

---

# ***CSHG Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII***

***(CNPJ nº 08.431.747/0001-06)  
(Administrado pela Credit Suisse  
Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)  
Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2017  
e relatório do auditor independente***



## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

A Administradora e aos Cotistas  
CSHG Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII

### **Opinião**

---

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

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

### **Base para opinião**

---

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

### **Ênfase**

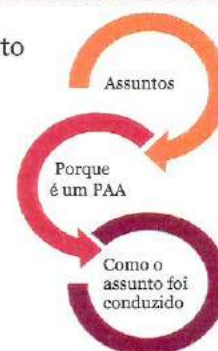
---

#### **Propriedade fiduciária**

Conforme mencionado na Nota 6, a transferência da propriedade fiduciária de alguns imóveis do Fundo ainda não havia sido concluída em 31 de dezembro de 2017. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

## Principais Assuntos de Auditoria

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



### Porque um PAA

#### Mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) (Notas Explicativas 3(e) e 4)

A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários, foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração, uma vez que dependem de técnicas de avaliação realizadas por meio de modelos internos baseados em determinadas premissas para valorização de instrumentos financeiros com pouca liquidez e sem mercado ativo e/ou dados observáveis.

### Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Em adição, efetuamos, em base amostral, testes independentes de precificação dos CRIs.

Consideramos que a mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários é razoável em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras.

**Mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário (FII) (Notas Explicativas 3(c) e 4)**

A mensuração do valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário foi considerada uma área de foco de auditoria devido à relevância dessas aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor da cota. A administração precifica as cotas dos fundos de investimento imobiliário investidos com base em política de precificação estabelecida, que considera o valor da última negociação de cotas em bolsa, para os fundos negociados em bolsa, e o valor patrimonial da cota divulgado pela administradora, quando, consoante política da Administradora, os valores negociados não refletem o seu valor justo ou quando os fundos não apresentam cotas habilitadas à negociação em bolsa.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo da carteira de investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário, incluindo o acesso à política de precificação da administradora.

Para os fundos com negociação em bolsa, realizamos testes substantivos, comparando os preços utilizados pela administração para a valorização dessas aplicações com os preços das últimas negociações das cotas na bolsa.

Para os fundos em que, conforme a política de precificação da administradora as cotações não refletem valor justo ou àqueles, cujas cotas não são negociadas em bolsa, obtivemos acesso às demonstrações financeiras auditadas dos referidos fundos investidos e confrontamos o valor patrimonial da cota informado nessas demonstrações financeiras com o valor da cota considerado pela Administração do Fundo para fins de precificação.

Consideramos que a mensuração do valor justo das cotas dos fundos de investimento imobiliário é razoável, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras.

**Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas Explicativas 3(c) e 6)**

A mensuração do valor justo das propriedades foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outros, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo

com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração dos laudos de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitidos por especialistas externos.

Consideramos que a mensuração do valor justo das propriedades para investimento é razoável, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações financeiras.

### **Outro assunto**

---

#### **Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior**

O exame das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório e auditoria, com data de 27 de março de 2017, sem ressalva.

### **Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

---

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

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

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

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

---

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

## CSHG Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII

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

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

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

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



CSHG Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, 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 os assuntos não devem ser comunicados em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2018

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

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

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

**Balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

(Valores em milhares de Reais)

<u>Ativo</u>	Nota explicativa	2017		2016		<u>Passivo</u>	Nota explicativa	2017		2016	
			% PL		% PL				% PL		
<b><u>Circulante</u></b>		<b>63.746</b>	<b>5,18</b>	<b>195.915</b>	<b>17,23</b>	<b><u>Circulante</u></b>		<b>48.159</b>	<b>4,23</b>	<b>33.477</b>	<b>2,94</b>
Disponibilidades		777	0,07	225	0,02						
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		4.915	0,43	10.129	0,89	Rendimentos a distribuir	11	6.180	0,54	7.417	0,65
Cotas de fundos de Investimento	4	4.915	0,43	10.129	0,89	Imposto de Renda Sobre Cotas de FII	4	34.141	3,00	24.565	2,16
Contas a receber por aluguéis	5	10.598	0,93	10.824	0,95	Compra de Cotas de FII	4	7.177	0,63	-	-
Outros valores a receber		1.632	0,14	1.560	0,14	Provisões e contas a pagar		661	0,06	1.495	0,13
Rendimentos a receber de fundos imobiliários		1.632	0,14	1.560	0,14	Taxa de administração		575	0,05	1.411	0,12
						Outros		86	0,01	84	0,01
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	4	45.823	4,03	173.177	15,23						
Letras de crédito imobiliário - LCI		12.021	1,06	19.682	1,73						
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI		33.802	2,97	153.495	13,50						
Diversos	1		0,00	-	-						
<b><u>Não Circulante</u></b>		<b>1.215.123</b>	<b>98,73</b>	<b>974.930</b>	<b>85,72</b>						
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		<b>326.646</b>	<b>28,72</b>	<b>269.654</b>	<b>23,71</b>						
Aplicações financeiras		326.646	28,72	269.654	23,71						
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		326.646	28,72	269.654	23,71						
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário - FII	4	326.646	28,72	269.654	23,71	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>1.230.710</b>	<b>100,00</b>	<b>1.137.368</b>	<b>100,00</b>
						Cotas integralizadas	12	898.472	73,00	898.472	79,00
<b>Investimento</b>		<b>888.477</b>	<b>78,12</b>	<b>705.276</b>	<b>62,01</b>	(-) Gastos com colocação de cotas		(8.577)	(0,70)	(8.577)	(0,75)
<b>Propriedades para Investimento</b>		<b>888.477</b>	<b>78,12</b>	<b>705.276</b>	<b>62,01</b>	Ajuste de avaliação a valor justo		189.209	15,37	121.022	10,64
Imóveis acabados	6	888.477	78,12	705.276	62,01	Lucros acumulados		735.094	59,73	631.358	55,51
						(-) Distribuição de rendimentos		(583.488)	(47,41)	(504.907)	(44,39)
<b>Total do ativo</b>		<b>1.278.869</b>	<b>103,91</b>	<b>1.170.845</b>	<b>102,94</b>	<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>1.278.869</b>	<b>103,91</b>	<b>1.170.845</b>	<b>102,94</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

