

# CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47  
(Administrado pela Credit Suisse Hedging-  
Griffo Corretora de Valores S.A.)  
(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

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

# 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

Cotistas e à Administração do

CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Logística - 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 Logística - 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.

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

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui ativos classificados como propriedades para investimento no montante de R\$ 632.020 mil, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esses investimentos possuem risco de distorção relevante, em função da determinação dos seus valores justos envolverem premissas e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar os valores justos desses imóveis e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, da razoabilidade e da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos;</li><li>• análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e</li><li>• avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, 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, 7 de março de 2019

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6



Marco Antonio Pontieri  
Contador CRC 1SP153569/O-0

## CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

(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	
			% PL		% PL				% PL		% PL
<b>Circulante</b>		<b>94.676</b>	<b>9,94</b>	<b>14.342</b>	<b>3,74</b>	<b>Circulante</b>		<b>11.398</b>	<b>1,20</b>	<b>8.078</b>	<b>2,11</b>
Disponibilidades		5	0,00	40	0,01	Rendimentos a distribuir	10	5.911	0,62	2.959	0,77
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	88.861	9,33	9.167	2,39	IR sobre a Letras Financeiras do Tesouro - LFT a pagar		294	0,03	-	-
Cotas de Fundos de Investimento		88.861	9,33	9.167	2,39	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários a pagar		24	0,00	342	0,09
Aluguéis a receber	5	5.724	0,60	2.762	0,72	Provisões e contas a pagar		5.169	0,54	4.777	1,25
Adiantamento para aquisição de imóveis		-	-	1.564	0,41	Obrigação por aquisição de imóveis	8	1.217	0,13	-	-
Venda de cotas FII		-	-	663	0,17	Manutenção de imóveis		60	0,01	-	-
Outros valores a receber		86	0,01	146	0,04	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários		2.939	0,31	4.524	1,18
						Benefitorias a pagar	9	323	0,03	-	-
						Taxa de administração	7	518	0,05	212	0,06
<b>Não Circulante</b>		<b>869.007</b>	<b>91,26</b>	<b>377.121</b>	<b>98,37</b>	Outros		112	0,01	41	0,01
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		<b>236.987</b>	<b>24,89</b>	<b>117.809</b>	<b>30,73</b>						
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		105.719	11,10	-	-						
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	4	105.719	11,10	-	-						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		131.268	13,79	117.809	30,73						
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliários - FII	4	106.253	11,16	117.809	30,73						
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	25.014	2,63	-	-						
Investimento em Sociedades de Propósito Específico - SPE	4	1	0,00	-	-						
<b>Investimento</b>		<b>632.020</b>	<b>66,37</b>	<b>259.312</b>	<b>67,64</b>	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>952.285</b>	<b>100,00</b>	<b>383.385</b>	<b>100,00</b>
<b>Propriedades para Investimento</b>		<b>632.020</b>	<b>66,37</b>	<b>259.312</b>	<b>67,64</b>	Cotas integralizadas	11	902.524	94,77	362.526	94,56
Imóveis acabados	6	632.020	66,37	259.312	67,64	(-) Gastos com colocação de cotas		(9.581)	(1,01)	(9.581)	(2,50)
						Lucros acumulados		2.051	0,22	4.961	1,29
						Ajuste de avaliação ao valor justo		57.291	6,02	25.479	6,65
<b>Total do ativo</b>		<b>963.683</b>	<b>101,20</b>	<b>391.463</b>	<b>102,11</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>963.683</b>	<b>101,20</b>	<b>391.463</b>	<b>102,11</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

# CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

(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>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis		43.219	25.053
Receitas com multas contratuais		196	-
Despesa com imóveis para renda		(1.606)	(1.127)
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento		31.931	4.277
Operações vinculadas a SPE		42	-
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>73.782</b>	<b>28.203</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>22.483</b>	<b>24.953</b>
Rendimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		13	-
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		125	-
Rendimento de letras financeiras do tesouro - LFT		12.629	-
Prejuízo na venda de letras financeiras do tesouro - LFT		(44)	-
Desvalorização/Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliário		(7.923)	12.077
Rendimentos de fundo de investimento imobiliário		7.329	9.460
Estorno de Provisão IR sobre Cotas de Fundos Imobiliários		1.570	-
Lucro na venda de fundo de investimento imobiliário		14.302	4.269
Imposto de renda na venda de fundo de investimento imobiliário		(2.848)	(853)
Imposto de renda sobre Renda Fixa		(2.670)	-
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>4.585</b>	<b>251</b>
Receita com cotas de fundos de renda fixa		4.585	251
<b>Outras despesas</b>		<b>(6.429)</b>	<b>(2.959)</b>
Taxa de administração	7	(5.524)	(2.539)
Consultoria imobiliária, jurídica e contábil	16	(123)	(63)
Auditoria e custódia	16	(361)	(181)
Taxa de fiscalização CVM	16	(57)	(46)
Outras despesas	16	(364)	(130)
<b>Lucro líquido dos exercícios</b>		<b>94.421</b>	<b>50.448</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

(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 31 de dezembro de 2018 e 2017

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		<b>352.945</b>	<b>29.756</b>	<b>(14.258)</b>	<b>368.443</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	50.448	<b>50.448</b>
Ajuste de avaliação ao valor justo		-	(4.277)	4.277	-
Distribuição de resultado no exercício	10	-	-	(35.506)	<b>(35.506)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<b>352.945</b>	<b>25.479</b>	<b>4.961</b>	<b>383.385</b>
Lucro líquido do exercício		-	-	94.421	<b>94.421</b>
Integralização de cotas - 4ª emissão (início em 29/01/2018 e encerramento em 14/03/2018)	11	539.998	-	-	<b>539.998</b>
Ajuste de avaliação ao valor justo		-	31.812	(31.812)	-
Distribuição de resultado no exercício	10	-	-	(65.519)	<b>(65.519)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>		<b>892.943</b>	<b>57.291</b>	<b>2.051</b>	<b>952.285</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.728.688/0001-47

(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)

	Nota explicativa	2018	2017
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de aluguéis		39.872	24.793
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário - FII		7.329	9.460
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		4.585	251
Lucro sobre venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI		125	-
Recebimento de saldo do custo da oferta revertido em favor do Fundo		493	-
Recebimento de outras receitas operacionais		251	-
Pagamento da taxa de administração		(5.217)	(2.523)
Pagamento de despesas com imóveis		(1.596)	(1.253)
Pagamento de consultoria imobiliária/jurídica/contabil		(152)	(64)
Pagamento de outros gastos operacionais		(603)	(297)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>45.087</b>	<b>30.367</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Custo de aquisição de imóveis e SPE	6	(329.826)	(1.564)
Benfeitorias em imóveis para renda		(7.876)	(52)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(26.000)	(2.682)
Venda de cotas fundos de investimento imobiliário - FII		35.474	11.634
Aquisição de letras financeiras do tesouro - LFT		(606.277)	-
Venda de letras financeiras do tesouro - LFT		501.872	-
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI		(6.032)	-
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI		6.032	-
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(25.001)	-
Subscrição de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		(5.361)	-
Lucro sobre venda fundos de investimento imobiliários - FII (líquido de IR)		11.251	3.578
Lucro sobre venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IR)		8.885	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>		<b>(442.859)</b>	<b>10.914</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Integralização de quotas - 4ª emissão	11	539.998	-
Rendimentos pagos	10	(62.567)	(35.506)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>477.431</b>	<b>(35.506)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>			
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	3.a	9.207	3.432
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	3.a	88.866	9.207

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

*(Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas)*

### 1 Contexto operacional

O CSHG Logística - Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 30 de abril de 2010, sob a 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 abril de 2010, a qual foi iniciada em 29 de abril de 2010 e encerrada em 03 de maio de 2010, após a distribuição de 100 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 08 de junho de 2010.

