

**CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de  
Investimento Imobiliário - FII**

**CNPJ: 11.260.134/0001-68**

**(Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo**

**Corretora de Valores S.A.)**

**(CNPJ: 61.809.182/0001-30)**

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2015 e 2014**

## **Conteúdo**

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	5
Demonstrações dos resultados	6
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras	9

**KPMG Auditores Independentes**

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 6º andar - Torre A  
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil  
Caixa Postal 79518  
04707-970 - São Paulo/SP - Brasil

Telefone

55 (11) 3940-1500

Fax

55 (11) 3940-1501

Internet

www.kpmg.com.br

## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

Aos

Cotistas e à Administradora do

CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2015 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### **Responsabilidade da administração sobre as 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 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.

### **Responsabilidade dos auditores independentes**

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras do Fundo para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos do Fundo. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração do Fundo, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.



Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

**Opinião**

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2015, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

**Outros assuntos**

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014, são oriundos das demonstrações financeiras anteriormente auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 16 de março de 2015, que não conteve qualquer modificação.

São Paulo, 14 de março de 2016

KPMG Auditores Independentes  
CRC 2SP014428/O-6

Silbert Christo Sasdelli Júnior  
Contador CRC 1SP230685/O-0

## CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.260.134/0001-68

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

### Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2015	% PL	2014	% PL	Passivo	Nota explicativa	2015	% PL	2014	% PL
<b>Circulante</b>		<b>3.161</b>	<b>1,59</b>	<b>3.453</b>	<b>1,57</b>	<b>Circulante</b>		<b>1.505</b>	<b>0,76</b>	<b>1.687</b>	<b>0,77</b>
Disponibilidades	3	-	-	445	0,20	Rendimentos a distribuir	10	1.337	0,67	1.552	0,71
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		3.158	1,59	3.008	1,37	Provisões e contas a pagar		132	0,07	135	0,06
Cotas de Fundos de Investimento	4	3.158	1,59	3.008	1,37	Taxa de administração	7	72	0,04	74	0,03
						Outros		60	0,03	61	0,03
						Credores diversos		36	0,02	-	-
						Antecipação de receitas de aluguéis		36	0,02	-	-
<b>Não Circulante</b>		<b>196.796</b>	<b>99,17</b>	<b>218.100</b>	<b>99,20</b>	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>198.452</b>	<b>100,00</b>	<b>219.866</b>	<b>100,00</b>
<b>Investimento</b>		<b>196.796</b>	<b>99,17</b>	<b>218.100</b>	<b>99,20</b>	Cotas integralizadas	11	165.160	83,22	165.160	75,12
<b>Propriedades para Investimento</b>		<b>196.796</b>	<b>99,17</b>	<b>218.100</b>	<b>99,20</b>	Lucros acumulados		33.292	16,78	54.706	24,88
Imóveis Acabados	6	196.796	99,17	218.100	99,20						
<b>Total do ativo</b>		<b>199.957</b>	<b>100,76</b>	<b>221.553</b>	<b>100,77</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>199.957</b>	<b>100,76</b>	<b>221.553</b>	<b>100,77</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.260.134/0001-68

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

### Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2015	2014
<b>Propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis		19.038	21.224
Despesa com comercialização de imóveis		(44)	-
Despesa com imóveis para renda		(341)	(244)
Ajuste de avaliação ao valor justo das propriedades para investment	6	(21.324)	(8.662)
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>(2.671)</b>	<b>12.318</b>
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita com cotas de fundos de renda fixa		340	241
<b>Outras despesas</b>		<b>(1.444)</b>	<b>(1.563)</b>
Taxa de administração	7	(846)	(925)
Consultoria imobiliária	7	(423)	(473)
Auditoria e custódia		(110)	(110)
Taxa de fiscalização CVM		(33)	(31)
Outras despesas		(32)	(24)
<b>Lucro líquido dos exercícios</b>		<b>(3.775)</b>	<b>10.996</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.260.134/0001-68