**Demonstração do resultado****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado do exercício	Nota	2017	2016
	explicativa		
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receitas de aluguéis	5	60.659	55.840
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	5	68.187	2.485
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>128.846</b>	<b>58.325</b>
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>			
Rendimento de certificados recebíveis imobiliários - CRI		7.599	20.378
Ajuste a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		(8.885)	-
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		1.267	2.789
Ajuste a valor justo de letras de crédito imobiliários - LCI		7	-
Rendimentos de fundos de investimento imobiliário		21.117	20.423
Ajuste ao valor justo de fundos de investimento imobiliários - FII		47.883	19.486
Resultado na venda de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		-	1.393
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(9.577)	(4.175)
		<b>59.411</b>	<b>60.294</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita com cotas de fundos de renda fixa		591	1.074
		<b>591</b>	<b>1.074</b>
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Taxa de administração	7	(16.116)	(13.915)
Consultoria jurídica e reavaliação imobiliária		(152)	(113)
Auditoria e custódia		(484)	(472)
Taxa de fiscalização CVM		(63)	(75)
Outras receitas e despesas		(110)	13
		<b>(16.925)</b>	<b>(14.562)</b>
<b>Lucro líquido do exercício</b>		<b>171.923</b>	<b>105.131</b>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas Integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Ajuste de avaliação a valor justo	Lucros Acumulados	(-) Distribuição de Rendimentos	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		<u>898.472</u>	<u>(8.577)</u>	<u>118.537</u>	<u>528.712</u>	<u>(415.899)</u>	<u>1.121.245</u>
Ajuste de avaliação a valor justo				2.485	(2.485)		-
Lucro líquido do exercício					105.131		<b>105.131</b>
Apropriação de rendimentos	11					(89.008)	<b>(89.008)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		<u>898.472</u>	<u>(8.577)</u>	<u>121.022</u>	<u>631.358</u>	<u>(504.907)</u>	<u>1.137.368</u>
Ajuste de avaliação a valor justo				68.187	(68.187)		-
Lucro líquido do exercício					171.923		<b>171.923</b>
Apropriação de rendimentos	11					(78.581)	<b>(78.581)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<u>898.472</u>	<u>(8.577)</u>	<u>189.209</u>	<u>735.094</u>	<u>(583.488)</u>	<u>1.230.710</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ nº 08.431.747/0001-06

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

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

**Demonstração do fluxo de caixa - método direto****Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

(Valores em milhares de Reais)

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	60.885	55.952
Recebimento de juros e atualização monetária de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	6.818	13.837
Recebimento de juros de letras de crédito imobiliário - LCI	1.935	5.296
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	21.045	20.233
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	591	1.074
Pagamento da taxa de administração	(16.952)	(13.513)
Pagamento de outros gastos operacionais	(807)	(626)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>73.515</b>	<b>82.253</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Custo de aquisição de imóveis para renda	(4.471)	(51)
Benfeitorias em imóveis para renda	(2.367)	(3.042)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(1.932)	(985)
Venda de cotas fundos de investimento imobiliários - FII	-	698
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(1.156)	-
Venda/vencimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	3.490	-
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	1.077	8.456
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(19.000)	(34.000)
Venda/vencimento/resgate de letras de crédito imobiliários - LCI	26.000	35.000
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>1.641</b>	<b>6.076</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos pagos	(79.818)	(89.009)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(79.818)</b>	<b>(89.009)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(4.662)</b>	<b>(680)</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	10.354	11.034
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5.692	10.354
<b>Transações relevantes que não afetam caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>108.176</b>	-
Liquidação de CRI com dação em pagamento de bens (Nota 6 f)	108.176	-

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

# **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

## **1 Contexto operacional**

O CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII, foi constituído em 27 de dezembro de 2006, sob a forma de condomínio fechado, voltado aos investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 14 de novembro de 2006, a qual foi iniciada em 21 de novembro de 2006 e encerrada em 18 de dezembro de 2006, após distribuição de 45.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) em 28 de dezembro de 2006.

O objetivo do Fundo é a aquisição para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários comerciais devidamente construídos, através da aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, incluindo-se ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo, bem como cotas de outros fundos de investimento imobiliário, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, notadamente “*Shopping Centers*”.

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 23.

## **2 Apresentação das demonstrações financeiras**

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

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

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

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração para emissão e divulgação em 27 março de 2018.

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

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários, fundos de investimento 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 financeiros são inicialmente reconhecidos ao seu valor justo 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 de renda fixa.**

Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Aplicações financeiras de natureza imobiliária estão representadas pelas aplicações em:

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

- i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- iii) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário.

