

CSHG Atrium
Shopping Santo
André Fundo de
Investimento
Imobiliário - FII

CNPJ nº 12.809.972/0001-00

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

**Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2017 e 2016**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501
www.kpmg.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos
Cotistas e à Administração do
CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. ("Administradora"), 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, 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 Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2017 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

Principais assuntos de auditoria 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 como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Valor justo das propriedades para investimento do Fundo (Nota explicativa nº 6)

O Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento que são mensurados e registrados pelo valor justo, com base em premissas e estimativas de fluxos de caixa descontados que são preparadas e revisadas internamente, de acordo com a estrutura de governança do Fundo, e que envolvem diversas premissas e elevado grau de julgamento, tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Devido à relevância do valor de propriedades para investimento e uma vez que qualquer mudança nas premissas e estimativas pode impactar de forma relevante as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram a avaliação do desenho dos controles internos referente ao processo de preparação e revisão do plano de negócios, orçamento, estudos técnicos e análises preparados pela Administradora do Fundo e utilizados na determinação do valor justo das propriedades para investimento. Adicionalmente, com o suporte técnico dos nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses estudos, tais como taxas de desconto e taxa de capitalização. Analisamos a adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais estudos e avaliamos também a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras, em especial em relação ao valor justo das propriedades para investimento.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis as premissas e informações utilizadas na determinação do valor justo dos investimentos assim como na estimativa e a divulgação das informações no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada

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

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.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.



Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 26 de março de 2018

KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'm. pontieri'.

Marco Antonio Pontieri
Contador CRC 1SP153569/O-0

CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 12.809.972/0001-00

(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Balanco patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Ativo	Notas Explicativas	2017	% PL	2016	% PL	Passivo	Notas Explicativas	2017	% PL	2016	% PL
Circulante		2.576	1,20	7.992	3,48	Circulante		311	0,14	123	0,05
Disponibilidades		3	0,00	3	0,00	Rendimentos a distribuir	8	163	0,08	-	-
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	1.578	0,74	6.978	3,04	Antecipação de Aluguel	5	5	0,00	-	-
Cotas de Fundos de Investimento		1.578	0,74	6.978	3,04	Provisões e contas a pagar		143	0,07	123	0,05
Aluguéis a receber	5	995	0,46	993	0,43	Taxa de administração		80	0,04	76	0,03
Outros valores a receber		-	-	18	0,01	Consultoria		22	0,01	0	-
						Outros		41	0,02	47	0,02
Não Circulante		212.396	98,94	221.647	96,57	Patrimônio líquido		214.661	100,00	229.516	100,00
Investimentos		212.396	98,94	221.647	96,57	Cotas integralizadas	9	193.517	90,14	193.517	84,31
Propriedades para investimento	6	212.396	98,94	221.647	96,57	(-) Gastos com colocação de cotas		(2.741)	(1,28)	(2.741)	(1,19)
Avaliados pelo valor justo		212.396	98,94	221.647	96,57	Lucros acumulados		23.885	11,13	38.740	16,88
Total do ativo		214.972	100,14	229.639	100,05	Total do passivo		214.972	100,14	229.639	100,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 CNPJ nº 12.809.972/0001-00
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
 (CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

Composição do Resultado do Exercício	Notas Explicativas	2017	2016
Propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis		4.610	1.564
Ajuste ao valor justo	6	(14.985)	(1.375)
Despesas com imóveis		(14)	(2.493)
Resultado líquido de propriedades para investimento		(10.389)	(2.304)
Outros ativos financeiros			
Receita com cotas de fundos de renda fixa		526	532
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração	7 e 14	(941)	(594)
Auditoria e custódia	14	(111)	(111)
Taxa de fiscalização CVM	14	(35)	(41)
Consultoria	14	-	(24)
Provisão para contingência	14	(22)	-
Outras receitas e despesas	14	(32)	(26)
Lucro/Prejuízo Líquido		(11.004)	(2.568)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 CNPJ nº 12.809.972/0001-00
 (Administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)
 (CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

