

# CSHG Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22  
(Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo  
Corretora de Valores S.A.)  
(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e 2015**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>6</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>7</b>
<b>Demonstração das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>9</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>10</b>



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, Fax 55 (11) 3940-1501  
www.kpmg.com.br

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos  
Cotistas e à Administração do  
CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
São Paulo - SP

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") (administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2016 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, 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**

Determinamos que não existem principais assuntos de auditoria a comunicar em nosso relatório.



### **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 imobiliários 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.
- Concluímos 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.

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, 17 de março de 2017

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP/014428/O-6

Silbert Christo Sasdelli Júnior  
Contador CRC SP-230685/O-0

## CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2016		2015		Passivo	Nota explicativa	2016		2015	
			% PL		% PL				% PL		
<b>Circulante</b>		<b>50.473</b>	<b>47,82</b>	<b>26.133</b>	<b>24,54</b>	<b>Circulante</b>		<b>1.370</b>	<b>1,31</b>	<b>1.398</b>	<b>1,32</b>
Disponibilidades		3	-	3	-	Rendimentos a distribuir	7	1.257	1,19	1.309	1,23
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		20.382	19,31	4.247	3,99	Provisões e contas a pagar		113	0,12	89	0,09
Cotas de Fundos de Investimento	4	20.382	19,31	4.247	3,99	Taxa de administração	5	72	0,08	69	0,07
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		30.088	28,51	21.883	20,55	Outros		41	0,04	20	0,02
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4	18.064	17,12	-	-						
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4	12.024	11,39	21.883	20,55						
<b>Não Circulante</b>		<b>56.481</b>	<b>53,50</b>	<b>81.772</b>	<b>76,77</b>	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>105.584</b>	<b>100,00</b>	<b>106.507</b>	<b>100,00</b>
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		56.481	53,50	81.772	76,77	Cotas integralizadas	8	105.158	99,60	105.158	98,73
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	56.481	53,50	81.772	76,77	Lucros acumulados		426	0,40	1.349	1,27
<b>Total do ativo</b>		<b>106.954</b>	<b>101,31</b>	<b>107.905</b>	<b>101,32</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>106.954</b>	<b>101,31</b>	<b>107.905</b>	<b>101,32</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

## Demonstrações dos resultados

### Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2016	2015
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>11.440</b>	<b>15.017</b>
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	5.657	14.305
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		303	127
Rendimento de fundos de investimento imobiliário	4	2.609	1.995
Resultado na venda de fundos de investimento imobiliário		-	3
Resultado na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		193	-
Desvalorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliário	4	-	(1.413)
Rendas de fundos de investimento imobiliário		2.678	-
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>754</b>	<b>426</b>
Receita com cotas de fundos de renda fixa	4	754	426
<b>Outras receitas/(despesas)</b>		<b>(1.007)</b>	<b>(967)</b>
Taxa de administração	5/13	(801)	(804)
Auditoria e custódia	13	(71)	(67)
Consultoria jurídica	13	(35)	(40)
Taxa de fiscalização CVM	13	(28)	(24)
Outras receitas e despesas	13	(72)	(32)
<b>Lucro líquido dos exercícios</b>		<b>11.187</b>	<b>14.476</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

## Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>		<b>105.158</b>	<b>(244)</b>	<b>104.914</b>
Lucro líquido do exercício		-	14.476	14.476
Distribuição de resultado no exercício	7	-	(12.883)	(12.883)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		<b>105.158</b>	<b>1.349</b>	<b>106.507</b>
Lucro líquido do exercício		-	11.187	11.187
Distribuição de resultado no exercício	7	-	(12.110)	(12.110)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		<b>105.158</b>	<b>426</b>	<b>105.584</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



# CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

## Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2016	2015
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	5.214	6.797
Recebimento de juros de letras de crédito imobiliário - LCI		240	127
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	4	754	426
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário	4	2.678	1.995
Pagamento da taxa de administração	5	(798)	(800)
Pagamento de outros gastos operacionais		(172)	(162)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>7.916</b>	<b>8.383</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário	4	(2.675)	(9.603)
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	4	-	(1.034)
Venda de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		4.932	
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI		(23.000)	(5.000)
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI		5.000	-
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário	4	14.579	607
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	20.995	11.942
Amortização de letras de crédito imobiliário - LCI		-	5.000
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário		550	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>		<b>20.381</b>	<b>1.912</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Rendimentos pagos	7	(12.162)	(12.386)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(12.162)</b>	<b>(12.386)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>16.135</b>	<b>(2.091)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)		4.250	6.341
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)		20.385	4.250