Para fins de apresentação o Administrador classificou no Balanço Patrimonial do Fundo o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário como Realizável a Longo Prazo, por se tratarem de investimentos com objetivo de auferir renda; não tendo como finalidade a venda destes investimentos no curto prazo.

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

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os 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 àqueles mantidos até o vencimento.

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.

Cotas de Fundos de Investimento: são atualizadas, diariamente, pelo respectivo valor da cota.

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 ou pelo valor patrimonial de cota divulgado pelo administrador do Fundo onde os recursos são aplicados, quando o valor da cota negociada, não reflete o valor justo, conforme a política de

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

precificação da Administradora que segue as diretrizes do manual de apreçamento do custodiante/controlador.

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

Letras de Crédito Imobiliário - LCI: são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo. 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 justo. 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 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 especializadas 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 a 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

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

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 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.
- (ii) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na Nota 3 (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 6.

## **4 Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estão representadas por:

## CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

### I - De caráter não imobiliário

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

Fundo	2017		2016	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI	-	-	4.475.429,406	10.129
Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	116.068,973	4.915	-	-

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

O Itaú Soberano Renda Fixa Simples Longo Prazo 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 pelo investimento direto ou indireto, em títulos de emissão do Tesouro Nacional e/ou do Banco Central do Brasil, prefixados ou indexados a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI), ou, ainda, por operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

### II - De caráter imobiliário

#### *a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)*

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, o Fundo possui a seguinte composição:

Título	Securizadora	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Índice de atualização monetária	Valor contábil em 2017	Valor contábil em 2016	
4ºEM-33	GAIASEC - Gaia Securizadora S.A.	28/05/2027	9,00	IGP-DI	13.314	18.482	(a)
4ºEM-55	GAIASEC - Gaia Securizadora S.A.	27/01/2028	7,65	IGP-DI	12.040	16.058	(b)
4ºEM-48	GAIASEC - Gaia Securizadora S.A.	16/06/2020	9,75	IPCA	2.836	7.410	(c)
1ºEM-4S	BPSC - Brasil Plural Securizadora	15/09/2028	5,89	IPCA	4.443	4.510	(d)

## CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

#### Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1ªEM-122S	RBCS - RB Capital Securitizadora	07/07/2025	5,39	IPCA	1.169	-	(e)
4ªEM-22	GAIASEC - Gaia Securitizadora S.A.	27/03/2017	10,50	IGP-DI	-	37.169	(f)
4ªEM-22	GAIASEC - Gaia Securitizadora S.A.	27/03/2017	10,50	IGP-DI	-	37.169	(g)
4ªEM-42	GAIASEC - Gaia Securitizadora S.A.	27/03/2017	7,50	IGP-DI	-	32.697	(h)
<b>Total</b>					<b>33.802</b>	<b>153.495</b>	

- (a) CRI Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária do imóvel, (ii) alienação fiduciária de cotas com condição resolutiva, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios, (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Não há classificação de risco.
- (b) CRI Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, sendo 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.
- (c) 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, pela Lopes Filho & Associados, em julho de 2014.
- (d) 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 Separado); (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.
- (e) CRI Vale - Os créditos que deram origem ao CRI provêm do recebimento de aluguel, sendo lastreados em créditos imobiliários oriundos de Contrato de Locação Built to Suit firmado com a Vale S.A. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel; (ii) alienação fiduciária de cotas, regime fiduciário, patrimônio separado e fundo reserva. Não há classificação de risco.
- (f) CRI Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, sendo lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel e (ii) cessão fiduciária de recebíveis. Não há classificação de risco.
- (g) CRI Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, sendo lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel; (ii) alienação fiduciária de cotas com condição resolutiva, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios, (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Não há classificação de risco.
- (h) CRI Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provêm de operações do Shopping Goiabeiras, sendo lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel; (ii) alienação fiduciária de cotas com condição resolutiva, (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios, (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Não há classificação de risco.

As CRI's (f), (g) e (h) foram liquidadas com a entrega de bens pelo devedor, nos termos da Nota 6 (f).

## CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

As movimentações dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, ocorridas ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 podem ser assim demonstradas:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>153.495</b>	<b>155.410</b>
Aquisição de CRI	1.156	-
Venda/Vencimento de CRI	(111.666)	-
Amortização de CRI	(1.077)	(8.456)
Rendimento de CRI	7.599	20.378
Ajuste a valor justo de CRI	(8.885)	-
Recebimento juros e atualização monetária de CRI	(6.818)	(13.837)
Deságio	(2)	-
<b>Saldo final</b>	<b>33.802</b>	<b>153.495</b>

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

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016, o Fundo possui a seguinte composição de Fundos de Investimento Imobiliário:

Fundo	2017			2016		
	Quantidade	Valor	% (*)	Quantidade	Valor	% (*)
Shopping Parque D. Pedro FII	201.839	217.168	12,39%	201.839	199.218	12,39%
Parque Dom Pedro Shopping Center FII	10	31	-	10	20	-
FII Shopping Jardim Sul	277.238	22.473	12,47%	277.238	20.687	12,47%
FII Via Parque Shopping FII (**)	482.223	86.179	18,66%	425.515	48.934	16,46%
FII Shopping West Plaza	10.594	795	1,07%	10.594	795	1,07%
<b>Total</b>	<b><u>971.904</u></b>	<b><u>326.646</u></b>		<b><u>915.196</u></b>	<b><u>269.654</u></b>	

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

(\*\*) Durante o exercício o Fundo, subscreveu 56.708 novas cotas desse fundo imobiliário e até o momento foram integralizadas 12.026 cotas, ficando pendentes de integralização 44.682 cotas, totalizando R\$ 7.177.

