.515	0,37	68.211	9.822	0,43
(iii)	Hedge Brasil Shopping FII	HGBS11	44.016	10.476	0,82%	44.250	8.939	0,82	4.597	10.780	0,86
(iv)	CSHG Real Estate FII	HGRE11	69.471	10.375	0,94%	69.471	8.354	0,94	7.260	10.454	0,98
(v)	FII TB Office	TBOF11	126.552	10.251	1,26%	138.018	10.329	1,37	101.165	7.768	1,01
(vi)	VBI 4440 FII	FVBI11	54.442	6.778	2,53%	54.793	5.533	2,55	54.376	5.649	2,53
(vii)	FII Ceo Cyrela Commec. Properties	CEOC11	83.678	6.607	4,61%	91.434	7.041	5,04	55.559	4.973	3,06
(viii)	Hedge Shopping Praça da Moça FII	HMOC11	30.638	5.974	8,02%	-	-	-	-	-	-
(ix)	FII Cyrela Thera Corporate	THRA11	45.741	5.649	3,11%	13.590	1.387	0,92	86	10	0,01
(x)	FII Presidente Vargas	PRSV11	16.176	5.581	8,30%	16.176	5.662	8,3	16.176	6.503	8,30
(xi)	FII Memorial Office	FMOF11	52.361	4.582	10,31%	52.361	4.870	10,31	52.431	5.767	10,32
(xii)	Kinea Rendimentos Imobiliários FII	KNCR11	33.464	3.547	0,10%	38.153	3.985	0,14	37.638	3.875	0,13
(xiii)	Trx Realty Logística Renda I FII	TRXL11	39.672	3.015	2,15%	39.672	2.609	2,38	39.672	3.094	2,41
(xiv)	CSHG GR Louveira FII	GRLV11	21.833	2.144	2,03%	21.735	2.422	2,02	1.950	2.215	1,82
(xv)	CSHG Recebíveis Imobiliários FII	HGCR11	17.055	1.963	0,66%	17.022	1.799	1,63	16.301	1.695	1,57
(xvi)	FII Europar	EURO11	9.752	1.648	2,54%	9.792	1.763	2,55	8.696	1.696	2,26
(xvii)	BM Brascan Lajes Corporativas FII	BMLC11B	19.952	1.476	2,00%	19.952	1.546	2	19.952	1.685	2,00
(xviii)	SDI Logística Rio FII	SDIL11	12.509	1.326	0,37%	5.194	429	0,36	3.989	383	0,28
(xix)	FII Torre Almirante	ALMI11	871	1.141	0,78%	822	1.126	0,78	782	1.390	0,75
(xx)	FII Shopping Jardim Sul	JRDM11	14.696	1.039	0,66%	37.341	2.683	1,68	57.144	4.632	2,57
(xxi)	Rio Negro - FII	RNGO11	11.382	964	0,43%	11.382	887	0,43	11.382	1.057	0,43
(xxii)	Shopping West Plaza FII	WPLZ11	12.040	867	1,22%	12.103	787	0,68	12.103	908	1,22
(xxiii)	FII Rio Bravo Renda Varejo	AGCX11	608	730	0,15%	608	637	0,15	-	-	-
(xxiv)	Trx Edifícios Corporativos FII	XTED11	32.562	583	1,82%	32.562	595	1,82	32.562	877	1,82
(xxv)	FII Industrial Do Brasil	FIIB11	1.254	535	0,18%	9.571	3.704	1,4	12.291	4.855	1,79
(xxvi)	Santander Agências FII	SAAG11	2.224	286	0,04%	2.224	257	0,04	2.289	291	0,04
(xxvii)	Castello Branco Office Park FII	CBOP11	2.861	211	0,20%	10.200	653	0,72	3.834	2.856	2,71
(xxviii)	BB Renda Corporativa FII	BBRC11	1.291	181	0,08%	1.291	165	0,08	-	-	-
(xxix)	Mercantil Do Brasil - FII	MBRF11	153	161	0,15%	1.852	1.834	1,82	1.852	2.000	1,82
(xxx)	FII BTG Pactual Fundo De CRI	FEXC11	932	100	0,06%	1.512	156	0,1	-	-	-
(xxxi)	FII The One	ONEF11	131	20	0,01%	-	-	-	-	-	-
(xxxii)	FII Grand Plaza Shopping	ABCP11	-	-	-	236.747	3.430	0,39	235.611	3.791	0,39
(xxxiii)	FII BTG Pactual Fundo de Fundos	BCFF11	-	-	-	100	7	-	45.967	3.606	0,77
(xxxiv)	FII Hotel Maxinvest	HTMX11	-	-	-	-	-	-	20.533	2.520	1,84
(xxxv)	Kinea Índices de Preços FII	KNIP11	-	-	-	20.796	2.171	0,12	-	-	-
(xxxvi)	FII BB Votorantim JHSF C Jard Cont Tower	BBVJ11	-	-	-	-	-	-	2.207	133	0,08
(xxxvii)	FII Edifício Ourinvest	EDFO11B	-	-	-	-	-	-	250	73	0,11
(xxxviii)	FII Vila Olímpia Corporate	VLOL11	-	-	-	1	-	-	-	-	-
Total			941.854	110.012		1.167.598	101.781		1.018.980	115.122	

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

(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 à 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.

