

CSHG Recebíveis  
Imobiliários Fundo  
de Investimento  
Imobiliário - FII

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

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2018 e 2017**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações dos resultados</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone +55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

**Aos acionistas e à Administração do**

**CSHG Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário – FII**

São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") (administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Recebíveis Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2018 e 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 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.

## Valorização dos ativos financeiros com preços e parâmetros não observáveis

(Nota explicativa nº 4)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possuía 89,28% de seu patrimônio líquido em Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), para os quais não há preços cotados, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administradora. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade; a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações, e as taxas e índices financeiros de mercado;</li><li>– com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos o valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e</li><li>– avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

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

## Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

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

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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.

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

São Paulo, 8 de março de 2019

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP014428/O-6



Marco Antonio Pontieri  
Contador CRC 1SP153569/O-0

## CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2018		2017		Passivo	Nota explicativa	2018		2017	
		2018	% PL	2017	% PL			2018	% PL	2017	% PL
<b>Circulante</b>		<b>14.173</b>	<b>5,22</b>	<b>12.044</b>	<b>11,40</b>	<b>Circulante</b>		<b>3.149</b>	<b>1,16</b>	<b>858</b>	<b>0,81</b>
Disponibilidades	3a	5	-	5	-	Rendimentos a distribuir	6	2.519	0,93	764	0,72
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		3.238	1,19	7.841	7,42	Provisões e contas a pagar		630	0,23	94	0,09
Cotas de Fundos de Investimento	4	3.238	1,19	7.841	7,42	Taxa de administração e performance	5	618	0,23	66	0,06
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		10.914	4,02	4.198	3,97	Outros		12	0,00	28	0,03
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4	-	-	3.115	2,95						
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4	10.914	4,02	1.083	1,03						
Outros valores a receber		16	0,01	-	-						
<b>Não Circulante</b>		<b>260.579</b>	<b>95,94</b>	<b>94.459</b>	<b>89,41</b>						
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		<b>260.579</b>	<b>95,94</b>	<b>94.459</b>	<b>89,41</b>						
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		18.086	6,66	-	-	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>271.603</b>	<b>100,00</b>	<b>105.645</b>	<b>100,00</b>
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	18.086	6,66	-	-	Cotas integralizadas	7	263.444	97,00	105.158	99,54
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		242.493	89,28	94.459	89,41	Lucros acumulados		8.159	3,00	487	0,46
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	244.437	90,00	94.459	89,41						
(-) PDD de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		(1.944)	(0,72)	-	-						
<b>Total do ativo</b>		<b>274.752</b>	<b>101,16</b>	<b>106.503</b>	<b>100,81</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>274.752</b>	<b>101,16</b>	<b>106.503</b>	<b>100,81</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2018	2017
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>25.436</b>	<b>10.289</b>
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		18.224	5.810
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		8.676	57
(-) PDD de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(1.944)	-
Prejuízo/Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(5)	113
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		410	1.183
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII		46	2.517
Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		-	407
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		-	(48)
Prejuízo com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		(64)	(718)
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		93	968
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>1.699</b>	<b>1.191</b>
Receita com cotas de fundos de renda fixa		930	901
Rendimento de letras financeiras do tesouro - LFT		762	-
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de letras financeiras do tesouro - LFT		6	-
Lucro na venda de letras financeiras do tesouro - LFT		1	-
Rendimento de notas do tesouro nacional - NTN-B		-	99
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de notas do tesouro nacional - NTN-B		-	(2)
Lucro na venda de notas do tesouro nacional - NTN-B		-	193
<b>Outras receitas e despesas</b>		<b>(2.162)</b>	<b>(1.142)</b>
Taxa de administração e performance	5/12	(1.933)	(861)
Consultoria jurídica	12	-	(27)
Auditoria e custódia	12	(102)	(74)
Taxa de fiscalização CVM	12	(27)	(23)
CETIP	12	(44)	(27)
Devolução custo de oferta - 3ª emissão de cotas		126	-
Outras despesas	12	(182)	(130)
<b>Lucro líquido dos exercícios</b>		<b>24.973</b>	<b>10.338</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		<b>105.158</b>	<b>426</b>	<b>105.584</b>
Lucro líquido do exercício		-	10.338	10.338
Distribuição de resultado no exercício	6	-	(10.277)	(10.277)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>105.158</b>	<b>487</b>	<b>105.645</b>
Integralização de cotas - 3ª emissão (início em 30/04/2018 e encerramento em 19/07/2018)	8	158.286	-	158.286
Lucro líquido do exercício		-	24.973	24.973
Distribuição de resultado no exercício	6	-	(17.301)	(17.301)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>263.444</b>	<b>8.159</b>	<b>271.603</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

### Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais)

	2018	2017
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de juros, correção monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	16.917	7.769
Recebimento de juros e correção monetária e lucro sobre venda de letras de crédito imobiliário - LCI	525	1.131
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	930	901
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	77	968
Recebimento de rendimento de notas do tesouro nacional - NTN-B	-	70
Recebimento de saldo do custo da oferta revertido em favor do Fundo	126	-
Pagamento da taxa de administração	(1.381)	(866)
Pagamento de consultoria jurídica	-	(27)
Pagamento de outros gastos operacionais	(214)	(170)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>16.980</b>	<b>9.776</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(10.000)	(718)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII (líquido de IR)	152	13.785
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(188.672)	(61.671)
Venda/vencimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	32.111	11.499
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	16.560	10.406
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(16.729)	(17.000)
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI	19.729	32.000
Aquisição de letras financeiras do tesouro - LFT	(57.595)	-
Venda de letras financeiras do tesouro - LFT	40.121	-
Aquisição de notas do tesouro nacional - NTN-B	-	(3.037)
Venda de notas do tesouro nacional - NTN-B (líquido de IR)	-	3.191
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>(164.323)</b>	<b>(11.545)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Integralização de quotas - 3ª emissão	158.286	-
Rendimentos pagos	(15.546)	(10.770)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>142.740</b>	<b>(10.770)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(4.603)</b>	<b>(12.539)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)	7.846	20.385
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)	3.243	7.846

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

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

### **1 Contexto operacional**

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

A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 27 de outubro de 2009, a qual foi efetuada em 21 de dezembro de 2009, após distribuição de 30.000 cotas, em série única. A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da segunda emissão em 27 de outubro de 2009, a qual foi iniciada em 22 de dezembro de 2009 e encerrada em 25 de fevereiro de 2010, após distribuição de 74.709 cotas, em série única. A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da terceira emissão em 27 de abril de 2018, a qual foi iniciada em 30 de abril de 2018 e encerrada em 19 de julho de 2018, após distribuição de 1.549.396 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 13 de janeiro de 2010.

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

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 18.

### **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras emanam das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como dos pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), devidamente aprovados pela CVM.

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 8 de março de 2019.

### **3 Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração**

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

#### **a. Caixa e equivalentes de caixa**

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

**b. Classificação dos instrumentos financeiros**

**(i) Data de reconhecimento**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:
  - (i) São representadas por cotas de fundos de investimento e Letras Financeiras do Tesouro - LFT.
- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:
  - (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
  - (ii) Letras de Crédito Imobiliário - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.
- (iii) Cotas de fundos de investimento imobiliário:
  - Negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - As cotas de fundos de investimento imobiliário são valorizadas pela cotação de fechamento do último dia em que foram negociadas em Bolsa de Valores.

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

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

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

**(i) Mensuração dos ativos financeiros**

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

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

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

- Cotas de Fundos de Investimento: as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelos respectivos valores das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores.
- Letras Financeiras do Tesouro - LFT: são avaliados a mercado, o que consiste em atualizar diariamente o seu valor pelo preço de negociação no mercado ou a melhor estimativa deste valor. As principais fontes de precificação são: ANBIMA
- Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário negociados na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.
- Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário não negociados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão: são atualizados pelo valor patrimonial, informado pelo respectivo administrador no mínimo mensalmente. De acordo com a legislação os fundos de investimento imobiliário, devem distribuir rendimentos aos seus cotistas no mínimo semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui, exceto se a Assembleia deliberar pela não distribuição dos rendimentos.

- Letras de Crédito Imobiliário - LCI: são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.
- Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

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

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

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

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

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

**e. Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**f. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

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

- (ii) A metodologia utilizada para precificação dos CRIs e LCIs contempla a verificação das variáveis de mercado e risco de crédito. A administradora concluiu que a metodologia está adequada e reflete a melhor estimativa do valor justo.