As movimentações da carteira de FII, ocorridas ao longo dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e de 2016 podem ser assim demonstradas:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Saldo inicial</b>	<b>269.654</b>	<b>248.768</b>
Aquisição/ integralização de cotas	1.932	985

## CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

#### Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Venda de cotas	-	(698)
IR apurado na venda de cotas	-	(280)
Subscrição de cotas	7.177	-
Rendimentos apropriados	21.045	20.233
Resultado na venda de cotas	-	1.393
Ajuste a valor justo das cotas	47.883	19.486
Recebimento de rendimento	(21.045)	(20.233)
<b>Saldo final</b>	<b>326.646</b>	<b>269.654</b>

Em 31 de dezembro de 2017 o Fundo possui provisão para imposto de renda no valor total de R\$ 34.141 (R\$ 24.565 em 31 de dezembro de 2016), calculado sobre o resultado positivo da soma dos ajustes a valor justo das cotas de fundos de investimento imobiliário na carteira do Fundo, cujo ganho de capital está sujeito à tributação, quando de sua realização.

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

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, o Fundo possui a seguinte composição de letras de crédito imobiliário:

LCI	2017				2016			
	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Quantidade	Valor	Vencimento	Taxa de juros ao ano	Quantidade	Valor
Banco ABC Brasil S.A.	18/09/2018	95% CDI	6.000	6.018	07/08/2017	92% CDI	12.000	12.568
Banco BTG Pactual S.A.	31/08/2018	95% CDI	6.000	6.003	09/02/2017	93% CDI	7.000	7.114
<b>Total</b>			<b>12.000</b>	<b>12.021</b>			<b>19.000</b>	<b>19.682</b>

## 5 Contas a receber

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

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possui o montante de R\$ 10.598 (R\$ 10.824 em 31 de dezembro de 2016) referente a contas a receber de aluguéis.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017 o Fundo recebeu a título de receita de aluguéis, sobre as propriedades de investimento descritas na Nota 6, o montante de R\$ 60.659 (R\$ 55.840 em 31 de dezembro de 2016).

## CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

### 6 Propriedades para investimento

O valor justo das propriedades para investimento está suportado por laudos de avaliação elaborados pela Cushman & Wakefield, emitidos em 18 de dezembro de 2017 e 29 de novembro de 2016, respectivamente. O método adotado para ambos os exercícios foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e que tiveram como data base 1º de janeiro de 2018 e 1º de dezembro de 2016. Segue abaixo as principais estimativas utilizadas:

#### 2017

Imóvel	Vacância %	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Shopping Center Penha	6,00%	10,25%	9,00%	10 anos
Tivoli Shopping Center	8,00%	10,00%	9,00%	10 anos
Mooca Plaza Shopping	4,00%	9,25%	8,25%	10 anos
São Bernardo Plaza Shopping	10,00%	10,50%	9,25%	10 anos
Outlet Novo Hamburgo	7,00%	10,25%	9,00%	10 anos
Goiabeiras Shopping	15,00%	10,50	9,25%	10 anos

Os laudos de avaliação foram devidamente aprovados pela administração do Fundo em 18 de dezembro de 2017.

#### 2016

Imóvel	Vacância %	Taxa de desconto % a.a.	Taxa de capitalização % a.a.	Período de análise
Shopping Center Penha	6,00%	10,50%	9,25%	10 anos
Tivoli Shopping Center	20,00%	10,50%	9,50%	10 anos
Mooca Plaza Shopping	6,00%	10,50%	8,75%	10 anos
São Bernardo Plaza Shopping	12,50%	11,00%	9,50%	10 anos
Outlet Novo Hamburgo	8,00%	11,25%	9,50%	10 anos

Os laudos de avaliação foram devidamente aprovados pela administração do Fundo em 30 de novembro de 2016.

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

### Movimentação das propriedades para investimento

Imóvel	Saldo em 31/12/2016		Movimentação em 2017			Saldo em 31/12/2017	
	Valor justo	Participação	Aquisição de participação	Ajuste a valor justo	Benfeitorias	Valor justo	Participação

## CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

#### Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(a) Shopping Center Penha (*)	264.029	87,57%	-	13.373	187	277.589	87,56%
(b) Tivoli Shopping Center	121.800	59,00%	-	9.343	1.189	132.332	59,00%
(c) Mooca Plaza Shopping	124.577	20,00%	-	11.778	521	136.876	20,00%
(d) São Bernardo Plaza Shopping	146.839	35,00%	-	9.220	123	156.182	35,00%
(e) Outlet Novo Hamburgo	48.031	49,00%	-	4.746	89	52.866	49,00%
(f) Goiabeiras Shopping (*)	-	-	112.647	19.727	258	132.632	26,20%
<b>Total</b>	<b>705.276</b>		<b>112.647</b>	<b>68.187</b>	<b>2.367</b>	<b>888.477</b>	

(\*) A transferência da titularidade dos imóveis depende da unificação das matrículas, que se encontra em processo.