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

A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 27 de outubro de 2009, a qual foi efetuada em 21 de dezembro de 2009, após distribuição de 30.000 cotas, em série única. A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da segunda emissão em 27 de outubro de 2009, a qual foi iniciada em 22 de dezembro de 2009 e encerrada em 25 de fevereiro de 2010, após distribuição de 74.709 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 08 de junho de 2010.

O objetivo do Fundo é investir em empreendimentos imobiliários por meio de aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimento do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 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 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

### **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 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.

**b. Classificação dos instrumentos financeiros**

**(i) Data de reconhecimento**

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

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

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

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

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

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

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

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

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e disponibilidade financeira por meio de cotas de fundos de investimento de liquidez imediata.
- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:
  - (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
  - (ii) Letras de Crédito Imobiliário - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.
  - (iii) Cotas de fundos de investimento imobiliário:
    - Negociados na BM&FBovespa - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores.
    - Não negociados na BMF&Bovespa - 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.

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

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

**(i) Mensuração dos ativos financeiros**

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

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

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

- Fundos de Investimento: são demonstradas ao custo de aquisição, acrescido dos rendimentos auferidos, ajustados pelas cotações divulgadas pelo administrador dos fundos, já líquido de imposto de renda retido na fonte.
- Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário: são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. 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.
- Letras de Crédito Imobiliário - LCI: são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.
- Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

**(ii) Mensuração dos passivos financeiros**

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa

de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

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

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

**d. Provisões, ativos e passivos contingentes**

O Fundo ao elaborar suas demonstrações 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.

**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 3 (b) e 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (ii)** A metodologia utilizada para precificação dos CRIs e LCIs contempla a verificação das variáveis de mercado e risco de crédito. A administradora concluiu que a metodologia está adequada e reflete a melhor estimativa do valor justo.

## 4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

### De caráter não imobiliário

#### *Cotas de fundos de renda fixa*

	2016		2015	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
CSHG DI Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado	1.387.310,160	9.942	-	-
CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI	4.244.893,436	9.607	2.134.134,185	4.245
Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento	21.616,751	833	54,229	2
<b>Total</b>	<b>5.653.820,347</b>	<b>20.382</b>	<b>2.134.188,414</b>	<b>4.247</b>

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 Renda Fixa Referenciado, administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI). O CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI 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 Soberano Master Fundo de Investimento Referenciado DI, administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI). O Fundo investe, ainda, em cotas do Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento administrado pelo Itaú Unibanco S.A., que investe prioritariamente em títulos públicos federais.

### De caráter imobiliário

#### *Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)*

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	Segmento de atuação (*)	2016			2015		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(**)	Quantidade de Cotas	Valor	%(**)
CSHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Lajes Corporativas	4.682	5.853	0,63%	4.682	5.328	0,63%
Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Lajes Corporativas	8.401	5.351	5,94%	4.000	2.548	2,83%
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund	Híbrido	4.582	438	0,02%	49.370	4.614	0,26%
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Jardim Sul	Shoppings	5.111	381	0,23%	5.000	308	0,22%
Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil - FII	Logística	2	1	0,00%	34.000	8.840	5,12%
<b>Total</b>		<b>22.778</b>	<b>12.024</b>		<b>99.582</b>	<b>21.883</b>	

**CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo  
de Investimento Imobiliário – FII**  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2016 e 2015