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

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

	Nota explicativa	Cotas Subscritas	Gastos com colocação de cotas	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros Acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2015		181.666	(2.741)	41.487	2.154	(1.886)	220.680
Integralização de Cotas no Exercício	11	11.851	-	-	-	-	11.851
Prejuízo Líquido do Exercício		-	-	-	(2.568)	-	(2.568)
Ajuste de avaliação ao valor justo		-	-	(1.375)	1.375	-	-
Distribuição de Resultado no Exercício	10	-	-	-	-	(447)	(447)
Saldos em 31 de dezembro de 2016		193.517	(2.741)	40.112	961	(2.333)	229.516
Lucro Líquido do Exercício		-	-	-	(11.004)	-	(11.004)
Ajuste de avaliação ao valor justo		-	-	(14.985)	14.985	-	-
Distribuição de Resultado no Exercício	10	-	-	-	-	(3.851)	(3.851)
Saldos em 31 de dezembro de 2017		193.517	(2.741)	25.127	4.942	(6.184)	214.661

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

CSHG Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII
 CNPJ nº 12.809.972/0001-00
(Administrado pela 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 2017 e 2016

Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas

	Notas Explicativas	2017	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de renda de aluguéis		4.613	1.224
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		526	532
Pagamento de despesas com manutenção e reparos		-	(2.460)
Pagamento da taxa de administração		(938)	(620)
Pagamento de outros gastos operacionais		(179)	(218)
Caixa líquido das atividades operacionais		4.022	(1.542)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Aquisição de imóveis para renda	6	(3.338)	(1.547)
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	6	(2.396)	(1.453)
Caixa líquido das atividades de investimentos		(5.734)	(3.000)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de quotas	9	-	11.851
Rendimentos pagos	8	(3.688)	(447)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(3.688)	11.404
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		(5.400)	6.862
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício		6.981	119
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício		1.581	6.981

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 Atrium Shopping Santo André Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 29 de outubro de 2010, sob a forma de condomínio fechado, voltado exclusivamente a investidores qualificados e com prazo de duração indeterminado.

A distribuição de cotas da primeira emissão foi iniciada em 10 de março de 2011 e encerrada em 17 de março de 2011, após distribuição de 100.000 cotas, integralizada em 15 séries. A oferta foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº476, portanto não foi registrada junto à CVM. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 30 de março de 2011.

O objetivo do Fundo é o investimento preponderantemente em empreendimentos imobiliários de natureza comercial, notadamente (i) o empreendimento imobiliário denominado “Atrium Shopping Santo André, incluindo as suas vagas de garagem (“Imóvel Alvo”); e (ii) direitos sobre empreendimentos imobiliários destinados à atividade comercial. O Fundo busca proporcionar ao cotista obtenção de renda e uma rentabilidade adequada para o investimento realizado, por meio de locação ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário.

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 20.

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 nº 516 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/aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

b. Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

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

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

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

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

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

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

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

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

- I. Disponibilidades: saldos de caixa.
- II. Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.
- III. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:
 - (i) São representadas por cotas de fundos de investimento.

c. Mensuração dos ativos e passivos 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 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.

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelo respectivo valor da cota.

(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. Propriedades para investimento

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

e. Provisões de ativos e passivos contingentes

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

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

f. Reconhecimento de receitas e despesas

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

g. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

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

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota 3 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo, projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 6.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	2017	2016
CSHG DI Max Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado	1.578	6.962
CSHG DI Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado	-	16

O CSHG DI Max Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento 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 do fundo CSHG DI Max Private FICFI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do fundo CSHG DI Master Fundo de Investimento Referenciado, o qual ele investe e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósito Interbancário - 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 do fundo CSHG DI Private FICFI Referenciado é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do fundo CSHG DI Master Fundo de Investimento Referenciado, o qual ele investe e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI.