#### 4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

##### De caráter não imobiliário

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

	2018		2017	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	69.408,595	3.124	103.628,233	4.389
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	8.900,555	114	287.419,355	3.452
<b>Total</b>	<b>78.309,150</b>	<b>3.238</b>	<b>391.047,588</b>	<b>7.841</b>

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento e o Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento são administrados pelo Itaú Unibanco S.A., que investem prioritariamente em cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com rentabilidade determinada substancialmente pelo rendimento de títulos de renda fixa Letras Financeiras do Tesouro - LFT e operações compromissadas, e que busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Bancário (CDI) ou da taxa Selic.

##### *Letras Financeiras do Tesouro (“LFT”)*

Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui a seguinte composição de Letras Financeiras do Tesouro:

##### *a) Títulos para negociação*

Faixa de Vencimento / Título	Títulos Públicos	
	Custo	Valor Mercado
<b>acima 365 dias (*)</b>	<b>17.579</b>	<b>18.086</b>
Letra Financeira do Tesouro	17.579	18.086
<b>Total Negociação</b>	<b>17.579</b>	<b>18.086</b>
<b>Total Carteira Renda Fixa</b>	<b>17.579</b>	<b>18.086</b>

(\*) prazo a decorrer da data de balanço até o vencimento

**CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo  
de Investimento Imobiliário – FII**  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2018 e 2017

**De caráter imobiliário**

**Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) negociados na B3 S.A.**

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	Segmento de atuação (*)	2018			2017		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(**)	Quantidade de Cotas	Valor	%(**)
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Lajes Corporativas	4.646	650	0,03%	4.646	669	0,03%
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Jardim Sul	Shoppings	2.989	211	0,13%	5.111	414	0,23%
<b>Total</b>		<b>7.635</b>	<b>861</b>		<b>9.757</b>	<b>1.083</b>	

(\*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

**Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) não negociados na B3 S.A.**

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	2018			2017		
	Quantidade	Valor	% (*)	Quantidade	Valor	% (*)
Barigui Fundo de Investimento Imobiliário - FII	100.000	10.053	32,79%	-	-	-
<b>Total</b>	<b>100.000</b>	<b>10.053</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	

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

**Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)**

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo possui a seguinte composição:

Securizadora	Data de emissão - Série	Vencimento	Pagto. de Amortização e Juros	Juros (%)	Atualização Monetária	Rating	Valor de Mercado 2018	Valor de Mercado 2017	
ISEC Securizadora S.A.	31/10/2018 - 26º	22/10/2026	Mensal	8,60 a.a.	IPCA	BBB+	27.517	-	(a)
Ápice Securizadora S.A.	13/06/2018 - 140ª	15/12/2027	Mensal	7,38 a.a.	IPCA	AA	25.864	-	(b)
Vert Securizadora	22/11/2017 - 2ª	22/11/2027	Mensal	8,06 a.a.	IPCA	AA-	21.021	10.159	(c)
Ápice Securizadora S.A.	20/09/2018 - 148º	24/09/2030	Mensal	7,61 a.a.	IGP-M	A	16.509	-	(d)
Habitasec Securizadora S.A.	29/12/2017 - 101ª	21/12/2032	Mensal	1,50 a.a.	CDI	A+	15.221	-	(e)
ISEC Securizadora S.A.	20/04/2018 - 17ª	20/10/2028	Mensal	9,25 a.a.	IPCA	A+	14.917	-	(f)
RB Capital Securizadora S.A.	06/08/2017 - 165ª	06/11/2027	Mensal	6,48 a.a.	IPCA	AA+	14.741	8.230	(g)
Travessia	15/09/2017 - 4ª	15/09/2023	Mensal	8,05 a.a.	IPCA	A	12.982	7.016	(h)
Habitasec Securizadora S.A.	24/05/2018 - 110ª	17/05/2022	Anual	2,00 a.a.	CDI	A+	11.183	-	(i)
Habitasec Securizadora S.A.	03/07/2018 - 111ª	30/06/2022	Semestral	3,00 a.a.	CDI	A-	10.772	-	(j)
Ápice Securizadora S.A.	29/06/2018 - 143ª	25/06/2025	Mensal	7,52	IGP-M	AA	10.745	-	(k)
Ápice Securizadora	03/03/2017 - 77ª	09/05/2023	Mensal	8,00 a.a.	IGP-M	AA	8.415	9.219	(l)
Gaia Securizadora S.A.	15/01/2013 - 55ª	27/01/2025	Mensal	7,50 a.a.	IGP-DI	AA-	8.216	5.666	(m)
Ápice Securizadora S.A.	22/10/2018 - 160ª	26/10/2022	Vencimento	3,00 a.a.	CDI	A-	7.874	-	(n)
RB Capital Securizadora S.A.	01/03/2017 - 145ª	16/03/2023	Vencimento	0,00 a.a.	99% CDI	AA	7.794	7.700	(o)
Ápice Securizadora S.A.	25/08/2017 - 96ª	25/05/2029	Mensal	9,90 a.a.	IGP-M	AA-	6.330	6.569	(p)
Habitasec Securizadora S.A.	16/05/2017 - 84ª	17/05/2021	Anual	1,80 a.a.	CDI	A+	5.658	-	(q)
Gaia Securizadora S.A.	10/07/2010 - 7ª	10/05/2025	Mensal	7,95 a.a.	IGP-DI	AA-	5.275	5.112	(r)
Gaia Securizadora S.A.	16/05/2013 - 48ª	16/06/2020	Mensal	11,00 a.a.	IPCA	A-	5.030	8.506	(s)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2010 - 186ª	20/10/2030	Mensal	8,25 a.a.	IGP-M	AA-	3.391	3.884	(t)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/07/2010 - 171ª	13/06/2040	Mensal	8,30 a.a.	IGP-M	A+	2.280	3.164	(u)
ISEC Securizadora S.A.	02/07/2013 - 2ª	07/09/2022	Mensal	8,00 a.a.	IGP-M	AA	1.761	3.021	(v)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/07/2010 - 169ª	13/06/2040	Mensal	8,30 a.a.	IGP-M	A+	603	907	(w)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/03/2011 - 221ª	20/01/2031	Mensal	8,25 a.a.	IGP-M	A+	338	890	(x)
Brasil Plural Securizadora S.A.	15/11/2012 - 4ª	15/09/2028	Mensal	6,30 a.a.	IPCA	AA-	-	9.912	(y)
Habitasec Securizadora S.A.	16/05/2017 - 84ª	17/05/2021	Anual	2,00 a.a.	CDI	A+	-	4.504	(z)
<b>Total CRI</b>							<b>244.437</b>	<b>94.459</b>	