O objetivo do Fundo é a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de rendas, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do Fundo.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 22.

### 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 7 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 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.

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

(ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

(iii) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE) - o objetivo específico da SPE é possuir e comercializar imóveis para renda ou desenvolvimento.

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

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

**(i) Mensuração dos ativos financeiros**

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

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

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

- Fundos de Investimento: 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 líquidos 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.

- Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE): são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas em setembro de 2018.
- Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizados 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. 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 (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) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa nº 3 (d), 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 explicativa nº 6.

## 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	1.323.915,733	59.555	216.556,973	9.167
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	1.902.275,910	24.274	-	-
Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	1.116.653,343	5.032	-	-
Total	4.342.844,985	88.861	216.556,973	9.167

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

O Itaú Top Renda Fixa Referenciado DI Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do Special Renda Fixa Referenciado DI Fundo de

Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

***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>104.405</b>	<b>105.719</b>
Letra Financeira do Tesouro	104.405	105.719
<b>Total Negociação</b>	<b>104.405</b>	<b>105.719</b>
<b>Total Carteira Renda Fixa</b>	<b>104.405</b>	<b>105.719</b>

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

**De caráter imobiliário**

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

O Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundos listados em bolsa de valores	Ticker	Segmento de atuação (*)	2018			2017		
			Quantidade de cotas	Valor	% (**)	Quantidade de cotas	Valor	% (**)
CSHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII	HGRE11	Lajes Corporativas	182.020	27.185	2,47%	18.202	26.211	2,47%
Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística - FII	SDIL11	Logística	123.680	13.110	3,61%	-	-	-
Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII	KNCR11	Títulos e Valores Mobiliários	103.719	10.992	0,31%	-	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil - FII	FIIB11	Híbrido	103.661	44.211	15,13%	212.590	83.976	31,04%
Fundo de Investimento Imobiliário Europar - FII	EURO11	Logística	20.825	3.520	5,42%	27.430	5.349	7,14%
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	BBPO11	Lajes Corporativas	15.787	2.208	0,10%	15.787	2.273	0,10%
<b>Total</b>			<b>549.692</b>	<b>101.226</b>		<b>274.009</b>	<b>117.809</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 líquidos na B3 S.A.***

O Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

	2018	2017
--	------	------



Fundo	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)	Quantidade de Cotas	Valor	%(*)
Fundo de Investimento Imobiliário - BTG Pactual Crédito Imobiliário	50.000	5.027	7,35%	-	-	-
<b>Total</b>	<b>50.000</b>	<b>5.027</b>		-	-	

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

***Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI)***

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

Título	Securizadora	Vencimento	Juros	Rating	Atualização Monetária	Valor Contábil em 2018	Valor Contábil em 2017
4ª EM-29ª e 30ª Séries	ISEC Securizadora S.A.	05/01/2039	6,25% a.a.	AAA	IPCA	25.014 (i)	-
<b>Total</b>						<b>25.014</b>	<b>-</b>

(i) Os créditos imobiliários, vinculados aos CRI, encontram-se representados pela CCI (Cédula de Crédito Imobiliário), emitida sob a forma escritural, sem garantia real, pela BRL VI Fundo de Investimento Imobiliário. As garantias da operação são: a Alienação Fiduciária de imóvel, a Fiança Bancária e a subordinação, quando referidos em conjunto. Possui rating AAA pela Fitch Rating

***Investimento em Sociedades de Propósito Específico (SPE)***

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o Fundo possui a seguinte composição em Investimento em Sociedades de Propósito Específico:

SPE	Saldo em 31/12/2017	Movimentação em 2018				Saldo em 31/12/2018	
		Custo de aquisição SPE	Quantidade adquirida SPE	Valor (Baixa SPE)	Quantidade (Baixa SPE)	Valor	Quantidade
SPE Campo Grande *	-	52.864	4.577.335	(52.863)	(4.576.335)	1	1.000
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>52.864</b>	<b>4.577.335</b>	<b>(52.863)</b>	<b>(4.576.335)</b>	<b>1</b>	<b>1.000</b>