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

**Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o Fundo possui a seguinte composição:

2016							
Securizadora	Data de emissão - Série	Vencimento	Pagto. de Amortização e Juros	Juros (%)	Atualização Monetária	Rating	Valor de Mercado
Gaia Securizadora S.A.	16/05/2013 - 48ª	16/06/2020	Mensal	11,00 a.a.	IPCA	BBB+	7.410 (b)
Gaia Securizadora S.A.	15/01/2013 - 55ª	27/01/2025	Mensal	7,50 a.a.	IGP-DI	AA-	7.557 (c)
Gaia Securizadora S.A.	10/07/2010 - 7ª	10/05/2025	Mensal	7,95 a.a.	IGP-DI	AAA	5.580 (d)
ISEC Securizadora S.A.	02/07/2013 - 2ª	07/09/2022	Mensal	8,45 a.a.	IGP-M	AA	4.620 (e)
RB Capital Securizadora S.A.	16/02/2011 - 55ª	16/03/2023	Mensal	7,95 a.a.	IPCA	AA-	8.671 (f)
Brasil Plural Securizadora S.A.	15/11/2012 - 4ª	15/09/2028	Mensal	6,30 a.a.	IPCA	AA-	10.058 (g)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/03/2011 - 221ª	20/01/2031	Mensal	8,25 a.a.	IGP-M	A+	1.601 (i)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/07/2010 - 171ª	13/06/2040	Mensal	8,30 a.a.	IGP-M	A+	2.455 (j)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/07/2010 - 169ª	13/06/2040	Mensal	8,30 a.a.	IGP-M	A+	3.800 (k)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2010 - 186ª	20/10/2030	Mensal	8,25 a.a.	IGP-M	AA-	4.729 (l)
<b>Total CRI</b>							<b>56.481</b>
2015							
Securizadora	Data de emissão - Série	Vencimento	Pagto. de Amortização e Juros	Juros (%)	Atualização Monetária	Rating	Valor de Mercado
BI Companhia Securizadora de Créditos Imobiliários	20/06/2006 - 3ª	20/06/2018	Mensal	5,20 a.a.	IGP-M	AAA	6.926 (a)
Gaia Securizadora S.A.	16/05/2013 - 48ª	16/06/2020	Mensal	10,00 a.a.	IPCA	A	8.856 (b)
Gaia Securizadora S.A.	15/01/2013 - 55ª	27/01/2025	Mensal	7,50 a.a.	IGP-DI	AA-	8.176 (c)
Gaia Securizadora S.A.	10/07/2010 - 7ª	10/05/2025	Mensal	7,95 a.a.	IGP-DI	AAA	5.425 (d)
ISEC Securizadora S.A.	02/07/2013 - 2ª	07/09/2022	Mensal	9,00 a.a.	IGP-M	AA	5.683 (e)
RB Capital Securizadora S.A.	16/02/2011 - 55ª	16/03/2023	Mensal	7,95 a.a.	IPCA	AA-	8.855 (f)
Brasil Plural Securizadora S.A.	15/11/2012 - 4ª	15/09/2028	Mensal	6,30 a.a.	IPCA	AA-	10.419 (g)
Ápice Securizadora S.A.	20/06/2014 - 35ª	20/06/2026	Mensal	10,00 a.a.	IGP-DI	CCC	10.399 (h)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/03/2011 - 221ª	20/01/2031	Mensal	8,25 a.a.	IGP-M	A+	3.238 (i)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/07/2010 - 171ª	13/06/2040	Mensal	8,30 a.a.	IGP-M	A+	3.992 (j)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/07/2010 - 169ª	13/06/2040	Mensal	8,30 a.a.	IGP-M	A+	4.021 (k)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2010 - 186ª	20/10/2030	Mensal	8,25 a.a.	IGP-M	AA-	5.782 (l)
<b>Total CRI</b>							<b>81.772</b>

- (a) CRI Comercial WTC - Os créditos que deram origem ao CRI provêm da locação do empreendimento WTC, lastreados pelos contratos de locação do empreendimento. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária das cotas e (ii) fundo de liquidez. A agência de *rating* Standard & Poor's Ltda. atribuiu a nota AAA ao CRI objeto da emissão.
- (b) CRI Ar Frio - Os créditos que deram origem ao CRI foram cedidos pela Faromac que recebe alugueis da empresa Ar Frio pelo uso de um galpão refrigerado. As garantias do empreendimento são: (i) alienação fiduciária de 3 galpões refrigerados e uma fazenda; (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente; (iii) coobrigação e (iv) fundo de reserva. Classificação de *Rating*: BBB+ (em 31/12/2015: A), pela Lopes Filho & Associados, em julho de 2014.
- (c) CRI (4) Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, lastreados nos contratos de locação das lojas do shopping. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de cotas; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Classificação de *Rating*: AA-, pela Liberum Ratings, em abril de 2013.
- (d) CRI Iguatemi Salvador - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Iguatemi Salvador, lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) a alienação

fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) alienação fiduciária cédulas de crédito imobiliários e (iv) fiança bancária. A agência de *rating* Fitch Ratings Ltda. atribuiu a nota AAA ao CRI objeto da emissão.

