

**PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO  
PRIMÁRIA DAS COTAS DA QUARTA EMISSÃO DO  
CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS –  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

Registrado da Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o código 141-4, em 22 de dezembro de 2009

**Código ISIN: BRHGCRCCTF000  
Código de Negociação na B3: HGCR11**

**ADMINISTRADORA  
CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte)  
Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 04542-000

Distribuição primária de, no mínimo, 290.332 (duzentas e noventa mil e trezentos e trinta e duas) e, no máximo, 1.451.659 (um milhão e quatrocentos e cinquenta e um mil e seiscentos e cinquenta e nove) cotas ("Cotas"), observada a possibilidade de emissão de cotas adicionais em virtude do exercício da Opção de Lote Adicional (conforme abaixo definido) de classe única, não resgatáveis, da 4ª (quarta) emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada em série única, garantindo igualdade de direitos aos demais cotistas ("Oferta" e "4ª Emissão", respectivamente) do CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo"), a ser realizada no Brasil, por meio de distribuição pública, sob regime de melhores esforços de colocação, em mercado de bolsa por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sujeita a registro na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, com valor unitário de emissão de R\$ 103,33 (cento e três reais e trinta e três centavos), todas nominativas e escriturais, no montante de até:

**R\$ 149.999.924,47\***

**(cento e quarenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove  
mil e novecentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete  
centavos)**

**\*O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Definitivo), destinado a arcar com os custos unitários da 4ª Emissão, no valor de R\$ 3,62 (três reais e sessenta e dois centavos) por Cota subscrita, a ser pago pelos investidores que subscreverem Cotas.**

O Fundo foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, a Instrução da CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 11.160.521/0001-22, administrado pela **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários ("Administradora"). A realização da 4ª Emissão de Cotas e a os principais termos e condições da Oferta foram aprovadas em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 27 de novembro de 2018, cuja ata se encontra registrada no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.682.750, em 30 de novembro de 2018 ("Assembleia Geral Extraordinária"). Em conjunto com a aprovação da 4ª Emissão a Assembleia Geral Extraordinária aprovou ainda a alteração e consolidação do regulamento do Fundo, cuja versão consolidada e em vigor encontra-se anexa à referida ata de Assembleia Geral ("Regulamento").

A Oferta será coordenada e liderada pela Administradora ("Coordenadora Líder") e pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78, na qualidade de coordenadora da Oferta ("XP Investimentos") e, em conjunto com a Coordenadora Líder, "Coordenadoras", na qualidade de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, atuando em regime de melhores esforços de colocação, e da **BRDESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Avenida Paulista, nº 1450, 7º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.855.045/0001-32, **COINVALORES CORRETORA DE CâMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1461, 10º Andar, Torre Sul, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40, **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CâMBIO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Surubim, nº 373, 1º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15, **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1455, 3º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 4º Andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08, **SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º Andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, **ÁGORA CORRETORA DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 300, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35, **GUIDE INVESTIMENTOS S/A CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira, com sede na Rua Boa Vista, nº 356, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Avenida do Contorno, nº 7.777, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25, **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreleja, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07 e **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CTCEV**, instituição financeira, com sede na Avenida das Américas, nº 3.500, sala 314, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, instituições participantes do sistema de distribuição de valores mobiliários (em conjunto, "Distribuidoras Contratadas") e,

quando em conjunto com as Coordenadoras, as "Instituições Participantes da Oferta"), também atuando em regime de melhores esforços de colocação. As Cotas serão negociadas no mercado secundário na B3.

O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota, abaixo definido, acrescido do Custo Unitário de Distribuição ("Preço de Aquisição"), não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. A Coordenadora Líder, na qualidade de administradora do Fundo, poderá optar por aumentar a quantidade de Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução da Instrução CVM n.º 400, até um montante que não exceda em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada ("Opção de Lote Adicional"). Caso exercida a Opção de Lote Adicional, as Cotas daí originadas serão aplicadas as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, inclusive com relação ao Custo Unitário de Distribuição, e a oferta de tais Cotas será conduzida sob o regime de melhores esforços.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SER/RFI/2019/006, em 13 de fevereiro de 2019.

O pedido de admissão à negociação das Cotas integralizadas no mercado de bolsa administrado pela B3 foi deferido em 17 de janeiro de 2019.

A emissão, subscrição e integralização das Cotas serão realizadas em conformidade com o disposto no Regulamento e neste Prospecto, respeitado o direito de preferência dos Cotistas do Fundo na subscrição das Cotas, conforme detalhado no Item 2.3. Exercício do Direito de Preferência deste Prospecto, na página 40.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos seus Cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário, calculado e divulgado pela B3, mediante o investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, conforme a política de investimentos definida no Regulamento e no item 1.3 deste Prospecto (páginas 19 a 23). O Fundo é destinado à aplicação de recursos por investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores, garantido a estes o tratamento igualitário e equitativo.

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, das características dos ativos alvo, da política de investimentos e composição da carteira do Fundo, das atividades, da situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

**A autorização para funcionamento do Fundo e o registro da Oferta não implicam, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Administradora, de sua política de investimentos, dos ativos alvo ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.**

**Este Prospecto Definitivo não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.**

**A Oferta não é destinada a investidores que necessitem de liquidez em seus títulos ou valores mobiliários. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não sendo permitido o resgate das Cotas.**

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O ITEM 5 DESTES PROSPECTO (FATORES DE RISCO), NAS PÁGINAS 55 A 60.**

**PROSPECTO DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDO, BEM COMO O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS, DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.**

**ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.**

**TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DO TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTES PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, OS COTISTAS, ESTÃO SUJEITOS, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.**

**ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM E ANBIMA.**

**NÃO SERÁ UTILIZADA A SISTEMÁTICA QUE PERMITA O RECEBIMENTO DE RESERVAS.**

**O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DAS COORDENADORAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC PARA REDUÇÃO OU ELIMINAÇÃO DOS RISCOS AOS QUAIS ESTÁ SUJEITO, E CONSEQUENTEMENTE, AOS QUAIS OS COTISTAS TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITOS.**

**A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE ESTE ESTÁ EXPOSTO.**

A data deste Prospecto Definitivo é 14 de fevereiro de 2019.

**CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi  
CEP: 04542-000, São Paulo, Estado de São Paulo

**Coordenadora Líder e Administradora**



**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO**

**Coordenadora**



## ÍNDICE

### DEFINIÇÕES 6

### RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO ..... 12

### 1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO ..... 19

1.1. HISTÓRICO E CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO .....	19
1.2. ADMINISTRAÇÃO .....	20
1.3. POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	20
1.4. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	24
1.5. PRESTADORES DE SERVIÇOS AO FUNDO .....	24
1.6. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	25
1.7. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO .....	25
1.8. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO .....	26
1.9. TAXA DE PERFORMANCE .....	26
1.10. LIQUIDAÇÃO .....	27
1.11. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	27
1.12. REPRESENTANTE DOS COTISTAS .....	31
1.13. POLÍTICA DE VOTO .....	32
1.14. PERFIL DO FUNDO .....	32

### 2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA ..... 37

2.1. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DA OFERTA .....	37
2.2. MONTANTE DA OFERTA, CONDIÇÕES E PRAZO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO .....	39
2.3. EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA .....	40
2.4. CONDIÇÕES E PLANO DE DISTRIBUIÇÃO .....	41
2.5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO .....	43
2.6. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA .....	44
2.7. DIREITOS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS .....	46
2.8. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL .....	47
2.9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA .....	48
2.10. PÚBLICO ALVO .....	48
2.11. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO .....	49
2.12. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO EM BOLSA DE VALORES .....	49
2.13. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO, CANCELAMENTO E PRORROGAÇÃO DA OFERTA .....	49
2.15. HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO .....	50

### 3. DISTRIBUIÇÃO DE COTAS ..... 50

3.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO .....	50
3.2. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO .....	52
3.3. RELACIONAMENTOS .....	53
3.3.1. RELACIONAMENTO DO FUNDO COM A COORDENADORA LÍDER DA OFERTA .....	53
3.3.2. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O AUDITOR INDEPENDENTE .....	53
3.3.3. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CUSTODIANTE .....	54
3.3.4. RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O ESCRITURADOR .....	54
3.3.5. RELACIONAMENTO ENTRE O AUDITOR INDEPENDENTE E O CUSTODIANTE .....	54
3.3.6. RELACIONAMENTO ENTRE O AUDITOR INDEPENDENTE E O ESCRITURADOR .....	54
3.3.7. RELACIONAMENTO ENTRE O CUSTODIANTE E O ESCRITURADOR .....	54
3.3.8. RELACIONAMENTO DO FUNDO COM A XP INVESTIMENTOS .....	54
3.4. PROCEDIMENTOS DA DISTRIBUIÇÃO .....	54
3.5. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO DE PREÇOS E GARANTIA DE LIQUIDEZ .....	55

### 4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO ..... 55

4.1. TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....	55
4.2. TRIBUTAÇÃO DOS INVESTIDORES .....	55

### 5. FATORES DE RISCO ..... 56

5.1. RISCOS DE LIQUIDEZ .....	57
5.2. RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE PROPRIEDADE DE COTAS .....	57
5.3. RISCOS DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO .....	57
5.4. RISCOS DE CRÉDITO .....	57
5.5. RISCO RELATIVOS AOS CRI .....	57
5.6. RISCO RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E À SECURITIZADORA .....	58



5.7. RISCOS RELATIVOS AOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	58
5.8. RISCOS RELATIVOS AOS IMÓVEIS .....	58
5.9. RISCO DE DESENQUADRAMENTO DO FUNDO.....	58
5.10. RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS OU CONJUNTURA MACROECONÔMICA - POLÍTICA GOVERNAMENTAL E GLOBALIZAÇÃO .....	59
5.11. RISCO TRIBUTÁRIO .....	59
5.12. RISCOS JURÍDICOS.....	59
5.13. RISCO DE DECISÕES JUDICIAIS DESFAVORÁVEIS.....	59
5.14. PROPRIEDADE DAS COTAS E NÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS.....	59
5.15. RISCO DECORRENTE DAS OPERAÇÕES NO MERCADO DE DERIVATIVOS.....	59
5.16. RISCO RELATIVO AO ESTUDO DE VIABILIDADE .....	60
5.17. RISCO DE O FUNDO SER GENÉRICO .....	60
5.18. RISCO DE DECISÕES JUDICIAIS DESFAVORÁVEIS NO CASO SHOPPING GOIABEIRAS.....	60
5.19. RISCO DE INTERPRETAÇÃO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E A ADMINISTRADORA.....	61
5.20. RISCOS DE NÃO DISTRIBUIÇÃO DA QUANTIDADE MÍNIMA DE SUBSCRIÇÃO REFERENTE À OFERTA.....	61
5.21. COBRANÇA DOS ATIVOS, POSSIBILIDADE DE APORTE ADICIONAL PELOS COTISTAS E POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO.....	61
5.22. RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA.....	61
5.23. RISCOS DO DESEMPENHO PASSADO NÃO INDICAR POSSÍVEIS RESULTADOS FUTUROS.....	61
5.24. OUTROS RISCOS .....	62
5.25. INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO .....	62
<b>6. ADMINISTRADORA .....</b>	<b>62</b>
6.1. BREVE DESCRIÇÃO DA ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER .....	62
EM DEZEMBRO DE 2018, A XP INVESTIMENTOS POSSUIA PRESENÇA NO ATENDIMENTO DO INVESTIDOR PESSOA FÍSICA E INSTITUCIONAL, COM MAIS DE 892.000 (OITOCENTOSE NOVENTA E DOIS MIL) CLIENTES ATIVOS, RESULTANDO EM UM VOLUME PRÓXIMO A APROXIMADAMENTE R\$202.000.000.000,00 (DUZENTOS E DOIS BILHÕES DE REAIS) DE ATIVOS SOB CUSTÓDIA E POSSUÍA CERCA DE 3,9 MIL AGENTES AUTÔNOMOS. NO RANKING ANBIMA DE RENDA FIXA E HÍBRIDOS, A XP INVESTIMENTOS ENCERROU O ANO DE 2017 EM 5º (QUINTO) LUGAR EM NÚMERO DE OPERAÇÕES, VOLUME DE ORIGINAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO. QUANTO AO NÚMERO DE OPERAÇÕES E VOLUME DISTRIBUÍDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, ENCERROU O ANO EM 1º (PRIMEIRO) LUGAR. ....	65
6.3. DECLARAÇÕES DA ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER.....	65
<b>7. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA.....</b>	<b>65</b>
7.1. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS .....	65
<b>8. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA .....</b>	<b>66</b>
<b>9. IDENTIFICAÇÕES.....</b>	<b>67</b>
9.1. ADMINISTRADORA E COORDENADORA LÍDER DA OFERTA.....	67
9.2. XP INVESTIMENTOS.....	67
9.2. AUDITOR INDEPENDENTE .....	67
9.3. CUSTODIANTE .....	67
9.4. ESCRITURADOR.....	68
9.5. ASSESSOR JURÍDICO DA OFERTA .....	68
<b>10. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.....</b>	<b>68</b>
<b>11. ANEXOS .....</b>	<b>70</b>
11.1. ANEXO I - INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO .....	71
11.2. ANEXO II - ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA QUE APROVOU AS PRINCIPAIS CONDIÇÕES DA OFERTA .....	102
11.3. ANEXO III - REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO .....	114
11.4. ANEXO IV - DECLARAÇÃO NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 400 .....	143
11.5. ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA.....	145
11.6. ANEXO VI - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DOS ÚLTIMOS EXERCÍCIOS E ÚLTIMO INFORME TRIMESTRAL DO FUNDO.....	157

## DEFINIÇÕES

Para fins do presente Prospecto, as definições listadas nesta seção, salvo se outro significado lhes for expressamente atribuído, têm o seguinte significado:

<b>1ª Emissão</b>	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
<b>2ª Emissão</b>	A 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.
<b>3ª Emissão</b>	A 3ª (terceira) emissão de Cotas do Fundo.
<b>4ª Emissão</b>	A 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo, no volume de até R\$ 149.999.924,47 (cento e quarenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete centavos), será de 1.451.659 (um milhão e quatrocentos e cinquenta e um mil e seiscentos e cinquenta e nove) Cotas, no valor de emissão de R\$ 103,33 (cento e três reais e trinta e três centavos), observado o disposto no item 2.1 deste Prospecto (páginas 36 a 38), as quais serão de série única e conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares.
<b>Administradora</b>	A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1527, de 08 de novembro de 1990.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	O anúncio de encerramento da Oferta.
<b>Anúncio de Início</b>	O anúncio de início da Oferta.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos Imobiliários</b>	São os ativos imobiliários adquiridos conforme a política de investimentos definida no Regulamento e no item 1.3 deste Prospecto (páginas 19 a 23), quais sejam: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (ii) Letras Hipotecárias (LH), (iii) Letra de Crédito Imobiliário (LCI), (iv) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII), (v) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC), (vi) debêntures, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários permitidos, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e, e (vii) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).
<b>Ativos de Liquidez</b>	São cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, nos quais os recursos do Fundo que não estiverem investidos nos Ativos Imobiliários poderão ser aplicados, temporariamente, em liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
<b>Auditor Independente</b>	A KPMG Auditores Independentes S.A., com sede na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º andar Parte, 7º andar, 8º andar, Parte, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Parte, 12º andar, Parte, Vila São Francisco (Zona Sul), São Paulo, SP, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
<b>Aviso ao Mercado</b>	Aviso divulgado ao mercado nos termos dos art. 53 e 54-A da Instrução CVM 400, na página da Administradora, da CVM e da B3 na rede mundial de computadores.

<b>BACEN</b>	O Banco Central do Brasil.
<b>B3</b>	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão.
<b>Boletim de Subscrição</b>	O boletim de subscrição de Cotas, a ser firmado pelos investidores no ato de cada subscrição de Cotas.
<b>CEPAC</b>	Os certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>CDI</b>	Certificados de Depósitos Interfinanceiros.
<b>COFINS</b>	A Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social.
<b>Contrato de Distribuição</b>	Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, celebrado, em 09 de janeiro de 2019, entre o Fundo, representado pela Administradora, conforme aditado pelo Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição.
<b>Coordenadora Líder</b>	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A., instituição responsável pela coordenação da colocação das Cotas.
<b>CRI</b>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos nos termos da Lei nº 9.514/97, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>CSLL</b>	A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
<b>Custo Unitário de Distribuição</b>	Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 4ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,62 (três reais e sessenta e dois centavos) por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão e o volume total da oferta, conforme página 51, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. O percentual de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) considera a distribuição do Montante da Oferta, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
<b>Custodiante</b>	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários à prestação do serviço de custódia, conforme Ato Declaratório nº 41, de 26 de julho de 1979.
<b>CVM</b>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data Base</b>	Fechamento dos mercados do dia de divulgação do Anúncio de Início, com base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência.
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição de Ativos administrado pela B3.
<b>Direito de Preferência</b>	O direito de preferência para a subscrição das Cotas da 4ª Emissão no âmbito da Oferta, o qual poderá ser exercido por investidores que sejam Cotistas na Data Base, ou por eventuais cessionários, quando negociado.
<b>Distribuição Parcial</b>	Será admitida a distribuição parcial da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que tenham sido subscritas Cotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade da Oferta. Somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas.

<b>Emissão</b>	Cada emissão de Cotas.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	Estudo de Viabilidade da Oferta.
<b>Escriturador</b>	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários à prestação do serviço de custódia, conforme Ato Declaratório nº 41, de 26 de julho de 1979.
<b>Fundo</b>	O CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	As Coordenadoras e as Distribuidoras Contratadas, quando todas estas referidas em conjunto.
<b>Instrução CVM 400</b>	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 555</b>	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>Investidores</b>	Pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, com o objetivo de investimento de longo prazo, sendo certo que não será permitida a subscrição das Cotas da Oferta por clubes de investimento.
<b>Investimentos Temporários</b>	Nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM 472, os recursos recebidos na integralização das Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
<b>IOF/Câmbio</b>	O Imposto sobre Operações de Câmbio.
<b>IOF/Títulos</b>	O Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>LCI</b>	As Letras de Crédito Imobiliário emitidas nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 9.514/97</b>	A Lei nº 9.514, de 17 de agosto de 1997, conforme alterada.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Lei nº 11.033/04</b>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>Lei nº 12.024/09</b>	A Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.
<b>LH</b>	As Letras Hipotecárias emitidas nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988.
<b>LIG</b>	As Letras Imobiliárias Garantidas emitidas nos termos da Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.
<b>Montante Mínimo</b>	O montante mínimo de Cotas da 4ª Emissão necessário para que não seja cancelada a Oferta, o qual deverá representar a quantidade mínima de 290.332 (duzentas e noventa mil e trezentos e trinta e dois) Cotas da 4ª Emissão, correspondente ao montante de R\$ 30.000.005,56 (trinta milhões e cinco reais e cinquenta e seis centavos).
<b>Oferta</b>	Distribuição pública primária de até 1.451.659 (um milhão e quatrocentos e cinquenta e um mil e seiscentos e cinquenta e nove) Cotas da 4ª Emissão, nos termos da Instrução CVM 400, sem considerar a Opção de Lote Adicional.
<b>Opção de Lote Adicional</b>	Opção que poderá ser exercida pela Administradora do Fundo e a seu exclusivo critério, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, que

	poderá aumentar a quantidade de Cotas objeto da Oferta em até em 20% (vinte por cento) a quantidade inicialmente ofertada.
<b>Países de Baixa ou Nula Tributação</b>	O país que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).
<b>Patrimônio Líquido</b>	A soma do valor de todos os ativos do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
<b>Período de Distribuição</b>	O prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	Período para exercício do Direito de Preferência que será de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da divulgação do Anúncio de Início, inclusive.
	Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e liquidação dos pedidos efetuados durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, caso existam Cotas Remanescentes no âmbito da Oferta e/ou o exercício da Opção de Lote Adicional, será iniciado o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, conforme cronograma tentativo descrito nas páginas 43 e 44 deste Prospecto Definitivo, no qual o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar seu pedido de subscrição de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento.
<b>Período de Subscrição de Cotas Remanescentes</b>	<p>A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas, pelo Preço de Aquisição, realizados no Período de Subscrição de Cotas Remanescentes se dará no 3º (terceiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3.</p> <p>Ressalvado o exercício do Direito de Preferência, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, serão cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.</p> <p>Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na referida data de liquidação, o Investidor ficará impossibilitado de concluir seus pedidos de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos.</p>
<b>Períodos de Subscrição</b>	Período de Exercício do Direito de Preferência e Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, referidos em conjunto.
<b>Pessoas Vinculadas</b>	(i) Prestadores de serviço do Fundo, seus administradores e partes relacionadas, (ii) Instituições Participantes da Oferta, seus administradores e partes relacionadas, (iii) outras pessoas vinculadas à Oferta, ou (iv) cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes ou colaterais até o segundo grau de qualquer uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) e (iii) anteriores.
<b>Plano de Distribuição</b>	Plano de distribuição das Cotas, a ser observado pelas Instituições Participantes da Oferta, nos termos descritos no item 2.4, nas páginas 40 a 42 deste Prospecto Definitivo.
<b>Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição</b>	Primeiro Aditamento ao Contrato de Coordenação e Colocação, sob Regime de Melhores Esforços de Distribuição, de Cotas da 4ª Emissão do CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, celebrado, em 29 de janeiro de 2019, entre o Fundo, representado pela Administradora, e as Coordenadoras.
<b>PIS</b>	A Contribuição ao Programa de Integração Social.
<b>Política de Investimentos</b>	A política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do Regulamento e no item 1.3 deste Prospecto

	(páginas 19 a 23).
<b>Prazo da Oferta</b>	O prazo de distribuição das Cotas da Oferta é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400, ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, conforme abaixo, o que ocorrer primeiro.
<b>Preço de Aquisição</b>	Preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$ 106,95 (cento e seis reais e noventa e cinco centavos).
<b>Prospecto Preliminar</b>	O Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 4ª Emissão do Fundo, divulgado na data do protocolo do pedido de registro da Oferta junto à CVM.
<b>Prospecto Definitivo</b>	Este Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição de Cotas da 4ª Emissão do Fundo, divulgado em conjunto com o Anúncio de Início e após a obtenção do registro da Oferta junto à CVM.
<b>Quantidade Mínima de Subscrição</b>	A Oferta não será cancelada caso até o final do Prazo da Oferta, seja subscrita a quantidade mínima de 290.332 (duzentas e noventa mil e trezentos e trinta e dois) Cotas da 4ª Emissão, correspondente ao montante de R\$ 30.000.005,56 (trinta milhões e cinco reais e cinquenta e seis centavos).
<b>Cotas</b>	As cotas de emissão do Fundo.
<b>Cotas Remanescentes</b>	Cotas não colocadas aos titulares do Direito de Preferência.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas.
<b>Regulamento</b>	O regulamento do Fundo, datado de 27 de novembro de 2018, que se encontra devidamente registrado perante o 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.682.750, em 30 de novembro de 2018.
<b>Taxa de Administração</b>	O Fundo pagará à Administradora, por seus serviços, uma Taxa de Administração equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, conforme descrito acima, e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo. Não há, para o Fundo, nenhuma parcela mínima mensal a ser paga a título de Taxa de Administração.
<b>Taxa de ingresso e taxa de saída do Fundo</b>	Não serão cobradas dos subscritores das Cotas da 4ª Emissão taxas de ingresso ou de saída do Fundo.
<b>Taxa de Performance</b>	Será devida uma taxa de performance à Administradora, independentemente da Taxa de Administração, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI, calculada na forma do item 1.9 deste Prospecto (páginas 25 e 26).
<b>Termo de Adesão</b>	Termo firmado pelas Distribuidoras Contratadas para adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>Valor da Oferta ou Montante da Oferta</b>	R\$ 149.999.924,47 (cento e quarenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete centavos), sem considerar a Opção de Lote Adicional.  O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários da 4ª Emissão, equivalente ao percentual fixo de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,62 (três reais e sessenta e dois centavos) por Cota subscrita, correspondente ao