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

### Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

*(Valores em milhares de Reais)*

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2013</b>		<b>165.160</b>	<b>62.357</b>	<b>227.517</b>
Lucro líquido do exercício		-	10.996	<b>10.996</b>
Distribuição de resultado no exercício	10	-	(18.647)	<b>(18.647)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2014</b>		<b>165.160</b>	<b>54.706</b>	<b>219.866</b>
Prejuízo líquido do exercício		-	(3.775)	<b>(3.775)</b>
Distribuição de resultado no exercício	10	-	(17.639)	<b>(17.639)</b>
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		<b>165.160</b>	<b>33.292</b>	<b>198.452</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## CSHG JHSF Prime Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 11.260.134/0001-68

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

(CNPJ: 61.809.182/0001-30)

### Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	2015	2014
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de aluguéis		19.074	21.224
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento		340	241
Pagamento de condomínio		(269)	(240)
Pagamento da taxa de administração		(848)	(931)
Pagamento de consultoria imobiliária		(424)	(465)
Pagamento de outros gastos operacionais		(291)	(180)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>17.582</b>	<b>19.649</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>			
Benfeitorias em imóveis para renda		(20)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>		<b>(20)</b>	<b>-</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Rendimentos pagos	10	(17.854)	(18.646)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>(17.854)</b>	<b>(18.646)</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>(292)</b>	<b>1.003</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)		3.453	2.450
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)		3.161	3.453

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

### 1 Contexto operacional

O CSHG JHSF Primes Offices - Fundo de Investimento Imobiliário - FII foi constituído em 11 de novembro de 2009, sob a forma de condomínio fechado, voltado a investidores em geral e com prazo de duração indeterminado.

A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 22 de setembro de 2010, a qual foi iniciada em 23 de setembro de 2010 e encerrada em 06 de outubro de 2010, após distribuição de 165.000 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela CVM em 26 de outubro de 2010.

O objetivo do Fundo é a aquisição de imóveis e/ou empreendimentos imobiliários e/ou parte de empreendimentos imobiliários e bens e direitos a eles relacionados e outros ativos de acordo com a política de investimento do Fundo, as quais deverão ser previamente e de comum acordo aprovadas pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário e desde que atendam a política de investimento do Fundo.

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

### 2 Apresentação das demonstrações financeiras

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

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

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

#### a. Caixa e equivalentes de caixa

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

#### b. Classificação dos instrumentos financeiros

##### (i) Data de reconhecimento

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

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

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

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

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

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

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

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

- Disponibilidades: saldos de caixa e disponibilidade financeira por meio de cotas de fundos de investimento de liquidez imediata.
- Aplicações financeiras representadas por cotas de fundos de investimento.
- Aluguéis a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

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

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

**(i) Mensuração dos ativos financeiros**

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

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

financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

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

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

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

**d. Propriedades para investimento**

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

**e. Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**f. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando 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 explicativas nº 3 (b) e nº 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “definição e classificação dos instrumentos financeiros” e “mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo”.
- (ii) Valor justo das propriedades para investimento:** conforme descrito na nota explicativa nº 3 (c), o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa nº 6.

**4 Aplicações financeiras**

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2015 e 2014 estão representadas por:

## De caráter não imobiliário

### Cotas de fundos de renda fixa

Fundo	2015		2014	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cota de Fundo de Investimento Referenciado DI	1.215.281,878	2.417	1.708.184,733	3.008
CSHG DI Max Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado	356.151,911	741	-	-
<b>Total</b>	<b>1.571.433,789</b>	<b>3.158</b>	<b>1.708.184,733</b>	<b>3.008</b>

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

### De caráter imobiliário

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o Fundo não possui aplicações financeiras de caráter imobiliário.

## 5 Contas a receber

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o Fundo não possui contas a receber.

## 6 Propriedade para investimento

Os valores justos estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Cushman & Wakefield, emitidos em agosto de 2015. O método adotado foi o da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado.

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

### a. Movimentação das propriedades para investimento

Ativo	31/12/2014	Ajuste a valor justo	Benfeitoria	31/12/2015
Edifício Metropolitan Office	176.100	(16.064)	20	160.056
Edifício Platinum Office	42.000	(5.260)	-	36.740
<b>Total</b>	<b>218.100</b>	<b>(21.324)</b>	<b>20</b>	<b>196.796</b>

**b. Descrição das propriedades para investimento**

100% do Edifício Metropolitan Office, situado na Rua Amauri, 255, na Capital do Estado de São Paulo, com 9.483,51 metros quadrados de área útil total, erguido em terreno com 2.411 metros quadrados, pronto e em operação.

