
CSHG TOP FOFII
Fundo de Investimento
Imobiliário - FII

(CNPJ nº 20.834.884/0001-97)
(Administrado pela Credit Suisse
Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017
e relatório do auditor independente

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

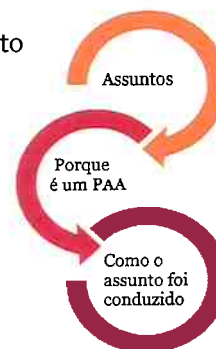
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 31 de dezembro de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regidos pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras do Fundo como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras do Fundo e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Porque um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) (Notas Explicativas 3(a) e 4)	
A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada uma área de foco de auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota. A administração precifica as cotas dos fundos de investimento imobiliário investidos com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa, independente do volume negociado.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo da carteira de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, incluindo o acesso à política de precificação da administradora. Realizamos testes substantivos, comparando os preços utilizados pela administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa. Consideramos que a mensuração do valor justo da carteira de cotas de fundos de investimento imobiliário são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

CSHG TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário – FII

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

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

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

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

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

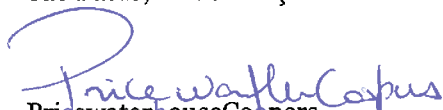
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constitui o principal assunto de auditoria. Descrevemos esse assunto em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não



CSHG TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário – FII

deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de março de 2018


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


João Manoel dos Santos
Contador CRC 1RJ054092/O-o "S" SP

CSHG TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais

Ativo	Nota explicativa	2017		2016		Passivo	Nota explicativa	2017		2016	
			% PL		% PL				% PL		
Circulante		118.703	106,23	108.620	105,17	Circulante		6.961	6,23	5.343	5,17
Disponibilidades		3	0,00	3	0,00	Rendimentos a distribuir	7	1.361	1,22	1.752	1,70
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		954	0,86	3.014	2,92	Provisões e contas a pagar		5.600	5,01	3.569	3,45
Cotas de fundos de investimento	4	954	0,86	3.014	2,92	Taxa de administração	5	66	0,06	67	0,06
						Imposto de Renda Sobre Cotas de FII	4	5.510	4,93	3.474	3,36
						Outras		24	0,02	28	0,03
Outros valores a receber		772	0,69	42	0,04						
						Obrigação por aquisição de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	6	-	-	22	0,02
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		116.974	104,68	105.561	102,21						
Cotas de fundos de investimento imobiliário	4	116.974	104,68	105.561	102,21	Patrimônio líquido		111.742	100,00	103.277	100,00
						Cotas integralizadas	8	89.102	79,74	89.102	86,26
						(-) Gastos com colocação de cotas		(21)	(0,02)	(21)	(0,02)
						Lucros acumulados		44.023	39,40	24.714	23,93
						(-) Distribuição de rendimentos	7	(21.362)	(19,12)	(10.518)	(10,18)
Total do ativo		118.703	106,23	108.620	105,17	Total do passivo		118.703	106,23	108.620	105,17

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais

Composição do Resultado do Exercício	Nota explicativa	31/12/2017	31/12/2016
Ativos financeiros de natureza imobiliária		20.101	22.560
Ajuste a valor justo de cotas de fundos de investimento imobiliário		10.132	15.780
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário		6.173	6.983
Resultado com negociação em cotas de fundos de investimento imobiliário		7.254	3.698
Despesas tributárias		(3.458)	(3.901)
Outros ativos financeiros		153	802
Receita com cotas de fundos de renda fixa		153	802
Outras despesas		(945)	(894)
Taxa de administração	5	(823)	(722)
Taxa de performance	5	-	(1)
Consultoria jurídica		-	(45)
Auditoria e custódia		(86)	(71)
Taxa de fiscalização CVM		(23)	(28)
Demais despesas		(13)	(27)
Lucro líquido do exercício		19.309	22.468