	<p>quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 4ª Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 3.2 ('Demonstrativo de Custos da Oferta'), na página 51 deste Prospecto Definitivo, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.</p>
<b>Valor de Emissão por Cota</b>	<p>Valor de emissão de cada Cota, que corresponde a R\$ 103,33 (cento e três reais e trinta e três centavos), tendo sido este precificado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do mês imediatamente anterior à convocação da Assembleia Geral Extraordinária que deliberou pela aprovação da 4.ª Emissão, realizada em 27 de novembro de 2018. O valor patrimonial das cotas é representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas. O valor de emissão de cada Cota foi calculado considerando um arredondamento de casas decimais.</p>
<b>Valor Mínimo de Investimento</b>	<p>A subscrição inicial mínima no Fundo, por investidor, a qual corresponderá ao valor equivalente à quantidade de 50 (cinquenta) Cotas da 4ª Emissão, ou seja, R\$ 5.166,50 (cinco mil e cento e sessenta e seis mil reais e cinquenta centavos), acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no valor de R\$ 181,00 (cento e oitenta e um reais), totalizando o montante de R\$ 5.347,50 (cinco mil e trezentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos) observado o disposto no item 2.2 deste Prospecto (páginas 38 a 40).</p>
<b>XP Investimentos</b>	<p>XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com escritório na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.</p>

## RESUMO DA DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 4ª EMISSÃO

<b>Emissor</b>	CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
<b>Administradora e Coordenadora Líder da Oferta</b>	Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.
<b>Coordenadoras</b>	A Coordenadora Líder e a XP Investimentos, consideradas em conjunto.
<b>Auditor Independente</b>	A KPMG Auditores Independentes S.A., com sede na Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º andar Parte, 7º andar, 8º andar, Parte, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Parte, 12º andar, Parte, Vila São Francisco (Zona Sul), São Paulo, SP, CEP 04711-904, inscrita no CNPJ sob o nº 57.755.217/0001-29.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	As Coordenadoras, bem como as demais instituições membro do sistema de distribuição de valores mobiliários contratadas, quando todas estas referidas em conjunto.
<b>Custodiante</b>	Itaú Unibanco S.A.
<b>Escriturador</b>	O Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itaúsa, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários à prestação do serviço de custódia, conforme Ato Declaratório nº 41, de 26 de julho de 1979
<b>Número de Séries da 4ª Emissão</b>	Série única, da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das Cotas previamente existentes.
<b>Quantidade de Cotas da 4ª Emissão e Quantidade Mínima de Subscrição</b>	No mínimo, 290.332 (duzentas e noventa mil e trezentos e trinta e duas) e, no máximo, 1.451.659 (um milhão e quatrocentos e cinquenta e um mil e seiscentos e cinquenta e nove) Cotas da 4ª Emissão, sendo que a Coordenadora Líder, na qualidade de Administradora do Fundo poderá optar por exercer a Opção de Lote Adicional, caso em que a quantidade de Cotas acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas.
<b>Quantidade de Cotas da 4ª Emissão caso seja exercido o Lote Adicional</b>	No caso do exercício da Opção de Lote Adicional a quantidade de Cotas acima prevista poderá ser aumentada em até 20% (vinte por cento) das Cotas inicialmente ofertadas, atingindo uma quantidade adicional de até 290.331 (duzentas e noventa mil, trezentas e trinta e uma) Cotas.
<b>Valor de Emissão por Cota</b>	R\$ 103,33 (cento e três reais e trinta e três centavos) cada Cota da 4ª Emissão. Em conformidade com o inciso I, do Artigo 24 do Regulamento do Fundo, o Valor de Emissão por Cota foi calculado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do mês imediatamente anterior a esta convocação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas. O Valor de Emissão por Cota foi calculado considerando um arredondamento de casas decimais. <b>Tal valor corresponde ao valor líquido recebido pelo Fundo na emissão das Cotas. Contudo, os Investidores deverão arcar com o Preço de Aquisição, que corresponde ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição.</b>
<b>Valor da Oferta ou Montante da Oferta</b>	R\$ 149.999.924,47 (cento e quarenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete centavos), sem considerar a Opção de Lote Adicional.  O valor acima não inclui o Custo Unitário de Distribuição, destinado a arcar com os custos unitários da 4ª Emissão, equivalente ao percentual fixo de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,62 (três reais e sessenta e dois centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 4ª



	Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 3.2 ('Demonstrativo de Custos da Oferta'), na página 51 deste Prospecto Definitivo, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.
<b>Aplicação inicial mínima</b>	O Valor Mínimo de Investimento em Cotas da 4ª Emissão, equivalente a 50 (cinquenta) Cotas, ou seja, R\$ 5.166,50 (cinco mil cento e sessenta e seis reais e cinquenta), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R\$ 181,00 (cento e oitenta e um reais), correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante de R\$ 5.347,50 (cinco mil trezentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos). Os titulares do Direito de Preferência não estão sujeitos à limitação acima, sendo-lhes assegurada a subscrição de Cotas da 4ª Emissão proporcionalmente à participação detida pelo Cotista/cedente do Direito de Preferência na Data Base. Em qualquer caso, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.
<b>Valor máximo para aplicação inicial</b>	Não há.
<b>Forma de distribuição</b>	Pública, com a participação de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição de valores mobiliários.
<b>Tipo de distribuição</b>	Primária.
<b>Regime de colocação</b>	A colocação será realizada sob o regime de melhores esforços.
<b>Público alvo</b>	Investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos investidores, garantido a estes o tratamento igualitário e equitativo. Não será permitida a subscrição das Cotas da Oferta por clubes de investimento.
<b>Distribuição a investidor específico</b>	Não há.
<b>Aprovação da 4ª Emissão</b>	A 4ª Emissão e a Oferta foram aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas realizada em 27 de novembro de 2018, cujo instrumento comprobatório se encontra registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.682.750, em 30 de novembro de 2018.
<b>Registro da Oferta na CVM</b>	A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/006, em 13 de fevereiro de 2019.
<b>Pedidos de Subscrição e Alocação</b>	<p>A alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada dos pedidos de subscrição das Cotas, enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3.</p> <p>No caso de um potencial Investidor efetuar mais de um pedido de subscrição, os pedidos serão considerados pedidos independentes, sendo considerado o primeiro pedido de subscrição efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3.</p> <p>A ordem cronológica de chegada dos pedidos de subscrição de Cotas será verificada no momento em que o pedido de subscrição for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico. A B3 não considerará o momento em que o potencial Investidor efetua o pedido de subscrição de Cotas junto à Instituição Participante da Oferta nem quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes da Oferta que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA.</p>

---

Em caso de pedidos de subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA através de arquivo eletrônico, todos os pedidos contidos em um mesmo arquivo serão considerados com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação a partir de um arquivo eletrônico será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as reservas encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas.

Caso durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, os pedidos de subscrição superem o Valor da Oferta, incluindo o volume de Cotas necessário para atingimento do total do exercício da opção de Lote Adicional, a Coordenador Líder disponibilizará, assim que receber tal informação pela B3, um comunicado ao mercado informando que a quantidade total de Cotas emitidas foi subscrita, respeitadas as regras de divulgação de comunicados, em que estes são realizados antes do início ou após o encerramento dos negócios nas bolsas de valores. Neste caso, é possível que subscrições não sejam consideradas quando da liquidação das Cotas Remanescentes, tendo em vista a realização de alocação na ordem cronológica acima detalhada.

O processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em alocação parcial no último pedido de subscrição alocado, conforme o caso.

Os pedidos de subscrição de Cotas cancelados ou que não tenham sido processados pela B3, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica das Cotas.

Quando da integralização dos recursos, os Investidores receberão recibos de integralização, os quais serão efetivamente convertidos em Cotas após o encerramento da Oferta.

---

**Custo Unitário de Distribuição**

Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 4ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,62 (três reais e sessenta e dois centavos) por Cota subscrita, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão e o volume total da oferta, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

---

**Preço de Aquisição**

Preço pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização das Cotas, que corresponderá ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, no total de R\$ 106,95 (cento e seis reais e noventa e cinco centavos).

---

**Distribuição Parcial**

Caso tenham sido subscritas cotas que correspondam ao Montante Mínimo, mas não correspondentes ao Montante da Oferta, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas, condicionar sua adesão à Oferta: (a) à colocação do montante total da Oferta até o término do Prazo da Oferta ou (b) à colocação de montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta até o término do Prazo da Oferta, sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita neste item “(b)”, o Investidor poderá indicar sua intenção de

---

---

subscrever (i) a totalidade das Cotas por ele informada em seu pedido de subscrição de Cotas; ou (ii) a quantidade de Cotas proporcional às Cotas colocadas no âmbito da Oferta.

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição até o final do Prazo da Oferta, a Oferta será cancelada, devendo as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado da data em que se verificar o cancelamento da Oferta.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Investidores que condicionarem a sua adesão à Oferta, deverão as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento das Cotas subscritas por tais Investidores, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas canceladas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores pelas Cotas canceladas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado da data em que se verificar a não implementação da condição

No caso de Distribuição Parcial, atingido o Montante Mínimo, caso os valores pagos pelos Investidores que confirmarem sua adesão à Oferta a título de Custo Unitário não sejam suficientes para arcar com os custos relativos à Oferta, conforme descritos no item 3.2 deste Prospecto Definitivo, na página 51, a Coordenadora Líder arcará com os referidos custos de distribuição.

<b>Montante Mínimo</b>	O Montante Mínimo de Cotas da 4ª Emissão necessário para que não seja cancelada a Oferta será de 290.332 (duzentas e noventa mil e trezentos e trinta e duas) Cotas da 4ª Emissão, correspondente ao montante de R\$ 30.000.005,56 (trinta milhões e cinco reais e cinquenta e seis centavos). Portanto, a Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de Distribuição Parcial, sendo que as Cotas da 4ª Emissão que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas pela Administradora.
<b>Período de Distribuição</b>	O prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do Anúncio de Início ou até a data da divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, durante o qual a Administradora receberá pedidos de investimento.
<b>Destinação dos recursos a serem captados por meio da Oferta</b>	Os recursos da presente Oferta serão destinados prioritariamente, para a aquisição de novas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, sendo que os eventuais recursos remanescentes serão utilizados em conformidade com o Regulamento do Fundo.
<b>Direitos, vantagens e restrições das Cotas</b>	Os direitos, vantagens e restrições das Cotas da 4ª Emissão estão detalhadamente descritos no item 2.7 deste Prospecto (páginas 45 e 46).
<b>Publicidade</b>	Todos os atos e decisões relacionados ao Fundo e à 4ª Emissão estarão disponíveis na sede da Administradora e nos <i>websites</i> <a href="http://www.cshg.com.br">www.cshg.com.br</a> , da CVM, em <a href="http://www.cvm.gov.br">www.cvm.gov.br</a> , da B3, em <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> e das demais Instituições Participantes da Oferta.
<b>Adequação/inadequação aos investidores</b>	O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em

---

---

realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

**A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

---

**Rendimentos**

Os Investidores que adquirirem cotas nesta 4ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais Cotistas, a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao término da Oferta, observado o disposto no item “Forma de Distribuição” abaixo.

---

**Forma de Distribuição**

A Oferta será realizada no Brasil, sendo que as Cotas da 4ª Emissão serão distribuídas publicamente após obtenção de registro perante a CVM – pelas Instituições Participantes da Oferta – sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais normativos aplicáveis.

Durante a colocação das Cotas objeto desta 4ª Emissão, o Investidor que subscrever a Cota da Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, ser (i) divulgado o Anúncio de Encerramento, (ii) divulgado o anúncio de divulgação de rendimentos a que cada um dos recibos têm direito, e (iii) obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas de Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 dos pedidos de subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos pedidos de subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

---

**Negociação das Cotas**

As Cotas da 4ª Emissão, após subscritas e integralizadas, serão negociadas no mercado secundário de bolsa de valores administrado e operacionalizado pela B3. A este respeito, é recomendada a leitura dos fatores de risco previstos no item 5 deste Prospecto (Fatores de Risco) (páginas 55 a 60), em especial os “Riscos de liquidez”.

Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes.

A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento e deste Prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.

As Cotas somente poderão ser negociadas pelos Investidores no mercado secundário após (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento; e (ii) o trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado que a negociação das cotas da 1ª, 2ª e 3ª emissões do Fundo seguirá seu curso normal.

---

**Direito de Preferência**

Será garantido aos Cotistas titulares de Cotas na Data Base o Direito de

---

---

Preferência para a subscrição das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta, o qual poderá ser exercido em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 1.451.659 (um milhão e quatrocentos e cinquenta e um mil e seiscentos e cinquenta e nove) Cotas da 4ª Emissão, pelos próprios Cotistas ou cessionários, quando negociado, dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados do 5º (quinto) dia útil da divulgação do Anúncio de Início, inclusive, que informará a data da integralização das Cotas para aqueles que exercerem o Direito de Preferência para Subscrição. Sendo certo que, o Cotista que possua 1 (uma) cota do Fundo no dia de divulgação da oferta tem o direito de subscrever e integralizar 0,55908601086 (zero vírgula cinco, cinco, nove, zero, oito, seis, zero, um, zero, oito, seis) de cotas da 4ª Emissão, ou seja, o direito de preferência na subscrição de Cotas da 4ª Emissão será limitado à proporção da respectiva participação do subscritor no patrimônio líquido do Fundo na Data Base. Caso a quantidade de Cotas, cuja subscrição o cotista do Fundo fizer jus, não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

Os Cotistas poderão negociar livremente seus respectivos Direitos de Preferência dentro do respectivo período de exercício, podendo fazê-lo mediante negociação no âmbito da B3. A negociação de Direitos de Preferência relativamente às Cotas custodiadas no Escriturador será realizada de forma privada entre Cotistas e/ou entre Cotista e terceiro interessado.

Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os Cotistas titulares de cotas do Fundo depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e maiores informações; e (ii) os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no Escriturador que desejarem subscrever Cotas deverão comparecer a uma das agências especializadas do Escriturador, conforme indicadas no website <https://www.italu.com.br/securitiesservices/investidores/>.

Os detentores do Direito de Preferência poderão condicionar a sua adesão à Oferta à distribuição (a) à colocação da totalidade do Montante da Oferta até o término do Prazo da Oferta ou (b) à colocação de montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta até o término do Prazo da Oferta, sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita neste item "(b)", o detentor do Direito de Preferência poderá indicar sua intenção de subscrever (i) a totalidade das Cotas por ele informada em seu pedido de subscrição de Cotas; ou (ii) a quantidade de Cotas proporcional às Cotas colocadas no âmbito da Oferta, observadas as disposições sobre Distribuição Parcial previstas neste Prospecto Definitivo.

A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas, pelo Preço de Aquisição, realizados durante o Período de Exercício do Direito de Preferência se dará no 3º (terceiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Exercício do Direito de Preferência, em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3.

Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na referida data de liquidação, o Investidor ficará impossibilitado de concluir suas ordens de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos.

---

	Para esclarecimentos adicionais e informações sobre o exercício do Direito de Preferência, vide item 2.3 deste Prospecto (página 40).
<b>Classificação de risco</b>	A Oferta não conta com classificação de risco.
<b>Informações adicionais</b>	Quaisquer informações complementares sobre o Fundo e a Oferta deverão ser obtidas junto à Administradora, às Instituições Participantes da Oferta, à CVM e à B3.
<b>Período de Subscrição de Cotas Remanescentes</b>	<p>Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e liquidação dos pedidos efetuados durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, caso existam Cotas Remanescentes no âmbito da Oferta e/ou o exercício da Opção de Lote Adicional, será iniciado o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, conforme cronograma tentativo descrito nas páginas 43 e 44 deste Prospecto Definitivo, no qual o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar seu pedido de subscrição de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento.</p> <p>A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas, pelo Preço de Aquisição, realizados no Período de Subscrição de Cotas Remanescentes se dará no 3º (terceiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, em moeda corrente nacional, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3.</p> <p>Ressalvado o exercício do Direito de Preferência, caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, serão cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.</p> <p>Caso, por qualquer motivo, não ocorra a liquidação das Cotas na referida data de liquidação, o Investidor ficará impossibilitado de concluir seus pedidos de investimento relativamente àquelas Cotas e os Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos.</p>
<b>Excesso de Demanda</b>	<p>Havendo excesso de demanda no Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em alocação parcial do último pedido de subscrição. Em tal hipótese, o Investidor poderá receber uma quantidade de Cotas inferior ao Valor Mínimo de Investimento.</p> <p>Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, serão cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p>

## 1. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

### 1.1. Histórico e Características básicas do Fundo

1.1.1. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor da primeira versão do seu Regulamento e a realização da 1ª e 2ª Emissões de Cotas e respectiva oferta pública de distribuição, foram aprovadas em Reunião de Diretoria da Administradora, realizada em 28 de agosto de 2009, cuja ata se encontra registrada no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.411.343, de 08 de setembro de 2009. O Regulamento foi alterado (i) em Reunião da Diretoria da Administradora, realizada em 11 de setembro de 2009, cuja ata se encontra registrada no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.411.704, de 14 de setembro de 2009, (ii) por ato particular da Administradora, aprovado em 13 de novembro de 2009, o qual se encontra registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.416.123, em 13 de novembro de 2009, (iii) pela Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 09 de março de 2010, cuja ata se encontra registrada no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.424.003, em 15 de março de 2010; (iv) pelo instrumento particular de alteração do regulamento realizado pela Administradora em 19 de novembro de 2012, o qual se encontra registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.511.352, em 18 de dezembro de 2012; (v) pelo instrumento particular de alteração do regulamento realizado pela Administradora em 10 de maio de 2013, o qual se encontra registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.525.393, em 16 de maio de 2013; (vi) pelo instrumento particular de alteração do regulamento realizado pela Administradora em 14 de julho de 2014, o qual se encontra registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.566.121, em 16 de julho de 2014; (vii) pelo instrumento particular de alteração do regulamento realizado pela Administradora em 21 de setembro de 2016, o qual se encontra registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.624.523, em 22 de setembro de 2016; (viii) pela assembleia geral de Cotistas realizada em 13 de outubro de 2016, a qual se encontra registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.626.065, em 18 de outubro de 2016; (ix) pela assembleia geral de Cotistas realizada em 09 de outubro de 2017, a qual se encontra registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.653.134, em 11 de outubro de 2017; (x) pelo instrumento particular de alteração do regulamento realizado pela Administradora em 19 de fevereiro de 2018, o qual se encontra registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.662.506, em 20 de fevereiro de 2018; (xi) pelo instrumento particular de alteração do regulamento realizado pela Administradora em 06 de março de 2018, o qual se encontra registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.663.648, em 07 de março de 2018; (xii) pela assembleia geral de Cotistas realizada em 27 de novembro de 2018, a qual se encontra registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.682.750, em 30 de novembro de 2018, sendo que esta última alteração contempla a versão vigente e consolidada do Regulamento.

1.1.2. O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, com prazo de duração indeterminado.

1.1.3. O patrimônio total integralizado do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas da 4ª Emissão, corresponderá a R\$ 412.995.219,83 (quatrocentos e doze milhões, novecentos e noventa e cinco mil, duzentos e dezenove reais), divididos entre 4.048.145 (quatro milhões, quarenta e oito mil, cento e quarenta e cinco) Cotas, excluindo-se eventual exercício da Opção do Lote Adicional, nos termos do quadro a seguir:

Espécie	Subscrito e Integralizado	
	Quantidade	Valor (R\$)
1ª Emissão	30.000	30.000.000,00
2ª Emissão	74.709	74.709.000,00
Desdobramento(*)	942.381	-
3ª Emissão	1.549.396	158.286.295,36
4ª Emissão	1.451.659(**)	149.999.924,47(**)
Totais	4.048.145	412.995.219,83

(\*) Em 09 de outubro de 2017, a Assembleia Geral de cotistas deliberou pelo desdobramento das cotas do Fundo, na proporção de 10 (dez) cotas para cada cota existente, fazendo com que as 104.709 (cento e quatro mil, setecentos e nove) cotas anteriores passassem a ser representadas por 1.047.090 (um milhão, quarenta e sete mil e noventa) novas cotas.

(\*\*) É o valor da Oferta, sem considerar a Opção de Lote Adicional. **Tal valor corresponde à projeção do valor líquido a ser recebido pelo Fundo na emissão das Cotas. Contudo, os investidores arcarão ainda, com o Custo Unitário de Distribuição, que não está contemplado no montante acima. Para mais informações sobre os valores totais a serem pagos pelos investidores, favor consultar as informações relativas ao Custo Unitário de Distribuição.**

(\*\*\*) É a quantidade total de Cotas da Oferta, sem considerar a Opção de Lote Adicional, e considerando que 100% (cem por cento) das Cotas sejam subscritas por Cotistas que exerçam o Direito de Preferência pelo Valor de Emissão por Cota.

1.1.4. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

1.1.5. Em complementação ao breve histórico descrito neste item 1.1, destaca-se que, recentemente, a carteira do Fundo sofreu um desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade da Administradora. Isso porque, o investimento em um dos CRI da carteira que representava 9,8% do patrimônio líquido do Fundo em 09 de novembro de 2018, data de sua aquisição, ou seja, dentro dos limites de enquadramento, sofreu valorização, ultrapassando, na presente data, 10% do patrimônio líquido do Fundo, descumprindo, assim, após a aquisição, os limites de concentração por emissor, definidos no regulamento e na regulamentação vigente. Não obstante, pelo fato de tal ativo ter sido adquirido pelo Fundo em uma oferta realizada ao amparo da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, referido CRI encontra-se em período de *lock-up*, impossibilitando o reenquadramento da carteira do Fundo até o início de fevereiro de 2019.

1.1.6. Adicionalmente, também em complementação a este item 1.1, cabe esclarecer que o Fundo, no passado, quando da aquisição de determinados ativos de sua carteira de investimentos, utilizou os serviços de intermediação de ativos da Credit Suisse (Brasil) S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários, instituição financeira integrante do grupo econômico da Administradora. Contudo, tendo em vista as melhores práticas de mercado, a Administradora deixou de contratar (e não realizará mais a contratação de) referido prestador de serviços para a realização de aquisições de ativos para a carteira de investimentos do Fundo.

## 1.2. Administração

1.2.1. A Administradora prestará os serviços de administração do Fundo, sendo o diretor responsável pela administração do Fundo o Sr. Augusto Martins.

1.2.2. A Administradora tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas, observadas as limitações impostas pelo Regulamento, pelas decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

1.2.3. A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos Cotistas, mantendo reserva sobre seus negócios.

## 1.3. Política de Investimento

1.3.1. Os recursos do Fundo serão aplicados pela Administradora, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao Cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive pelo fluxo de rendimentos gerados pelo investimento em empreendimentos imobiliários, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

1.3.1.1. A política de investimentos a ser adotada pela Administradora consistirá na aplicação de recursos do Fundo em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos através da aquisição de CRI, LCI e FII; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no item 1.3.9 abaixo, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item “i” acima.



1.3.1.2. O investimento em CRI deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

1.3.1.3. O Fundo terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para atingir o mínimo descrito no item 1.3.1.2. acima e, após este período, aplicar-se-ão as regras de desenquadramento e reenquadramento previstas nas normas gerais sobre fundos de investimento.

1.3.1.4. Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472/08.

1.3.1.5. Caso a carteira do Fundo não observe os limites estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, a Administradora convocará Assembleia Geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas:

I. Transferência da administração, da gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, ou de ambas;

II. Incorporação a outro fundo; ou

III Liquidação do Fundo.