100% do Edifício Platinum Office, situado na Rua Jerônimo da Veiga, 384, na Capital do Estado de São Paulo, com 1.995,18 metros quadrados de área útil total, erguido em terreno com 2.411 metros quadrados, pronto e em operação.

**c. Coberturas de seguros (não auditado)**

Os imóveis para renda do Fundo encontram-se segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos considerados como suficientes pela administração.

**7 Encargos e taxa de administração**

A taxa de administração é calculada diariamente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo na BM&FBOVESPA, à razão de 0,50% ao ano, e paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foi apropriada a importância de R\$ 846 (R\$ 925 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014) a título de taxa de administração.

A taxa de consultoria imobiliária é calculada diariamente sobre o valor de mercado das cotas do Fundo na BM&FBOVESPA, à razão de 0,25% ao ano, e paga mensalmente até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, foi apropriada a importância de R\$ 423 (R\$ 473 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014) a título de taxa de consultoria imobiliária.

**8 Obrigações por aquisição de imóveis**

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, não há saldo em obrigações por aquisição de imóvel.

**9 Obrigação por captação de recursos**

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o Fundo não detinha obrigações pela cessão de recebíveis decorrentes de contratos de aluguéis.

**10 Política de distribuição dos resultados**

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Distribuição de Rendimentos</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Caixa líquido das atividades operacionais	17.582	19.649
Recebimentos de competências futuras	(36)	(122)
Recebimentos em exercício anterior	122	-
Base cálculo	17.668	19.527
Resultado mínimo a distribuir - 95%	16.785	18.551
Rendimentos apropriados no exercício	17.639	18.647
<b>Pagamento no exercício (valores brutos)</b>		
Rendimentos referentes ao exercício anterior	1.552	1.551
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício	16.302	17.095
Total pago no exercício	17.854	18.646
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	1.337	1.552

## 11 Patrimônio líquido

### Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 22/09/2010, correspondente a 165.000 cotas, subscritas e integralizadas em sua totalidade ao valor nominal unitário inicial de R\$ 1.000,00, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do Fundo, totalizando R\$ 165.160, entre 23/09/2010 e 06/10/2010.

Em 31 de dezembro de 2015 o patrimônio líquido está dividido por 165.000 (165.000 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014) cotas, com valor unitário de R\$ 1.202,744461 (R\$ 1.332,521713 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014), totalizando R\$ 198.452 (R\$ 219.866 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014).

## 12 Condições para emissões e amortizações

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, com o fim de adquirir novos empreendimentos imobiliários, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo ou (iii) ao valor de mercado das cotas já emitidas; II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o Fundo fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo máximo de 10 (dez) dias, 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 2015 e 2014, não houve novas emissões de cotas ou amortizações de cotas do Fundo.

### 13 Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à BM&FBOVESPA, 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.

### 14 Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na BM&FBOVESPA - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo, sendo que a última negociação do período ocorreu em 30/12/2015:

Data	Valor da cota em 2015	Data	Valor da cota em 2014
30/01/2015	1.040,00	31/01/2014	1.060,00
27/02/2015	1.057,50	28/02/2014	1.120,00
31/03/2015	1.030,00	31/03/2014	1.170,00
30/04/2015	1.100,00	30/04/2014	1.180,00
29/05/2015	1.049,00	30/05/2014	1.130,00
30/06/2015	1.058,00	30/06/2014	1.159,80
31/07/2015	1.059,99	31/07/2014	1.185,00
31/08/2015	1.049,00	29/08/2014	1.187,50
30/09/2015	1.015,00	30/09/2014	1.160,00
30/10/2015	1.015,25	31/10/2014	1.100,00
30/11/2015	1.000,00	28/11/2014	1.055,00
30/12/2015	999,99	30/12/2014	1.025,00

### 15 Rentabilidade

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de -2,29% (6,66% em 31 de dezembro de 2014).