- (a) **Shopping Center Penha** - Em junho de 2009, o Fundo adquiriu 4,96% do Shopping Center Penha. Em outubro do mesmo ano, foram adquiridos adicionais 8,804% do ativo. No mês de fevereiro de 2010, o Fundo comprou 0,62% de participação adicional do shopping. Em 27 de janeiro de 2012, o Fundo realizou operação que transferiu 30% do Shopping Center Plaza Sul, como contrapartida da operação de permuta com reposição pela aquisição de 17,116% adicionais no Shopping Center Penha. Em 3 de fevereiro de 2012, o Fundo adquiriu mais 5,0628% do imóvel e no dia 11 de dezembro de 2012, o CSHG Brasil Shopping FII adquire o controle do ativo, por meio da compra de 51% do empreendimento que, somados a participação de 36,5628% que o Fundo já detinha do ativo, consolida sua participação no shopping, com o percentual de 87,5628%. O empreendimento possui 208 lojas e 1.437 vagas para estacionamento, está localizado na Rua Dr. João Ribeiro, nº 304, Penha de França, na capital do Estado de São Paulo. O empreendimento foi inaugurado em outubro de 1992, e conta com 29.642 m<sup>2</sup> de ABL.
- (b) **Tivoli Shopping Center** - o Fundo adquiriu fração ideal de 24% do ativo em janeiro de 2007. Em maio do mesmo ano, foi adquirido mais 5% do shopping. Na mesma data da aquisição do controle do Shopping Center Penha acima descrita (11 de dezembro de 2012), o Fundo adquiriu o controle do shopping por meio da compra de 30% adicionais do imóvel. O empreendimento possui 158 lojas e 1.400 vagas para estacionamento, e está localizado na Rua Ósmio, 699, na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo. O empreendimento foi inaugurado em novembro de 1998, e conta com 23.878 m<sup>2</sup> de ABL.
- (c) **Mooca Plaza Shopping** - Em 23 de janeiro de 2012, foi firmado o Compromisso de Compra e Venda para a aquisição de 20% do Mooca Plaza Shopping. Na ocasião, foi pago como sinal 20% do valor total da operação, ficando a finalização da compra vinculada a condições contratuais, que foram alcançadas em setembro de 2012. A conclusão da aquisição de 20% do empreendimento foi realizada em 27 de setembro de 2012. O empreendimento possui 271 lojas e 2.415 vagas para estacionamento, e está localizado na Rua Capitão Pacheco e Chaves, 313, na capital do Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em novembro de 2011, e conta com 41.915 m<sup>2</sup> de ABL.
- (d) **São Bernardo Plaza Shopping** - No dia 11 de dezembro de 2012, o Fundo adquiriu fração ideal de 5% do São Bernardo Plaza Shopping. O Fundo já detinha 144 CRI do ativo, que foram adquiridos em julho de 2012. Os CRI eram conversíveis em adicionais 30% de fração ideal do imóvel, no momento

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 08.431.747/0001-06**

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

**CNPJ: 61.809.182/0001-30**

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

da amortização dos mesmos. Em 14 de julho de 2014, foi realizada Assembleia Geral dos titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 30ª série da 5ª emissão da Gaia Securitizadora que aprovou a alteração do fluxo de amortização dos CRI que postergou a parcela de amortização de 100% (cem por cento) do saldo devedor unitário deste CRI, prevista para ocorrer em 17 de junho 2014, para que ocorresse em 17 de março de 2015, desde que o ativo atendesse a todos os requisitos da Política de Investimentos constante no Regulamento do Fundo, além da regulamentação em vigor. O empreendimento possui 233 lojas e 2.500 vagas para estacionamento e está localizada na Avenida Rotary, 624, na cidade de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo. O shopping foi inaugurado em novembro de 2012, e conta com 42.629 m<sup>2</sup> de ABL. Em 5 de fevereiro de 2015 o Fundo converteu o principal de 144 Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) no valor de R\$ 144.000, adquirido em junho de 2012, em participações direta no São Bernardo Plaza Shopping, quitando a dívida lastro dos CRI. Com a finalização desta operação, o Fundo passou a deter 35% do empreendimento.

- (e) **Shopping Platinum Outlet** - Em 23 de junho de 2015 o Fundo converteu parte do principal dos 63 Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), adquiridos em 2012 e 2013, em fração ideal do Shopping Platinum Outlet (“Outlet”), localizado em Novo Hamburgo – RS, pelo montante de R\$ 44.844 (60% do Outlet, cujo preço da conversão foi obtido mediante metodologia de cálculo, mutuamente acordada pelas partes envolvidas e estabelecida em “Carta de Opções de Dação” datada de 17 de dezembro de 2012). O saldo remanescente do CRI no montante de R\$ 18.157 foi pago ao longo da curva do papel durante os 12 (doze) meses seguintes. Na mesma data, o Fundo vendeu 11% dos direitos aquisitivos do Outlet à Iguatemi Outlets do Brasil Ltda., cujo valor contábil naquela data era de R\$ 8.221 e o valor de venda foi de R\$ 15.027, auferindo lucro contábil no montante de R\$ 6.806. Com a finalização destas operações, o Fundo passou a deter 49% do Shopping Platinum Outlet, cujo valor de mercado naquela data era de R\$ 37.997 (valor de conversão da participação, acrescido de custos de ITBI, despesas com escritura, registro e assessoria). O empreendimento possui 91 lojas e 1.300 vagas para estacionamento e está localizado na Rodovia BR116 Km 239, na cidade de Novo Hamburgo, Estado do Rio Grande do Sul. O Shopping foi inaugurado em setembro de 2013, e conta com 20.440 m<sup>2</sup> de ABL.
- (f) **Goiabeiras Shopping** - Em 24 de março de 2017, o Fundo firmou “Escritura de Dação de Bem Imóvel em Pagamento e Pacto Adjetivo de Prorrogação de Alienação Fiduciária em Garantia”, por meio da qual se tornou proprietário da fração ideal de 53,99% de parte das lojas que compõem o Goiabeiras Shopping, localizado na Avenida José Monteiro de Figueiredo, nº 500, em Duque de Caxias, Cuiabá, Estado do Mato Grosso. Referida dação em pagamento foi realizada pelo valor de R\$ 109.424 e teve por finalidade liquidar o saldo devedor de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) (no valor total de R\$ 108.176) subscritos pelo Fundo, tal como previsto nos próprios títulos. Tais CRIs integram a 22ª e 42ª Séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A. (GaiaSec) e estavam vinculados aos créditos imobiliários decorrentes de três Cédulas de Crédito Bancário (CCB-I, CCB-II e CCB-IV) de emissão da Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda. (Gesc)3, proprietária da fração ideal do imóvel transferido ao Fundo. A título de compensação (torna), foi entregue ao devedor o valor de R\$ 1.248. Os custos de transferência de propriedade (ITBI e registros cartoriais) capitalizados ao valor do imóvel totalizaram R\$ 3.223. O Shopping foi inaugurado em 1989, e conta com 26.292 m<sup>2</sup> de ABL.