1.3.2. Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo em CRI, os seguintes limites deverão ser respeitados no momento da aquisição (i) até a totalidade do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e em CRI com lastro em financiamento imobiliário, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos nos itens 1.3.2.1. ou 1.3.2.2. abaixo; (ii) até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos no item 1.3.2.3. abaixo; e (iii) até 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI não enquadrados nos itens 1.3.2.1. a 1.3.2.3. abaixo, sem classificação de risco, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos no item 1.3.2.4. abaixo.

1.3.2.1. Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e os CRI com lastro em financiamento imobiliário, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

I. Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value* - "LTV") máximo de 85% (oitenta e cinco por cento);

II. Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;

III. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;

IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

V. *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a *Investment Grade* (BBB-) ou classificação correspondente.

1.3.2.2. O Fundo poderá adquirir CRI originados a partir de imóveis comerciais ou com lastro em financiamento imobiliário que não possuam classificação de risco, desde que tais CRI atendam aos critérios de elegibilidade descritos abaixo.

I. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;

II. Sociedade devedora, sociedade garantidora ou sociedade controladora da devedora ou da garantidora deve possuir capital aberto, no Brasil ou no exterior;

III. Rating mínimo inicial da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, LTV e prazo máximo de acordo com a tabela abaixo:

Rating Devedora/ Garantidora/ Controladora da Devedora ou da Garantidora*	LTV	Prazo Máximo
AAA	90%	16 anos
AA+	85%	15 anos
AA	80%	15 anos
AA-	75%	12 anos
A+	70%	10 anos
A	65%	10 anos
A-	65%	10 anos

\*Caso a devedora ou garantidora do crédito não possua classificação de risco (*rating*) divulgada no Brasil, mas seja controlada direta ou indiretamente por sociedade estrangeira que possua classificação de risco (*rating*) internacional, poderá ser considerada a classificação de risco (*rating*) da controladora, não havendo necessidade de que tal sociedade controladora preste garantia à operação.

Importante ressaltar que a equivalência entre a classificação de risco concedida por agência internacional e a escala nacional será realizada de acordo com as regras disponibilizadas pela própria agência de classificação de risco internacional.

IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

V. Balanço da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora auditado por uma empresa autorizada pela CVM; e

VI. Opinião legal emitida por escritório de advocacia admitido pelo Fundo, atestando, conforme o aplicável à operação de CRI em questão, que a devedora ou a garantidora (caso aplicável) é responsável pelo pagamento do CRI ou, ainda, que a devedora ou garantidora é controlada por empresa que possua classificação de risco que atenda aos critérios da tabela da alínea III, acima.

1.3.2.3. Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

I. LTV máximo de 80% (oitenta por cento), exceto no caso de imóveis em construção (recebíveis não performados) em que os valores permanecem depositados em conta vinculada;

II. Prazo total de duração de no máximo 15 (quinze) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;

III. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;

IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;

V. *Rating* mínimo inicial, verificando quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a "A-" (A menos) ou classificação correspondente;

VI. A somatória do Overcollateral (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se

por "Overcollateral", os recebíveis, a subordinação, o excesso de cessão de recebíveis do CRI frente ao saldo devedor da operação (*Cessão de recebíveis > Saldo devedor do CRI*), fundo de reserva, etc; e

VII. *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro.

1.3.2.4. Os CRI referenciados no item (iii) do *caput* deste item, e sem classificação de risco, não poderão, no momento da aquisição: (a) representar mais de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo individualmente; (b) possuir Loan-to-Value – LTV superior a 70% (setenta por cento); e (c) ter como lastro loteamentos ou unidades de produção fabril.

1.3.2.5. Os critérios de elegibilidade descritos nos itens 1.3.2.1 ao 1.3.2.4 acima, deverão ser verificados no momento da aquisição dos CRI.

1.3.3. As Letras Hipotecárias ("LH") e Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") a serem investidas pelo Fundo deverão obrigatoriamente, no momento da aquisição ou da sua renovação da LH ou da LCI pelo Fundo, ter como emitentes instituições financeiras com classificação de risco mínima equivalente a *Investment Grade* (BBB) ou classificação correspondente.

1.3.4. Os CRI que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do Fundo deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário na forma de que trata a Lei nº 9.514/97.

1.3.5. Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, a Administradora poderá adquirir ativos independentemente de autorização específica dos cotistas.

1.3.5.1. A aquisição ou a alienação dos ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral.

1.3.6. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

I. Pagamento da taxa de administração do Fundo;

II. Pagamentos de encargos e despesas do Fundo, inclusive despesas com aquisição ou venda de ativos;

III. Investimento em ativos que atendam à política de investimentos do Fundo; e

IV. Pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

1.3.7. A Administradora adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas no Regulamento, submetendo sempre à Assembleia Geral as decisões que implicarem a captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do Fundo (i) cujo valor, em conjunto ou isoladamente sejam, na data da alienação, superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio do Fundo ou (ii) em condições diversas daquelas previamente estabelecidas em Assembleia de cotistas, ou (iii) em condições diversas das estabelecidas em sua política de investimentos.

1.3.8. O Fundo poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

1.3.9. A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada política de investimentos e os critérios constantes do Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

I. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);

II. Letras Hipotecárias (LH);

III. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);

IV. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII);

V. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC");

VI. Debêntures, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários permitidos, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e

VII. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).

1.3.9.1. O Fundo pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil. Não obstante, conforme acima descrito, não faz parte do objeto do Fundo o investimento em imóveis.

1.3.9.2. Não é permitido ao Fundo adquirir imóveis gravados com ônus reais. Não obstante, conforme acima descrito, não faz parte do objeto do Fundo o investimento em imóveis.

#### **1.4. Distribuição de resultados**

1.4.1. A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

1.4.1.1. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

1.4.1.2. Os resultados auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

1.4.1.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Administradora poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

1.4.1.4. O percentual mínimo acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

1.4.1.5. Farão jus aos rendimentos de que trata este item os titulares de Cotas no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

1.4.1.6. O percentual mínimo a que se refere o item 1.4.1.1 será observado apenas semestralmente, sem prejuízo da hipótese de retenção prevista no item 1.4.1.3., sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

#### **1.5. Prestadores de serviços ao Fundo**

O Itaú Unibanco S.A. prestará os serviços de custódia dos valores mobiliários e ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do Fundo e liquidação financeira de suas operações. Os serviços de escrituração das Cotas serão prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

Pela prestação dos serviços acima descritos, o Custodiante fará jus às remunerações constantes dos respectivos contratos de prestação de serviços, sendo encargos do Fundo, nos termos do Regulamento, as quais poderão ser verificadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

As atividades de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo serão exercidas pela KPMG Auditores Independentes S.A., devidamente registrada na CVM.

Pela prestação dos serviços acima descritos, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato de prestação de serviços, sendo um encargo do Fundo, a qual poderá ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

A administração da carteira do Fundo ficará a cargo da Administradora, sociedade devidamente autorizada para tanto pela CVM, à qual é devida parcela da Taxa de Administração em contraprestação às atividades desenvolvidas em favor do Fundo.

Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo nos termos do Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e do Regulamento.

## **1.6. Demonstrações financeiras**

1.6.1. O exercício do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

1.6.2. A data do encerramento do exercício do Fundo será no dia 31 de dezembro de cada ano.

1.6.3. As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

1.6.4. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

1.6.5. O Fundo deve ter escrituração contábil destacada da de sua Administradora.

## **1.7. Despesas e encargos do Fundo**

1.7.1. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe serão debitadas pela Administradora:

- I. Taxa de Administração e, se prevista em regulamento, de desempenho (*performance*);
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. Gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para a negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que componham seu patrimônio;
- VII. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- VIII. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX. Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

- X. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XII. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XIII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.
- XV. Despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472.

1.7.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na Instrução CVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

1.7.3. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

1.7.4. Caso o somatório das parcelas a que se refere o parágrafo anterior exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas da Administradora o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

1.7.5. O Regulamento do Fundo poderá dispor sobre a possibilidade dos encargos previsto no inciso IV do *caput* do Artigo 47 da Instrução CVM 472 em relação às ofertas primárias de distribuição serem arcados pela Administradora ou pelos subscritores de novas cotas no âmbito de tais de ofertas.

## **1.8. Taxa de Administração**

1.8.1. O Fundo pagará à Administradora, por seus serviços, uma Taxa de Administração equivalente a 0,80% (oitenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

1.8.2. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, conforme descrito acima, e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo.

1.8.3. Não há, para o Fundo, nenhuma parcela mínima mensal a ser paga a título de Taxa de Administração.

## **1.9. Taxa de Performance**

1.9.1. Será devida uma taxa de performance à Administradora, independentemente da Taxa de Administração prevista no item 1.8 acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI.

1.9.1.1. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto no item 1.9.1.2. abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da Administradora, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos itens abaixo.

1.9.1.2. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance se iniciará no 1º (primeiro) dia útil de dezembro de 2018, utilizando-se como base a cota patrimonial do último dia útil de novembro de 2018, e se encerrará no último dia útil de junho de 2019.

1.9.1.3º - A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de emissão das cotas de cada emissão (para as cotas emitidas até a 3.<sup>a</sup> Emissão, é a cota patrimonial do Fundo no último dia útil de novembro de 2018) ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = cota base atualizada por 110% do CDI.

CP = valor patrimonial da cota do Fundo.

CPajustada = valor patrimonial da cota do Fundo ajustada pela soma dos rendimentos do Fundo apropriados e pelas amortizações do Fundo realizadas por todo o período de apuração.

1.9.1.4. Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance,

1.9.1.5. Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

1.9.1.6. - Em caso de amortização do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

## 1.10. Liquidação

1.10.1. No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo.

1.10.2. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

1.10.3. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

1.10.4. Após a partilha, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- I. No prazo de 15 (quinze) dias: (a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do auditor independente.

1.10.5. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo obedecerão às regras da Instrução CVM 472 e Instrução CVM 555.

## 1.11. Assembleia Geral de Cotistas

1.11.1. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas, deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. Alteração do Regulamento;

- III. Destituição ou substituição da Administradora e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre hipótese de aprovação de emissão pela Administradora;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. Dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo Fundo são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. Amortização das cotas do Fundo, salvo se disposto de outra forma no Regulamento;
- XI. Alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;
- XIII. Alteração da taxa de administração;
- XIV. Contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo; e
- XVI. Aprovar o desdobramento ou grupamento das cotas do Fundo.

1.11.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, que se dará no dia 31 de dezembro de cada ano, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

1.11.1.2. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado.

1.11.1.3. O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviço do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas por meio de comunicação escrita.

1.11.1.4. As demonstrações contábeis do Fundo que não contiverem ressalvas, serão automaticamente aprovadas, no caso de a assembleia correspondente não ser instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas do Fundo.

1.11.2. Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas.

1.11.2.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

1.11.2.2. A convocação e instalação das Assembleias Gerais de Cotistas deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento e na Instrução CVM 472, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

1.11.2.3. A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:



I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

1.11.2.4. Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

1.11.2.5. O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

1.11.2.6. O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

1.11.3. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, se for o caso.

1.11.3.1. Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este item 1.11. incluem, no mínimo:

i) as demonstrações financeiras;

ii) o parecer do auditor independente;

iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e

iv) o relatório dos representantes de cotistas.

1.11.3.2. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este item 1.11. incluem:

I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e

II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

1.11.3.3. Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item 1.11.2.4. acima, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 1.11.2.5. acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

1.11.4. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no item 1.11.4.1. abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

1.11.4.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do item 1.11.1. acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

1.11.4.2. Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

1.11.4.3. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

1.11.4.4. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

1.11.4.5. Para fins do disposto neste item 1.11. e nas demais disposições do Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de Consulta Formal.

1.11.4.6. O envio de informações por meio eletrônico previsto no item 1.11.4.5. acima depende de anuência do cotista do Fundo, cabendo à Administradora a responsabilidade da guarda de referida autorização.

1.11.4.7. Os cotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

1.11.5. O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora do Fundo mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

1.11.5.1. É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

1.11.5.2. A Administradora que receber a solicitação de que trata o 1.11.5.1. deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

1.11.5.3. Nas hipóteses previstas no 1.11.5.1., a Administradora pode exigir:

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

1.11.5.4. É vedado à Administradora:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 1.11.5.3. acima.

1.11.5.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

1.11.6. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

1.11.6.1. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

1.11.6.2. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- I. A Administradora ou o gestor;
- II. Os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou do gestor;
- III. Empresas ligadas à Administradora ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. Os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

1.11.6.3. Não se aplica a vedação de que trata o item 1.11.6.2. acima quando: (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 1.11.6.2. acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

## **1.12. Representante dos Cotistas**

1.12.1. A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderá eleger 01 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

1.12.2. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

1.12.3. Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

1.12.4. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

1.12.5. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista do Fundo;
- II. Não exercer cargo ou função na Administradora, no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou em outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

1.12.6. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

1.12.7. As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

### 1.13. Política de Voto

1.13.1. O direito de voto do Fundo em assembleias será exercido pela Administradora ou por representante legalmente constituído, quando a Administradora entender que o exercício do direito de voto será realizado em favor dos interesses do Fundo, de acordo com procedimentos internos da Administradora.

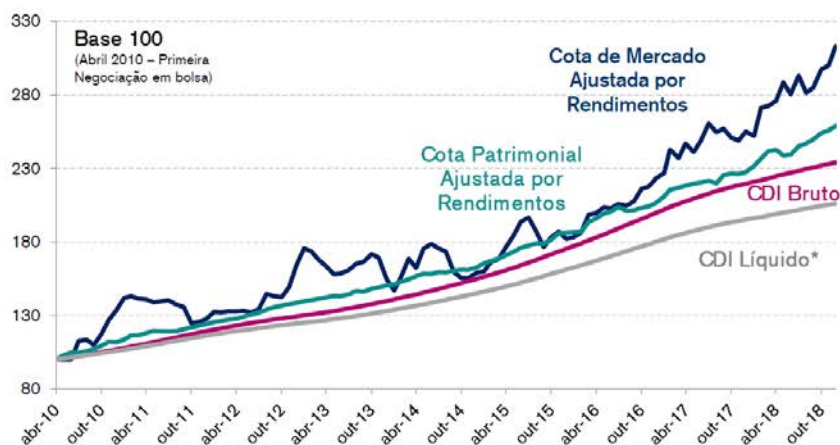
### 1.14. Perfil do Fundo

1.14.1. O Fundo foi constituído em agosto de 2009 e finalizou a Oferta Pública de cotas da 1ª Emissão em dezembro de 2009. Em março de 2010, o Fundo concluiu a 2ª Emissão, atingindo volume total captado de R\$ 104,7 milhões. Em julho de 2018, foi concluída a 3ª Emissão, levando o volume total já captado pelo Fundo para R\$ 262,9 milhões. No mercado secundário da B3, as cotas são negociadas sob o código HGCR11. No fechamento de dezembro de 2018, o valor unitário da cota do Fundo em Bolsa era de R\$ 115,10, representando valor de mercado do Fundo de R\$ 299 milhões.

O Fundo tem como objetivo proporcionar aos seus Cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI bruto, mediante o investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), conforme a política de investimentos definida no Regulamento e no Prospecto. No encerramento de dezembro de 2018, o Patrimônio Líquido do Fundo estava 89% investido em CRIs, 4% em FII's e 7% em Renda Fixa.



O Fundo possui o desempenho demonstrado conforme gráfico abaixo:



Fonte: CSHG, B3, e Cetip (31/12/2018). \*Foi considerada alíquota de imposto de renda de 15%.



mais de **9 anos** de histórico



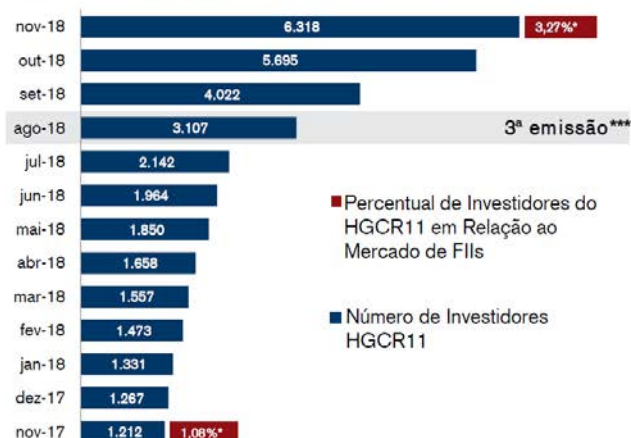
Retorno total<sup>1</sup> de **159%** do **CDI Bruto** e **201%** do **CDI Líquido\*** desde o início do Fundo.



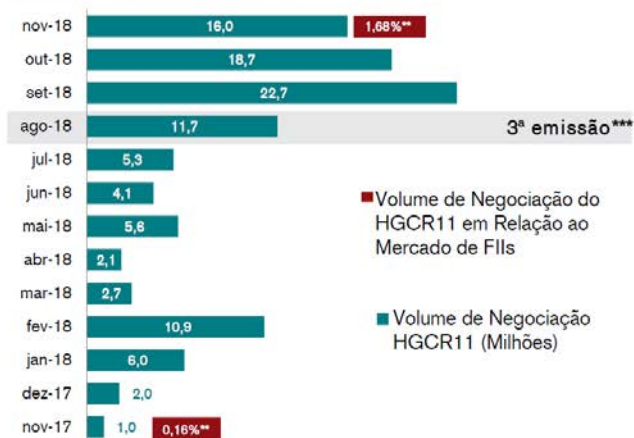
Retorno total<sup>1</sup> de **22,7%** nos últimos 12 meses, equivalente a **406%** do **CDI Líquido\*** do período.

A evolução do número de cotistas e a liquidez das Cotas na B3 nos últimos 12 (doze) meses estão demonstradas pelos gráficos abaixo:

#### Número de Cotistas - 12 meses



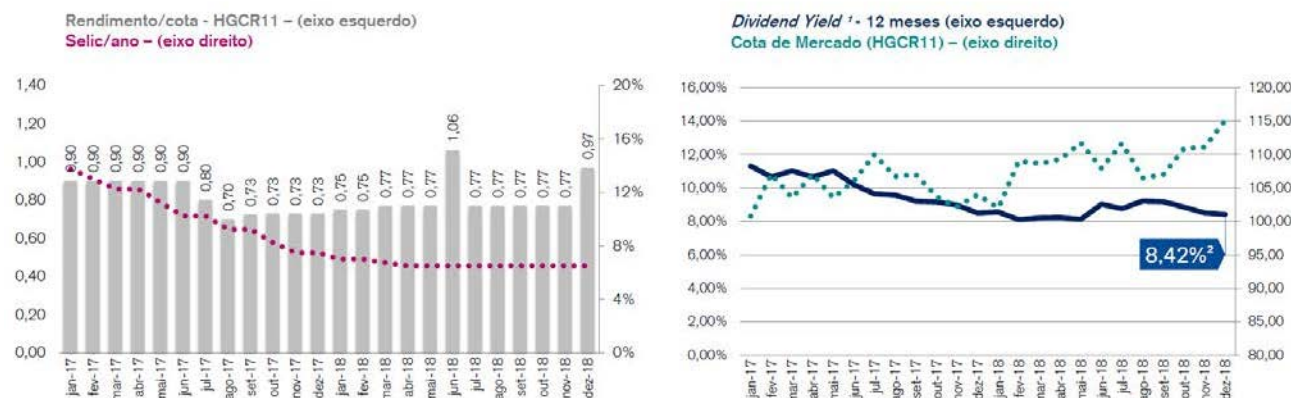
#### Liquidez na B3 - 12 meses



Fonte: CSHG, B3 (data base: 30/11/2018 – Último dado divulgado). \* Número de cotistas do Fundo em relação ao número total de investidores em FIs listados, informado pela B3. \*\* Volume total negociado pelo Fundo na B3 em relação ao volume total negociado pelos fundos listados na B3. \*\*\* Mês de referência no qual os recibos de subscrição da 3ª Emissão viraram cotas.

Com relação aos rendimentos e *Dividend Yield* do Fundo, os gráficos abaixo representam as respectivas progressões entre janeiro de 2017 a dezembro de 2018.

#### Política de Distribuição de Rendimentos



Fonte: CSHG, B3 (31/12/2018). <sup>1</sup>Dividend Yield = relação entre a cota em Bolsa ao final do mês e a soma dos rendimentos pagos pelo Fundo durante os últimos 12 meses. <sup>2</sup> Dividend Yield ao final de dezembro de 2018.

1.14.2. No encerramento de dezembro de 2018 o Fundo possuía 6.318 investidores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

**Rentabilidade:** As informações relacionadas ao Fundo e à carteira de investimentos, contidas neste Prospecto Definitivo, levam em consideração os dados apurados no fechamento do mês de dezembro de 2018.

Para abranger cotistas de diferentes ocasiões, a tabela a seguir traz como referência o rendimento para valores distintos de cota:

CSHG Recebíveis Imobiliários FII	Desde o Início	Acumulado Ano	Últimos 12 meses
Data	15-nov-09	28-dez-17	28-dez-17
Valor Referência (R\$)	100,00	103,96	103,96
Renda Acumulada	97,5%	9,1%	9,1%
Ganho de Capital Líq.	12,1%	8,6%	8,6%
TIR Líq. (Renda + Venda)**	183,6%	18,5%	18,5%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.***	12,0%	18,6%	18,6%
Retorno em % CDI Líquido	160%	340%	340%
Retorno Total Bruto	112,6%	19,8%	19,8%
IFIX	-*	5,62%	5,62%
Diferença vs IFIX	-*	14,2%	14,2%

Fonte: B3/ Banco Central/ CSHG

\*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo.

\*\* Considerou-se a TIR no período

\*\*\* Trata-se da TIR no período, anualizada (252 dias úteis)

A RENTABILIDADE NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DAS COORDENADORAS, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

LEIA O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR.

1.14.3. O rendimento é calculado sobre o valor da cota do Fundo e incorporado aos rendimentos acumulados. Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% (dez por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo são isentas de imposto de renda nos rendimentos. Dado que as cotas do Fundo podem ser negociadas em Bolsa, também é indicado o lucro sobre cada referência (líquido da tributação de 20% (vinte por cento) sobre o ganho de capital).

1.14.4. O valor da cota do Fundo no fechamento de dezembro de 2018 era de R\$ 115,10 (cento e quinze reais e dez centavos). O cálculo da rentabilidade global, contemplando renda mensal e ganho de capital, é realizado por meio da taxa interna de retorno para cada uma das cotas do Fundo, que, para referência, é comparada ao Certificado de Depósito Interbancário - CDI líquido (com alíquota de 15% (quinze por cento) acumulado no mesmo período).

**Liquidez:** O Fundo negociou 62,9% (sessenta e dois centésimos e noventa centésimos por cento) do total das cotas nos últimos 12 (doze) meses, totalizando aproximadamente R\$ 121 milhões em volume negociado neste período. Nos últimos doze meses encerrados em dezembro de 2018, houve negociação em 100% (cem por cento) dos pregões.