\* Em 20 de abril de 2018 o Fundo adquiriu a totalidade das ações da SPE Campo Grande Investimentos Imobiliários e Participações S.A. da qual era detentora do imóvel Gerdau Ações Longos. Desta forma o Fundo tornou-se o único titular de todos os direitos sobre a SPE, especialmente a propriedade dos Imóveis. Em 13 de setembro de 2018 o imóvel foi transferido da SPE para o Fundo, após esta aquisição a SPE Campo Grande não possui mais ativos em sua carteira, mantendo apenas por um prazo de 6 meses a SPE ativa nos termos legais para novas aquisições, das quais não possuem vínculo com o Fundo.

## 5 Contas a receber

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui o montante de R\$ 5.724 (R\$ 2.762 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017) referente a contas a receber de aluguéis.

## 6 Propriedades para investimento

Os valores justos estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em dezembro de 2018. O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

Imóvel	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Lojas Americanas Uberlândia	8,75%	8,25%	11 anos
Cremer Blumenau	9,00%	11,00%	10 anos
Centro Empresarial Master Offices	9,00%	9,50%	10 anos
Tetra Pak Monte Mor	9,00%	9,00%	10 anos
Gerdau Rio de Janeiro	8,50%	9,50%	10 anos
Ed. Albatroz Gaia	8,50%	8,50%	11 anos
Tech Town	10,00%	9,00%	12 anos
Centro Empresarial Atibaia	9,25%	8,50%	10 anos
Air Liquide Campinas	9,00%	9,00%	10 anos
Brascabos Rio Claro	9,50%	10,50%	10 anos
Ed. Os Lusíadas	9,00%	8,50%	10 anos

A Cushman & Wakefield é uma empresa sediada na Praça Prof. José Lannes, 40 - 4º andar, São Paulo, SP, com experiência em corretagem imobiliária, mercado de capitais, pesquisas e serviços para ocupantes e investidores corporativos.

### a. Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	Saldo em 31/12/2017		Movimentação em 2018				Saldo em 31/12/2018	
	Valor justo	%	Custo de aquisição de imóveis	(Alienação) de imóveis	Resultado com (re)avaliação	Benfeitorias	Valor justo	%
Lojas Americanas Uberlândia	-	-	185.798	-	17.327	-	203.125	100%
Cremer Blumenau	86.489	100%	-	-	3.804	-	90.293	100%
Centro Empresarial Master Offices	58.430	100%	-	-	12.583	-	71.013	100%
Tetra Pak Monte Mor	-	-	76.336	-	(11.916)	-	64.420	100%
Gerdau Rio de Janeiro	-	-	54.215	-	6.999	-	61.214	100%
Ed. Albatroz Gaia	32.982	15%	-	-	2.554	8.185	43.721	15%
Tech Town	30.091	90%	-	-	(2.323)	-	27.768	90%
Centro Empresarial Atibaia	21.300	22%	-	-	265	5	21.570	22%
Air Liquide Campinas	-	-	16.229	-	1.158	-	17.387	100%
Brascabos Rio Claro	15.890	100%	-	-	1.450	-	17.340	100%
Ed. Os Lusíadas	14.130	5%	-	-	30	9	14.169	5%
<b>Total</b>	<b>259.312</b>		<b>332.578</b>	<b>-</b>	<b>31.931</b>	<b>8.199</b>	<b>632.020</b>	

## b. Descrição das propriedades para investimento

### **Lojas Americanas Uberlândia**

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 88.689 m<sup>2</sup>, sendo 100% detido pelo fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m<sup>2</sup>. O ativo, destinado à locação, fica no Anel Viário Setor Oeste - Uberlândia/MG

### **Cremer Blumenau**

Trata-se de ativo de perfil industrial, com área construída de 65.825 m<sup>2</sup>, sendo 100% detido pelo fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 4 m a 5 m e piso de madeira ou concreto. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Iguaçu - Blumenau/SC.