- (a) CRI Ecopark Curitiba - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação do condomínio logístico denominado Ecopark Curitiba e possui prazo de 8 anos. As garantias da operação são: (i) fundo de reserva, (ii) coobrigação da cedente e (iii) alienação fiduciária do imóvel. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota BBB+ ao CRI objeto da emissão.
- (b) CRI Atento Brasil S.A. - Os créditos que deram origem ao CRI foram cedidos pela TAG BTS Fundo de Investimento Imobiliário que recebe aluguéis da empresa Atento Brasil S.A. pelo uso do imóvel. As garantias do empreendimento são: (i) alienação fiduciária; (ii) cessão fiduciária; (iii) fundo de reserva. A agência de *rating* Liberum Ratings Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota AA ao CRI objeto da emissão.
- (c) CRI JSL: Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, e (ii) fiança. A agência de *rating* Sr Rating Prestação de Serviços Ltda. atribuiu a nota AA- ao CRI objeto da emissão.
- (d) CRI Rede Internacional de Universidades Laureate Ltda. - Os créditos que deram origem ao CRI foram cedidos pela BTS XV Empreendimentos Imobiliários S.A. tem como devedora a ISCP - Sociedade Educacional Ltda. e a fiadora a Rede Internacional de Universidades Laureate Ltda. referente ao contrato de locação pelo uso do imóvel entre a cedente e a devedora por um prazo de 12 anos. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária do imóvel; (ii) cedente como coobrigada por qualquer obrigação assumida no Contrato de locação. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A ao CRI objeto da emissão.
- (e) CRI Iguatemi Fortaleza - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Centers Iguatemi S.A., lastreados nos contratos de locação das lojas do shopping. As garantias da operação são: (i) cessão fiduciária de recebíveis; (ii) alienação fiduciária; (iii) subordinação; (iv) aval. A agência de *rating* atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.
- (f) CRI Rio Ave Investimentos Ltda. - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de locação do Residencial Ferreira da Costa, lastreados pelos créditos imobiliários oriundos da CCB representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária. (ii) cessão fiduciária; (iii) fundo reserva; (iv) aval dos sócios e empresas do grupo. A agência de *rating* Liberum Ratings Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.
- (g) CRI Rede D'OR: Os créditos que deram origem ao CRI provêm de créditos imobiliários, lastreados por contratos de compra e venda e de locação. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel. A agência de *rating* Fitch Ratings Brasil Ltda. atribuiu a nota AA+ ao CRI objeto da emissão.
- (h) CRI Amy: Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de financiamento imobiliário, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) aval, e (iv) fundo de reserva. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A ao CRI objeto da emissão.
- (i) CRI Helbor 2: Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de financiamento imobiliário de empreendimentos imobiliários residenciais e comerciais, lastreados pelos créditos imobiliários representados pelas CCIs. As garantias da operação são: (i) fundo reserva; (ii) alienação fiduciária. A agência de *rating* atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.
- (j) CRI Gafisa S.A.: Os créditos que deram origem ao CRI provêm créditos imobiliários decorrentes das debêntures representados pela CCI para o empreendimento imobiliário residencial denominado “Bosque Marajoara”. As garantias da operação são: (i) fundo reserva; (ii) alienação fiduciária. A agência de *rating* atribuiu a nota A- ao CRI objeto da emissão.
- (k) CRI Pulverizado Mauá: Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) fundo reserva; (ii) alienação fiduciária. A agência de *rating* atribuiu a nota AA ao CRI objeto da emissão.
- (l) CRI Anhanguera Educacional Ltda.: Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de locação, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) garantia fidejussória, (iii) fundo de liquidez, (iv) fundo de despesas. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota AA ao CRI objeto da emissão.

- (m) CRI (4) Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, lastreados nos contratos de locação das lojas do shopping. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de cotas; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Classificação de *Rating*: AA-, pela Liberum Ratings, em abril de 2013.

Em 31 de outubro de 2018 foi constituída uma Provisão para Devedores Duvidosos (PDD) referente a CRI no montante de R\$ 1.944, a PDD foi constituída com base no descasamento previsto entre o fluxo de caixa projetado, segundo laudo de avaliação do emissor, e o PMT do ativo.

- (n) CRI Setin - Os créditos que deram origem ao CRI tem como lastro debêntures emitidas pela Setin, possui prazo de 4 anos. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de unidades residenciais, (ii) alienação fiduciária de cotas das SPEs detentoras dos imóveis e (iii) fundo reserva. A agência de *rating* Liberum Ratings Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A- ao CRI objeto da emissão.
- (o) CRI Aliance Shopping Centers S.A.: Os créditos que deram origem ao CRI provêm de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel; e (ii) cessão fiduciária de recebíveis. A agência de *rating* Fitch Ratings Brasil Ltda. atribuiu a nota AA ao CRI objeto da emissão.
- (p) CRI Swiss Park: Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de venda e compra, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) regime fiduciário, e (iii) fundo de liquidez. A agência de *rating* atribuiu a nota AA- ao CRI objeto da emissão.
- (q) CRI Helbor I: Os créditos que deram origem ao CRI provêm de contratos de financiamento imobiliário de empreendimentos imobiliários residenciais, lastreados pelos créditos imobiliários representados pelas CCIs. As garantias da operação são: (i) estoque performado; (ii) alienação fiduciária; (iii) cash colateral; (iv) fiança da Helbor no contrato de cessão. A agência de *rating* atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.
- (r) CRI Iguatemi Salvador - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Iguatemi Salvador, lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) alienação fiduciária cédulas de crédito imobiliários e (iv) fiança bancária. A agência de *rating* atribuiu a nota AAA ao CRI objeto da emissão.
- (s) CRI Ar Frio - Os créditos que deram origem ao CRI foram cedidos pela Faromac que recebe aluguéis da empresa Ar Frio pelo uso de um galpão refrigerado. As garantias do empreendimento são: (i) alienação fiduciária de 3 galpões refrigerados e uma fazenda; (ii) cessão fiduciária dos direitos creditórios cedidos fiduciariamente; (iii) coobrigação e (iv) fundo de reserva. Classificação de *Rating*: A-.
- (t) CRI Pulverizado Brazilian Securites 3: Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota AA- ao CRI objeto da emissão.
- (u) CRI Pulverizado Brazilian Securites 2: Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.
- (v) CRI Pulverizado Lucio Engenharia: Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária dos imóveis, (ii) cessão fiduciária de recebíveis e (iii) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Liberum Ratings Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota AA ao CRI objeto da emissão.
- (w) CRI Pulverizado Brazilian Securites 1: Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.