#### Liquidez

	dez-18	2018	12 meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	15,0	120,8	120,8
Giro (em % do total de cotas)	5,1%	62,9%	62,9%
Valor de mercado	R\$ 299 Milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	2.596.486 cotas (1.850 cotistas)		



Fontes: B3 / CSHG (28/12/2018)

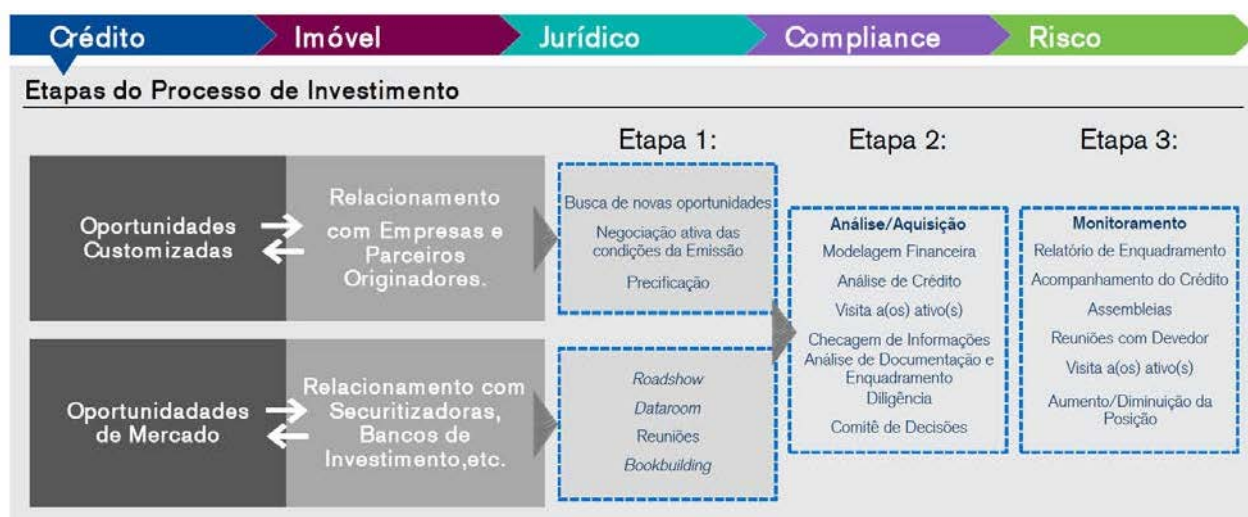
**Investimentos:** O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2018 com participação em 24 (vinte e quatro) certificados de recebíveis imobiliários, totalizando aproximadamente R\$ 242.000.000,00 (duzentos e quarenta e dois milhões de reais) e em 3 (três) fundos de investimento imobiliário, totalizando aproximadamente R\$ 10.900.000,00 (dez milhões e novecentos mil reais). O Fundo apresentou, no fechamento do mês de dezembro de 2018, uma posição aplicada em renda fixa de aproximadamente R\$ 18.200.000,00 (dezoito milhões e duzentos mil reais).

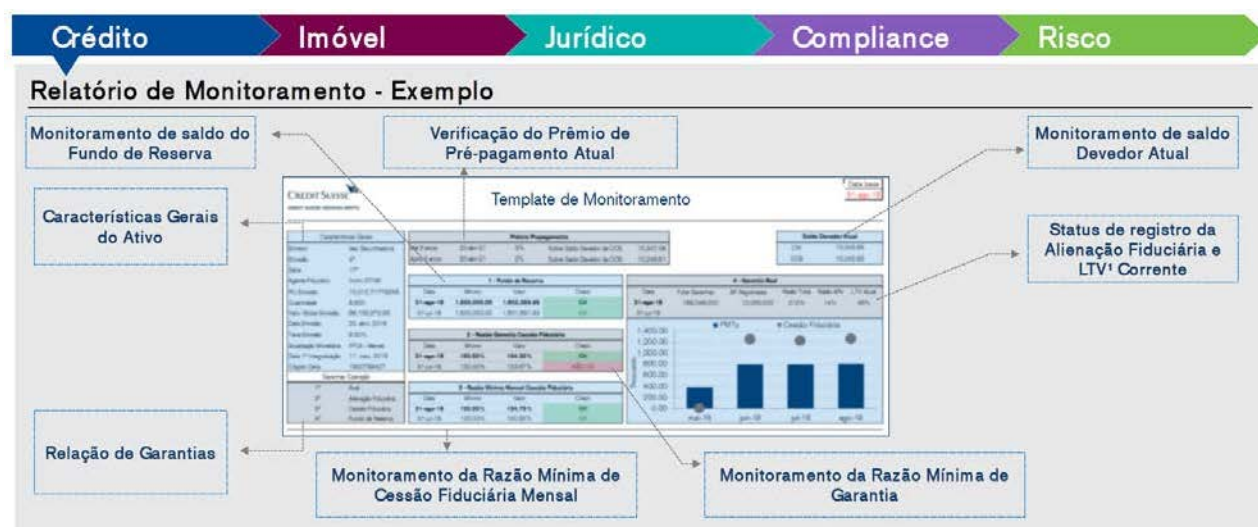
Os gráficos a seguir demonstram a diversificação da carteira imobiliária do Fundo em percentual do patrimônio líquido do Fundo investido em dezembro de 2018.

#### Diversificação por Classe de Ativo – Dezembro/2018

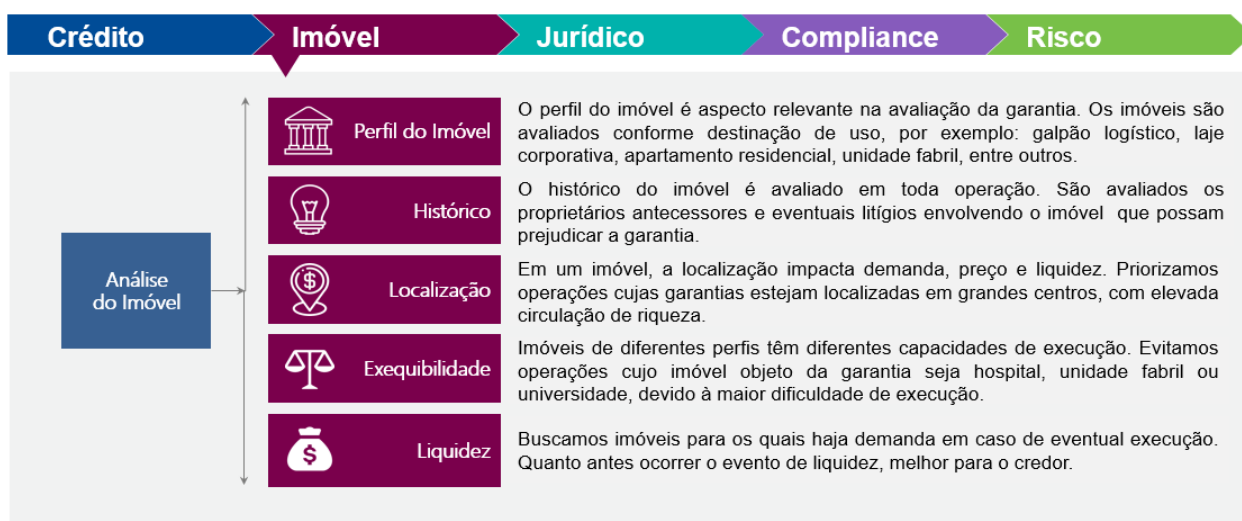


Processo de Investimento: segue abaixo a ilustração do passo a passo do Processo de Investimento adotado pela Administradora para a realização de determinado investimento pelo Fundo:

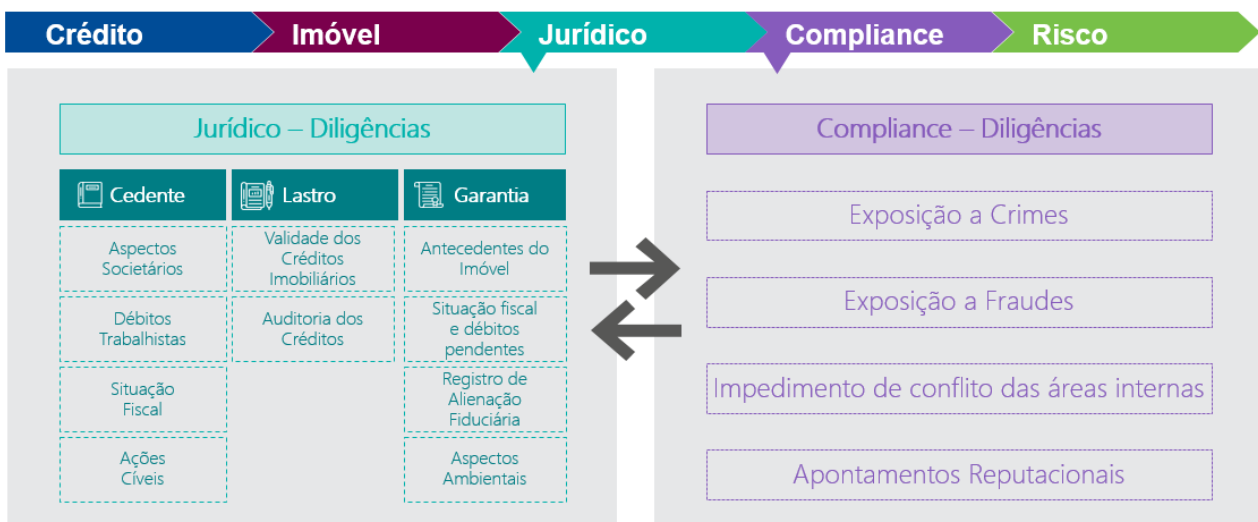




Fonte: CSHG. <sup>1</sup>LTV ("Loan to Value"): relação entre o saldo devedor da operação e o valor do(s) imóvel(s) em garantia, conforme última avaliação disponível. Slide meramente exemplificativo.

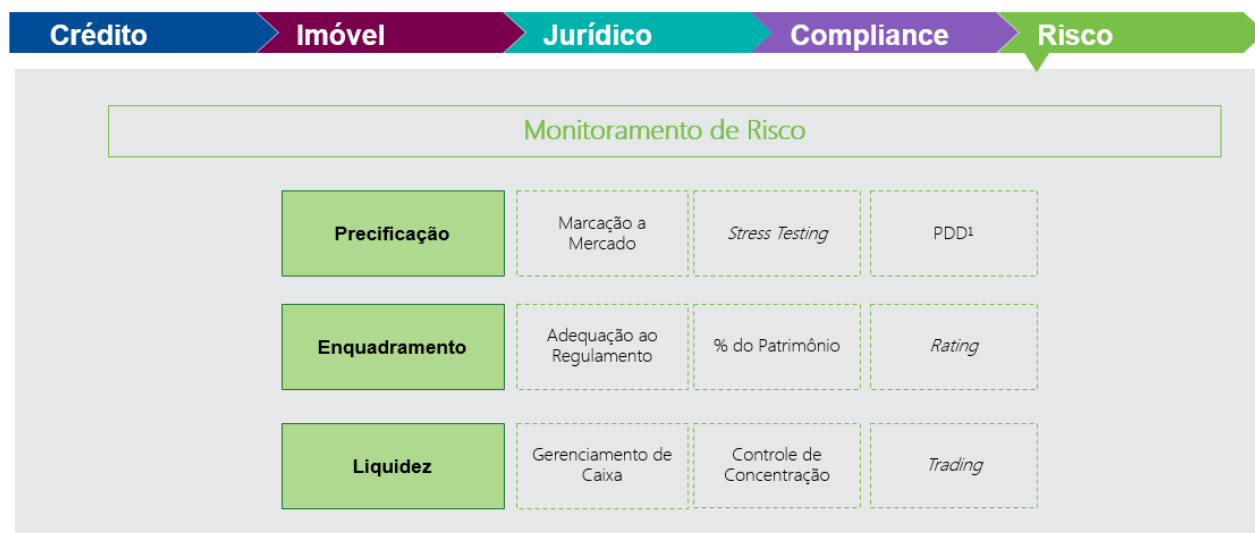


Fonte: CSHG.



Fonte: CSHG.





Fonte: CSHG. 1 PDD: Provisão para Devedores Duvidosos

## 2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 2.1. Características básicas da Oferta

2.1.1. O montante total da 4ª Emissão de Cotas do Fundo será de até R\$ 149.999.924,47 (cento e quarenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete centavos), divididos em 1.451.659 (um milhão e quatrocentos e cinquenta e um mil e seiscentos e cinquenta e nove) Cotas da 4ª Emissão emitidas em série única, com preço nominal unitário inicial de R\$ 103,33 (cento e três reais e trinta e três centavos). O Valor de Emissão por Cota foi calculado considerando um arredondamento de casas decimais.

2.1.2. O Valor de Emissão por Cota foi calculado com base no valor contábil da Cota no fechamento do mês de setembro de 2018 e as Cotas serão integralizadas pelo mesmo valor, sem qualquer atualização, acrescidos do Custo Unitário de Distribuição.

2.1.3. Quantidade Total de Recursos sem considerar a Opção de Lote Adicional e, ainda, o Custo Unitário de Distribuição.

Espécie	Quantidade	Preço (R\$)*	Montante (R\$)*
Cotas	1.451.659	103,33**	149.999.924,47

(\*) Considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta pelo Valor de Emissão por Cota. **Tal valor corresponde à projeção do valor líquido a ser recebido pelo Fundo na integralização das Cotas. Contudo, os Cotistas arcarão, ainda, com o Custo Unitário de Distribuição, que não está contemplado no montante descrito acima. Para mais informações sobre o preço a ser pago pelos Cotistas, favor consultar as informações relativas ao Preço de Aquisição e/ou Custo Unitário de Distribuição.**

(\*\*) O Valor de Emissão por Cota foi calculado considerando um arredondamento de casas decimais.

2.1.4. Quantidade Total de Recursos considerando o exercício integral da Opção de Lote Adicional, porém, sem considerar o Custo Unitário de Distribuição

Espécie	Quantidade	Preço (R\$) *	Montante (R\$) *
Cotas	1.741.990	103,33**	179.999.826,70

(\*) Considerando a subscrição da totalidade das Cotas objeto da Oferta, incluindo Opção de Lote Adicional, pelo Valor de Emissão por Cota. **Tal valor corresponde à projeção do valor líquido a ser recebido pelo Fundo na integralização das Cotas. Contudo, os Cotistas arcarão, ainda, com o Custo Unitário de Distribuição, que não está contemplado no montante descrito acima. Para mais informações sobre o preço a ser pago pelos Cotistas, favor consultar as informações relativas ao Preço de Aquisição e/ou Custo Unitário de Distribuição.**

(\*\*) O Valor de Emissão por Cota foi calculado considerando um arredondamento de casas decimais.

2.1.5. O Valor de Emissão por Cota é de R\$ 103,33 (cento e três reais e trinta e três centavos), sendo que o Valor de Emissão por Cota refere-se ao valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do mês imediatamente anterior à convocação da AGE, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas. O Valor de Emissão por Cota foi calculado considerando um arredondamento de casas decimais. **Tal valor corresponde ao valor líquido a ser recebido pelo Fundo quando da integralização das Cotas pelos Investidores. Contudo, os Investidores arcarão, ainda, com o Custo Unitário de Distribuição. Para mais informações sobre o preço a ser pago pelos Investidores, favor consultar as informações relativas ao Preço de Aquisição e/ou Custo Unitário de Distribuição.**

2.1.6. O Custo Unitário de Distribuição, a ser pago por cada Investidor, será equivalente ao percentual fixo de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, no valor de R\$ 3,62 (três reais e sessenta e dois centavos) por Cota subscrita, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das cotas da 4ª Emissão e o volume total da Oferta, considerando arredondamento de casas decimais, conforme especificado no item 3.2 ('Demonstrativo de Custos da Oferta'), na página 51 deste Prospecto Definitivo, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

2.1.7. O pagamento de cada uma das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Aquisição, que corresponde ao Valor de Emissão por Cota acrescido do Custo Unitário de Distribuição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que adquirir, observado o Plano de Distribuição, à Instituição Participante da Oferta com o qual efetuou seu pedido de subscrição de Cotas, conforme receber, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez seu pedido de subscrição de Cotas (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, (ii) do Preço de Aquisição e valor total a ser pago para subscrição das Cotas.

2.1.8. As Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a liquidação física e financeira dos pedidos de subscrição efetuados pelos Investidores junto à B3 nas datas de liquidação estabelecidas neste Prospecto Definitivo, as quais deverão ocorrer somente após obtenção do registro da Oferta junto à CVM e a divulgação do Anúncio de Início.

2.1.9. As Cotas serão objeto de distribuição pública sob o regime de melhores esforços, observado o Direito de Preferência, conduzida pelas Instituições Participantes da Oferta de acordo com a Instrução CVM 400 e com a Instrução CVM 472, e com observância aos termos e condições do Contrato de Distribuição.

2.1.10. A Oferta compreenderá: (i) a distribuição preferencial de Cotas objeto do Direito de Preferência para os investidores que forem Cotistas do Fundo na Data Base, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência; e (ii) a distribuição pública, sob o regime de melhores esforços, das Cotas Remanescentes, para os Investidores.

2.1.11. As Instituições Participantes da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas de acordo com o Plano de Distribuição de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes, (iii) que seus representantes de venda recebam previamente o exemplar do Prospecto Preliminar ou deste Prospecto Definitivo, conforme o caso, para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelas Instituições Participantes da Oferta (iv) que qualquer comunicação com seus clientes seja clara e imediata, incluindo a comunicação que tratará da confirmação do processamento do pedido de subscrição do Investidor pela B3 ou de eventual impossibilidade de processamento.

2.1.12. No caso do Investidor efetuar mais de um pedido de subscrição, os pedidos serão considerados pedidos independentes, sendo considerado o primeiro pedido de subscrição efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3. Os pedidos de subscrição de Cotas cancelados ou que não tenham sido processados pela B3, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica das Cotas. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA.

2.1.13. Caso durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, os pedidos de subscrição superem o Valor da Oferta, incluindo o volume de Cotas necessário para atingimento do total do exercício da Opção de Lote Adicional, a Coordenadora Líder disponibilizará, assim que receber tal informação pela B3, um comunicado ao mercado

informando que a quantidade total de Cotas emitidas foi subscrita, respeitadas as regras de divulgação de comunicados, em que estes são realizados antes do início ou após o encerramento dos negócios nas bolsas de valores. Neste caso, é possível que subscrições não sejam consideradas quando da liquidação das Cotas Remanescentes, tendo em vista a realização de alocação na ordem cronológica acima detalhada.

2.1.14. Nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 4ª Emissão deverá arcar com o custo unitário de distribuição por Cota de 3,5% (três inteiros e cinco décimos por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota, o qual corresponde ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão e o volume total da oferta, sendo certo que caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

## **2.2. Montante da Oferta, condições e prazo de subscrição e integralização**

2.2.1. A realização da Oferta, assim como da 4ª Emissão, foi aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas realizada em 27 de novembro de 2018, cujo instrumento comprobatório se encontra registrado no 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 3.682.750, em 30 de novembro de 2018.

2.2.2. A Oferta, realizada nos termos da Instrução CVM 400, compreenderá, no mínimo, 290.332 (duzentas e noventa mil e trezentos e trinta e duas) e, no máximo, 1.451.659 (um milhão e quatrocentos e cinquenta e um mil e seiscentos e cinquenta e nove) Cotas da 4ª Emissão, com valor inicial de R\$ 103,33 (cento e três reais e trinta e três centavos), perfazendo o montante total de R\$ 149.999.924,47 (cento e quarenta e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete centavos), sem considerar Opção de Lote Adicional. Tal valor corresponde ao valor total de emissão de todas as Cotas. O Valor de Emissão por Cota foi calculado considerando um arredondamento de casas decimais.

2.2.3. A 4ª Emissão será ofertada publicamente nos termos da Instrução CVM 400 e será em série única de Cotas, garantindo igualdade de direitos conferidos aos demais Cotistas, observadas as regras referentes ao exercício do Direito de Preferência para Subscrição, nos termos do item 2.3 deste Prospecto (página 40).

2.2.4. As Cotas da 4ª Emissão subscritas serão integralizadas, em moeda corrente nacional, pelo Valor de Emissão por Cota.

2.2.5. Por ocasião da integralização das Cotas, em adição ao valor pago a título de integralização das Cotas, cada subscritor deverá pagar o respectivo Custo Unitário de Distribuição.

2.2.6. A alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada dos pedidos de subscrição das Cotas, enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3.

2.2.7. No caso de um potencial Investidor efetuar mais de um pedido de subscrição, os pedidos serão considerados pedidos independentes, sendo considerado o primeiro pedido de subscrição efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3.

2.2.8. A ordem cronológica de chegada dos pedidos de subscrição de Cotas será verificada no momento em que o pedido de subscrição for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico. A B3 não considerará o momento em que o potencial Investidor efetua o pedido de subscrição de Cotas junto à Instituição Participante da Oferta nem quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA.

2.2.9. Em caso de pedidos de subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA através de arquivo eletrônico, todos os pedidos contidos em um mesmo arquivo serão considerados com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação a partir de um arquivo eletrônico será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as reservas encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas.

2.2.10. Caso durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, os pedidos de subscrição superem o Valor da Oferta, incluindo o volume de Cotas necessário para atingimento do total do exercício da Opção de Lote Adicional, a Coordenadora Líder disponibilizará, assim que receber tal informação pela B3, um comunicado ao mercado informando que a quantidade total de Cotas emitidas foi subscrita, respeitadas as regras de divulgação de comunicados, em que estes são realizados antes do início ou após o encerramento dos negócios nas bolsas de valores. Neste caso, é possível que subscrições não sejam consideradas quando da liquidação das Cotas Remanescentes, tendo em vista a realização de alocação na ordem cronológica acima detalhada.

2.2.11. O processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em alocação parcial no último pedido de subscrição alocado, conforme o caso.

2.2.12. Os pedidos de subscrição de Cotas cancelados ou que não tenham sido processados pela B3, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica das Cotas.

2.2.13. Quando da integralização dos recursos, os Investidores receberão recibos de integralização, os quais serão efetivamente convertidos em Cotas após o encerramento da Oferta.

2.2.14. O prazo máximo para a subscrição da totalidade das Cotas da 4ª Emissão é de até 6 (seis) meses, a contar da data de divulgação do Anúncio de Início.

2.2.15. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

2.2.16. O Cotista que não exercer seu Direito de Preferência para subscrição de Cotas da 4ª Emissão poderá sofrer redução de até 35,86% (trinta e cinco inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) de sua participação no Fundo na Data Base, considerando que o Fundo passará de 2.596.486 (dois milhões, quinhentos e noventa e seis mil, quatrocentas e oitenta e seis cotas) Cotas para um total de 4.048.145 (quatro milhões, quarenta e oito mil, cento e quarenta e cinco) Cotas.

2.2.17. A Oferta será coordenada pelas Coordenadoras, na qualidade de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, atuando em regime de melhores esforços de colocação, com a participação das Distribuidoras Contratadas, também atuando em regime de melhores esforços de colocação.

2.2.18. Não serão cobradas dos subscritores das Cotas da 4ª Emissão taxas de ingresso ou de saída do Fundo.

2.2.19. O Valor Mínimo de Investimento em Cotas da 4ª Emissão, equivalente a 50 (cinquenta) Cotas, ou seja, R\$ 5.166,50 (cinco mil cento e sessenta e seis reais e cinquenta centavos), não sendo admitidas Cotas fracionárias, o qual deverá ser acrescido de R\$ 181,00 (cento e oitenta e um reais), correspondente ao Custo Unitário de Distribuição, totalizando o montante de R\$ 5.347,50 (cinco mil trezentos e quarenta e sete reais e cinquenta centavos). Os titulares do Direito de Preferência não estão sujeitos à limitação acima, sendo-lhes assegurada a subscrição de Cotas da 4ª Emissão proporcionalmente à participação detida pelo Cotista/cedente do Direito de Preferência na Data Base. Em qualquer caso, acrescido do Custo Unitário de Distribuição.