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Distribuição de rendimentos</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2015		87.853	(21)	2.246	(1.417)	88.661
Integralização de cotas no exercício	8	1.249	-	-	-	1.249
Lucro líquido no exercício		-	-	22.468	-	22.468
Apropriação de rendimentos no exercício	7	-	-	-	(9.101)	(9.101)
Saldos em 31 de dezembro de 2016		89.102	(21)	24.714	(10.518)	103.277
Lucro líquido no exercício		-	-	19.309	-	19.309
Apropriação de rendimentos no exercício	7	-	-	-	(10.844)	(10.844)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		89.102	(21)	44.023	(21.362)	111.742

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Demonstrações dos fluxos de caixa dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais

	Nota explicativa	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento renda fixa		153	802
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário		6.173	6.983
Pagamento da taxa de administração		(823)	(684)
Pagamento de outros gastos operacionais		(126)	(535)
Caixa líquido das atividades operacionais		5.377	6.566
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário		(28.640)	(47.675)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliários		33.139	36.848
Integralização de cotas de fundos de investimento imobiliários		(700)	-
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário		-	1.082
Caixa líquido das atividades de investimentos		3.798	(9.745)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de cotas	8	-	1.249
Rendimentos pagos	7	(11.235)	(8.497)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(11.235)	(7.248)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa		(2.060)	(10.427)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício		3.017	13.444
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício		957	3.017

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O CSHG TOP FOFII Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 13 de agosto de 2014, sob a forma de condomínio fechado, sendo destinado exclusivamente à aplicação de recursos por investidores qualificados, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo. O prazo de duração do Fundo é de 5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização de cotas da 2ª emissão do Fundo, prorrogáveis por um período adicional de 1 (um) ano, a critério exclusivo da Administradora e mediante comunicado aos Cotistas.

A distribuição de cotas da primeira emissão foi encerrada em 17 de outubro de 2014, após distribuição de 5.000 cotas. A oferta foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, portanto não foi registrada junto à CVM. O registro de funcionamento foi em 17 de outubro de 2014.

O objetivo do Fundo é proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme política de investimento definida no Regulamento do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos Ativos Alvo listados abaixo, buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos ativos alvo que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos Alvo.

- (i) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII);
- (ii) Letras de crédito imobiliário (LCI);
- (iii) Certificados de recebíveis imobiliários (CRI);
- (iv) Letras hipotecárias (LH);
- (v) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC);
- (vi) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; e
- (vii) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que sua emissão ou negociação tenha sido registrada na CVM.

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

2. Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

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

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

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

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

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

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

(i) Cotas de fundos de investimento imobiliário:

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

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

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

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

I. Mensuração dos ativos financeiros

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

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

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

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

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

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.

c) Provisões de ativos e passivos contingentes

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

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo, cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

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

d) Reconhecimento de receitas e despesas

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

e) Caixa e equivalentes de caixa

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

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:

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

I. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

g) Apuração de ganho de Capital

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

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CSHG DI Max Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado	829	3.014
CSHG DI Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado	125	-
	<u>954</u>	<u>3.014</u>