- (x) CRI Pulverizado Brazilian Securites 4: Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis e (iii) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.
- (y) CRI Lojas Americanas - os créditos que deram origem ao CRI foram cedidos pela PKCenter que recebe aluguéis da empresa Lojas Americanas pelo uso do imóvel. As garantias do empreendimento são: (i) alienação fiduciária do imóvel; (ii) cessão fiduciária de recebíveis (ambos em Regime Fiduciário e Patrimônio Separados);(iii) os CRI sênior contam com garantia de subordinação do CRI júnior, conforme a ordem de pagamento dos CRI. Classificação de Rating: AA, pela Fitch Ratings Brasil Ltda, Filho & Associados, em setembro de 2014.
- (z) CRI Helbor: Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de financiamento imobiliário, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) garantia real, (ii) garantia fidejussória, (iii) garantia financeira adicional, (iv) obrigação de venda de empreendimentos. A agência de *rating* atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.

**Letras de Crédito Imobiliário (LCI)**

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo possui a seguinte composição de Letras de Crédito Imobiliário:

LCI	2018		2017	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Banco ABC Brasil S.A.	-	-	3.000	3.115
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.000</b>	<b>3.115</b>

## 5 Taxa de administração e desempenho

- Taxa de administração - é calculada diariamente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, à razão de 0,80% ao ano, e paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi apropriada a importância de R\$ 1.502 (R\$ 861 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017) a título de taxa de administração.

- Taxa de desempenho - é de 20% sobre o resultado que exceder 110% da taxa média de captação em CDI - Certificados de Depósitos Interfinanceiros. Essa taxa é calculada e apropriada por dia útil e paga semestralmente em junho e dezembro de cada ano à Administradora, se devida.

Até 26 de novembro de 2018 o Regulamento do Fundo não previa a cobrança de taxa de desempenho.

A taxa de desempenho foi incluída pela AGE de 27 de novembro de 2018. Nela foi deliberada que a primeira data-base para cálculo de performance se iniciou no 1º (primeiro) dia útil de dezembro de 2018, utilizando-se como base a cota patrimonial do último dia útil de novembro de 2018, e se encerrará no último dia útil de junho de 2019.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, foi provisionada a importância de R\$ 431 a título de taxa de desempenho.

## 6 Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, mensalmente, no 10º (décimo dia útil) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Distribuição de Rendimentos</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Caixa líquido das atividades operacionais	16.980	9.776
Lucro com venda de FII (líquido de IRRF)	-	332
Prejuízo com venda de FII	(64)	(722)
Lucro na venda de CRI	1.109	184
Lucro com título de RF - LFT (líquido de IRRF)	104	154
Atualização monetária CRI	(53)	(785)
Base de cálculo	18.076	8.939
Resultado mínimo a distribuir - 95%	17.172	8.492
Rendimentos apropriados no exercício	17.301	10.277
<b>Pagamentos nos exercícios (valores brutos)</b>		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	764	1.257
Resultado do exercício distribuído	14.782	9.513
Total pago no exercício	15.546	10.770
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	2.519	764

## 7 Patrimônio Líquido

### a. Cotas de investimento

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

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

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de abril de 2018, correspondente a 1.549.396 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 102,16, totalizando R\$ 158.286, entre 30 de abril de 2018 e 19 de julho de 2018.

Em 10 de outubro de 2017 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 9 de outubro de 2017, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas realizada em 9 de outubro de 2017.