### **2.3. Exercício do Direito de Preferência**

2.3.1. Será garantido aos Cotistas titulares de Cotas na Data Base o Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas da 4ª Emissão objeto da Oferta, na proporção máxima da respectiva participação de cada Cotista no patrimônio líquido do Fundo verificada na Data Base, o qual poderá ser exercido em uma única oportunidade, total ou parcialmente, em relação à totalidade das 1.451.659 (um milhão e quatrocentos e cinquenta e um mil e seiscentos e cinquenta e nove) Cotas da 4ª Emissão, pelos próprios Cotistas (ou cessionários, quando negociado), dentro do prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados do 5º (quinto) dia útil da divulgação do Anúncio de Início. Caso a quantidade de Cotas cuja subscrição o Cotista fizer jus não perfaça um número inteiro, haverá arredondamento para baixo (não serão consideradas as casas decimais, mantendo-se apenas o número inteiro), não havendo possibilidade de subscrição de Cotas fracionárias.

2.3.2. A Data Base para a definição dos Cotistas titulares do exercício do Direito de Preferência para a subscrição e integralização das Cotas corresponde ao fechamento dos mercados do dia de divulgação do Anúncio de Início, com base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência.

2.3.3. As disposições relativas às Pessoas Vinculadas não se aplicam ao exercício do Direito de Preferência.

2.3.4. Os Cotistas poderão negociar livremente seus respectivos Direitos de Preferência dentro do respectivo período de exercício, podendo fazê-lo mediante negociação no âmbito da B3. A negociação de Direitos de Preferência relativamente às Cotas custodiadas no Escriturador será realizada de forma privada entre Cotistas e/ou entre Cotistas e terceiros interessados.

2.3.5. Os Cotistas que desejarem exercer seu Direito de Preferência na subscrição e integralização das Cotas, respeitada a proporcionalidade mencionada acima, deverão observar os procedimentos para exercício cabíveis, quais sejam: (i) os Cotistas titulares de cotas do Fundo depositadas na Central Depositária da B3 deverão procurar os seus agentes de custódia para a subscrição e integralização das Cotas e maiores informações; e (ii) os Cotistas titulares de cotas do Fundo mantidas em ambiente escritural e, portanto, custodiadas diretamente no Itaú Unibanco S.A. que desejarem subscrever Cotas deverão comparecer a uma das agências especializadas do Itaú Unibanco S.A., conforme indicadas no *website* [www.itaubr.com.br/securitieservices/investidores/](http://www.itaubr.com.br/securitieservices/investidores/) (Rio de Janeiro: agência Av. Almirante Barroso, 52, 2º andar, Centro / São Paulo: agência R. Boa Vista, 176, 1º Subsolo, Centro) e, em caso de dúvidas, poderão entrar em contato com a central de atendimento a investidores (tel. capitais e regiões metropolitanas 3003-9285, demais localidades 0800-7209285).

2.3.6. Os detentores do Direito de Preferência poderão condicionar a sua adesão à Oferta (a) à colocação do Montante da Oferta até o término do Prazo da Oferta ou (b) à colocação de montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta até o término do Prazo da Oferta.

2.3.7. A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Preferência se dará no 3º (terceiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3.

2.3.8. O pagamento de cada uma das Cotas objeto do Direito de Preferência será realizado em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor de Emissão por Cota acrescido do respectivo Custo Unitário de Distribuição.

## **2.4. Condições e Plano de distribuição**

2.4.1. A distribuição das Cotas será realizada na forma e condições seguintes:

(a) Após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, caso ainda restem Cotas Remanescentes, as Instituições Participantes da Oferta, juntamente com a Administradora do Fundo, informarão sobre a Oferta das Cotas Remanescentes, sendo que tais Cotas Remanescentes serão distribuídas aos demais Investidores. O mesmo ocorrerá caso a Administradora opte por exercer a Opção de Lote Adicional. Caso a totalidade das Cotas da Oferta seja objeto de exercício de Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo e a Administradora opte por não exercer a Opção de Lote Adicional, a Oferta será encerrada, mediante a divulgação do respectivo Anúncio de Encerramento;

(b) Observado o disposto no Contrato de Distribuição, a subscrição de Cotas no âmbito da Oferta terá início após: (a) a aprovação da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início; e (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores;

(c) Caso a Oferta seja suspensão, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o seu Boletim de Subscrição de Cotas até às 16h00 (dezesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, serão restituídos ao Investidor, no prazo de até 03 (três) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação;

(d) Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 e 26 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e as Instituições Participantes da Oferta comunicarão aos Investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos

rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, serão devolvidos aos Investidores, no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta; e

(e) Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos investidores, a devolução dos valores aos Investidores será operacionalizada pela B3 e/ou pelo Escriturador, conforme o caso, sendo certo que o comprovante desta operação servirá como recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Boletins de Subscrição referentes aos valores restituídos serão cancelados.

2.4.2. Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta poderão realizar a distribuição pública das Cotas Remanescentes, desde que conforme o seguinte Plano de Distribuição:

a. Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e liquidação dos pedidos efetuados durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, caso existam Cotas Remanescentes no âmbito da Oferta e/ou o exercício da Opção de Lote Adicional, será iniciado o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, no qual o Investidor que esteja interessado em investir em Cotas poderá formalizar o seu pedido de subscrição de Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, observado o Valor Mínimo de Investimento;

b. Não será utilizada sistemática que permita o recebimento de reservas de Cotas;

c. Ao final dos Períodos de Subscrição, a liquidação dos pedidos e alocação das Cotas observará a ordem cronológica de chegada dos pedidos de subscrição, enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta à B3;

d. A ordem cronológica de chegada dos pedidos de subscrição de Cotas será verificada no momento em que o pedido de subscrição for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3, seja por tela ou por arquivo eletrônico. A B3 não considerará o momento em que o potencial Investidor efetua o pedido de subscrição de Cotas junto à Instituição Participante da Oferta nem quaisquer pedidos enviados pelas Instituições Participantes que não tenham sido processados com sucesso no sistema DDA, por quaisquer motivos. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA;

e. Em caso de pedidos de subscrição enviados pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA através de arquivo eletrônico, todos os pedidos contidos em um mesmo arquivo serão considerados com o mesmo horário de chegada. No entanto, o processamento da alocação a partir de um arquivo eletrônico será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as reservas encaminhadas no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidas;

f. No caso de um potencial Investidor efetuar mais de um pedido de subscrição, os pedidos serão considerados pedidos independentes, sendo considerado o primeiro pedido de subscrição efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA da B3. Os pedidos de subscrição de Cotas cancelados, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação das Cotas. Neste caso, a respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu o respectivo pedido de subscrição irá comunicar ao respectivo Investidor que o seu pedido de subscrição não foi processado no sistema DDA;

g. Caso durante o Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, os pedidos de subscrição superem o Valor da Oferta, incluindo o volume de Cotas necessário para atingimento do total do exercício da Opção de Lote Adicional, a Coordenadora Líder disponibilizará, assim que receber tal informação pela B3, um comunicado ao mercado informando que a quantidade total de Cotas emitidas foi subscrita, respeitadas as regras de divulgação de comunicados, em que estes são realizados antes do início ou após o encerramento dos negócios nas bolsas de valores. Neste caso, é possível que subscrições não sejam consideradas quando da liquidação das Cotas Remanescentes, tendo em vista a realização de alocação na ordem cronológica acima detalhada;

h. A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas que forem objeto de exercício do Direito de Preferência se dará no 3º (terceiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Exercício do Direito de Preferência, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3;

i. A liquidação dos pedidos de subscrição de Cotas realizados no Período de Subscrição de Cotas Remanescentes se dará no 3º (terceiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, sendo que tal liquidação ocorrerá de acordo com as regras da B3;

j. Observado o Direito de Preferência, os pedidos de investimento realizadas por Pessoas Vinculadas só serão validadas e processadas caso não ocorra excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas;

l. Não obstante o disposto acima, os pedidos de subscrição de Cotas ou a subscrição de Cotas no âmbito da Oferta por Pessoas Vinculadas não serão validados nas seguintes hipóteses: (i) encerramento da Oferta a qualquer momento antes do encerramento do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes por decisão das Coordenadoras, desde que mediante colocação de Cotas que representem, pelo menos, o Montante Mínimo; ou (ii) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertada, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, hipótese em que serão cancelados todos e quaisquer pedidos de subscrição de Cotas de Pessoas Vinculadas; e

l. Havendo excesso de demanda no Período de Subscrição de Cotas Remanescentes, o processo de alocação por ordem cronológica de chegada poderá acarretar em alocação parcial do último pedido de subscrição. Em tal hipótese, o Investidor poderá receber uma quantidade de Cotas inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

2.4.3. As Cotas subscritas pelos Investidores no âmbito da Oferta serão liquidadas integralmente de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

## **2.5. Destinação dos recursos e estratégia de investimento**

2.5.1. Os recursos da presente Oferta serão destinados prioritariamente, para a aquisição de novas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, conforme tabela abaixo, sendo que os eventuais recursos remanescentes serão utilizados em conformidade com o Regulamento do Fundo.

## Carteira de novos CRIs do Fundo – Recursos da 4ª Emissão

Ativo	Investimento (R\$)	Concentração (% PL*)	% Recursos da Oferta	Prazo (anos)	Duration (anos)	Rating	Indexador	Juros (a.a.)	Amortização	Tipo	LTV <sup>1</sup> Estimado
CRI 1	13.700.000	3%	9,1%	10,0	4,5	BBB+	IPCA	7,3%	Mensal	Corporativo	40%
CRI 2	4.000.000	0,9%	2,7%	15,0	6,0	A+	CDI	1,3%	Mensal	Corporativo	74%
CRI 3	7.000.000	1,7%	4,7%	12,0	5,0	A	IGP-M	7,6%	Mensal	Corporativo	52%
CRI 4	25.000.000	5,9%	16,7%	20,0	7,7	AAA	IPCA	7,0%	Mensal	Corporativo	84%
CRI 5	20.000.000	4,7%	13,3%	10,0	4,5	-	Pré	13,5%	Mensal	Corporativo	20%
CRI 6	20.000.000	4,7%	13,3%	10,0	4,7	-	IPCA	7,5%	Mensal	Corporativo	80%
CRI 7	4.000.000	0,9%	2,7%	9,0	3,5	-	IPCA	7,4%	Mensal	Corporativo	50%
CRI 8	13.000.000	3,1%	8,7%	5,0	2,0	A+	IPCA	11,0%	Mensal	Corporativo	80%
CRI 9	23.300.000	5,5%	15,5%	10,0	4,5	-	IPCA	8,0%	Mensal	Corporativo	70%
CRI 10	20.000.000	4,7%	13,3%	10,0	4,5	AA-	CDI	2,5%	Mensal	Corporativo	75%
<b>TOTAL</b>	<b>150.000.000</b>	<b>35,6%</b>	<b>100,0%</b>	<b>11,1</b>	<b>4,7</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>65%</b>

\* Considera captação de R\$ 150 MM adicionada ao Patrimônio de 31/12/2018

Fonte: CSHG

\*Valor de mercado em milhares de reais. \*\* LTV ("Loan to Value").

As informações acima são meramente informativas e foram feitas sob determinadas premissas. Ainda que a Administradora acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Não obstante o exposto na tabela acima, o Fundo não possui um ativo específico e não há garantia de que a Administradora conseguirá destinar os recursos oriundos da Emissão da forma acima prevista, especialmente por depender da disponibilidade de tais ativos no mercado.

2.5.2. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários serão aplicadas em (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo e desde que previsto na política de investimento do Fundo. Ainda, o Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

2.5.3. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

2.5.4. À parte da Oferta, não haverá outras fontes de recursos voltadas à consecução da Política de Investimentos.

2.5.5. Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo, buscando proporcionar aos seus Cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos.

## 2.6. Cronograma estimado das etapas da Oferta

2.6.1. A seguir apresenta-se um cronograma estimado das etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Datas Previstas <sup>(1)</sup>
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM	29/11/2018
2	Ofício de Exigências CVM	02/01/2019



3	2º Protocolo CVM - Cumprimento das Exigências Divulgação do Aviso ao Mercado e Prospecto Preliminar	09/01/2019
4	Término do Período de Análise da CVM do Cumprimento das Exigências	23/01/2019
5	Ofício de Vícios Sanáveis CVM	23/01/2019
6	3º Protocolo CVM - Cumprimento de Vícios Sanáveis	30/01/2019
7	Término do Período de Análise da CVM do Cumprimento de Vícios Sanáveis	13/02/2019
8	Obtenção do Registro da Oferta	13/02/2019
9	Disponibilização deste Prospecto Definitivo <sup>(2)</sup> Divulgação de Anúncio de Início	14/02/2019
10	Início do período de exercício e negociação do Direito de Preferência	21/02/2019
11	Fim do período para negociação do Direito de Preferência via B3	27/02/2019
12	Encerramento do prazo para operacionalização via B3 do Exercício de Direito de Preferência	07/03/2019
13	Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	08/03/2019
14	Liquidação das Cotas dos Detentores de Direito de Preferência	13/03/2019
15	Comunicado ao Mercado sobre Encerramento do Prazo do Exercício do Direito de Preferência e eventual saldo de Cotas Remanescentes, se houver Início do Período de Subscrição de Cotas Remanescentes	14/03/2019
16	Período de Distribuição de Cotas	14/03/2019 a 01/04/2019
17	Liquidação financeira de Cotas objeto de distribuição a mercado	04/04/2019
18	Divulgação de Anúncio de Encerramento <sup>(4)</sup>	Até 06 (seis) meses contados da divulgação do Anúncio de Início
19	Início de negociação de Cotas	Após o encerramento da Oferta

*(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério das Coordenadoras, mediante solicitação da CVM e/ou de acordo com os regulamentos da B3. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e à B3 e poderá ser analisada como Modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.*

*(2) Caso as informações constantes deste Prospecto Definitivo forem substancialmente diferentes das informações do Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo deverá estar disponível para os investidores pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do prazo inicial para a aceitação da oferta.*

*(3) A continuidade da Oferta durante cada Período de Subscrição de Cotas Remanescentes estará sujeita à disponibilidade de Cotas Remanescentes para subscrição, ou seja, caso não tenham sido subscritas e integralizadas Cotas que representem o Valor da Oferta durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e/ou caso a Coordenadora Líder, na qualidade de administradora do Fundo, exerça a Opção de Lote Adicional.*

*(4) O prazo máximo de distribuição de valores mobiliários em ofertas públicas estabelecido na Instrução CVM 400 é de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do Anúncio de Início. Não obstante, conforme descrito neste Prospecto, a Administradora, a seu exclusivo critério, poderá encerrar a Oferta imediatamente após a liquidação dos pedidos efetuados pelos Cotistas ao término de cada um dos Períodos de Subscrição, inclusive antes de subscritas a totalidade das Cotas objeto da Oferta, desde que atingido o Montante Mínimo, mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, de modo que espera-se que a Oferta se encerre em até 60 (sessenta) dias a contar da divulgação do Anúncio de Início.*

## **2.7. Direitos, vantagens e restrições das Cotas**

2.7.1. A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

2.7.2. As Cotas (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, (iii) não serão resgatáveis, de acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, e (iv) terão a forma escritural e nominativa.

2.7.3. A propriedade das Cotas presumir-se-á pelo registro do nome do Cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das Cotas.

2.7.4. Os investidores que adquirirem Cotas da 4ª Emissão farão jus ao recebimento de rendimentos que vierem a ser distribuídos pelo Fundo, em igualdade de condições aos demais Cotistas, a partir do 1º (primeiro) mês seguinte ao término da Oferta.

2.7.5. Não serão cobradas dos subscritores das Cotas taxas de ingresso ou de saída do Fundo.

2.7.6. Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas por um único Cotista, salvo o disposto no parágrafo abaixo.

2.7.7. Caso o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo houver subscrito ou adquirido no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, Cotas em percentual máximo superior a 25% (vinte e cinco por cento), o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, deixando, portanto, de gozar da isenção tributária da Lei nº 9.779/99, pelo que é recomendada a leitura do fator de risco tributário previsto no item 5 deste Prospecto (Fatores de Risco) (páginas 55 a 60).

2.7.8. Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo e/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 possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias;
- III. Na nova Emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros; e
- IV. As Cotas objeto da nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

2.7.9. O valor patrimonial das Cotas será apurado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado e o número de Cotas emitidas, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

2.7.10. Não obstante o previsto no item 2.7.8 acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais); (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo esteja investido em ativos alvos (os quais não englobam investimentos em LCI) no fechamento do mês

imediatamente anterior ao ato da Administradora que deliberar a nova emissão de cotas; (iv) o volume da oferta para cada emissão das novas cotas pela Administradora seja limitado a 35% (trinta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido atualizado do Fundo no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato da Administradora que deliberar a nova emissão de cotas, e (v) o valor da cota de emissão seja igual ou superior ao valor da cota patrimonial do Fundo do mês imediatamente anterior ao ato da Administradora que deliberar a nova emissão de cotas ("Capital Autorizado"), sendo certo que a emissão de novas Cotas do Fundo pela Administradora poderá ser realizada (a) nos termos da Instrução da CVM 400, cuja oferta deverá ser registrada na CVM, ou (b) nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, cuja oferta será automaticamente dispensada de registro na CVM.

2.7.11. Caso adote a subscrição parcial de Cotas, a Assembleia Geral de Cotistas ou o ato da Administradora, conforme o caso, que deliberar sobre nova Emissão de Cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de Cotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do Fundo.

2.7.12. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior.

2.7.13. O registro das ofertas públicas de distribuição de novas Cotas seguirá o procedimento do Artigo 10 da Instrução CVM 472, devendo ser automaticamente concedido no prazo de 10 (dez) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações exigidos pela Instrução CVM 400.

2.7.14. O titular das Cotas do Fundo: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das Cotas que subscrever.

2.7.15. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas, nos termos do Regulamento, não havendo distribuição proporcional de rendimentos dependendo da data de subscrição e integralização. Haverá distribuição mensal e uniforme de rendimentos a todos aqueles que detiverem cotas do Fundo no último Dia Útil de cada mês. Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

2.7.16. Independentemente do disposto no item 2.7.14 acima, os Cotistas que subscreverem as Cotas da 4ª Emissão farão jus aos Investimentos Temporários.

2.7.16. Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

## **2.8. Distribuição Parcial**

2.8.1. Será admitida a Distribuição Parcial da Oferta, caso até o final do Prazo da Oferta seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição. Caso ocorra a Distribuição Parcial, observada a Quantidade Mínima de Subscrição, somente as Cotas não subscritas serão canceladas, mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização de Cotas.

2.8.2. Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá, no ato da aceitação da Oferta, quando da realização do seu pedido de subscrição de Cotas, condicionar sua adesão à Oferta: (a) à colocação do Montante da Oferta até o término do Prazo da Oferta ou (b) à colocação de montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta até o término do Prazo da Oferta, sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita neste item "(b)" acima, o Investidor poderá indicar sua intenção de subscrever (i) a totalidade das Cotas por ele informada em seu pedido de subscrição de Cotas; ou (ii) a quantidade de Cotas proporcional às Cotas colocadas no âmbito da Oferta, desde que a quantidade não seja inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

2.8.3. Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição até o final do Prazo da Oferta, a Oferta será cancelada, devendo as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o

período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado da data em que se verificar o cancelamento da Oferta.

2.8.4. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, em relação aos Investidores que condicionarem a sua adesão à Oferta, deverão as Instituições Participantes da Oferta adotar as medidas necessárias com vistas ao efetivo cancelamento das Cotas subscritas por tais Investidores, com a consequente restituição aos Investidores, na proporção do número de Cotas canceladas, dos recursos financeiros integralizados pelos Investidores pelas Cotas canceladas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contado da data em que se verificar a não implementação da condição.

## **2.9. Divulgação de informações da Oferta**

2.9.1. A Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo e à 4ª Emissão, de modo a garantir aos Cotistas e demais Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de subscrever, integralizar, adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo.

2.9.2. Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores da Administradora, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

- o Coordenadora Líder: [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br) - na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Investimentos Imobiliários” e em “CSHG Recebíveis Imobiliários FII”, ou por meio do seguinte caminho de acesso: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob5.seam>;
- o XP Investimentos: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br), (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CSHG Recebíveis Imobiliários - Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do CSHG Recebíveis Imobiliários FII” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”);
- o Na CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)- na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “CSHG Recebíveis Imobiliários” e clicar em “CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”;
- o Na B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) depois clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 4ª Emissão”.

2.9.3. Sem prejuízo, a Administradora poderá, a seu exclusivo critério, publicar anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta, incluindo Aviso ao Mercado, Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento em jornal de grande circulação, comprometendo-se, caso venha a utilizar tal faculdade, a realizar todas as publicações no mesmo periódico. Os materiais publicitários eventualmente utilizados deverão ser previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no Artigo 50, § 5º, da Instrução CVM 400.

## **2.10. Público alvo**

2.10.1. A Oferta é destinada ao público em geral, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, sendo garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo. Não será permitida a subscrição das Cotas da Oferta por clubes de investimento.

2.10.2. Não há limitação de subscrição ou aquisição, no mercado primário ou secundário, de Cotas por qualquer investidor, observado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, deixando, portanto, de gozar da isenção tributária, pelo que é recomendada a leitura do fator de risco tributário previsto no item 5 deste Prospecto (Fatores de Risco) (páginas 55 a 60).

## **2.11. Declaração de inadequação**

2.11.1. O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

## **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS.**

## **2.12. Admissão à negociação das Cotas da 4ª Emissão em bolsa de valores**

2.12.1. As Cotas do Fundo são negociadas no mercado secundário exclusivamente junto à B3, desde 23 de outubro de 2009.

## **2.13. Alteração das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão, cancelamento e prorrogação da Oferta**

2.13.1. A Administradora poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou cancelar a Oferta, caso ocorram alterações posteriores, materiais e inesperadas nas circunstâncias inerentes à Oferta existente na data do pedido de registro de distribuição, que resultem em um aumento relevante dos riscos assumidos. Adicionalmente, a Administradora poderá modificar, a qualquer tempo, a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no Parágrafo 3º, do Artigo 25 da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for cancelada, os atos de aceitação anteriores e posteriores ao cancelamento serão considerados ineficazes.

2.13.2. Na hipótese de modificação das condições da Oferta, nos termos dos Artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400, as Instituições Participantes da Oferta deverão certificar-se de que os Investidores que manifestarem sua adesão à Oferta, por meio da assinatura dos respectivos Boletins de Subscrição, (a) estão cientes de que as condições da Oferta originalmente informadas foram modificadas e (b) têm conhecimento das novas condições. Adicionalmente, as Instituições Participantes da Oferta deverão comunicar aos Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a referida modificação, mediante comunicação direta e sem prejuízo da divulgação da modificação pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do Anúncio de Início e às expensas do Fundo, para que os Investidores confirmem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação acima referida, seu interesse em manter a sua aceitação à Oferta, presumida a manutenção em caso de silêncio.

2.13.3. Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores. Nesses casos, os recursos financeiros integralizados pelos Investidores, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver, serão restituídos aos Investidores, em até 03 (três) Dias Úteis, conforme disposto no Artigo 26 da Instrução CVM 400.

## **2.14. Suspensão e Cancelamento da Oferta**

2.14.1. Nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (a) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (i) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (ii) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (b) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

2.14.2. A suspensão ou o cancelamento da Oferta será informado aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultada, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) Dia Útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em

contrapartida às Cotas, conforme o disposto no Parágrafo Único do Artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos durante o período, se houver.