5 Contas a receber

Compreendem aluguéis a receber, vencidos e vincendos, relativos às áreas ocupadas.

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possui o montante de R\$ 995 referente a contas a receber de aluguéis (R\$ 993 em 2016).

6 Propriedade para investimento

O valor justo da propriedade para investimento está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., emitido em novembro de 2017, suportado pelas seguintes principais estimativas:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Método adotado	capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado	capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado
Taxa de desconto	11,00% ao ano	11,25% ao ano
Taxa de capitalização	9,00% ao ano	9,25% ao ano
Período de análise	10 anos	10 anos

A Cushman & Wakefield é uma empresa sediada na Praça Prof. José Lannes, 40 - 3º andar, São Paulo, SP, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisa e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento nos exercícios está descrita a seguir:

Saldo em 31 de dezembro de 2015	220.022
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	1.453
Ajuste de avaliação a valor justo	(1.375)
Aquisição de imóveis para renda	1.547
Saldo em 31 de dezembro de 2016	221.647
Gastos capitalizados ao valor contábil (benfeitorias)	2.396
Ajuste de avaliação a valor justo	(14.985)
Aquisição de imóveis para renda	3.338
Saldo em 31 de dezembro de 2017	212.396

Descrição

O Fundo firmou, através da CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“SPE”), compromisso de venda e compra de fração ideal de terreno, custeio de construção com preço máximo garantido e outros pactos relativo ao Atrium Shopping localizado na Avenida Giovanni Batista Pirelli, nº 115, Vila Homero Thon, no Município de Santo André, Estado de São Paulo, pelo valor de R\$ 135.000, atualizado pelo INCC, conforme contrato assinado em 29 de junho de 2011 com a Brookfield São Paulo Empreendimentos Imobiliários S.A.

No exercício de 2014 foi desembolsado pelo Fundo o montante de R\$ 9.722, a título de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) à SPE, totalizando o montante de R\$ 172.890.

Em 26 de agosto de 2014 foi aprovado o aumento de capital social da SPE, o montante de R\$ 172.890 com os recursos do AFAC.

Tendo em vista a dissolução da CSHG Santo André Empreendimentos Imobiliários Ltda. em 1º de setembro de 2014, o Fundo passou a ser proprietário de 100% (cem por cento) do imóvel denominado Atrium Shopping Santo André. Conforme regras contábeis aplicáveis ao Fundo, na liquidação o imóvel foi transferido ao Fundo pelo valor contábil de R\$ 159.690. Contabilizadas as benfeitorias e os custos de aquisição realizados pelo Fundo, o imóvel foi avaliado a mercado, pela empresa Cushman & Wakefield, indicando o valor de R\$ 270.683. A avaliação gerou impacto positivo no valor do ativo do Fundo, na cota de 31 de outubro de 2014.

O Atrium Shopping Santo André possui aproximadamente 300 lojas e 1.320 vagas de estacionamento, e está localizado na Avenida Giovanni Batista Pirelli, nº 115, Vila Homero Thon, no Município de Santo André, Estado de São Paulo, em terreno de 26.043,85 m². O empreendimento foi inaugurado em outubro de 2013, e conta com aproximadamente 32.800 m² de ABL (Área Bruta Locável).

O empreendimento no qual o Fundo possui imóvel para renda encontram-se segurado quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

7 Encargos e taxa de administração

O Fundo paga à Administradora a quantia equivalente a 0,5% sobre o valor de mercado das cotas, calculado com base na cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 941 (R\$ 594 em 2016) a título de taxa de administração.