- (e) CRI Pulverizado Lucio Engenharia - Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis e (iii) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Liberum Ratings Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota AA ao CRI objeto da emissão.
- (f) CRI Bangu Shopping - Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações do Bangu Shopping, lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) alienação fiduciária de ações BSC e (iv) Fiança BSC. A agência de *rating* Fitch Ratings Ltda. atribuiu a nota AA- ao CRI objeto da emissão.
- (g) CRI Lojas Americanas - os créditos que deram origem ao CRI foram cedidos pela PKCenter que recebe aluguéis da empresa Lojas Americanas pelo uso do imóvel. As garantias do empreendimento são: (i) alienação fiduciária do imóvel; (ii) cessão fiduciária de recebíveis (ambos em Regime Fiduciário e Patrimônio Separados);(iii) os CRI sênior contam com garantia de subordinação do CRI júnior, conforme a ordem de pagamento dos CRI. Classificação de Rating: AA, pela Fitch Ratings Brasil Ltda, Filho & Associados, em setembro de 2014.
- (h) CRI Shoppings M. Grupo - Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações dos Shopping Aldeia, Shopping Max e Shopping Bento Gonçalves, lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária do imóvel, (ii) alienação fiduciária de cotas, (iii) cessão fiduciária de recebíveis, (iv) cessão fiduciária dos créditos adicionais e (v) fiança. A agência de *rating* SR Rating Prestação de Serviços Ltda. atribuiu a nota CCC ao CRI objeto da emissão.
- (i) CRI Pulverizado Brazilian Securites: Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis e (iii) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.
- (j) CRI Pulverizado Brazilian Securites: Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.
- (k) CRI Pulverizado Brazilian Securites: Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.
- (l) CRI Pulverizado Brazilian Securites: Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota AA- ao CRI objeto da emissão.

### **Letras de Crédito Imobiliário (LCI)**

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo possui a seguinte composição de letras de crédito imobiliário:



	<b>2016</b>	
<b>LCI</b>	<b>Quantidade</b>	<b>Valor</b>
Banco ABC Brasil S.A.	10.0000	10.014
Banco BTG Pactual S.A.	8.000	8.050
<b>Total</b>	<b>18.000</b>	<b>18.064</b>

## **5 Taxa de administração**

A taxa de administração é calculada diariamente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na BM&FBOVESPA, à razão de 0,8% ao ano, e paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 801 (R\$ 804 em 31 de dezembro de 2015) a título de taxa de administração.

## **6 Obrigação por captação de recursos**

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o Fundo não detinha obrigações pela cessão de recebíveis decorrentes de contratos de aluguéis.

## **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, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Distribuição de Rendimentos</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Caixa líquido das atividades operacionais	7.916	8.383
Atualização monetária CRI e LCI	3.398	5.138
Base de cálculo	11.314	13.521
Resultado mínimo a distribuir - 95%	10.748	12.845
Rendimentos apropriados no exercício	12.110	12.883
<b>Pagamentos nos exercícios (valores brutos)</b>		
Rendimentos referentes ao exercício anterior	1.309	812

<b>Distribuição de Rendimentos</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Rendimentos referentes ao exercício	10.853	11.574
Total pago no exercício	12.162	12.386
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	1.257	1.309

## **8 Patrimônio Líquido**

### **a. Cotas de investimento**

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

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

Em 31 de dezembro de 2016 o patrimônio líquido está dividido por 104.709 cotas (104.709 em 31 de dezembro de 2015), com valor unitário de R\$ 1.008,359517 (1.017,168100 em 31 de dezembro de 2015), totalizando R\$ 105.584 (R\$ 106.507 em 31 de dezembro de 2015).

## **9 Condições para emissões e amortizações**

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

Não há previsão no Regulamento para amortização de cotas do Fundo. A amortização de cotas do Fundo deve ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, não houve novas emissões ou amortizações de cotas do Fundo.

## **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 à BM&FBOVESPA, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Além disto, quando estipulado no Regulamento, a informação deve ser publicada no jornal DCI - Diário do Comércio, Indústria e Serviços.