Série/ Emissão	Securitizadora	Data de aquisição	Vencimento	Quant.	Indexador	Atualização monetária	Valor de custo atualizado	Provisão para ajuste ao valor de recuperação
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	(4.167)
Total							4.167	(4.167)

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 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.

No período de 23 de junho de 2018 a 31 de dezembro de 2018, não houve atualização na provisão para ajuste ao valor de recuperação. No período de 1º de janeiro a 22 de junho de 2018, houve atualização na provisão para ajuste ao valor de recuperação, passando a mesma para 100%. Desta forma foi lançada ao resultado do período de 1º de janeiro de 2018 a 22 de junho de 2018, despesa no valor de R\$ 2.238. No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 não houve atualização na provisão para ajuste ao valor de recuperação.

5. Encargos e taxa de administração

O Fundo paga à Administradora uma taxa de administração correspondente a 0,8% (oito décimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, provisionada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços.

Até 3 de julho de 2018 o Fundo pagava uma remuneração que era composta da Taxa de Administração Específica, da Taxa de Gestão e da Remuneração do Agente Escriturador (em conjunto, a “Taxa de Administração”), da seguinte forma:

I. Taxa de Administração Específica: relativa aos serviços prestados pela Administradora, equivalente a 0,15% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12, acrescido de R\$ 3,5 mensais (“Taxa de Administração Específica”), sendo que em relação à primeira cobrança de Taxa de Administração Específica devida pelo Fundo foi acrescido o valor de R\$ 10;

II. Taxa de Gestão: relativa aos serviços prestados pela gestora e a ele diretamente paga mensalmente pelo Fundo, equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado que não era considerado para o cálculo da Taxa de Gestão os valores equivalentes aos Investimentos Temporários na carteira do Fundo (“Taxa de Gestão”); e

III. Remuneração do Agente Escriturador: relativa à remuneração da instituição depositária, devidamente credenciada pela CVM, que prestava os serviços de escrituração das cotas do Fundo (“Agente Escriturador”) e a ela diretamente paga pelo Fundo, correspondia ao valor mensal de R\$3,5, valor este deduzido da Taxa de Administração Específica (“Remuneração do Agente Escriturador”).

Até 3 de outubro de 2018 o Fundo pagava uma remuneração que era composta da Taxa de Administração Específica, da Taxa de Gestão e da Remuneração do Agente Escriturador (em conjunto, a “Taxa de Administração”), da seguinte forma:

I. Taxa de Administração Específica: relativa aos serviços prestados pela Administradora, equivalente a 0,15% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12, acrescido de R\$ 3,5 mensais (“Taxa de Administração Específica”), sendo que em relação à primeira cobrança de Taxa de Administração Específica devida pelo Fundo foi acrescido o valor de R\$ 10;

II. Taxa de Gestão: relativa aos serviços prestados pela gestora e a ele diretamente paga mensalmente pelo Fundo, equivalente a 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, observado que não era considerado para o cálculo da Taxa de Gestão os valores equivalentes aos Investimentos Temporários na carteira do Fundo (“Taxa de Gestão”); e

III. Remuneração do Agente Escriturador: relativa à remuneração da instituição depositária, devidamente credenciada pela CVM, que prestava os serviços de escrituração das cotas do Fundo (“Agente Escriturador”) e a ela diretamente paga pelo Fundo, correspondia ao valor mensal de R\$3,5, valor este deduzido da Taxa de Administração Específica (“Remuneração do Agente Escriturador”).

No período de 23 de junho de 2018 a 31 de dezembro de 2018 foi apropriada a importância de R\$ 457 (R\$ 638 no período de 1º de janeiro de 2018 a 22 de junho de 2018 e R\$1.333 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017) a título de taxa de administração.

Será paga uma taxa de performance à Gestora, independente da taxa de administração acima, de 20% da rentabilidade auferida pelo cotista com distribuições realizadas pelo Fundo que excedam a variação do CDI Bruto, calculada anualmente no último dia útil de cada ano.