## 2.15. Histórico de Negociação das Cotas do Fundo

Período	Mínimo	Médio	Máximo	Volume Total Negociado
<b>2014</b>	<b>85,20</b>	<b>96,73</b>	<b>108,00</b>	<b>21.089.259,22</b>
1º Trimestre	85,71	93,32	104,89	6.876.742,00
2º Trimestre	98,00	103,39	108,00	4.746.605,51
3º Trimestre	92,40	99,72	107,50	5.771.068,62
4º Trimestre	85,20	90,39	95,00	3.694.843,09
<b>2015</b>	<b>88,00</b>	<b>96,73</b>	<b>107,50</b>	<b>15.551.522,21</b>
1º Trimestre	88,00	92,47	99,00	4.759.959,37
2º Trimestre	94,80	99,91	107,50	4.282.376,72
3º Trimestre	92,50	99,09	105,30	4.526.352,37
4º Trimestre	92,50	95,33	99,50	1.982.833,75
<b>2016</b>	<b>90,00</b>	<b>96,04</b>	<b>100,50</b>	<b>16.204.364,58</b>
1º Trimestre	90,00	93,27	98,80	2.736.801,18
2º Trimestre	94,01	96,84	99,20	3.668.821,65
3º Trimestre	94,00	95,94	97,00	4.773.568,51
4º Trimestre	96,00	98,03	100,50	5.025.173,24
<b>2017</b>	<b>96,90</b>	<b>103,96</b>	<b>110,00</b>	<b>21.255.097,81</b>
1º Trimestre	100,00	102,80	110,00	4.980.946,10
2º Trimestre	100,50	104,34	107,00	6.603.749,46
3º Trimestre	103,50	106,17	110,00	4.947.011,42
4º Trimestre	96,90	102,41	106,50	4.723.390,83
<b>2018</b>	<b>101,00</b>	<b>107,60</b>	<b>115,10</b>	<b>120.753.019,91</b>
1º Trimestre	101,00	104,31	109,00	19.589.540,99
2º Trimestre	105,70	108,03	111,75	11.764.216,29
3º Trimestre	105,16	107,30	113,00	39.701.418,49
4º Trimestre	106,40	110,80	115,10	49.697.844,14

\*Ajuste de Padronização da cota do período anterior ao Split (09/10/2017)

## 3. DISTRIBUIÇÃO DE COTAS

### 3.1. Condições do Contrato de Distribuição das Cotas da 4ª Emissão

Coordenadora Líder da Oferta:

#### **CREDIT SUISSE HEDGING GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

CNPJ nº 61.809.182/0001-30

Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte)

Itaim Bibi, CEP 04542-000, São Paulo - SP

XP Investimentos:

#### **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares

São Paulo - SP

CEP 04543-010

3.1.1. As Coordenadoras terão o prazo máximo para distribuição primária das Cotas, de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério, sob o regime de melhores esforços, não sendo responsável pela subscrição e/ou integralização da quantidade eventualmente não subscrita.

3.1.2. O Contrato de Distribuição das Cotas da 4ª Emissão estará disponível para consulta na sede da Administradora e das Coordenadoras, nos respectivos endereços acima.

Distribuidoras Contratadas:

A Coordenadora Líder contratou a **BRDESCO S.A. CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede na Avenida Paulista, nº 1450, 7º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.855.045/0001-32, **COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1461, 10º Andar, Torre Sul, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 00.336.036/0001-40, **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Candelária, nº 65, Conjuntos 1701 e 1702, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, **GENIAL INSTITUCIONAL CORRETORA DE CÂMBIO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Rua Surubim, nº 373, 1º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.816.451/0001-15, **MODAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1455, 3º Andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 05.389.174/0001-01, **NECTON INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS E COMMODITIES**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 4º Andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 52.904.364/0001-08, **SOCOPA – SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º Andar, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, **ÀGORA CORRETORA DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 300, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 74.014.747/0001-35, **GUIDE INVESTIMENTOS S/A/ CORRETORA DE VALORES**, instituição financeira, com sede na Rua Boa Vista, nº 356, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001-17, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Avenida do Contorno, nº 7.777, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº 228, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25, **OURINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida Paulista, nº 1.728, sobreloja, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 00.997.804/0001-07 e **ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CTCV**, instituição financeira, com sede na Avenida das Américas, nº 3.500, sala 314, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 33.775.974/0001-04, instituições participantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, diretamente, para participar da distribuição das Cotas da 4ª Emissão, quais sejam as Distribuidoras Contratadas, por meio da assinatura de termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

3.1.3. Não serão atribuídos lotes específicos ou pré-determinados de Cotas às Instituições Participantes no âmbito da Oferta, cabendo a todas as Instituições Participantes da Oferta, em conjunto, a distribuição da totalidade das Cotas, observado o disposto neste Contrato e na Documentação da Oferta.

3.1.4. Comissão de Colocação das Cotas:

3.1.4.1. Pelos serviços de distribuição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta farão jus ao recebimento, nos termos do Contrato de Distribuição, de uma comissão bruta de distribuição das Cotas ("Comissão de Colocação das Cotas"), incluída no Custo Unitário de Distribuição, a ser paga pelos Investidores, correspondente ao percentual de até 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota, aplicado sobre as Cotas efetivamente distribuídas pela Instituição Participante, assim entendidas como as Cotas subscritas e integralizadas pelos investidores, desconsideradas as Cotas canceladas (a) em virtude de falha na liquidação, e/ou (b) caso (i) não seja distribuído o Montante Mínimo da Oferta, (ii) o volume de Cotas subscritas pelo Investidor seja menor que 50 (cinquenta) Cotas, e/ou (iii) não seja distribuída a totalidade das Cotas ofertadas sendo que, deste percentual:

(i) no caso de cotistas que subscrevam Cotas no âmbito do Direito de Preferência: (a) caso o exercício do Direito de Preferência seja exercido junto às Distribuidoras Contratadas, a parcela de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) será devida à referida Distribuidora Contratada e o restante será devido à Coordenadora Líder, ficando, desde já, certo e ajustado que a comissão de que trata neste subitem (a) não será devida caso a Distribuidora Contratada seja uma entidade ligada, coligada ou afiliada da XP Investimentos; (b) caso o exercício do

Direito de Preferência seja exercido junto à XP Investimentos ou qualquer entidade ligada, coligada ou afiliada o montante de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) será devido à XP Investimentos e o restante será devido à Coordenadora Líder, ficando, desde já, certo e ajustado que a comissão de que trata o subitem (a) acima não será devida caso a Distribuidora Contratada seja uma entidade ligada, coligada ou afiliada da XP Investimentos; e (c) caso o exercício do Direito de Preferência seja exercido junto às instituições que não sejam participantes da Oferta, o montante referido no item 3.1.4.1 acima será devido integralmente à Coordenadora Líder relativamente aos recursos por estas captados;

(ii) no caso de Investidores que subscrevam Cotas Remanescentes no âmbito da Oferta, o montante referido no item 3.1.4.1 acima será devido integralmente à Instituição Participante da Oferta responsável pela distribuição efetiva das referidas Cotas relativamente aos recursos por esta captados.

### 3.1.5. Comissão de Estruturação e Coordenação das Cotas:

3.1.5.1. A Coordenadora Líder fará jus, além da Comissão de Colocação das Cotas, ao recebimento de uma comissão de estruturação e coordenação da Oferta ("Comissão de Estruturação e Coordenação da Oferta"), incluída no Custo Unitário de Distribuição e, portanto, a ser paga pelos investidores, correspondente ao percentual de até 0,95% (noventa e cinco décimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota, sendo que deste percentual:

- (a) 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) será devida exclusivamente à Coordenadora Líder; e
- (b) 0,50% (cinquenta centésimos por cento), poderá ser pago, como comissionamento de performance discricionário, a ser definido e distribuído a exclusivo critério da Administradora, a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, levando-se em consideração os esforços de distribuição da Oferta.

3.1.6. Todas as despesas gerais de estruturação e realização da Oferta, e colocação e distribuição das Cotas, incluindo, mas não se limitando, a: (i) despesas com publicações em periódicos; (ii) despesas com registro dos documentos do Fundo e da Oferta, nos cartórios e juntas comerciais competentes, conforme aplicável; (iii) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados ao Fundo e à Oferta, conforme aplicável; (iv) taxa de registro junto à B3 e ANBIMA, se aplicável; (v) taxa de registro da Oferta junto à CVM; (vi) contratação de assessores legais e prestadores de serviços necessários para o bom e fiel cumprimento das obrigações aqui estabelecidas; (vi) pagamento ou reembolso, conforme o caso, às Coordenadoras pelas despesas devidamente comprovadas e aceitas pelas Coordenadoras, relacionadas à Oferta, incluindo, sem limitação, despesas relativas às atividades de investor education viagens, estadia e alimentação dos representantes e diretores das Coordenadoras e despesas *out-of-pocket*, desde que limitado ao valor global de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) para as Coordenadoras; serão pagas pelas Coordenadoras e posteriormente reembolsadas pelos Investidores, sendo certo que referidas despesas estão incluídas no Custo Unitário de Distribuição e a soma de todas elas está limitada a 0,40% (quarenta centésimos por cento) sobre o Valor de Emissão por Cota. Eventuais despesas que excederem tal limite serão integralmente arcadas pela Coordenadora Líder.

## 3.2. Demonstrativo dos Custos da Distribuição

3.2.1. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

<b>Comissões e Despesas</b> (1) (6)	<b>Custo (R\$)</b> (2)	<b>% em Relação ao Valor da Oferta</b> (5)	<b>Custo Unitário por Cota (R\$)</b> (5)
Taxa de Registro na CVM (3)	317,314.36	0.2115%	0.218587
Comissão de Estruturação da Oferta (4)	1,424,999.28	0.9500%	0.981635
Comissão de Colocação das Cotas (4)	3,224,998.38	2.1500%	2.221595
Assessoria Legal	95,000.00	0.0633%	0.065442
Publicações, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos	30,000.00	0.0200%	0.020666
Taxa de Eventos B3	34,191.88	0.0228%	0.023554



Taxa de Distribuição B3	86,131.53	0.0574%	0.059333
Taxa de Análise o B3	11,210.52	0.0075%	0.007723
Taxa ANBIMA	5,830.50	0.0039%	0.004016
Outras despesas	20,000.00	0.0133%	0.013777
<b>Total</b>	<b>5,249,676.45</b>	<b>3.4998%</b>	<b>3.616329</b>

(1) Os custos da presente Oferta serão pagos pela Administradora e reembolsados pelos Investidores no âmbito da Oferta, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração das Instituições Participantes da Oferta) será arcada pelo Fundo, sendo certo que, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo.

(2) Valores estimados.

(3) Cópia do comprovante do recolhimento da taxa consta do Anexo 11.6 deste Prospecto.

(4) A contratação das Coordenadoras atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Coordenadoras e das demais Instituição Participantes da Oferta serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 4ª Emissão.

(5) Valores com arredondamento de casas decimais

(6) Os custos da tabela contemplam os valores dos tributos relativos às comissões e despesas

Custo Unitário de Distribuição			
Preço de Aquisição (R\$)	Comissão de Colocação das Cotas (R\$) (*)	Demais Custos da Oferta (R\$)	Montante líquido para o Fundo (R\$)
R\$ 106,95	R\$ 2,22	R\$ 1,40	R\$ 103,33

(\*) Os custos da presente Oferta serão pagos pela Administradora e reembolsados pelos Investidores no âmbito da Oferta, de forma que nenhuma despesa da Oferta (ou remuneração das Instituições Participantes da Oferta) será arcada pelo Fundo, sendo certo que, caso haja eventual saldo do Custo Unitário de Distribuição após o encerramento da Oferta, este será revertido em favor do Fundo. Valor considera o valor total por cota da Oferta da 4ª Emissão.

### 3.3. Relacionamentos

#### 3.3.1. Relacionamento do Fundo com a Coordenadora Líder da Oferta

A Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. atua como Administradora do Fundo e Coordenadora Líder da Oferta, o que não configura situação de conflito de interesses, estando sua remuneração recebida a título de distribuição das Cotas englobada no Custo Unitário de Distribuição, o qual não é pago pelo Fundo.

Adicionalmente à remuneração recebida em decorrência da função de administração do Fundo, a Coordenadora Líder da Oferta fará jus a uma comissão de distribuição e estruturação pelos subscritores das Cotas, englobada no Custo Unitário de Distribuição.

Além das remunerações acima mencionadas, a Coordenadora Líder não recebe quaisquer recursos diretamente do Fundo.

A Coordenadora Líder da Oferta não subscreverá Cotas da 4ª Emissão, sendo responsável pela colocação das Cotas da 4ª Emissão, sob regime de melhores esforços.

Tendo sido a Administradora a responsável também pela elaboração do estudo de viabilidade, recomendamos a leitura atenta ao fator de risco constante do item 5.16 deste Prospecto (Risco Relativo ao Estudo de Viabilidade) (página 58).

A contratação da Coordenadora Líder atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração da Coordenadora Líder (Comissão de Estruturação da Oferta e Comissão de Colocação das Cotas) serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Cotas da 4ª Emissão.

#### 3.3.2. Relacionamento entre a Administradora e o Auditor Independente

Além dos serviços relacionados ao presente Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, administrados ou cujas carteiras sejam geridas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, ou cujas cotas sejam distribuídas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

### **3.3.3. Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante**

Além dos serviços relacionados ao presente Fundo, o Custodiante presta ou poderá prestar serviços de custódia (qualificada ou não) de ativos a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, administrados ou cujas carteiras sejam geridas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, ou cujas cotas sejam distribuídas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

### **3.3.4. Relacionamento entre a Administradora e o Escriturador**

Além dos serviços relacionados ao presente Fundo, o Escriturador presta ou poderá prestar serviços de escrituração de cotas a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, administrados ou cujas carteiras sejam geridas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, ou cujas cotas sejam distribuídas pela Administradora e demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

### **3.3.5. Relacionamento entre o Auditor Independente e o Custodiante**

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente presta ou poderá prestar serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, para os quais o Custodiante presta serviços de custódia qualificada, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

### **3.3.6. Relacionamento entre o Auditor Independente e o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente presta ou poderá prestar serviços de auditoria independente de contas relativas a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, para os quais o Escriturador presta serviços de escrituração de cotas, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

### **3.3.7. Relacionamento entre o Custodiante e o Escriturador**

Na data deste Prospecto, o Custodiante presta ou poderá prestar serviços de custódia qualificada a outros fundos de investimento, incluindo fundos de investimento imobiliário, para os quais o Escriturador presta serviços de escrituração de cotas, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes. O Custodiante e o Escriturador são sociedades que pertencem ao mesmo grupo econômico, o que também não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Não há nenhuma outra relação comercial relevante entre os participantes do Fundo que poderia de alguma forma resultar em um conflito de interesses entre os participantes. Reforçamos que as partes possuem completa independência na realização de suas respectivas atividades no âmbito do Fundo.

### **3.3.8. Relacionamento do Fundo com a XP Investimentos**

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos e o Fundo não possuem qualquer relação societária entre si e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A XP Investimentos e o Fundo não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos.

## **3.4. Procedimentos da distribuição**

3.4.1. Os participantes da Oferta, deverão assegurar ao investidor: (i) o recebimento do Regulamento e deste Prospecto, (ii) que seu tratamento seja justo e equitativo com os demais investidores, observado que, na distribuição das Cotas da 4ª Emissão no âmbito da Oferta, poderá fazer uso de suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, visando à diversificação de investidores no Fundo, (iii) a adequação do investimento ao seu perfil de risco, e (iv) informação a respeito dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimentos, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração devida, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido.

### **3.5. Contrato de estabilização de preços e garantia de liquidez**

3.5.1. Não há e nem será constituído fundo ou celebrado contrato para estabilização de preços ou garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário.

## **4. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO**

Com base na legislação brasileira em vigor, o tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma:

### **4.1. Tributação do Fundo**

Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo não sofrem tributação pelo imposto de renda, conforme dispõe o Artigo 16 da Lei nº 8.668/93, desde que não sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, caso em que estão sujeitas às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, deixando, portanto, de gozar da isenção tributária, pelo que é recomendada a leitura do fator de risco tributário previsto no item 5 deste Prospecto (Fatores de Risco) (páginas 55 a 60). Exceções ao acima disposto são as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com a Lei nº 12.024/09.

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação caso apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Caso o limite citado acima for ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, deixando, portanto, de gozar da isenção tributária, pelo que é recomendada a leitura do fator de risco tributário previsto no item 5 deste Prospecto (Fatores de Risco) (páginas 55 a 60).

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

### **4.2. Tributação dos investidores**

O tratamento fiscal aplicável aos Cotistas no momento da realização da Oferta será o previsto para fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 9.779/99 e da Lei nº 11.033/04, observadas as demais disposições regulamentares em vigor.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou na liquidação de Cotas, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento):

- I. na fonte, no caso de resgate ou liquidação integral do valor investido pelos Cotistas;

- II. às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

O imposto de renda será considerado:

- I. antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado;
- II. definitivo no caso de investidores pessoas físicas.

Cumpra-se ressaltar que, de acordo com o inciso III, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. suas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- II. o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e
- III. o Cotista pessoa física não seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos acima. A Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária na B3.

**O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER OU ADQUIRIR COTAS DESTA FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA ESTEJAM ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IMPOSTO DE RENDA RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.**

**Cotistas Não Residentes no Brasil:** Aos Cotistas residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN n.º 4.373 ("Cotistas Qualificados") é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) ("Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação").

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados e que não residam em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Os rendimentos auferidos por tais Cotistas estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento)

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas Qualificados residentes e domiciliados em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário dos residentes e domiciliados no Brasil.

**IOF/Câmbio:** Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso de recursos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Não obstante, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

## 5. FATORES DE RISCO

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a

Administradora mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

### **5.1. Riscos de liquidez**

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Por conta dessa característica e do fato de os fundos de investimento imobiliário sempre serem constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas cotas, os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário podem ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

### **5.2. Risco de concentração de propriedade de Cotas**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da presente Oferta e/ou Emissões posteriores, ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Além disso, de acordo com a Lei nº 9.779/99, caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS). Ressalta-se ainda que, de acordo com o inciso II, do Parágrafo Único, do Artigo 3º da Lei nº 11.033/04, somente não haverá incidência do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

### **5.3. Riscos de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, destina seus recursos para a aquisição, prioritariamente, de valores mobiliários vinculados a imóveis comerciais, que integram o seu patrimônio, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas Emissões, a serem aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas e autorizadas pela CVM, visando permitir que o Fundo possa adquirir referidos valores mobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos valores mobiliários pelo Fundo, inicialmente o Fundo possui um número limitado de valores mobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando exposto aos riscos inerentes a esses ativos.

### **5.4. Riscos de crédito**

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos em função da remuneração dos valores mobiliários adquiridos pelo Fundo, lastreado em recebíveis devidos por locatários, arrendatários ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários, a título de locação, arrendamento ou compra e venda dos empreendimentos imobiliários.

Assim, por todo tempo em que o imóvel estiver locado ou arrendado, ou existirem parcelas em aberto dos recebíveis, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários, arrendatários ou adquirentes dos imóveis.

### **5.5. Risco relativos aos CRI**

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força

da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo esperada pelos investidores.

#### **5.6. Risco relativos ao setor de securitização imobiliária e à securitizadora**

Os CRI poderão vir a ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos.” Em seu Parágrafo Único, prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Neste sentido, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos créditos imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da securitizadora, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

#### **5.7. Riscos relativos aos créditos imobiliários**

O Fundo poderá ter CRI em sua carteira. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRI que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas aos Cotistas. Em alguns casos, os CRI poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário. As perdas sofridas pelos Cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRI; do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRI no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário. Ainda, os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vencimento antecipado, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas do Fundo. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de advogado, entre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

#### **5.8. Riscos relativos aos imóveis**

Eventualmente os imóveis que fazem lastro aos CRI poderão ser objeto de desapropriação por órgãos públicos. Nesta hipótese, poderá ocorrer o vencimento antecipado do contrato imobiliário e, caso o devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor do contrato imobiliário, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo devedor, até a efetivação de sua liquidação total. Caso os imóveis que fazem lastro aos CRI sejam objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento, ou outro fator que constitua impedimento aos devedores de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente até que os imóveis estejam em condições para os devedores exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis ou o pagamento dos créditos imobiliários podem ser prejudicados e consequentemente afetar o pagamento dos CRI.

#### **5.9. Risco de desenquadramento do Fundo**

O volume de CRI existentes no mercado que se enquadrem nos critérios de aquisição do Fundo pode vir a não representar volume suficiente para que o Fundo atinja o enquadramento previsto em sua Política de Investimentos. Nesse caso, o Fundo poderá ter que recorrer a alternativas como liquidação parcial do Fundo ou alteração das regras de enquadramento previstas no Regulamento, submetendo tal decisão a Assembleia Geral de Cotistas.

#### **5.10. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos ou conjuntura macroeconômica - política governamental e globalização**

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

#### **5.11. Risco tributário**

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas, (iv) desenquadramento das regras descritas no item 4 deste Prospecto, Regras de Tributação (páginas 53 a 55), para gozo das isenções aplicáveis e (v) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

#### **5.12. Riscos jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste 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.

#### **5.13. Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

#### **5.14. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários**

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

#### **5.15. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos**

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas, bem como resultar na necessidade de aportes adicionais de recursos ao Fundo por parte de seus Cotistas, os quais deverão ter pleno conhecimento dos riscos envolvidos na operação, inclusive da possibilidade de perda total do capital investido.

## 5.16. Risco relativo ao estudo de viabilidade

No âmbito desta 4ª Emissão, o Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Administradora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Administradora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

## 5.17. Risco de o Fundo ser genérico

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em Ativos Imobiliários, observado o disposto na Política de Investimentos. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Imobiliários, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova Emissão, uma definição exata de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento.

## 5.18. Risco de decisões judiciais desfavoráveis no caso Shopping Goiabeiras

O Fundo é titular de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da série 55ª da 4ª emissão (“CRI”) emitidos pela Gaia Securitizadora S.A. (“GaiaSec”). Estes CRI foram adquiridos pelo Fundo, possuem como lastro financiamentos da expansão do Shopping Goiabeiras e correspondiam a 2,31% (dois inteiros e trinta e um centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data de 28/12/2018. Considerando a subscrição de todas as cotas da 3ª emissão do Fundo o CRI corresponderá a 1,48% (um inteiro e quarenta e oito centésimos por cento) do novo Patrimônio Líquido do Fundo.

A Execução de Título Extrajudicial nº 0176460-46.1994.8.26.0002 (“Processo”), em trâmite perante a 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, da Comarca de São Paulo, distribuída em 01/07/1994, ainda está em discussão e, trata-se de execução movida pelo Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados NPL I (“Fundo NPL”) contra a Jaú Construtora e Incorporadora Ltda. (“Jaú”).

Tal Processo visa, dentre outras medidas, a declaração de fraude à execução cometida pela Jaú, antiga proprietária de imóveis que compõem parte do Shopping Goiabeiras, bem como a ineficácia das vendas de tais imóveis para a Goiabeiras Empresa de Shopping Center Ltda. (“Goiabeiras”), atual proprietária de fração ideal de 46,01% (quarenta e seis inteiros e um centésimo por cento) do Shopping Goiabeiras.

Em 08 de maio de 2017, o Tribunal de Justiça de São Paulo julgou em conjunto todos os recursos pendentes relacionados ao Processo, (i) dispondo que o crédito do Fundo NPL era exigível e que seu valor deveria ser objeto de nova perícia; e (ii) determinando a penhora dos imóveis objeto das 419 matrículas que compunham a configuração original do Shopping Goiabeiras, bem como de 30% (trinta por cento) das receitas de aluguel auferidas com a exploração de tais imóveis. Diante de tal decisão, a GaiaSec bem como o credor/exequente Fundo NPL apresentaram embargos de declaração.

Em 05 de fevereiro de 2018, o Tribunal de Justiça de São Paulo julgou os embargos de declaração opostos pela GaiaSec e ratificou o resultado dos julgamentos ocorridos em 08 de maio de 2017.