	Quantidade de cotas	Valor da cota
Saldo final em 9 de outubro de 2017	104.709	1.022,569958
Saldo inicial em 10 de outubro de 2017	1.047.090	102,434665

A quarta emissão de cotas foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas realizada em 27 de novembro de 2018. A oferta das cotas objeto da 4ª emissão será realizada em série única e serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, o volume da oferta inicialmente ofertado será de até 1.451.659 cotas, todas nominativas e escriturais, com valor de emissão de R\$103,33 cada uma totalizando a oferta o montante de R\$150.000, a data do início da distribuição das cotas da 4ª emissão será em 14/02/2019.

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido está dividido por 2.596.486 cotas (1.047.090 em 31 de dezembro de 2017), com valor unitário de R\$ 104,604313 (100,894235 em 31 de dezembro de 2017), totalizando R\$ 271.603 (R\$ 105.645 em 31 de dezembro de 2017).

## **8 Condições para emissões e amortizações**

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 houve emissão de 1.549.396 novas cotas no montante de R\$ 158.286 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 - não houve emissão de novas cotas).

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, não houve amortizações de cotas do Fundo.

## 9 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. Informações cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei ou de normativo expedido pela CVM deverão ser publicadas no jornal Diário do Comércio, Indústria & Serviços - DCI.

## 10 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGCR11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

<b>Data</b>	<b>Valor da cota em 2018</b>	<b>Data</b>	<b>Valor da cota em 2017</b>
31/01/2018	102,00	31/01/2017	1.008,00
28/02/2018	109,00	24/02/2017	1.070,00
29/03/2018	108,65	31/03/2017	1.035,00
30/04/2018	109,25	28/04/2017	1.069,69
30/05/2018	111,75	31/05/2017	1.035,00
29/06/2018	107,90	30/06/2017	1.059,99
31/07/2018	111,67	31/07/2017	1.099,99
31/08/2018	106,48	31/08/2017	1.067,00
28/09/2018	106,99	29/09/2017	1.070,00
31/10/2018	110,89	31/10/2017	(*)103,69
30/11/2018	111,12	30/11/2017	102,20
28/12/2018	115,10	29/12/2017	103,96

(\*) Em 10 de outubro de 2017 houve o desdobramento das cotas do Fundo, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente.

## 11 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (apurada considerando-se o resultado distribuído sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 9,48% (9,83% em 31 de dezembro de 2017).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 6,57% (9,77% no exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

## 12 Encargos debitados ao Fundo

	2018		2017	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa administração e performance	1.933	1,06	861	0,80
Consultoria jurídica	-	-	27	0,03
Auditoria e custódia	102	0,06	74	0,07
Taxa de fiscalização CVM	27	0,01	23	0,02
CETIP	44	0,03	27	0,03
Outras despesas	182	0,10	130	0,12
<b>Total despesas administrativas</b>	<b>2.288</b>	<b>1,26</b>	<b>1.142</b>	<b>1,07</b>

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 181.560 (R\$ 106.848 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

## 13 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 alienação de cotas de outros 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 cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário, conforme disposto na Lei 12.024/09.

### 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%.

Estão isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, de acordo com o artigo 40 da Instrução Normativa da Receita Federal n.º 1585/15, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário que tenham suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que possuam, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. O benefício mencionado 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 de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. A isenção é reconhecida também em relação a pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida.

## 14 Demandas judiciais

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

## 15 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.

## 16 Partes relacionadas

Além da taxa de administração e desempenho, conforme detalhado na nota explicativa nº 5, o Fundo operou transações de compra e venda de títulos por intermédio da Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

### Cotas de fundo de investimento imobiliário

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Título	Tipo de transação	Montante das transações	Corretagem
Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM.	Instituição Administradora	Cotas de FII	Venda	152	-

## 17 Mensuração ao valor justo

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

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



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

<b>2018</b>				
<b>Ativos</b>	<b><u>Consolidado</u></b>			
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>
Cotas de Fundos de Investimento	3.238	-	-	3.238
Letras Financeiras do Tesouro	18.086	-	-	18.086
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	861	-	-	861
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não negociados na B3	-	-	10.053	10.053
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	<u>244.437</u>	-	<u>244.437</u>
<b>Total do ativo</b>	<b>22.185</b>	<b>244.437</b>	<b>10.053</b>	<b>276.675</b>
<b>2017</b>				
<b>Ativos</b>	<b><u>Consolidado</u></b>			
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>
Cotas de Fundos de Investimento	7.841	-	-	7.841
Letras de Crédito Imobiliário	-	3.115	-	3.115
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	1.083	-	-	1.083
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	<u>94.459</u>	-	<u>94.459</u>
<b>Total do ativo</b>	<b>8.924</b>	<b>97.574</b>	<b>-</b>	<b>106.498</b>

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 o Fundo não possuía passivos mensurados pelo valor justo.