No período de 23 de junho de 2018 a 31 de dezembro de 2018, no período de 1º de janeiro de 2018 a 22 de junho de 2018 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, não houve apropriação de despesa a título de taxa de performance.

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

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui R\$ 301 em obrigações por aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (no período findo em 22 de junho de 2018 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo não possuía obrigações).

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 foi calculado como segue:

	Período de 23/06/2018 a 31/12/2018	Período de 01/01/2018 a 22/06/2018	2017
Distribuição de rendimentos			
Caixa líquido das atividades operacionais no período/exercício	2.713	2.525	5.821
Lucro com negociação em cotas de FII (líquido de IRRF)	1.602	1.729	1.732
Base cálculo	4.315	4.254	7.553
Resultado mínimo a distribuir nos períodos/exercício - 95%	4.099	4.041	7.175
Rendimentos apropriados no período/exercício	5.053	3.140	7.894
Pagamento no período/exercício (valores brutos)			
Rendimentos referentes aos períodos/exercício anterior	-	658	813
Rendimentos referentes ao resultado auferido no período/exercício	4.049	3.140	7.236
Total pago nos períodos/exercício *	4.048	3.798	8.049

Saldo de rendimentos do período/exercício a distribuir	1.004	-	658
--	-------	---	-----

*Valores brutos.

8. Patrimônio Líquido

a. Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve distribuição pública, correspondente a 200.000 cotas, das quais 119.604 cotas foram subscritas e integralizadas, no valor unitário de R\$ 1.000,00, sendo canceladas as 80.396 cotas não subscritas.

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido está dividido por 1.196.040 cotas (119.604 cotas em 22 de junho de 2018 e 119.604 cotas em 31 de dezembro de 2017), com valor patrimonial unitário de R\$ 93,073404 (R\$ 862,898000 em 22 de junho de 2018 e R\$ 985,7603555 em 31 de dezembro de 2017), totalizando R\$ 111.320 (R\$ 103.206 em 22 de junho de 2018 e R\$ 117.901 em 31 de dezembro de 2017).

Em 5 de outubro de 2018, Assembleia Geral Extraordinária deliberou o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 5 de outubro de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas a partir de 8 de outubro de 2018 e são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

9. Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas parcialmente 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.

Não houve amortização de cotas do Fundo durante os períodos.

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 enviado de informações da CVM e da 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. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2018	920,00	31/01/2017	780,00
28/02/2018	955,00	24/02/2017	875,00
29/03/2018	949,00	31/03/2017	815,00
30/04/2018	950,00	28/04/2017	849,00
30/05/2018	939,99	31/05/2017	849,99
29/06/2018	880,00	30/06/2017	849,00
31/07/2018	860,00	31/07/2017	870,00
31/08/2018	839,99	31/08/2017	875,00
28/09/2018	815,00	29/09/2017	900,00
31/10/2018	83,00	31/10/2017	900,00
30/11/2018	89,99	30/11/2017	895,00
31/12/2018	89,00	29/12/2017	908,00

12. Rentabilidade

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo (apurada considerando-se o lucro líquido sobre o valor das cotas integralizadas) no período de 23 de junho de 2018 a 31 de dezembro de 2018 foi de 11,01% (-9,66% no período de 1º de janeiro de 2018 a 22 de junho de 2018 e 16,21% no exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota (apurado considerando-se os rendimentos apropriados no período sobre o valor de cotas integralizadas) no período de 23 de junho de 2018 a 31 de dezembro de 2018 foi de 4,23% (2,63% no período 1º de janeiro de 2018 a 22 de junho de 2018 e 6,60% no exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

13. Encargos debitados ao Fundo

	Período de 23/06/2018 a 31/12/2018		Período de 01/01/2018 a 22/06/2018		2017	
	Valores	%	Valores	%	Valores	%
Taxa Administração	457	0,43	638	0,55	1.333	1,15
Consultoria jurídica	8	0,01	-	-	-	-
Auditoria e custódia	59	0,06	69	0,06	102	0,09
Taxa de fiscalização CVM	12	0,01	12	0,01	23	0,02
Demais despesas	20	0,02	5	0,01	49	0,04
Total de despesas	556	0,53	724	0,63	1.507	1,30

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período de 23 de junho de 2018 a 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 105.318 (R\$ 115.343 no período 1º de janeiro de 2018 a 22 de junho de 2018 e R\$ 115.791 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

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:

- (i) 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
- (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.

As cotas do fundo de investimento investido são custodiadas pelos respectivos administradores.

17. Partes relacionadas

Durante o período de 23 de junho a 31 de dezembro de 2018, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 5 e as aplicações em cotas de fundos de investimento, conforme detalhado na nota explicativa nº 4.