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

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

De caráter imobiliário

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

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

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	31/12/2017			31/12/2016		
			Quantidade	Valor	% (**)	Quantidade	Valor	% (**)
(i) FII CEO Cyrela Commercial Properties	CEOC11	Lajes Corporativas	127.052	11.371	7,00	131.875	8.963	7,26
(ii) CSHG TOP FOFII 2 Fundo de Investimento Imobiliário - FII (***)	FOFT11	Títulos e Valores Imobiliários	12.173	11.053	10,18	12.739	9.618	10,65
(iii) CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (***)	HGBS11	Shoppings	4.680	10.975	0,87	4.574	9.285	0,85
(iv) Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil - FII	FII B11	Logística	26.534	10.481	3,87	28.202	9.307	4,12
(v) BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	BBPO11	Híbrido	70.578	10.163	0,44	82.846	10.273	0,52
(vi) FII Shopping West Plaza	WPLZ11B	Shoppings	120.473	9.036	12,18	121.591	9.119	12,29
(vii) FII Memorial Office	FMOF11	Lajes Corporativas	80.188	8.820	15,78	80.594	8.374	15,86
(viii) Fundo de Investimento Imobiliário - FII TB Office	TBOF11	Lajes Corporativas	82.547	6.339	0,82	66.459	4.217	0,66
(ix) FII Cyrela Thera Corporate	THRA11	Lajes Corporativas	55.270	6.273	3,75	92.230	7.600	6,26
(x) FII BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBVJ11	Lajes Corporativas	81.904	4.922	3,02	72.845	4.025	2,69
(xi) Fundo de Investimento Imobiliário - FII Shopping Jardim Sul	JRDM11	Shoppings	56.978	4.619	2,56	64.895	4.842	2,92
(xii) Fundo de Investimento Imobiliário Grand Plaza Shopping	ABCP11	Shoppings	281.784	4.534	0,46	-	-	-
(xiii) FII VBI FL 4440	FVBI11	Lajes Corporativas	39.910	4.146	1,86	36.294	3.228	1,69
(xiv) Fundo de Investimento Imobiliário Europar - FII	EURO11	Logística	19.592	3.820	5,10	13.146	2.511	3,70
(xv) CSHG GR Louveira Fundo de Investimento Imobiliário – FII (***)	GRLV11	Logística	2.379	2.703	2,22	1.142	1.011	1,06
(xvi) FII Presidente Vargas	PRSV11	Lajes Corporativas	5.805	2.334	2,98	3.824	1.835	1,96
(xvii) CSHG Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário – FII (***)	HGRE11	Lajes Corporativas	1.228	1.768	0,17	1.478	1.847	0,20
(xviii) FII BTG Pactual Corporate Office Fund	BRCR11	Híbrido	14.604	1.548	0,08	1.065	102	0,01
(xix) CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII (***)	HGCR11	Títulos e Valores Imobiliários	14.287	1.485	1,36	720	724	0,69
(xx) Fundo de Investimento Imobiliário - FII Vila Olímpia Corporate	VLOL11	Lajes Corporativas	4.159	360	0,23	23.635	1.725	1,32
(xxi) Fundo de Investimento Imobiliário Edifício Almirante Barroso	ALMI11	Lajes Corporativas	45	80	0,04	-	-	-
(xxii) Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário - FII (***)	CBOP11	Lajes Corporativas	103	77	0,07	1.290	822	0,91
(xxiii) Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII	SAAG11	Agências	531	67	0,01	-	-	-
(xxiv) Fundo de Investimento Imobiliário Hotel Maxinvest	HTMX11B	Hotel	-	-	-	15.146	1.802	1,35
(xxv) CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário FII (***)	HGJH11	Lajes Corporativas	-	-	-	3.526	4.231	2,14
(xxvi) SDI Logística Rio - Fundo de Investimento Imobiliário - FII	SDIL11	Logística	-	-	-	1.240	100	0,09
Total			1.102.804	116.974		861.356	105.561	

(*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

(***) Fundos administrados pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.

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

Saldo inicial em 31/12/2016

Aquisição de cotas

Venda de cotas

Integralização de cotas

Rendimentos apropriados

Valor

105.561

28.618

(35.292)

700

6.173

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Resultado na venda de cotas	7.254
Ajuste a valor justo das cotas	10.132
Recebimento de rendimento	(6.173)
Saldo final em 31/12/2017	116.973

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

	Valor
Saldo inicial em 31/12/2015	79.853
Aquisição de cotas	44.932
Venda de cotas	(37.620)
Rendimentos apropriados	6.983
Resultado na venda de cotas	3.698
Ajuste a valor justo das cotas	15.780
Recebimento de rendimento	(6.983)
Amortização de cotas	(1.082)
Saldo final em 31/12/2016	105.561

Em 31/12/2017 está registrado no Balanço Patrimonial um montante de R\$ 5.510 (2016 - R\$ 3.474) que refere-se a provisão para Imposto de Renda sobre a mais valia apropriada contabilmente sobre as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.

5. Encargos e taxa de administração

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

1,0% ao ano incidente sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que não incidirá cobrança sobre a proporção do patrimônio líquido que estiver investida em Cotas de FII administrados ou geridos pela Administradora e/ou empresas a ela ligadas.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 823 (R\$ 722 em 2016) a título de taxa de administração.