8 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 terá destinação que lhe der a Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2017	2016
Caixa líquido das atividades operacionais	4.022	(1.542)
Base cálculo	4.022	(1.542)
Resultado mínimo a distribuir - 95%	3.821	-
Rendimentos apropriados no exercício	3.851	447
Pagamento no exercício (valores brutos)		
Rendimentos referentes ao exercício anterior	-	-
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	3.688	447
Total pago no exercício	3.688	447
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	163	-

9 Patrimônio Líquido

a. Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas, correspondente a 100.000 cotas, foram subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 100.000. A oferta foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, portanto não foi registrada junto à CVM. A emissão foi dividida em 15 séries idênticas, integralizadas entre 10 de março de 2011 e 10 de maio de 2012.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 06 de agosto de 2012, correspondente a 59.520 cotas. Foram subscritas 25.236 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.385,69 e 34.284 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.357,70, totalizando R\$ 81.517, entre 26 de setembro de 2012 e 1º de novembro de 2012. A emissão foi dividida em 12 séries idênticas, integralizadas entre 10 de outubro de 2012 e 10 de setembro de 2013.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 10 de dezembro de 2015, correspondente a 12.000 cotas. A emissão foi dividida em 12 séries idênticas realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, portanto não foi registrada junto à CVM. Até 31 de dezembro de 2015 foram integralizadas 149 cotas ao valor unitário de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 149.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2016, foram integralizadas 11.851 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, totalizando R\$ 11.851 referente a terceira emissão.

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido está dividido por 171.520 cotas (171.520 cotas em 2016), com valor unitário de R\$ 1.251,525358 (R\$ 1.338,127914 em 2016), totalizando R\$ 214.661 (R\$ 229.516 em 2016).

10 Condições para emissões e amortizações

As cotas de cada emissão serão objeto de (i) oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400/03"), ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476/09"), e deverão ser distribuídas no prazo e termos estabelecido no respectivo suplemento ou prospecto, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução da CVM nº 472/08.

Poderá ser cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do Fundo, de acordo com a deliberação da Assembleia Geral que aprovar as respectivas emissões de cotas.

Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados do início da distribuição das novas cotas, sendo deliberada pela Assembleia Geral que aprovar a nova emissão a possibilidade de cessão ou não do direito de preferência.

Nas novas emissões de cotas, poderá ser aprovado pela Assembleia Geral o mecanismo de chamada de capital para que os aportes de recursos a serem realizados pelos cotistas ocorram na medida em que o Fundo (i) identifique necessidades de investimento; ou (ii) identifique necessidades de recebimento de aportes adicionais de recursos para fazer frente às suas obrigações e investimentos, conforme regras e prazos definidos nos respectivos compromissos de investimento a serem celebrados com o Fundo.

Poderá ser admitida a colocação parcial das cotas de cada emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto.

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.

Não houve amortização de cotas do Fundo durante o exercício.

11 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

12 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código de negociação ATSA11B. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação	Data	Cotação
31/01/2017	1.050,00	29/01/2016	910,00
28/02/2017	1.049,99	29/02/2016	891,00
31/03/2017	1.050,00	31/03/2016	870,00
28/04/2017	1.040,00	29/04/2016	870,00
31/05/2017	1.100,00	31/05/2016	920,00
30/06/2017	1.150,00	30/06/2016	887,50
31/07/2017	1.180,00	29/07/2016	900,00
31/08/2017	1.179,50	31/08/2016	1.000,00
29/09/2017	1.178,99	30/09/2016	999,99
31/10/2017	1.180,00	31/10/2016	1.000,00
30/11/2017	1.179,00	30/11/2016	1.000,00
29/12/2017	1.149,90	30/12/2016	1.050,00

13 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de (5,69)% (-1,33% em 2016).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 1,99% (0,23% em 2016).

14 Encargos debitados ao Fundo

	2017		2016	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa Administração	941	0,41	594	0,26
Auditoria e Custódia	111	0,05	111	0,05
Taxa de Fiscalização CVM	35	0,02	41	0,02
Consultoria	-	-	24	0,01
Provisão para contingência	22	0,01	-	-
Demais despesas	32	0,41	26	0,01
Total de despesas administrativas	1.141	0,49	796	0,35

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 228.345 (R\$ 226.362 em 2016).