### **Centro Empresarial Master Offices**

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, com área construída de 14.234 m<sup>2</sup>, sendo 100% detido pelo fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, lajes regulares e piso vinílico, porcelanato e cerâmico. O ativo, destinado à locação, fica na Av. Guido Caloi, 1.935 - São Paulo/SP.

### **Tetra Pak Monte Mor**

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 24.696 m<sup>2</sup>, sendo 100% detido pelo fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e piso de cimento queimado. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Tobias Bueno De Oliveira, 701 - Monte Mor/SP.

### **Gerdau Rio de Janeiro**

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 16.592 m<sup>2</sup>, sendo 100% detido pelo fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 12 m e resistência do piso a 6 ton por m<sup>2</sup>. O ativo, destinado à locação, fica na Estrada do Pedrogoso, 900 - Rio de Janeiro/RJ.

### **Ed. Albatroz Gaia**

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 20.154 m<sup>2</sup>, sendo 15% detido pelo fundo. O ativo conta com alto padrão construtivo, pé direito de 10 m e resistência do piso a 6 ton por m<sup>2</sup>. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia Dom Pedro I, km 90 - Jarinu/SP.

### **Tech Town**

Trata-se de ativo de perfil empresarial, com área construída de 7.905 m<sup>2</sup>, sendo 90% detido pelo fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 3,5 m e piso de carpete e cerâmico. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia SP-101, km 9,5 - Hortolândia/SP.

### **Centro Empresarial Atibaia**

Trata-se de ativo de perfil logístico, com área construída de 12.343 m<sup>2</sup>, sendo 22% detido pelo fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 8,5m e resistência do piso a 4 ton por m<sup>2</sup>. O ativo, destinado à locação, fica na Av. Tégula 888 - Atibaia/ SP.

### **Air Liquide Campinas**

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, com área construída de 1.999 m<sup>2</sup>, sendo 100% detido pelo fundo. O ativo conta com padrão construtivo alto, de piso cerâmico e estrutura de concreto armado. O ativo, destinado à locação, fica na Rua Ronald Cladstone Negri, 557 - Campinas/SP.

### **Brascabos Rio Claro**

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, com área construída de 11.492 m<sup>2</sup>, sendo 100% detido pelo fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 4 m a 7 m e piso de cimento queimado. O ativo, destinado à locação, fica na Avenida Brasil, 3.464 - Rio Claro/SP.

### **Ed. Os Lusíadas**

Trata-se de ativo de perfil industrial e logístico, com área construída de 6.232 m<sup>2</sup>, sendo 5% detido pelo fundo. O ativo conta com padrão construtivo regular, pé direito de 10 m e resistência do piso a 5 ton por m<sup>2</sup>. O ativo, destinado à locação, fica na Rodovia Dom Pedro I, km 87 - Atibaia/SP.

**c. Coberturas de seguros**

Os empreendimentos nos quais o Fundo possui imóveis para renda encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes considerados como suficientes pela administração.

**7 Taxa de administração**

A taxa de administração é calculada mensalmente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, à razão de 0,6% 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\$ 5.524 (R\$ 2.539 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017) a título de taxa de administração.

**8 Obrigação por aquisição de imóveis**

Em 31 de dezembro de 2018 há saldo em obrigações por aquisição de imóvel no valor de R\$ 1.217 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 - não houve).

**9 Obrigação por benfeitorias realizadas**

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo possuía uma obrigação de benfeitoria realizada na propriedade para investimento no montante de R\$ 323 (No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 - não houve).