Será paga uma taxa de performance à Administradora, independente da taxa de administração acima, de 20% sobre o que exceder a variação do Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) divulgado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

A taxa de performance é calculada e provisionada diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho a dezembro, e será paga semestralmente até o quinto dia útil dos meses de julho e janeiro, respectivamente, ou quando da amortização das cotas ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

O primeiro período de apuração da Taxa de Performance compreende o período desde a 1ª data de integralização de cotas da 2ª emissão do Fundo até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que ocorrer primeiro.

No exercício, não houve apropriação de despesa (R\$ 1 em 2016) a título de taxa de performance.

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

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo não possui obrigações por aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário (R\$ 22 em 2016).

7. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de rendimentos	2017	2016
Caixa líquido das atividades operacionais no exercício	5.377	6.566
Lucro com negociação em cotas de FII*	5.892	2.993
Base cálculo	11.269	9.559
Resultado mínimo a distribuir no exercício - 95%	10.706	9.081
Rendimentos apropriados no exercício	10.844	9.101
Pagamento no exercício (Valores brutos)		
Rendimentos referentes ao exercício anterior	1.752	1.148
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	9.483	7.349
Total pago no exercício **	11.235	8.497
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	1.361	1.752

*Valores líquidos de R\$ 1.423 de IR pagos no exercício de 2017 (2016 - R\$ 731).

**Valores brutos.

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

8. Patrimônio Líquido

Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 15 de agosto de 2014, correspondente a 5.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 5.000, encerrando em 17 de outubro de 2014.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 29 de julho de 2015, correspondente a 80.053 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1.050,580989, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo, totalizando R\$ 84.102, encerrando em 22 de janeiro de 2016.

Em 2017 não houve integralização de cotas. Em 2016, até o encerramento da oferta, foram integralizadas 1.232 cotas, totalizando R\$ 1.250.

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido está dividido por 85.053 cotas (85.053 cotas em 2016), com valor patrimonial unitário de R\$ 1.313,794290 (R\$ 1.214,266217 em 2016), totalizando R\$ 111.742 (R\$ 103.277 em 2016).

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.

As cotas poderão ser amortizadas, a critério da Administradora. Caso haja amortização das cotas, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

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

10. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

11. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código TFOF11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2017	Data	Valor da cota em 2016
31/01/2017	1.250,00	29/01/2016	-
24/02/2017	1.244,00	29/02/2016	-
31/03/2017	1.238,01	31/03/2016	1.038,98
28/04/2017	1.238,01	29/04/2016	1.038,98
31/05/2017	1.238,01	31/05/2016	1.038,98
30/06/2017	1.315,00	30/06/2016	1.038,98
31/07/2017	1.330,00	29/07/2016	1.038,98
31/08/2017	1.305,00	31/08/2016	1.200,00
29/09/2017	1.300,00	30/09/2016	1.200,00
31/10/2017	1.339,99	31/10/2016	1.200,00
30/11/2017	1.350,00	30/11/2016	1.200,00
29/12/2017	1.400,00	30/12/2016	1.200,00

12. Rentabilidade

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o valor das cotas integralizadas ao final do exercício) foi de 21,67% (25,22% em 2016).

O percentual médio dos rendimentos apropriados por cota no exercício (apurado considerando-se os rendimentos apropriados no exercício sobre o valor de cotas integralizadas) foi de 12,17% (10,21% em 2016).

13. Encargos debitados ao Fundo

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	Valores	%	Valores	%
Taxa Administração	823	0,74	722	1,33
Taxa de performance	0	0,00	1	0,00
Consultoria jurídica	0	0,00	45	0,08
Auditoria e custódia	86	0,08	71	0,13
Taxa de fiscalização CVM	23	0,02	28	0,05
Demais despesas	44	0,04	60	0,11
Total de despesas	976	0,88	927	1,70

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio mensal no exercício, no valor de R\$ 110.943 (R\$ 54.539 em 2016).