15 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 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%.

16 Demandas judiciais

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo é parte integrante no polo passivo de demandas judiciais no valor total de R\$ 22 (R\$ 1.452 em 31 de dezembro de 2016), sendo classificadas pelos assessores jurídicos contratados pelo Fundo, conforme descrito abaixo. O Fundo também figura como polo ativo de demandas judiciais que serão reconhecidas quando as respectivas ações transitarem em julgado.

Advogado	Natureza	Quantidade de processos	Valor das causas total R\$ mil	Classificação
Goulart & Colepicolo	Cível (*)	5	-	Possível
Goulart & Colepicolo	Cível (**)	2	22	Provável

(*) Referem-se substancialmente a processos decorrentes de indenização por danos morais e materiais em função das atividades inerentes a Shoppings Centers, além de ações referente a contestação de aluguéis por locatários das lojas.

(**) Trata-se de ação revisional de aluguel com indenização por danos materiais em função de solicitação pela contraparte de restituição dos valores pagos de aluguel em competências anteriores.

17 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.

18 Partes relacionadas

Durante o exercício, o Fundo não realizou transações com partes relacionadas além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7 e as aplicações em cotas de fundos de investimento, conforme detalhado nota explicativa nº 4.

19 Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- a. **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
 - **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está

disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

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

2017				
Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	1.578	-	-	1.578
Propriedade para Investimento	-	-	212.396	212.396
Total do ativo	1.578	-	212.396	213.974
2016				
Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	6.978	-	-	6.978
Propriedade para Investimento	-	-	221.647	221.647
Total do ativo	6.978	-	221.647	228.625

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

20 Riscos associados ao Fundo

20.1 Riscos de mercado

20.1.1 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 prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;

- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

20.1.2 *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.

20.1.3 *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.

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

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada 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 novos recolhimentos não previstos inicialmente.

20.1.5 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.

20.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário

20.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

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

20.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

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

20.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

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

- (i) Quanto à receita de locação: a eventual vacância e a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases

dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória.

Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicarão em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

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

20.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

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

20.2.5 Risco de desapropriação

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

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

20.3 Riscos relativos ao Fundo

20.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas 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.

20.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenham 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.

20.3.3 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.

21 Outros serviços prestados pelo auditor independente

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

22 Alterações estatutárias

Instrumento Particular de Alteração, de 10 de novembro de 2017, alterou a redação do Capítulo IV do Regulamento, o qual trata da administração do Fundo, a fim de alterar a gestora da carteira de investimentos do Fundo que passou a ser a Hedge Investments Real Estate Gestão de Recursos Ltda. O novo Regulamento passou a vigorar a partir do fechamento dos mercados de 15 de novembro de 2017.

Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 8 de fevereiro de 2017, aprovou a substituição do responsável pela gestão da carteira de investimentos do Fundo, atualmente exercida pela Administradora, para a Hedge Alternative Investments S.A. (“Hedge”), a mudança da composição do Comitê de Investimentos do Fundo, para que os 2 (dois) membros titulares e 2 (dois) suplentes atualmente indicados pela Administradora passem a ser membros indicados pela Hedge, a adequação do Regulamento do Fundo, de forma a refletir as deliberações acima descritas, bem como a fazer constar a existência da figura do gestor de recursos do Fundo, suas respectivas atribuições e, ainda, a proceder com as atualizações e/ou ajustes redacionais diversos, conforme o caso, inclusive, mas não se limitando, ao que diz respeito à taxa de administração e às regras de conflito de interesses do Fundo, sem alteração, porém, de seu conteúdo ou condições, as alterações produziram efeitos a partir da abertura dos mercados de 9 de fevereiro de 2017.

23 Evento subsequente

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 presente data, 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
Contador CRC 1SP165617

Bruno Laskowsky
Diretor Responsável