Adicionalmente, em 15 de fevereiro de 2018 o Fundo divulgou um Fato Relevante para comunicar que a Administradora firmou acordo com os credores exequente em virtude do qual foi estabelecido que, independentemente dos procedimentos judiciais em curso (inclusive da atual ordem de penhora), os aluguéis objeto da cessão fiduciária acima referida serão destinados prioritariamente ao pagamento do montante mensal devido ao CRI.

Não obstante, a decisão do Tribunal pode comprometer a execução da principal garantia oferecida na operação, consistente na alienação fiduciária da fração ideal correspondente a 46,01% (quarenta e seis inteiros e um centésimo por cento) do Shopping Goiabeiras.



Diante do cenário acima exposto, a depender do deslinde dos eventuais recursos a serem interpostos pelas partes bem como da observância dos credores quanto aos termos do acordo, o Fundo poderá sofrer perdas parciais do investimento no CRI, bem como perda integral, caso o fluxo de recursos destinados à sua liquidação por qualquer razão cesse integralmente e não se obtenha êxito na excussão de nenhuma das garantias da operação.

#### **5.19. *Risco de Interpretação de Potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora***

Em linha com o descrito neste Prospecto Definitivo, o Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014 dispõe que a contratação de distribuidor ligado ao administrador, mas cuja forma de remuneração não caracterize ônus para o Fundo, não configuraria situação de conflito de interesse para os fins da regulamentação aplicável em vigor. Uma vez considerando que tal interpretação advém de ofício e não se trata de regulamentação ou manifestação do colegiado da CVM, não é possível assegurar que o exercício do papel de Coordenadora Líder pela Administradora não poderá ser considerado como uma situação de conflito de interesses efetivo ou potencial.

#### **5.20. Riscos de Não Distribuição da Quantidade Mínima de Subscrição referente à Oferta**

Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição relativa à 4ª Emissão até o final do prazo de subscrição da presente Oferta, a Administradora irá ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na Oferta e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, se houver, deduzidos os tributos incidentes, de forma que o Investidor não receberá Cotas em razão dos recursos por ele integralizados, não havendo, ainda, garantia de que os recursos depositados pelo Investidor serão rentabilizados durante o período.

#### **5.21. Cobrança dos ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, o Escriturador do Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

#### **5.22. Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta**

As Cotas de titularidade do Investidor somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pela Administradora, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

#### **5.23. Riscos do desempenho passado não indicar possíveis resultados futuros**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Definitivo e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados do Fundo, de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma

participado, os Investidores 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.

#### **5.24. Outros riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, alteração na política monetária ou fiscal aplicável ao Fundo não mencionados anteriormente, os quais poderão causar prejuízos para o Fundo e para os Cotistas.

#### **5.25. Informações contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário, bem como perspectivas de desempenho do Fundo e de desenvolvimento do mercado imobiliário que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis e as perspectivas do Fundo sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Custodiante, do Escriturador, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

### **6. ADMINISTRADORA**

#### **6.1. Breve Descrição da Administradora e Coordenadora Líder**

A administração do Fundo é realizada pela Administradora, na forma da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, e da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, tendo sido indicado o Sr. Augusto Martins como Diretor Responsável.

A Administradora é uma instituição financeira que atua no mercado brasileiro desde 1981, e nestes anos tornou-se uma referência em prestação de serviços. Administrando, segundo informações publicadas pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA um volume superior a R\$ 140.000.000.000,00 (cento e quarenta bilhões de reais) por meio de fundos de investimentos, carteiras administradas e operações estruturadas. A Administradora já foi apontada pela mídia especializada (Revista Investidor Institucional) como a instituição mais focada em assessorar clientes *private* no Brasil, além de ser uma das maiores administradoras de recursos deste segmento.

A área de Investimentos Imobiliários da Administradora iniciou suas operações há mais de dez anos, com o objetivo de prover aos clientes alternativas de investimentos no mercado imobiliário por meio de estruturas e instrumentos sofisticados do mercado de capitais. Atualmente, a Administradora possui produtos imobiliários voltados para os segmentos comercial (escritórios e imóveis corporativos), logístico e industrial e recebíveis imobiliários. Em dezembro de 2018, a carteira de investimentos imobiliários administrada pela Administradora representava aproximadamente R\$ 5.500.000.000,00 (cinco bilhões e quinhentos milhões de reais).

A carteira de investimentos administrada pela CSHG possui a seguinte composição (valor de mercado):

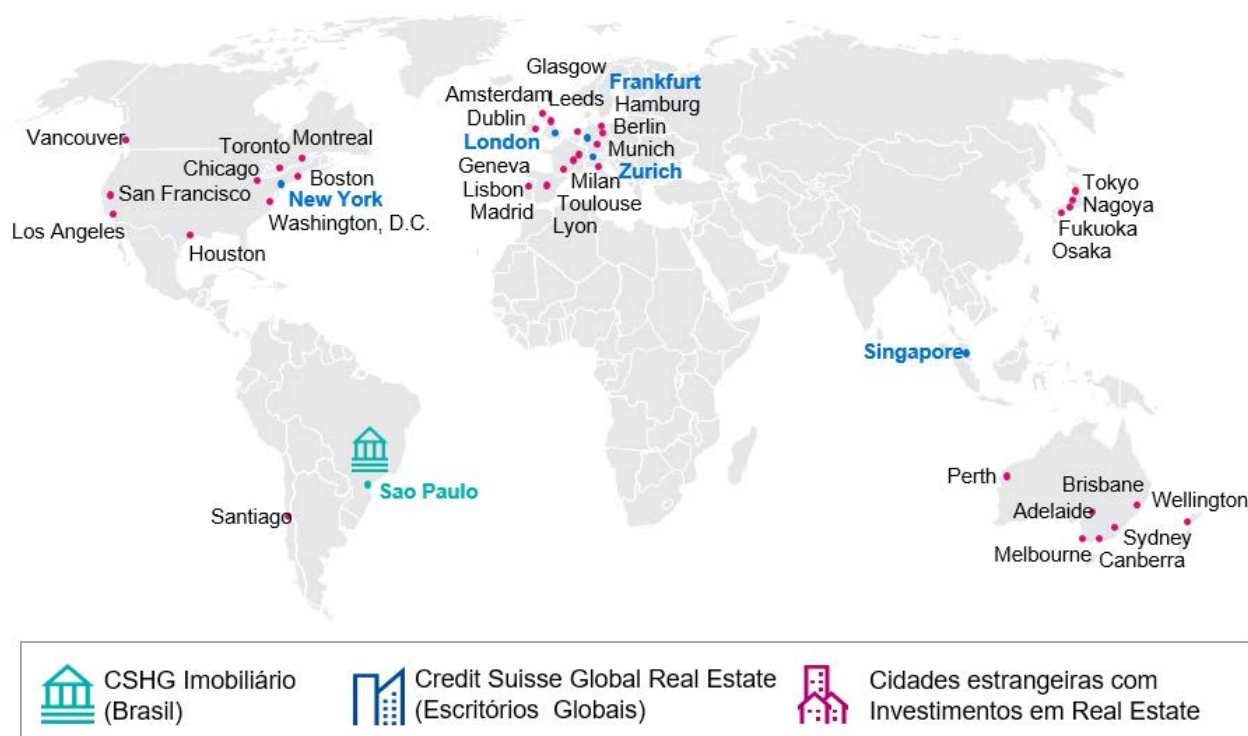
Valor de Mercado\*



Data base: 31/12/2018 Fonte: B3, Itaú, Credit Suisse / \*Exceção do Fundo 2509 FII, que foi considerado Patrimônio Líquido.

Além da Administradora, o grupo Credit Suisse possui atividade de gestão de ativos imobiliários em diversas jurisdições, possuindo (i) 47,2 bilhões de francos suíços sob sua gestão, (ii) mais de 1.300 (um mil e trezentos) empreendimentos nos portfólios, (iii) investimento em 18 (dezoito) países, (iv) histórico em real estate global desde 1938 quando o primeiro fundo foi lançado.

Abaixo tabela contemplando as principais localidades de atuação do grupo Credit Suisse:



## 6.2. Breve Descrição da XP Investimentos

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2003, houve a constituição da XP Educação como uma empresa independente e responsável por oferecer cursos de investimentos para clientes e o público em geral. No ano de 2005, o Gestor iniciou suas atividades com a criação do fundo XP Investidor FIA. Neste mesmo ano, a XP Investimentos atingiu a marca de 10.000 (dez mil) clientes e 25 (vinte e cinco) escritórios de agentes de investimento credenciados.

Em 2007, foi realizada a aquisição da AmericalInvest, corretora situada no Rio de Janeiro, que marcou o início da atuação da XP Investimentos como corretora de valores e, consequentemente, o lançamento da área institucional. No ano de 2008, a XP Investimentos foi considerada a primeira corretora independente, não ligada a bancos, a lançar um fundo de capital protegido. Adicionalmente, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 (cem mil) alunos.

Em 2010, criou-se a área de renda fixa e a XPTV, canal de informação em tempo real sobre o mercado financeiro para assessores. No mesmo ano, XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity inglês Actis.

Em 2011, deu-se o início das atividades do Grupo XP no mercado internacional, por meio da criação da XP Securities, sediada em Nova Iorque (EUA). Em 2012, a XP Investimentos recebeu investimento do fundo de Private Equity norte-americano General Atlantic.

Em 2013, a XP Investimentos atingiu 75.000 (setenta e cinco mil) clientes ativos e R\$9.500.000.000,00 (nove bilhões e quinhentos milhões de reais) sob custódia. A expansão das atividades do Grupo XP no mercado internacional ocorreu em 2014, através da abertura do escritório da XP Securities, em Miami.

Em 2014, a XP Investimentos adquiriu a Clear Corretora. Em 2016, anunciou a aquisição de 100% (cem por cento) do capital da Rico Corretora.

Em renda fixa, a XP Investimentos possui aproximadamente R\$35 (trinta e cinco) bilhões sob custódia, e disponibiliza em sua Plataforma Bancária cerca de 60 (sessenta) emissores.

A XP Investimentos, através da área de mercado de capitais, coordenou diversas ofertas públicas de Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC), Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliário (CRI) e Fundo de Investimento Imobiliário (FII). Em 2014, a XP Investimentos celebrou o 1º (primeiro) contrato de formador de mercado de CRA.

Em 2015, a XP Investimentos atuou como coordenador líder das ofertas de FIDC Angá Sabemi Consignados II (R\$ 128 milhões), CRA da 1ª e 2ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 102 milhões), CRA da 74ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Alcoeste (R\$ 35 milhões) e Debênture 12.431, em Duas Séries, da Saneatins (R\$ 190 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, em Série Única, da VLI Multimodal (R\$ 232 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da Ventos de São Tito Holding (R\$ 111 milhões), CRA da 72ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 150 milhões) e CRA da 1ª Série da 7ª Emissão da Gaia Agro Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 67 milhões).

Em 2016, as principais ofertas nas quais a XP Investimentos atuou como coordenador líder foram: Cotas Seniores e Mezaninos do FIDC Angá Sabemi Consignados V (R\$ 194 milhões), CRA da 1ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Bartira (R\$ 70 milhões), CRA da 79ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco Burger King (R\$ 202 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Cotas Seniores do FIDC Credz (R\$ 60 milhões) e Debênture 12.431, em Série Única, da Calango 6 (R\$ 43,5 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou do CRI da 127ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Atento (R\$ 30 milhões), CRI da 135ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Iguatemi (R\$ 275 milhões), CRI da 73ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Vale (R\$ 140 milhões), CRI da 272ª Série da 2ª Emissão da Cibrasec Securitizadora – Risco Multiplan (R\$ 300 milhões), CRA da 3ª e 4ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora – Risco Raízen (R\$675 milhões), CRA da 83ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora – Risco JSL (R\$ 200 milhões), CRA da 1ª Série da 6ª Emissão da Octante Securitizadora – Risco São Martinho (R\$ 350 milhões), CRA da 3ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora – Risco Jalles Machado (R\$ 135 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Cemar (R\$

270 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da Celpa (R\$ 300 milhões), Debênture 12.431, em Três Séries, da TCP (R\$ 588 milhões) e Debênture 12.431, da 1ª Série, da Comgás (R\$ 675 milhões).

Em 2017, a XP participou como coordenadora líder das ofertas do CRA da 104ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco VLI (R\$ 260 milhões), CRA da 99ª Série da 1ª Emissão da Eco Securitizadora - Risco Coruripe (R\$ 135 milhões), CRI da 1ª Série da 5ª Emissão da Brazil Realty Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários - Risco Cyrela (R\$ 150 milhões), CRI da 64ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. - Risco MRV (R\$ 270 milhões), CRI da 145ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização - Risco Aliansce (R\$ 180 milhões), CRI da 82ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. - Risco Urbamais (R\$ 50 milhões), CRI da 25ª Série da 1ª Emissão da Isec Securitizadora - Risco Direcional Engenharia (R\$198 milhões), Debênture, em Três Séries, da 12ª Emissão da Light S.E.S.A (R\$398 milhões), Debênture, em Duas Séries, da Movida (R\$40 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 13ª Emissão da Light S.E.S.A (R\$458 milhões), CRA da 10ª Série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A. - Risco JF Citrus (R\$100 milhões), Debênture 12.431, em Série Única, da 3ª Emissão da Nascentes do Xingu Participações e Administração S.A. (R\$155 milhões), CRA da 2ª Série da 1ª Emissão Cibrasec Securitizadora - Risco Minerva (R\$350 milhões) e CRI da 156ª Série da 1ª Emissão RB Capital Companhia de Securitização - Risco Aliansce (R\$300 milhões). Ainda, atuando como coordenador, a XP Investimentos participou da Debênture 12.431, da 1ª Série, da CCR AutoBAN, Debênture 12.431, em Duas Séries, da 8ª Emissão da Energisa S.A. (R\$374 milhões), CRA da 1ª e 2ª Séries da 14ª Emissão da Vert Companhia Securitizadora - Risco Ipiranga (R\$944 milhões), CRA das 9ª e 10ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização - Risco Fibria (R\$941 milhões), Notas Promissórias Comerciais da 4ª Emissão da Arteris S.A. (R\$650 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 5ª Emissão, da Arteris S.A. (R\$1.615 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 7ª Emissão da Cosern (R\$370 milhões), Debênture 12.431, em Duas Séries, da 6ª Emissão da RodoNorte (R\$390 milhões) Debênture 12.431, em Quatro Séries, da 9ª Emissão da Energisa S.A. (R\$850 milhões).

Em dezembro de 2018, a XP Investimentos possuía presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 892.000 (oitocentose noventa e dois mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a aproximadamente R\$202.000.000.000,00 (duzentos e dois bilhões de reais) de ativos sob custódia e possuía cerca de 3,9 mil agentes autônomos. No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos, a XP Investimentos encerrou o ano de 2017 em 5º (quinto) lugar em número de operações, volume de originação e distribuição. Quanto ao número de operações e volume distribuído de Fundos de Investimento Imobiliário, encerrou o ano em 1º (primeiro) lugar.

### **6.3. Declarações da Administradora e Coordenadora Líder**

A Administradora e Coordenadora Líder declara, nos termos do art. 56, *caput* e §§ 1º e 5º, da Instrução CVM 400, que (i) este Prospecto Definitivo, incluindo o estudo de viabilidade econômico-financeira, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que este Prospecto Definitivo foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) as informações prestadas e contidas neste Prospecto Definitivo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e do investimento no Fundo, se responsabilizando pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira integrante deste Prospecto Definitivo, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta e do investimento no Fundo.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto Definitivo estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do Fundo. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto Definitivo, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

## **7. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA**

### **7.1. Demonstrações Financeiras**

7.1.1. As informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta no seguinte website:

- COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

<http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “CSHG Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “CSHG Recebíveis Imobiliários FII – Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”);

- ADMINISTRADORA: [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br) - na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Investimentos Imobiliários” e em “CSHG Recebíveis Imobiliários FII”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”;

## **8. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA**

8.1. Os critérios para a elaboração do estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e dos CRI que venham a integrar o patrimônio do Fundo integra o presente Prospecto Definitivo como Anexo 11.8 deste Prospecto Definitivo.

**A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.**

## 9. IDENTIFICAÇÕES

### 9.1. Administradora e Coordenadora Líder da Oferta

Nome: **Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.**  
CNPJ nº: 61.809.182/0001-30  
Endereço comercial: Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte)  
Itaim Bibi, CEP 04542-000, São Paulo, SP

Diretor responsável pela administração do Fundo:

Nome: **Augusto Martins**  
Telefone: 55 11 3701-6000  
Website: [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br)

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da Administradora:

Nome: **Bruno Margato**  
Telefone: 55 11 3701- 6000  
Website: [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br)  
E-mail: [bruno.margato@cshg.com.br](mailto:bruno.margato@cshg.com.br)

### 9.2. XP Investimentos

Nome: **XP Investimentos Corretora De Câmbio Títulos E Valores Mobiliários S.A.**  
CNPJ nº: 02.332.886/0011-78  
Endereço comercial: Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares  
CEP 04543-010, São Paulo, SP

Pessoa responsável pelo atendimento na sede da XP Investimentos:

Nome: Sr. Fábio Fukuda  
Telefone: 55 11 3027.2302  
Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)  
E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)

### 9.2. Auditor Independente

Nome: **KPMG Auditores Independentes S.A.**  
CNPJ nº: 57.755.217/0001-29  
Endereço comercial: Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, nº 105, Torre A, 6º andar Parte, 7º andar, 8º andar, Parte, 11º andar, Parte, 12º andar, Parte, Vila São Francisco (Zona Sul), São Paulo, SP, CEP 04711-904, Brasil  
Telefone: 11 3940-1500  
Contato : Silbert Christo Sasdelli

### 9.3. Custodiante

Nome: **Itaú Unibanco S.A.**  
CNPJ nº: 60.701.190/0001-04  
Endereço comercial: Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100  
Torre Itaúsa, Parque Jabaquara – São Paulo/SP  
CEP 04344-902  
Telefone: 55 11 5029-4846  
Fac-símile: 55 11 5029-1394  
Website: [www.itaucustodia.com.br](http://www.itaucustodia.com.br)

#### 9.4. Escriturador

Nome:

CNPJ nº:

Endereço comercial:

**Itaú Unibanco S.A.**

60.701.190/0001-04

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100

Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara – São Paulo/SP

CEP 04344-902

#### 9.5. Assessor jurídico da Oferta

Nome:

Endereço comercial:

Telefone:

Contato:

**Lefosse Advogados**

Rua Iguatemi, nº 151, 12º andar, Itaim Bibi

São Paulo/SP

CEP 01451-011

55 11 3024-6100

Roberto Zarour Filho

E-mail:

[roberto.zarour@lefosse.com](mailto:roberto.zarour@lefosse.com)

### 10. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

**Este Prospecto Definitivo estará disponível para os investidores no endereço das Instituições Participantes da Oferta, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites:**

- o Coordenadora Líder: [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br) - na página principal, clicar em “Asset Management”, depois em “Investimentos Imobiliários” e em “CSHG Recebíveis Imobiliários FII”, ou por meio do seguinte caminho de acesso: <https://www.cshg.com.br/site/publico/imob/imob5.seam>;
- o XP Investimentos: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br), (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CSHG Recebíveis Imobiliários - Oferta Pública de Distribuição da 4ª Emissão de Cotas do CSHG Recebíveis Imobiliários FII” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”);
- o Na CVM: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) - na página principal, clicar na seção “Fundos de Investimento” e depois digitar “CSHG Recebíveis Imobiliários” e clicar em “CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII” e depois em “Fundos.NET (Clique aqui)”;
- o Na B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) depois clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 4ª Emissão”.

**Informações complementares sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto às Coordenadoras, à CVM ou à B3.**

**Os investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 55 a 61 deste Prospecto Definitivo, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.**

#### **Comissão de Valores Mobiliários - CVM**

##### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, 111

2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares - Centro

CEP 20050-901

Rio de Janeiro - RJ - Brasil

**Telefone:** 55 21 3554-8686

##### **São Paulo**



Rua Cincinato Braga, 340 - 2o, 3o e 4o andares  
Edifício Delta Plaza  
CEP 01333-010  
São Paulo - SP - Brasil  
**Telefone:** 55 11 2146-2000

**B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão**

**São Paulo**

Rua XV de Novembro, n.º 275  
Centro, São Paulo – SP  
CEP 01010-010  
*Website:* [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

## 11. ANEXOS

#### **11.1. Anexo I - Instrumento particular de constituição do Fundo**

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
CNPJ/MF nº 61.809.182/0001-30

**ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA**  
**REALIZADA EM 28 DE AGOSTO DE 2009**

**I. DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO:** Realizada às 10:00 horas do dia 28 de agosto de 2009, na sede da Sociedade, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, 7º andar, Torre IV, Chácara Itaim, CEP 04.543-900, Capital do Estado de São Paulo.

**II. PRESENCAS:** Totalidade dos membros da Diretoria da Sociedade abaixo assinados.

**III. COMPOSIÇÃO DA MESA DIRETORA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Alexandre Augusto Leite Machado e secretariados pelo Sr. Eduardo Cherez Pavia.

**IV. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a constituição do fundo de investimento imobiliário denominado **CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS BC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, mediante a emissão de quotas para subscrição.

**V. DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE:** Após exame e discussão foi aprovada, por unanimidade dos presentes, a constituição de um fundo de investimento imobiliário denominado **CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS BC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (o "Fundo"), nos termos da Instrução nº 472 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, de 31/10/2008 (a "ICVM 472/08"), e demais disposições regulamentares em vigor, e, conforme determinado no Regulamento anexo à presente Ata.

- 1) O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos e tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários pela aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do **FUNDO**.
- 2) Para tanto, fica aprovado o projeto de constituição do Fundo para a realização, mediante oferta pública de distribuição de 130.000 (cento e trinta mil) quotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, na forma da ICVM 472/08 e demais disposições legais em vigor, com as seguintes características:

**A. QUANTIDADE TOTAL DE QUOTAS A SEREM EMITIDAS PELO FUNDO:**  
**130.000 (cento e trinta mil) quotas.** As quotas do Fundo deverão ser distribuídas mediante oferta pública de distribuição, subscritas e integralizadas em emissões sucessivas, sempre em série única. A **1ª Emissão** do Fundo será composta de **30.000 (trinta mil) quotas**, no valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), no montante total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), e a **2ª Emissão** será composta de **100.000 (cem mil) quotas**, no valor unitário de



R\$ 1.000,00 (um mil reais). A 2ª Emissão não será cancelada caso, até o final do prazo de subscrição, seja subscrita a quantidade mínima correspondente a 1.000 (um mil) quotas ("Quantidade Mínima de Subscrição"). Caso tenham sido subscritas quotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade das quotas objeto da 2ª Emissão ("Subscrição Parcial"), somente as quotas não subscritas serão canceladas, mantida a 2ª Emissão no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das quotas. Caso não seja subscrita a Quantidade Mínima de Subscrição até o final do prazo para subscrição das quotas, a 2ª Emissão será cancelada, devendo a instituição financeira responsável pela escrituração das quotas adotar as medidas necessárias com vistas aos seus respectivos cancelamentos, com a conseqüente devolução aos subscritores, na proporção do número de quotas, dos recursos financeiros captados pelo Fundo, incluídos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

- B. PREÇO DE EMISSÃO DAS QUOTAS:** R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada quota.
- C. MONTANTE TOTAL DE EMISSÃO:** Montante total de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) em duas emissões, sempre em série única, ficando estabelecido que a aplicação inicial mínima no Fundo será a aquisição de 50 (cinquenta) quotas para cada emissão, observando-se que o Fundo somente iniciará suas atividades mediante a subscrição, pelos quotistas, da totalidade das quotas da 1ª (primeira) Emissão referida no item A acima, e aprovação da Comissão de Valores Mobiliários para a sua constituição e funcionamento.
- D. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO:** Todas as quotas serão nominativas, escriturais, e serão integralizadas em moeda corrente, sendo admitida a integralização de quotas subscritas em bens imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, observado a política de investimentos do Fundo. Na forma do Regulamento do Fundo, a integralização das cotas deverá ocorrer no mesmo dia da subscrição.
- E. PRAZO PARA SUBSCRIÇÃO E CONSTITUIÇÃO DO FUNDO:** O prazo para distribuição das quotas será de até 6 (seis) meses, contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.
- F. DIREITO DAS QUOTAS:** Cada quota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo que passa a fazer parte integrante da presente Ata.
- G. REGISTRO DA EMISSÃO:** A presente emissão de quotas será objeto do competente registro junto à Comissão de Valores Mobiliários – CVM.