**10 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 de 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	45.087	30.367
Lucro sobre venda fundos de investimento imobiliários - FII (líquido de IR)	11.251	3.578
Lucro sobre venda de letras financeiras do tesouro - LFT (líquido de IR)	8.885	-
Base de cálculo	65.223	33.945
Resultado mínimo a distribuir - 95%	61.962	32.248
Rendimentos apropriados no exercício	65.519	35.506
<b>Pagamentos no exercício (valores brutos)</b>		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	2.959	2.959
Resultado do exercício distribuído	59.608	32.547

<b>Distribuição de Rendimentos</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Total pago no exercício	62.567	35.506
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	5.911	2.959

## 11 Patrimônio líquido

### a. Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 27 de abril de 2010, correspondente a 100 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 100, entre 29 de abril de 2010 e 3 de maio de 2010.

A segunda emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23 de junho de 2010, correspondente a 300.000 cotas, subscritas e integralizadas 155.653 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 162.006, entre 21 de setembro de 2010 e 21 de março de 2011, e cancelados as cotas não subscritas.

A terceira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 11 de novembro de 2011, correspondente a 184.347 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade, ao valor nominal unitário de R\$ 1.092,19, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 200.420, entre 18 de novembro de 2011 e 03 de fevereiro de 2012.

A quarta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 26 de janeiro de 2018, correspondente a 448.034 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor unitário de emissão de R\$ 1.205,26, totalizando R\$ 539.998, entre 29 de janeiro de 2018 e 14 de março de 2018.

Em 17 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 17 de abril de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas realizada em 17 de abril de 2018.

	Quantidade de cota	Valor da cota
Saldo final em 16 de abril de 2018	788.134	1.175,346691
Saldo inicial em 17 de abril de 2018	7.881.340	117,537463

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido está dividido por 7.881.340,000 cotas (340.100 cotas em 31 de dezembro de 2017), com valor unitário de R\$ 120,827771 (R\$ 1.127,270491 em 31 de dezembro de 2017), totalizando R\$ 952.285 (R\$ 383.385 em 31 de dezembro de 2017).

## 12 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 empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. O valor de cada nova cota deverá

ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do Anúncio de Início de Distribuição das novas cotas; III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

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

Não houve novas emissões de cotas ou amortizações de cotas do Fundo durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017.

### 13 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.

### 14 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGLG11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2018	Data	Valor da cota em 2017
31/01/2018	1.314,00	31/01/2017	1.196,50
28/02/2018	1.379,99	24/02/2017	1.350,00
29/03/2018	1.503,77	31/03/2017	1.193,20
30/04/2018	(*)140,92	28/04/2017	1.233,99
30/05/2018	135,00	31/05/2017	1.255,00
29/06/2018	125,80	30/06/2017	1.245,00
31/07/2018	125,85	31/07/2017	1.238,00
31/08/2018	126,02	31/08/2017	1.251,00
28/09/2018	126,00	29/09/2017	1.304,32
31/10/2018	131,03	31/10/2017	1.283,00
30/11/2018	136,81	30/11/2017	1.323,00
31/12/2018	140,00	29/12/2017	1.343,00

(\*) Em 17 de abril de 2018 houve o desdobramento das cotas do Fundo, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente.

## 15 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2018 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi 10,57% (14,29% 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 7,34% (10,06% no exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

## 16 Encargos debitados ao Fundo

	2018		2017	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	5.524	0,68	2.539	0,67
Auditoria e custódia	123	0,02	181	0,05
Consultoria imobiliária, jurídica e contábil	361	0,04	63	0,02
Taxa de fiscalização CVM	57	0,01	46	0,01
Outras despesas	364	0,04	130	0,03
<b>Total de despesas administrativas</b>	<b>6.429</b>	<b>0,79</b>	<b>2.959</b>	<b>0,78</b>

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2018, no valor de R\$ 816.423 (R\$ 378.566 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017).