## **18 Riscos associados ao Fundo**

### **18.1 Riscos de mercado**

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

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

#### **18.1.2 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 e, ainda, poderão resultar em perdas aos Cotistas. 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.

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.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

### **18.1.3 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.

A tributação aplicável ao Fundo está sujeita a alterações. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

## **18.2 Riscos relativos ao Fundo**

### **18.2.1 *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. 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.

### **18.2.2 *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 tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

### **18.2.3 *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 regulamentação 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 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, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

### **18.2.4 *Risco tributário***

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da mudança do regime de tributação do Fundo ou de seus cotistas, da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa ou variável, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, e os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo, 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 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.

#### **18.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs,**

- (i) Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.
- (ii) Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o

resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

- (iii) Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

#### **18.2.6 Riscos de liquidez de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo**

Como os fundos de investimento imobiliário, CRI, LCI, LIG e outros ativos mobiliários com lastro em ativos imobiliários são modalidades de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário.

### **18.3 Gerenciamento de riscos**

#### **18.3.1 Risco de crédito**

A administradora para reduzir o risco de Crédito executa uma série de controles, entre eles o controle de exposição por emissor dos ativos com limites pré definidos por um comitê, e para cada produto novo, ele é submetido ao comitê para a análise dos riscos envolvidos.

#### **18.3.2 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.

#### **18.3.3 Risco de mercado**

A área de risco faz diariamente monitoramento dos fundos administrados pela CSHG e dos fundos de terceiros, nos quais investimos, através da marcação a mercado dos ativos presentes nas carteiras e comitês trimestrais com a equipe de gestão e operacional contendo análises de exposição por mercados, cenários de stress etc.

#### **18.3.4 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 *Legal Entity Management* 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, as áreas Jurídico, *Compliance* e *Legal Entity Management* são responsáveis pelo cumprimento das normas, certificando a observância 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 às suas atividades e escalar imediatamente para seus superiores quaisquer problemas, dificuldades ou riscos e erros operacionais, do qual tenha ciência ou que tenha cometido, que possam impactar as informações a serem reportadas.

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

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

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

## **20 Alterações estatutárias**

Em 19 de fevereiro de 2018, o Instrumento Particular de Alteração alterou o Regulamento do Fundo para: (i) excluir o Artigo 11 do Regulamento: o Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, e a partes relacionadas à Administradora ou fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora ou partes a ela relacionadas, observando-se o disposto no Regulamento. ; (ii) excluir o Artigo 12 do Regulamento: a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada nos ativos do artigo 16 do regulamento deverá ser aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, a exclusivo critério da administradora, inclusive aqueles administrados pela própria administradora, inseridos no capítulo da política de investimentos; e (iii) tendo em vista o disposto nos itens (i) e (ii), reenumerou os Artigos do Regulamento.

Em 6 de março de 2018, o Instrumento Particular de Alteração deliberou: (i) alterar a redação do Artigo 11 do capítulo da política de investimentos do Regulamento.

O Fato Relevante divulgado em 22 de outubro de 2018 informou aos cotistas e ao mercado em geral que o Sr. Augusto Martins assumiu como diretor responsável pela área de Fundos Imobiliários da CSHG, em substituição ao Sr. Bruno Laskowsky.

Em 27 de novembro de 2018, a Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas deliberou a 4ª emissão de cotas do Fundo em série única que serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, deliberou a alteração no Regulamento do Fundo nos capítulos relativos a inclusão de taxa de performance no Fundo, política de investimento, da emissão, distribuição, subscrição e integralização de cotas do Fundo, da assembleia geral.

\* \* \*

Luiz Carlos Altemari  
Contador CRC 1SP165617/O-1

Augusto Afonso Martins  
Diretor responsável