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

### **Seguros (não auditado)**

O Shopping Tivoli encontra-se segurado pela Axa Seguros e Tokio Marine Seguradora. O Shopping Center Penha encontra-se segurado pela Axa Seguros. O Mooça Plaza Shopping encontra-se segurado pelas empresas Bradesco Seguros e Tokio Marine. O São Bernardo Plaza Shopping encontra-se segurado pelas empresas Tokio Marine Seguradora e Bradesco Seguros. O Shopping Platinum Outlet encontra-se segurado pela Allianz Seguros. O Goiabeiras Shopping encontra-se segurado pela Chubb Seguros, Sompo Seguros e Faifax Brasil Seguros Corporativos. Todos os imóveis possuem as seguintes coberturas: incêndio (inclusive em decorrência de tumultos), raio, explosão de qualquer natureza, queda de aeronaves, alagamento, inundação, danos elétricos, equipamentos eletrônicos (excluído roubo e danos elétricos), lucros cessantes (lucro líquido + despesas fixas) em decorrência da cobertura básica, quebra de vidros, espelhos e mármore, roubos de bens (excluído bens ao ar livre), anúncios luminosos, equipamentos e aparelhos portáteis, quebra de máquinas, pequenas obras de engenharia, roubo de valores em mãos de portadores maiores de 18 anos (excluído Ticket's e Vale Transportes), roubo de valores dentro do local segurado (excluído Ticket's e Vale Transportes), sprinklers, tumultos, greve e lock out, vazamento de tanques e tubulações, vendaval, ciclone, tornado, granizo, queda de aeronaves, impacto de veículos e fumaça (excluído bens ao ar livre).

## **7 Taxa de administração**

A 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 0,60% ao ano (até 07 de novembro de 2017 foi calculada à razão de 1,5% ao ano) e paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados (ver Nota 25).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foi apropriada a importância de R\$ 16.116 (R\$ 13.915 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016) a título de taxa de administração.

## **8 Obrigações por aquisição de imóveis**

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

## **9 Obrigação por captação de recursos**

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, o Fundo não detinha obrigações pela cessão de recebíveis decorrentes de contratos de aluguéis.

## CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

---

### 10 Obrigação por benfeitorias realizadas

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016 o Fundo não detinha obrigações por benfeitorias realizadas.

### 11 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 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 pela 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>2017</b>	<b>2016</b>
Caixa líquido das atividades operacionais	73.515	82.253
Atualização monetária de CRI e LCI	-	1.934
Lucro com venda das cotas de fundos de investimento imobiliário	-	1.114
Lucro na venda de imóveis	-	1.023
Base de cálculo	<b>73.515</b>	<b>86.324</b>
Resultado mínimo a distribuir - 95%	69.839	82.008
Rendimentos apropriados no exercício	78.581	89.008
<b>Pagamento no exercício (valores brutos)</b>		
Rendimentos distribuídos referente ao exercício anterior	7.417	7.418
Rendimentos do exercício distribuídos	72.401	81.591
Total pago no exercício	79.818	89.009
Rendimentos do exercício a distribuir	6.180	7.417

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 08.431.747/0001-06**

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

**CNPJ: 61.809.182/0001-30**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

## **12 Patrimônio líquido**

### **Cotas de investimento**

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14 de novembro de 2006, correspondente a 45.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo, totalizando R\$ 45.173, entre 21 de novembro de 2006 e 18 de dezembro de 2006.

A segunda emissão teve registro de distribuição pública junto à CVM em 23 de fevereiro de 2007, correspondente a 15.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo, totalizando R\$ 15.168, entre 1º de março de 2007 e 22 de março de 2007.

A terceira emissão teve registro de distribuição pública junto à CVM em 25 de junho de 2009, correspondente a 100.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1.313,14, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo, totalizando R\$ 131.763, entre 2 e 21 de julho de 2009.

A quarta emissão teve registro de distribuição pública junto à CVM em 14 de dezembro de 2010, correspondente a 120.000 cotas, subscritas e integralizadas 117.697 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 1.522,08, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 180.171, entre 4 de janeiro de 2011 e 5 de julho de 2011, sendo canceladas as 2.303 cotas não subscritas.

A quinta emissão teve registro de distribuição pública junto à CVM em 21 de maio de 2012, correspondente a 172.303 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário de R\$ 1.845,07, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 333.473, entre 4 e 11 de junho de 2012.