## 17 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.

## 18 Demandas judiciais

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

## 19 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.

## 20 Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 7, 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 imobiliário

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Títulos e Valores Mobiliários	Tipo de Transação	Montante das Transações R\$	Corretagens
Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM.	Instituição Administradora	Cotas de FII	Compra	10.986	11
Credit Suisse (Brasil) S.A. CTVM.	Instituição Administradora	Cotas de FII	Venda	49.290	50
<b>Total</b>				<b>60.277</b>	<b>61</b>

## 21 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 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	2018			Consolidado
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de Fundos de Investimento	88.861	-	-	88.861
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	101.226	-	-	101.226
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não líquidos na B3	-	-	5.027	5.027
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	25.014	-	25.014
Investimento em Sociedades de Propósito Específico	-	1	-	1
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	105.719	-	-	105.719
Propriedades para investimento	-	-	632.020	632.020
<b>Total do ativo</b>	<b>295.806</b>	<b>25.015</b>	<b>637.047</b>	<b>957.868</b>
	<b>2017</b>			
<b>Ativos</b>				<b>Consolidado</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de Fundos de Investimento	9.167	-	-	9.167
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	117.809	-	-	117.809
Propriedades para investimento	-	-	259.312	259.312
<b>Total do ativo</b>	<b>126.976</b>	<b>-</b>	<b>259.312</b>	<b>386.288</b>

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

## 22 Riscos associados ao Fundo

### 22.1 Riscos de mercado

#### 22.1.1 *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.

### 22.1.2 *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 prejudicadas de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

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.

### **22.1.3 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.

## **22.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

### **22.2.1 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, oferta e procura 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.

Como os recursos do Fundo destinam-se, preponderantemente, à aplicação em imóveis, um fator que deve ser 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.

É característica dos bens imóveis e das locações, em especial, sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do Brasil. Reflexos como redução do poder aquisitivo e queda do fluxo de comércio externo podem ter consequências negativas no valor do Imóvel-Alvo e de suas locações.

### **22.2.2 Riscos relativos às receitas mais relevantes (receita de locação, alterações nos valores dos aluguéis praticados e rescisão dos contratos de locação)**

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 implicará 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 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 destinados ao comércio, o locatário terá direito a 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 comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos.”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação e que 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.
- (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.

### 22.2.3 *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, impossibilitando, 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.

### 22.2.4 *Riscos referentes à regulamentação imobiliária*

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação e autorregulação expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades de aquisição, incorporação imobiliária, construção e reforma de imóveis. Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados imóveis pelo Fundo poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de negócios do Fundo, afetando adversamente suas atividades, e, conseqüentemente, a rentabilidade dos cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel e antes do desenvolvimento do empreendimento imobiliário a ele atrelado, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as

atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

**22.2.5 Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários próximos**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários em áreas próximas àquelas em que se situam os Imóveis que fazem parte da carteira do Fundo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou renovar a locação de espaços em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

**22.2.6 Risco de depreciação do investimento**

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

**22.2.7 Risco de vacância**

A retração do crescimento econômico pode ocasionar redução na ocupação dos imóveis. A redução da taxa de ocupação pode não só reduzir a receita de um Fundo de investimento pela vacância de seus imóveis, mas também gerar redução nos valores dos aluguéis.

**22.2.8 Risco de sinistro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida. Bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos empreendimentos imobiliários não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e condição financeira do Fundo.

**22.2.9 Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas poderia ocasionar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Ademais, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), e quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, como tributos, despesas condominiais, custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

## 22.3 Riscos relativos ao Fundo

### 22.3.1 *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. 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.

### 22.3.2 *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 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.

### 22.3.3 *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 especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo 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, dentre 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, o que teria um impacto em sua rentabilidade.

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável aos 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.

#### 22.3.4 **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.

### 22.3.5 *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. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas dependerão dos resultados obtidos pelo Fundo com a locação, ou, ainda, com a cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da locação dos imóveis de seu patrimônio.
- (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.

### 22.3.6 *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.

### 22.3.7 *Risco da administração dos imóveis por terceiros*

A administração dos empreendimentos integrantes da carteira do Fundo poderá ser realizada por empresas especializadas. Tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.