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, 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:

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

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

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

31/12/2018

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	2.239	-	2.239
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	110.012	-	-	110.012
Total do ativo	110.012	2.239	-	112.251

22/06/2018

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	-	1.248	-	1.248
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	101.781	-	-	101.781
Total do ativo	101.781	1.248	-	103.029

31/12/2017

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	115.122	1.368	-	116.490

Em 31 de dezembro de 2018, 22 de junho de 2018 e 31 de dezembro de 2017 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 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 integrem 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, conseqüentemente, 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 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 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.

19.7 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 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.

19.8 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, consequentemente, na rentabilidade dos seus cotistas.

19.9 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 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.

19.10 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.

19.11 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.

19.12 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.

19.13 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.

19.14 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.

19.15 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, conseqüentemente, a remuneração futura dos cotistas do Fundo.

19.16 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.

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

19.18 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.

19.19 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.

19.20 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.

19.21 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 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.

19.22 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 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.

19.23 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 alugueis 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.

19.24 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 efetuar um melhor controle sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de cotistas do Fundo.

19.25 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.

19.26 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.

19.27 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.

19.28 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.

19.29 Gerenciamento de riscos

a) Risco de Crédito

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para aquisição e monitoramento de ativos de crédito privado; bem como mecanismos de mitigação e limites financeiros para manutenção da exposição ao risco de crédito em níveis aceitáveis e compatíveis com as políticas de investimento de cada fundo.

b) Risco de Liquidez

A administradora possui políticas, procedimentos e controles operacionais para o gerenciamento da liquidez dos ativos componentes das carteiras de valores mobiliários, com o objetivo de garantir que os fundos de investimento sob sua administração consigam honrar com suas obrigações sem incorrer em perdas significativas ou afetar suas operações diárias, bem como as medidas de contingência a serem adotadas no caso de situações de extrema iliquidez.

c) Risco de Mercado

A administradora possui políticas, estruturas de governança e limites financeiros para o gerenciamento do risco de mercado e precificação dos ativos presentes nas carteiras. Para fundos de investimentos compostos predominantemente por valores mobiliários negociados em ambiente de bolsa, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente estatísticos, tais como análise de variância-covariância, testes de cenários de *stress* e *expected shortfall*. Para fundos de investimento que alocam seus recursos predominantemente em determinados ativos pelos quais ocorra sua participação em empreendimentos imobiliários, a administradora utiliza procedimentos e controles operacionais preponderantemente qualitativos, baseados na solicitação de informações e acompanhamento das atividades de gestão dos empreendimentos, e em reavaliações periódicas dos ativos em relação aos seus valores de emissão e contabilização.

d) Risco Operacional

A administradora possui regras, procedimentos, estruturas de governança e controles operacionais, devidamente documentados, para o gerenciamento do risco operacional, que incluem: o mapeamento das atividades e controles utilizados em todas as áreas da empresa, a fim de aperfeiçoá-los para minimizar possíveis riscos; o monitoramento constantemente das atualizações nas normas vigentes e avaliações do cumprimento de todos os requerimentos legais e regulatórios; o controle de enquadramento legal dos fundos; a condução de diligências prévias e periódicas de prestadores de serviço; procedimentos para o controle de ordens de clientes; controles de registro, acompanhamento e resolução de eventuais erros operacionais; bem como treinamentos periódicos para todos os colaboradores, com o objetivo de disseminar o conhecimento quanto à estrutura de controles internos da administradora, a cultura de respeito aos normativos e a boa-fé no desempenho das atividades.

20. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

21. Alterações estatutárias

Em 5 de outubro de 2018, Assembleia Geral Extraordinária deliberou a alteração da denominação do Fundo de Hedge Top FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário - FII para Hedge Top FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário, alterações no regulamento do Fundo nos capítulos relativos a taxa de administração, administração, obrigações e responsabilidades da administradora, assembleia geral, disposições gerais e o desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 5 de outubro de 2018, na proporção de 10 novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 novas cotas. As cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas a partir de 8 de outubro de 2018 e são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes.

Em 4 de julho de 2018, a administradora deliberou por instrumento particular pela redução do percentual da taxa de administração, de 1,0% (um por cento) para 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Em 12 de junho de 2018, Assembleia Geral Extraordinária deliberou a substituição da administradora do Fundo de Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. para Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., e a adequação do Regulamento do Fundo ao padrão da nova administradora, com efetivação a partir da abertura dos mercados de 25 de junho de 2018.

* * *

Luiz Carlos Altemari
Contador CRC 1SP165617/O-1

Maria Cecilia Carrazedo de Andrade
Diretora Responsável