A sexta emissão teve registro de distribuição pública junto à CVM em 30 de outubro de 2012, correspondente a 100.000 cotas, subscritas e integralizadas 87.492 cotas ao valor nominal unitário de R\$ 2.204,21, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 192.724, entre 3 de dezembro de 2012 e 18 de maio de 2013. Sendo que, as cotas não subscritas foram canceladas de acordo com a regulamentação em vigor.

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido está dividido por 537.492 cotas integralizadas (537.492 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016) com valor patrimonial unitário de R\$ 2.289,7255593 cada (R\$ 2.116,065086 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016), totalizando R\$ 1.230.709 (R\$ 1.137.368 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016).

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

### **13 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, contados da data do Anúncio de Início de Distribuição das novas cotas; III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, não houve amortizações de cotas do Fundo.

### **14 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. Além disto, quando estipulado no regulamento, a informação deve ser publicada no jornal DCI - Diário do Comércio, Indústria e Serviços.

### **15 Negociação das cotas**

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código HGBS11. 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 2017</b>	<b>Data</b>	<b>Valor da cota em 2016</b>
31/01/2017	2.081,04	29/01/2016	1.354,97
24/02/2017	2.336,01	29/02/2016	1.415,00
31/03/2017	2.200,00	31/03/2016	1.525,00

## CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

28/04/2017	2.136,99	29/04/2016	1.660,00
31/05/2017	2.198,00	31/05/2016	1.759,00
30/06/2017	2.162,00	30/06/2016	1.710,00
31/07/2017	2.145,00	29/07/2016	1.845,00
31/08/2017	2.200,00	31/08/2016	1.920,00
29/09/2017	2.400,00	30/09/2016	2.000,00
31/10/2017	2.454,00	31/10/2016	2.022,00
30/11/2017	2.304,00	30/11/2016	1.998,98
28/12/2017	2.345,00	30/12/2016	2.030,00

## 16 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (apurada considerando-se o lucro líquido do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 31,99% (11,70% em 31 de dezembro de 2016).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (apurado considerando-se rendimentos apropriados no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 14,62% (9,91% no exercício findo em 31 de dezembro de 2016).

## 17 Encargos debitados ao Fundo

	2017		2016	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	16.116	1,38	13.915	1,21
Custódia e auditoria	484	0,04	472	0,04
Consultoria	152	0,01	113	0,01
Taxa de fiscalização CVM	63	0,01	75	-
Demais receitas/despesas	109	0,01	(13)	-
<b>Total despesas administrativas</b>	<b>16.924</b>	<b>1,45</b>	<b>14.562</b>	<b>1,26</b>

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, no valor de R\$ 1.164.233 (R\$ 1.152.698 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016).

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

## **18 Tributação**

### ***Da Carteira do Fundo***

Os rendimentos e ganhos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto de renda (IR) e imposto sobre operação financeira (IOF), salvo os oriundos de aplicações financeiras de renda fixa e renda variável, inclusive o ganho de capital auferido na negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Aplica-se à carteira do fundo a isenção de imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos nos investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário, letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Eventual imposto de renda incidente sobre as aplicações financeiras do fundo é passível de compensação, de forma proporcional, com o imposto devido na distribuição de rendimentos do fundo.

### ***Dos Cotistas do Fundo***

Os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, salvo:

- i) os rendimentos pagos a pessoas físicas que não possuam participação no fundo e/ou no rendimento do fundo em percentual igual ou superior a 10%, desde que o fundo de investimento imobiliário tenha suas cotas negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e possua, no mínimo, cinquenta cotistas, os quais são isentos de imposto de renda na fonte; e
- ii) os rendimentos pagos a investidores estrangeiros, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, que não sejam residentes em jurisdições consideradas paraíso fiscal, os quais estão sujeitos à incidência de imposto de renda na fonte à alíquota de 15%.

## **19 Demandas judiciais**

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

## **20 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

Os serviços de controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela Itaú Corretora de Valores S.A.

## CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

## 21 Partes relacionadas

Além da taxa de administração, conforme detalhado na Nota 7 e as aplicações em cotas de fundos de investimento, conforme detalhado Nota 4, o Fundo operou transações de compra e venda de títulos por intermédio da CSHG Corretora de Valores S.A. no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e estão assim distribuídas nos quadros abaixo:

### Títulos privados

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Título	Tipo de Transação	Montante das Transações	Resultado no Exercício	Taxas Médias Praticadas	Saldo *
CSHG Corretora de Valores S.A.	Instituição Administradora/Gestora	CRI	Venda	3.492	(88)	100,00% IPCA + 9,75%	
CSHG Corretora de Valores S.A.	Instituição Administradora/Gestora	CRI	Compra	1.156	-	100,00% IPCA	
<b>Saldo Certificado de Recebíveis Imobiliários</b>							<b>1.169</b>

\*Representam os saldos dos Títulos adquiridos com Partes Relacionadas no Exercício.

Parte Relacionada	Natureza do Relacionamento	Título	Tipo de Transação	Montante das Transações	Taxas Médias Praticadas	Saldo *
CSHG Corretora de Valores S.A.	Instituição Administradora/Gestora	LCI	Venda	4.076	93,50% CDI	
<b>Saldo Letra de Crédito Imobiliário</b>						

\*Representam os saldos dos Títulos adquiridos com Partes Relacionadas no Exercício.