As empresas especializadas possuem certo grau de autonomia para administrar os empreendimentos imobiliários, de modo que as ações adotadas podem eventualmente prejudicar as condições dos empreendimentos imobiliários ou os rendimentos a serem distribuídos pelo Fundo aos cotistas.

## 22.4 Gerenciamento de riscos

### 22.4.1 *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 do riscos envolvidos.

### 22.4.2 *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.

### 22.4.3 *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.

### 22.4.4 *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.

## **23 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.

## **24 Alterações estatutárias**

Em 17 de abril de 2018 a Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas aprovou o desdobramento de cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 17 de abril de 2018, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas.

Em 14 de março de 2018 o anúncio de encerramento comunicou o encerramento da distribuição pública de cotas da 4ª emissão do Fundo. As cotas foram objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, por meio da oferta, a qual compreendeu a subscrição de 448.034 cotas nominativas, escriturais, cada uma com valor de emissão de R\$ 1.205,26 (mil, duzentos e cinco reais e vinte e seis centavos), perfazendo o montante total de R\$ 539.998. 123.473 cotas foram subscritas por titulares de direito de preferência; 324.561 cotas foram subscritas por outros investidores; e todos os subscritores de cotas no âmbito da oferta integralizaram, ainda, o custo unitário de distribuição por cota, destinado a arcar com os custos unitários da 4ª Emissão, no valor de R\$ 41,84 (quarenta e um reais e oitenta e quatro centavos) por cota subscrita, totalizando o valor de R\$ 1.247,10 (mil duzentos e quarenta e sete reais e dez centavos) desembolsado por cada investidor por Cota subscrita. Nesse sentido, considerando o preço de aquisição, foi integralizado o montante total de R\$ 558.743.

O Fato Relevante divulgado em 18 de maio de 2018 informou a alteração do Regulamento do Fundo no capítulo relativo à emissão, distribuição, subscrição e integralização de cotas do fundo.

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.

## **25 Eventos Subsequentes**

Fato Relevante emitido, em 1 de março de 2019, comunicou aos cotistas e ao mercado em geral que o Fundo firmou, naquela data, um Instrumento Particular de Compromisso de Cessão de Direitos Aquisitivos de Propriedade do Solo e do Direito Real de Superfície e Outras Avenças (“Contrato”) por meio do qual se comprometeu, atendidas determinadas condições precedentes à aquisição, a adquirir a integralidade de um imóvel logístico localizado na cidade de Guarulhos, Estado de São Paulo, com área de 18.276 m<sup>2</sup> (dezoito mil, duzentos e setenta e seis metros quadrados), atualmente locado para um operador logístico com atuação global (“Imóvel”). O valor total a ser pago pelo Imóvel é R\$ 47.500 (quarenta e sete milhões e quinhentos mil reais), corrigido pro rate die, a partir de 21 de dezembro de 2018, pela variação

do IPCA/IBGE, com base no índice do mês de novembro de 2018 e tendo como índice reajuste o índice do mês anterior ao mês do efetivo pagamento (“Preço”). O desembolso do Preço será realizado quando superadas as condições precedentes à aquisição, previstas no Contrato, entre elas as diligências jurídicas e técnicas a serem realizadas no Imóvel por assessores contratados pelo Fundo. Após a conclusão do negócio - com pagamento do Preço e a lavratura da respectiva escritura para a transferência da propriedade do Imóvel - o Fundo se tornará proprietário de tal Imóvel e titular do direito sobre a receita do aluguel pago mensalmente pela locatária, que constitui o valor mensal bruto de R\$ 463 (quatrocentos e sessenta e três mil, duzentos e oitenta e quatro reais), que equivale a aproximadamente R\$ 0,06 /cota (considerando o total de 7.881.340 cotas).

\* \* \*

Luiz Carlos Altemari  
Contador CRC 1SP165617/O-1

Augusto Afonso Martins  
Diretor responsável