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício findo em 31 de dezembro de 2015 (apurado considerando-se rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 10,68% (11,29% em 31 de dezembro de 2014).

### 16 Encargos debitados ao Fundo

	2015		2014	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa de administração	846	0,40	925	0,42
Consultoria imobiliária	423	0,20	473	0,21
Auditoria e custódia	110	0,05	110	0,05
Taxa de fiscalização CVM	33	0,02	31	0,01
Demais despesas	32	0,02	24	0,01
<b>Total de despesas administrativas</b>	<b>1.444</b>	<b>0,69</b>	<b>1.563</b>	<b>0,70</b>

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2015, no valor de R\$ 212.757 (R\$ 222.541 no exercício findo em 31 de dezembro de 2014).

## **17 Tributação**

### **Da Carteira do Fundo**

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

## **18 Demandas judiciais**

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

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

Os serviços de escrituração, controladoria e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

## **20 Partes relacionadas**

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

## **21 Mensuração ao valor justo**

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

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

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

<b>2015</b>				
<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo</b>				<b>Saldo total</b>
Cotas de Fundos de Investimento	3.158	-	-	3.158
Propriedades para Investimento	-	-	196.796	196.796
<b>Total do ativo</b>	<b>3.158</b>	<b>-</b>	<b>196.796</b>	<b>199.954</b>
<b>2014</b>				
<b>Ativos</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Consolidado</b>
<b>Ativos financeiros ao valor justo</b>				<b>Saldo total</b>
Cotas de Fundos de Investimento	3.008	-	-	3.008
Propriedades para Investimento	-	-	218.100	218.100
<b>Total do ativo</b>	<b>3.008</b>	<b>-</b>	<b>218.100</b>	<b>221.108</b>

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

## **22 Riscos associados ao Fundo**

### **a. Tipos de riscos**

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

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

Os títulos públicos e/ou privados de dívida 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.

*Fatores macroeconômicos relevantes*

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

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

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

*Risco de alteração nos mercados de outros países*

O preço de mercado de valores mobiliários emitidos no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo, mas não se limitando aos Estados Unidos da América, a países europeus e a países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de mercado de ativos e valores mobiliários emitidos no Brasil, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. Qualquer acontecimento nesses outros países poderá prejudicar as atividades do Fundo e a negociação das cotas.

*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.

*Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária*

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliário estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

*Riscos jurídicos*

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no pólo ativo quanto no pólo passivo. A título de exemplo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

*Riscos relativos ao mercado imobiliário*

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

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

*Risco de desvalorização do imóvel*

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o

potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

*Riscos relativos às receitas mais relevantes*

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

- (i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará 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 a necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;
- (iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

*Risco de alterações na lei do inquilinato*

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

### *Risco de desapropriação*

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

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

### **Riscos relativos ao Fundo**

#### *Inexistência de garantia de eliminação de riscos*

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

#### **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. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

#### **Risco tributário**

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a referida lei, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Os ganhos de capital auferidos pelos cotistas na alienação ou no resgate das cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que o mesmo não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No entanto, mesmo que houvesse o interesse da Administradora de criar o mercado organizado para a negociação das cotas do Fundo, poderia ocorrer situação em que um único cotista viesse a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, sujeitando assim os demais cotistas a tributação.

## **b. Gerenciamento de riscos**

### ***Risco de crédito***

A administradora atua com bastante conservadorismo em relação a crédito privado com foco em crédito corporativo e de empresas com capital aberto. Atualmente a parcela destinada para este tipo de operação, nas carteiras dos fundos, é reduzida.

A análise de risco de crédito de títulos privados é realizada internamente numa metodologia *buy-side* da área Imobiliária. Antes da tomada de decisão os títulos ainda devem passar pela aprovação da diretoria.

### ***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.

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

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

### **Risco operacional**

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

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

É de responsabilidade de cada colaborador conhecer e cumprir a regulamentação, políticas e procedimentos de controles e *reports* relativos 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.

No exercício, a administradora não contratou empresa especializada em classificação de risco.

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

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

\* \* \*

Luiz Carlos Altemari  
Contador CRC 1SP165617

Andre Luiz de Santos Freitas  
Diretor responsável