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

17. Partes relacionadas

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

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Título	Tipo de transação	Montante das transações	Corretagens
Banco de Investimento	Instituição	Cotas de FII	Compra	9.036	9
Credit Suisse (Brasil) S.A.	Administradora		Venda	8.289	9

18. Demonstrativo ao valor justo

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

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso 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:

Ativos	2017			Saldo total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Investimento	954	-	-	954
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	116.974	-	-	116.974
Total do ativo	117.928	-	-	117.928

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Ativos	2016			Saldo total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de Fundos de Investimento	3.014	-	-	3.014
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	105.561	-	-	105.561
Total do ativo	108.575	-	-	108.575

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

19. Riscos associados ao Fundo

19.1 Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

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

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

19.3 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 lhes 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 o Fundo não ser constituído ou colocação parcial da Oferta de Cotas da 1ª Emissão

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

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

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas cotas. Assim, durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

negativo e qualquer fato que leve o fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

19.8 Risco tributário

A Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário (FII) devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Ainda de acordo com a referida lei, os FII que aplicarem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Excetuadas as aplicações financeiras referentes a LHs, CRIs e LCIs e rendimentos distribuídos de investimentos do Fundo em FII, desde que atendidos os requisitos de isenção da Lei nº 11.033/04, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Os ganhos de capital e rendimentos auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário 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.

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

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

19.10 Risco de concentração de propriedade das cotas do Fundo

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

19.11 Risco de conflitos de interesse

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

19.12 Risco de concentração da carteira do Fundo

O risco de perdas para os cotistas do Fundo é diretamente relacionado ao grau de concentração das suas aplicações. A carteira do Fundo pode se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

determinados emissores, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do Fundo ao resultado dos respectivos emissores.

19.13 Riscos jurídicos

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

19.14 Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

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

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

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

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

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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

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

19.18 Riscos ambientais

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

19.19 Risco de desapropriação

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

19.20 Risco de sinistro

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

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

19.21 Riscos de desvalorização dos ativos imobiliários e condições externas

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

19.22 Risco relativos aos CRI

Os CRI objeto de investimento pelo Fundo poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso esta já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela pode não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada, estabelece em seu artigo 76 que *“Art. 76. As normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Parágrafo único. Para os fins do disposto no caput, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”* A despeito de a companhia securitizadora instituir regime fiduciário sobre os créditos imobiliários, e ter por propósito específico a emissão de CRI, caso prevaleça o entendimento previsto no item acima, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não sejam suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas nas emissões.

19.23 Riscos relativos aos créditos imobiliários dos CRI

Para contratos em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários que lastreiam os CRI, esta antecipação pode afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade do CRI. Para os CRI que possuam a garantia da cessão fiduciária das locações garantindo o pagamento dos créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI, a vacância de um ou mais imóveis pode afetar a garantia consistente da Cessão Fiduciária e, por conseguinte, a capacidade de pagamento dos créditos imobiliários. Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do Contrato lastro dos CRI, a Securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os investimentos destes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os investimentos em CRI poderão incorrer em uma dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI. A capacidade da securitizadora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo devedor dos créditos imobiliários. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o devedor, correspondentes aos saldos do contrato imobiliário, que podem compreender atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

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.

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

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

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

19.25 Risco de diluição

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

19.26 Risco de não realização de investimentos

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

19.27 Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

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

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

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

19.28 Não existência de garantia de eliminação de riscos

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

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

19.29 Outros riscos

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

19.30 Gerenciamento de riscos

a) Risco de Crédito

A administradora atua, 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.

b) Risco de Liquidez

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

c) Risco de Mercado

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

d) Risco Operacional

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

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

É de responsabilidade de cada colaborador conhecer e cumprir a regulamentação, políticas e procedimentos de controles e reports relativos à suas atividades e, escalar, imediatamente, para seus superiores quaisquer

CSHG TOP FOFII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 20.834.884/0001-97

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

problemas, dificuldades ou riscos e erros operacionais, do qual tenha ciência ou que tenha cometido que possam impactar as informações a serem reportadas.

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, a administradora não contratou empresa especializada em classificação de risco.

20. Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

21. Alterações estatutárias

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

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

22. Eventos subsequentes

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

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

LUIZ CARLOS ALTEMARI
CRC 1SP165617/O-1

BRUNO LASKOWSKY
Diretor Responsável