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

## CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

### Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

**Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros e propriedades para investimento que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

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

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016:

2017				
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	4.915	-	-	4.915
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	23.299	-	303.347	326.646
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	33.802	-	33.802
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	12.021	-	12.021
Propriedades para Investimento	-	-	888.477	888.477
<b>Total do ativo</b>	<b>28.214</b>	<b>45.823</b>	<b>1.191.824</b>	<b>1.265.861</b>

2016				
Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	10.129	-	-	10.129
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	70.436	-	199.218	269.654
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	153.495	-	153.495
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	19.682	-	19.682
Propriedades para Investimento	-	-	705.276	705.276
<b>Total do ativo</b>	<b>80.565</b>	<b>173.177</b>	<b>904.494</b>	<b>1.158.236</b>

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 08.431.747/0001-06**

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

**CNPJ: 61.809.182/0001-30**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

### **23 Riscos associados ao Fundo**

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

##### **23.1.1 *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.

##### **23.1.2 *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.

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

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.

### **23.1.3 *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.

## **23.2 Riscos relativos ao mercado imobiliário**

### **23.2.1 *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.

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 08.431.747/0001-06**

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

**CNPJ: 61.809.182/0001-30**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

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.

### **23.2.2 *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.

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 08.431.747/0001-06**

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

**CNPJ: 61.809.182/0001-30**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

- (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.

### **23.2.3 *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.

### **23.2.4 *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.

### **23.2.5 *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.

### **23.2.6 *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.

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

### **23.2.7 *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.

### **23.2.8 *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

### **23.2.9 *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.

## **23.3 Riscos relativos ao Fundo**

### **23.3.1 *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.

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

### **23.3.2 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.

### **23.3.3 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 pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis, dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, 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.

### **23.3.4 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

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 08.431.747/0001-06**

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

**CNPJ: 61.809.182/0001-30**

### **Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

#### **Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

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.

#### **23.3.5 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

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

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.

### **23.3.6 *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.

### **23.3.7 *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.

## **23.4 Gerenciamento de riscos**

### **23.4.1 *Risco de crédito***

A administradora para reduzir o risco de Crédito executa um 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.

### **23.4.2 *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.

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ: 08.431.747/0001-06

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

CNPJ: 61.809.182/0001-30

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

### **23.4.3 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.

### **23.4.4 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.

## **24 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 auditoria independente 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.

## **CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 08.431.747/0001-06**

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

**CNPJ: 61.809.182/0001-30**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

### **25 Alteração estatutária**

Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 08 de novembro de 2017, aprovou a redução do percentual da taxa de administração do Fundo, de 1,5% (um e meio por cento) para 0,60% (sessenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, com a consequente alteração do Art. 20 do Regulamento do Fundo, com efetivação nesta data.

### **26 Outras informações**

Em 15 de fevereiro de 2018, a Administradora do Fundo informou aos cotistas e ao mercado que o Fundo é proprietário de parte de um empreendimento comercial denominado Shopping Goiabeiras (o “Shopping”) e também detém Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos pela GaiaSec – Gaia Securitizadora S.A. (“GaiaSec”) que possuem como garantia a cessão fiduciária de parte dos aluguéis auferidos com a exploração econômica do Shopping, bem como a alienação fiduciária de parte do próprio Shopping, dentre outras garantias. A Administradora e a GaiaSec vêm tomando uma série de medidas para resguardar os direitos de crédito e de propriedade acima referidos em face de credores da antiga proprietária do Shopping (“Credores”) que obtiveram decisões judiciais, ainda sujeitas a recursos, determinando a penhora de parte do Shopping e de seus respectivos aluguéis.

Na presente data foi divulgado o teor do julgamento dos recursos interpostos pelas partes em que o Tribunal de Justiça de São Paulo apenas reiterou as decisões anteriormente proferidas. Não obstante, a Administradora comunicou que firmou acordo com os Credores em virtude do qual foi estabelecido que, independentemente do resultado dos procedimentos judiciais em curso: (i) a penhora judicial sobre parte do Shopping não atingirá a fração de propriedade do Fundo; e (ii) que os aluguéis auferidos pela parte remanescente do Shopping, serão destinados prioritariamente ao pagamento do montante mensal devido aos CRI. Neste contexto, caso os Credores se tornem proprietários no curso do processo de execução desta parte remanescente do Shopping, a Administradora assumiu a obrigação de comprar esta fração remanescente. O valor desta obrigação de compra é variável no tempo em função do CRI e atualmente é, aproximadamente, 12% abaixo do valor de avaliação do ativo.

A fração do Shopping de propriedade do Fundo e os CRIs por este detidos, em 31 de dezembro de 2017, representam respectivamente 10,78% e 2,06% de seu patrimônio líquido.

**CSHG Brasil Shopping - Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 08.431.747/0001-06**

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

**CNPJ: 61.809.182/0001-30**

**Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras**

**Em 31 de dezembro de 2017 e de 2016**

**Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas**

---

Atualmente, o Fundo detém a fração ideal de 53,99% das lojas do Shopping, exceto por 14 lojas que são de propriedade de terceiros e que não são objeto dos procedimentos judiciais ou do acordo aqui referidos. Caso a aquisição prevista no acordo venha efetivamente a ocorrer, o Fundo adquirirá a fração de até 46,01% das lojas do Shopping excluídas aquelas de propriedade de terceiros, conforme acima mencionadas, tornando-se o titular integral das mesmas lojas por ele atualmente detidas.

Luiz Carlos Altemari  
Contador CRC 1SP165617

Bruno Laskowsky  
Diretor responsável