## 11 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, sob o código HGCR11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

<b>Data</b>	<b>Valor da cota em 2016</b>	<b>Data</b>	<b>Valor da cota em 2015</b>
29/01/2016	918,00	30/01/2015	910,00
29/02/2016	925,00	27/02/2015	937,00
31/03/2016	975,00	31/03/2015	940,00
29/04/2016	970,00	30/04/2015	975,00
31/05/2016	980,00	29/05/2015	1.004,98
30/06/2016	968,00	30/06/2015	1.050,00
29/07/2016	970,00	31/07/2015	1.050,00
31/08/2016	955,00	31/08/2015	990,00
30/09/2016	960,00	30/09/2015	925,00
31/10/2016	990,00	30/10/2015	950,00
30/11/2016	988,00	30/11/2015	960,00
30/12/2016	1.005,00	30/12/2015	925,00

## 12 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (apurada considerando-se o resultado distribuído sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 10,64% (13,77% em 31 de dezembro de 2015).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 11,52% (12,25% em 31 de dezembro de 2015).

## 13 Encargos debitados ao Fundo

	2016		2015	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa Administração	801	0,75	804	0,76
Auditoria e Custódia	71	0,07	67	0,06
Consultoria jurídica	35	0,03	40	0,04
Taxa de fiscalização CVM	28	0,03	24	0,02
Demais despesas	72	0,07	32	0,03
<b>Total de despesas administrativas</b>	<b>1.007</b>	<b>0,94</b>	<b>967</b>	<b>0,91</b>

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2016, no valor de R\$ 106.917 (R\$ 106.091 em 31 de dezembro de 2015).

## 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, inclusive 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, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

## 17 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, as transações realizadas pelo Fundo com partes relacionadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

### Títulos com renda variável

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Títulos e Valores Mobiliários	Tipo de Transação	Montante das Transações R\$	Corretagens
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Instituição Administradora	Cotas de FII	Compra	2.413	1
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Instituição Administradora	Cotas de FII	Venda	12.417	9
<b>Total</b>				<b>14.830</b>	<b>10</b>

## 18 Mensuração ao valor justo

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

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516.

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

<b>2016</b>				
<b>Ativos</b>	<b><u>Consolidado</u></b>			
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>
Cotas de Fundos de Investimento	20.382	-	-	20.382
Letras de Crédito Imobiliário	-	18.064	-	18.064
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	12.024	-	-	12.024
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	56.481	-	56.481
<b>Total do ativo</b>	<b>32.406</b>	<b>74.545</b>	<b>-</b>	<b>106.951</b>
<b>2015</b>				
<b>Ativos</b>	<b><u>Consolidado</u></b>			
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>
Cotas de Fundos de Investimento	4.247	-	-	4.247
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	21.883	-	-	21.883
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	81.772	-	81.772
<b>Total do ativo</b>	<b>26.130</b>	<b>81.772</b>	<b>-</b>	<b>107.902</b>

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

## **19 Riscos associados ao Fundo**

### **a. Tipos de riscos**

#### ***Riscos de mercado***

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

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

##### *Fatores macroeconômicos relevantes*

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações

significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. Taxas de juros;
- b. Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. Flutuações cambiais;
- d. Inflação;
- e. Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. Política fiscal;
- g. Instabilidade social e política; e
- h. Outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

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

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

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

### *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária*

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

### ***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 poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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

### ***Riscos relativos ao Fundo***

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

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

#### *Desempenho passado*

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



investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### *Risco tributário*

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário 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, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

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 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).

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 na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

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

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

## b. Gerenciamento de riscos

### ***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.

### ***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.

### ***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.

### ***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 as 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.

## **20 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor**

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

## **21 Alterações estatutárias**

Em 13 de outubro de 2016, a Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas ratificou o número máximo de representantes dos cotistas que podem ser eleitos pela Assembleia Geral de Cotistas, sendo 1 representante.

Em 21 de setembro de 2016, o Instrumento Particular de Alteração resolveu alterar o regulamento do Fundo para adaptá-lo à Instrução CVM nº 571, revisão relativa à assembleia geral de cotistas e a substituição da Gestão do Fundo para a Administradora.

\* \* \*

Luiz Carlos Altemari  
Contador CRC 1SP165617/O-1

Luiz Guilherme da Costa Manso Moreira de Mendonça  
Diretor responsável