**H. PROCEDIMENTO DA DISTRIBUIÇÃO:** O Coordenador da Distribuição deverá assegurar: (i) que seja dado aos investidores tratamento justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco de seus respectivos clientes; (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplar do Prospecto de Oferta Pública. A distribuição pública das quotas do Fundo será efetuada observados os seguintes requisitos: (a) não será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas; (b) serão atendidos quaisquer Investidores interessados na subscrição das quotas; e (c) deverá ser observado, ainda, que a aplicação mínima inicial no Fundo seja de 50 (cinquenta) quotas, não sendo admitidas quotas fracionárias.

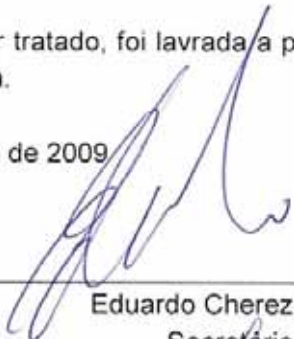
**VI. AUTORIZAÇÃO:** A Diretoria fica autorizada a praticar todos os atos necessários à emissão e colocação das referidas quotas. A Diretoria fica autorizada, ainda, a praticar todos os atos necessários para a formalização da emissão objetivada, tais como: contratar instituição habilitada à prestação dos serviços de escritura e custódia de valores mobiliários, de auditoria e de apoio administrativo, fixando seus respectivos honorários, submeter a presente deliberação à aprovação da Comissão de Valores Mobiliários – CVM para a distribuição das quotas do Fundo e sua respectiva constituição, bem como o registro da presente junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Capital do Estado de São Paulo.

Fica também estabelecido que o Sr. André Luiz de Santos Freitas será o Diretor responsável pela administração do Fundo.

**VIII. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada a presente Ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada.

São Paulo, 28 de agosto de 2009

  
\_\_\_\_\_  
Alexandre Augusto Leite Machado  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Eduardo Cherez Pavia  
Secretário

Diretores:

  
\_\_\_\_\_  
André Luiz de Santos Freitas

  
\_\_\_\_\_  
Odilon Fernandes de Pinho Neto

  
\_\_\_\_\_  
Ronaldo Antônio Varela

  
\_\_\_\_\_  
José Leopoldo de Abreu Figueiredo

## **REGULAMENTO DO CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS BC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

### **DO FUNDO**

Art. 1º - O CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS BC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, designado neste Regulamento como **FUNDO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, é uma comunhão de recursos, captados através do sistema de distribuição de valores mobiliários, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, Investidores Institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

### **DO OBJETO**

Art. 2º - O **FUNDO** tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - O objetivo do **FUNDO** é o de proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos.

Parágrafo 2º - O objetivo acima não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

### **DA ADMINISTRAÇÃO**

Art. 3º - O **FUNDO** é administrado pela **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº. 1.830, Torre IV, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.809.182/0001-30, doravante designada **ADMINISTRADORA**, sendo o diretor responsável pela administração do **FUNDO** o Sr. **ANDRÉ LUIZ DE SANTOS FREITAS**.

Parágrafo 1º - A administração da carteira de valores mobiliários do **FUNDO** ficará a cargo da **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO ASSET MANAGEMENT S.A. ("GESTORA")**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários a exercer a atividade de administradora de recursos de terceiros, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.830, Torre III, 7º andar inscrita no CNPJ/MF sob o nº 68.328.632/0001-12.

Parágrafo 2º - O **BANCO ITAÚ S.A.**, instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo E.S. Aranha, nº 100 - Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, prestará os serviços de custódia dos valores mobiliários e ativos financeiros integrantes da carteira do **FUNDO**, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários do **FUNDO**, liquidação financeira de suas operações e escrituração das cotas.

Art. 4º - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para gerir a administração do **FUNDO**, inclusive realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas em Assembléia Geral de cotistas e demais disposições aplicáveis.

Parágrafo 1º - Os poderes constantes deste Artigo à **ADMINISTRADORA** serão ratificados pelos cotistas do **FUNDO** pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição de cotas que encaminhar à **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Art. 5º - A **ADMINISTRADORA** poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de ativos para integrarem a carteira do **FUNDO**.

Parágrafo Único - Os serviços a que se refere este Artigo podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

## DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 6º - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive pelo fluxo de rendimentos gerados pelo investimento em empreendimentos imobiliários, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos através da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") comerciais; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no Artigo 16 deste Regulamento, caso os recursos do Fundo não estejam alocados em ativos constantes no item "i" acima.



Parágrafo 2º - O investimento em CRI deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** terá um prazo de até 2 (dois) anos para atingir o mínimo descrito no parágrafo acima e, após este período, o prazo de 1 (um) ano, em caso de desenquadramento, para reenquadramento da carteira.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** observará, ainda, os seguintes limites de concentração por emissor, sendo que os limites ora estabelecidos serão observados inclusive em relação ao devedor do crédito lastro dos CRI integrantes da carteira do **FUNDO**:

- I. Até 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** quando o emissor for instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil;
- II. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** quando o emissor for companhia aberta;
- III. Até 10% (dez por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** quando o emissor for fundo de investimento;
- IV. Até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do fundo quando o emissor for pessoa física ou pessoa jurídica de direito privado que não seja companhia aberta ou instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil; e
- V. Não haverá limites quando o emissor for a União Federal.

Parágrafo 5º - Considerar-se-á emissor a pessoa física ou jurídica, o fundo de investimento e o patrimônio separado na forma da lei, obrigados ou co-obrigados pela liquidação do ativo financeiro.

Parágrafo 6º - Caso a carteira do **FUNDO** não observe os limites previstos no presente artigo, observado o disposto no parágrafo 4º acima, a **ADMINISTRADORA** convocará Assembleia Geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas:

- I. Transferência da administração, da gestão da carteira de valores mobiliários do **FUNDO** ou da consultoria, ou de todas;
- II. Incorporação a outro fundo; ou
- III. Liquidação do **FUNDO**.

Art. 7º - Os créditos imobiliários lastros dos CRI a serem investidos pelo Fundo deverão obrigatoriamente ter como características:

- I. Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (Loan To Value - "LTV") máximo de 75% para imóveis comerciais e de 80% para imóveis residenciais;
- II. Prazo total de duração de no máximo 20 anos;
- III. Garantia real do imóvel-lastro ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro;

IV. Saldo devedor, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 10% do Patrimônio Líquido do **FUNDO**;

V. *Rating* mínimo de *Investment Grade* (BBB) ou classificação correspondente.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** deverá observar o limite de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido em CRI com lastro em imóveis residenciais.

Parágrafo 2º - Quando de sua constituição, o **FUNDO** terá um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de encerramento da primeira distribuição de cotas, para atingir o limite de concentração por emissor, conforme descrito acima e na Instrução CVM nº 409.

Art. 8º - Os créditos imobiliários lastros das Letras Hipotecárias ("LH") e Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") a serem investidos pelo Fundo deverão obrigatoriamente ter as especificações descritas abaixo.

Parágrafo 1º - Em caso de LH e LCI cujo lastro seja carteira de crédito à Pessoa Física, esta deve ter as seguintes características:

I. Garantia real do imóvel-lastro para concessão de crédito (Alienação Fiduciária ou Hipoteca);

II. Relação média da dívida sobre a garantia de no máximo 50%;

III. Cobertura de seguros (Danos Físicos do Imóvel e Morte e Invalidez Permanente);

IV. Exigência de comprovação de renda para todos os clientes Pessoa Física, com a não aprovação de clientes cujas prestações comprometam acima de 30% da renda.

Parágrafo 2º - Em caso de LH e LCI cujo lastro seja carteira de crédito à Pessoa Jurídica, esta deve ter as seguintes características:

I. Imóvel ou terreno como garantia real para concessão de crédito (Hipoteca ou Alienação Fiduciária);

II. Relação média da dívida sobre a garantia de no máximo 32%;

III. Garantias adicionais: cessão fiduciária de recebíveis, notas promissórias e fiança e, se cabível, penhor de cotas;

IV. Cobertura de seguros (RCC – Responsabilidade Civil do Construtor – e Danos Físicos do Imóvel);

V. Obras em andamento, com pelo menos 30% de vendas já realizadas, 20% da obra já construída e percentual de financiamento entre 50 e 60% do custo de execução da obra;

VI. Nos financiamentos à construção, garantia de que os recursos foram aplicados na obra, com a sua liberação por meio de reembolso de despesas.

Art. 9º - Os ativos que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do **FUNDO** deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário.

Art. 10 - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** poderá adquirir ativos independentemente de autorização específica dos cotistas.

Parágrafo 1º - A aquisição ou a alienação dos ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela Assembleia de cotistas.

Parágrafo 2º - Todas as aquisições de ativos realizadas pela **ADMINISTRADORA** deverão ser recomendadas pelo Consultor de Investimentos do Fundo e aprovadas pelo Comitê de Investimentos.

Art. 11 - O **FUNDO** poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento.

Art. 12 - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, de acordo com as normas editadas pela CVM.

Art. 13 - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa acima referidas só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

I. Pagamento da taxa de administração do **FUNDO**;

II. Pagamentos de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive despesas com aquisição ou venda de ativos;

III. Investimento em ativos que atendam à política de investimentos do **FUNDO**;

IV. Pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

Art. 14 - A **ADMINISTRADORA** adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas neste Regulamento, submetendo sempre à Assembléia de cotistas as decisões que implicarem a captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** (i) cujo valor, em conjunto ou isoladamente sejam, na data da alienação, superior a 20% do patrimônio do Fundo ou (ii) em condições diversas daquelas previamente estabelecidas em Assembléia de Cotistas, ou (iii) em condições diversas das estabelecidas em sua política de investimentos.

Art. 15 - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

### **DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

Art. 16 - Poderão constar do patrimônio do **FUNDO**, observados os limites e condições referidos neste Regulamento:

- I. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- II. Letras Hipotecárias (LH);
- III. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- IV. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário;
- V. Cotas de fundos de renda fixa e/ou referenciados DI e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, adquiridos com a parcela do patrimônio do **FUNDO** que, temporariamente, não estiver aplicada nos itens acima listados, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor, inclusive aqueles administrados pela própria **ADMINISTRADORA** (Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.).
- VI. Derivativos, desde que exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

### **DAS COTAS**

Art. 17 - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembléias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº. 8.668, de 25 de junho de 1993, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Art. 18 - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

Art. 19 - O titular de cotas do **FUNDO**:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Art. 20 - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, nos termos do Parágrafo 2º do artigo 3º acima, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista do **FUNDO**.

Art. 21 - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembléia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembléia Geral.

#### DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 22 - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá inicialmente para oferta pública o total de 130.000 (cento e trinta mil) quotas, no valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais) cada, a ser atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do **FUNDO**, calculado pela somatória das provisões de receitas dos ativos e rentabilidade financeira líquida, deduzidas as provisões das despesas do Fundo previstas no Artigo 47 do Regulamento, no montante inicial de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), divididas em 2 (duas) Emissões, ambas em série única, da seguinte forma:

I. A 1ª (primeira) Emissão terá 30.000 (trinta mil) quotas, no montante inicial de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais);

II. A 2ª (segunda) Emissão terá 100.000 (cem mil) quotas, no montante inicial de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), com quantidade mínima correspondente a 1.000 (um mil) quotas ("Quantidade Mínima de Subscrição").

Parágrafo 1º - O **FUNDO** deverá ser constituído e entrar em funcionamento após a subscrição das cotas de sua 1ª (primeira) Emissão, nos termos dos Artigos 3º, 4º e 5º da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 2º - Enquanto não constituído o **FUNDO**, as importâncias recebidas na integralização serão depositadas em instituição financeira autorizada a receber depósitos, em nome do **FUNDO** em organização e aplicadas pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 3º - Caso não seja subscrita a totalidade das quotas da 1ª (primeira) Emissão, o **FUNDO** não será constituído, ficando a instituição financeira responsável pela escrituração das quotas obrigada a ratear entre os subscritores os recursos financeiros recebidos, nas proporções das quotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações

realizadas pelo **FUNDO** no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Parágrafo 4º - Uma vez subscrita a totalidade das 30.000 (trinta mil) quotas da 1ª (primeira) Emissão, necessárias para a constituição do **FUNDO**, as novas subscrições deverão ser direcionadas para a 2ª (segunda) Emissão. Caso ocorra que ao final do prazo de subscrição da 2ª (segunda) Emissão, as subscrições efetuadas não sejam suficientes para atingir a Quantidade Mínima de Subscrição da Emissão, a mesma não será efetivada, ficando a instituição financeira responsável pela escrituração das quotas obrigada a ratear entre os subscritores os recursos financeiros recebidos, nas proporções das quotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pelo **FUNDO** no período em que os recursos estiveram disponibilizados na instituição financeira responsável pela escrituração, deduzidos ainda os custos incorridos, bem como os tributos incidentes.

Parágrafo 5º - Caso tenham sido subscritas quotas em quantidade igual ou superior à Quantidade Mínima de Subscrição, mas não correspondentes à totalidade das quotas objeto da 2ª Emissão ("Subscrição Parcial"), somente as quotas não subscritas serão canceladas, mantida a 2ª Emissão no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das quotas.

Parágrafo 6º - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo a aplicação inicial mínima no valor correspondente a de 50 (cinquenta) cotas por emissão, não sendo admitidas cotas fracionárias.

Parágrafo 7º - A **ADMINISTRADORA** poderá, desde que aprovado previamente pela Assembleia Geral de cotistas, efetuar tantas emissões quantas forem necessárias até o limite de 500.000 cotas, sempre em série única, as quais deverão ser distribuídas mediante oferta pública, subscritas e integralizadas em emissões sucessivas. Os valores de cada emissão serão estipulados pela **ADMINISTRADORA**, respeitando o mínimo de 30.000 (trinta mil) cotas por emissão.

Parágrafo 8º - Caso adote a subscrição parcial de cotas, a Assembleia Geral que deliberar sobre nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do **FUNDO**.

Parágrafo 9º - O prazo máximo para a subscrição das cotas previstas no *caput* deste Artigo é de até 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início de Distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Parágrafo 10 - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada, a distribuição anterior.

Parágrafo 11 - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, serão negociadas exclusivamente na BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"), decorrido o prazo de 6 meses a partir da aprovação de constituição e autorização de funcionamento do **FUNDO** pela CVM.

Art. 23 - A subscrição das cotas será feita mediante assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 1º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao período em que forem emitidas, calculados a partir do respectivo mês de sua integralização.

Parágrafo 2º - Farão jus aos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de rendimentos, observado, ainda, o disposto no Artigo 27 abaixo.

Parágrafo 3º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do **FUNDO**.

Art. 24 - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, salvo o disposto no Parágrafo Único que segue.

Parágrafo Único - O percentual máximo do total das cotas emitidas pelo **FUNDO** que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).

#### DA EMISSÃO DE COTAS

Art. 25 - Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de emissão previsto no Artigo 22 acima, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, depois obtida autorização da CVM, inclusive com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do **FUNDO** e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou (iii) o 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 possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias, contados da data da publicação 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;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes;

Parágrafo 1º - O valor patrimonial das cotas do **FUNDO** será apurado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas, devendo ainda



ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.

Parágrafo 2º - Caso seja prevista a subscrição parcial de cotas, a Assembléia Geral que deliberar sobre nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O registro das ofertas públicas de distribuição de novas cotas seguirá o procedimento do Artigo 10 da Instrução CVM 472/08, devendo ser automaticamente concedido no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a data de protocolo na CVM dos documentos e informações exigidos nos Anexos II e III-B da Instrução CVM 400/03.

### DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS

Art. 26 - O **FUNDO**, por meio de sua **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto no Artigo 31, inciso II, da Instrução CVM nº 472/08 e às expensas do **FUNDO**, nos termos do artigo 40 do presente Regulamento, contratará a Brazilian Capital Companhia de Gestão de Investimentos Imobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 04.924.582/0001-53, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1728, 4º Andar, como Consultor de Investimentos imobiliários, para que esta preste os seguintes serviços:

I. Participação no Comitê de Investimentos do Fundo;

II. Assessoramento à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo **FUNDO** e análise de propostas de investimentos encaminhadas à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**;

III. Originação, apresentação, análise de oportunidades de aquisição, monitoramento e alienação de ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento;

IV. Planejamento e orientação à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** na negociação para aquisições de novos ativos que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**;

V. Operacionalização dos investimentos em novos ativos; e

VI. Elaborar relatório mensal ao **FUNDO**, contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos ativos integrantes de seu patrimônio, bem como realizar comparativos com o desempenho do mercado em geral.

Parágrafo 1º - O Consultor de Investimentos receberá por seus serviços uma remuneração a ser calculada da seguinte forma:

I. 0,7% (zero vírgula setenta por cento) ao ano sobre o volume de recursos do Patrimônio Líquido do **FUNDO** investidos em CRI, enquanto o **FUNDO** não possuir valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na BM&FBovespa; e

II. 0,7% (zero vírgula setenta por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, a partir do momento em que as cotas do **FUNDO** possuírem valor de mercado na BM&FBovespa.

Parágrafo 2º - A remuneração será calculada e provisionada diariamente, e paga ao Consultor de



Investimentos mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - A contratação, substituição ou destituição do Consultor de Investimentos será realizada somente pela Assembleia Geral dos cotistas, com quorum mínimo de 50% das cotas em circulação.

## **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

Art. 27 - A Assembleia Geral Ordinária de cotistas a ser realizada anualmente até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, conforme previsto neste Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Parágrafo 1º - Entende-se por resultado do **FUNDO** o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores de (i) despesas operacionais incorridas pelo **FUNDO** ou antecipadas para serem incorridas pelo **FUNDO** durante tal período, (ii) valores devidos a qualquer consultor de investimentos ou contratado pelo **FUNDO** nos termos deste Regulamento durante tal período, e (iii) quaisquer reservas e demais despesas previstas neste Regulamento ou na legislação vigente para a manutenção do **FUNDO**, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 206 de 14 janeiro de 1994 e com o Regulamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** deverá distribuir aos seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 3º - Os resultados auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 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 proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 4º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo 2º acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

Parágrafo 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do **FUNDO** no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**.

## **DA ASSEMBLÉIA GERAL**

Art. 28 - Compete privativamente à Assembléia Geral de cotistas:

I. Examinar, anualmente, as contas relativas ao **FUNDO** e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;

II. Alterar o Regulamento do **FUNDO**, aplicando-se, no que couber, o disposto na Instrução CVM nº 409/04;

III. Destituir a **ADMINISTRADORA**;

IV. Deliberar sobre:

a) a substituição da **ADMINISTRADORA**, nos casos de renúncia, descredenciamento, destituição ou decretação de sua liquidação extrajudicial;

b) a emissão de novas cotas, bem como os critérios de subscrição e integralização das mesmas, devendo, inclusive, se for o caso, aprovar o laudo de avaliação de bens utilizados na integralização;

c) a fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**; e

d) a dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não previstas no Regulamento.

V. Amortização das cotas do **FUNDO** para redução de seu patrimônio;

VI. A alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;

VII. Eleição e destituição do representante dos cotistas;

VIII. Aumento do rol das despesas e encargos de responsabilidade do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A Assembléia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 4 (quatro) meses após o término do exercício social, que se dará no dia 31 de dezembro de cada ano, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembléia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento à exigência da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas por meio de comunicação escrita.

Art. 29 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais deverão observar, quanto aos demais aspectos não tratados no Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08, o disposto na Seção II, Capítulo V da Instrução CVM nº 409/04.

Parágrafo 3º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Art. 30 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de Consulta Formal em carta, telegrama, e-mail ou fac-símile, com confirmação de recebimento, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista para resposta em prazo a ser definido pela **ADMINISTRADORA**.

Parágrafo 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 2º - Considerar-se-á que os cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido pela **ADMINISTRADORA** estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão da **ADMINISTRADORA**, desde que tal observação conste do processo de Consulta.

Parágrafo 3º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de Consulta Formal.

Parágrafo 4º - O envio de informações por meio eletrônico previsto no Parágrafo 3º acima depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo 5º - Os cotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

Art. 31 - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA do FUNDO** mediante correspondência ou anúncio publicado em jornal ou em seu endereço eletrônico, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar ao cotista o exercício de voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do **FUNDO** para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do presente Artigo.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA do FUNDO** que receber a solicitação de que trata o parágrafo anterior pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - O cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deverá informar a **ADMINISTRADORA do FUNDO** do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - A **ADMINISTRADORA do FUNDO** pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo 2º, inciso I, caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA do FUNDO**, em nome de cotistas, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, do presente Artigo, serão arcados pela **ADMINISTRADORA do FUNDO**.

Art. 32 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Art. 33 - Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria de cotas detidas por cotistas presentes à Assembleia, cabendo a cada cota 01 (um) voto, exceto se for requerido quorum qualificado conforme o previsto neste Regulamento.

Parágrafo 1º - Dependem da aprovação de cotistas que representem, metade, no mínimo, das cotas emitidas, as deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II e IV, alínea "c", e VIII do Artigo 28, bem como os atos que caracterizem conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, conforme definição constante da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 5º - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembléia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** a que se refere o parágrafo terceiro do presente Artigo, acompanhada do parecer do auditor independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Parágrafo 6º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472/08 e Instrução CVM 409/04.

Art. 34 - Não podem votar nas Assembléias Gerais do **FUNDO**:

I. A **ADMINISTRADORA** ou o gestor do **FUNDO**;

II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;

III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo Único - Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

I. Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV; ou

II. Houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembléia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembléia em que se dará a permissão de voto.

#### DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS

Art. 35 - O **FUNDO** terá um Comitê de Investimentos que será composto por 3 (três) membros. A definição dos membros que integrarão o Comitê de Investimentos será feita da seguinte forma:

I. 2 (dois) membros a serem livremente indicados pela **ADMINISTRADORA**;

II. 1 (um) membro a ser livremente indicado pelo Consultor de Investimentos.

Parágrafo 1º - O mandato dos membros do Comitê de Investimentos é de 2 anos, permitida a reeleição.

Parágrafo 2º - O Comitê de Investimentos tem como funções:

I. Determinar as diretrizes de investimento e desinvestimento do **FUNDO**;

II. Deliberar sobre os prazos, forma e condições de todo e qualquer investimento em ativos, ou sobre alterações na composição da carteira do **FUNDO**, observada a sua política de investimento;

III. Decidir sobre as questões relevantes de interesse do **FUNDO**, inclusive aumento de participação nos ativos investidos, e a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do **FUNDO**;

IV. Aprovar todo e qualquer contrato, compromisso, termo ou ajuste de natureza diversa a ser firmado pelo **FUNDO**; e

V. Acompanhar as atividades da **ADMINISTRADORA** e do Consultor de Investimentos no cumprimento de suas obrigações referentes ao **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do **FUNDO** pelo desempenho de seus serviços.

Parágrafo 4º - O Comitê de Investimentos reunir-se-á, ordinariamente, uma vez por bimestre e, extraordinariamente, sempre que os interesses do **FUNDO** assim o exigirem.

Parágrafo 5º - As reuniões do Comitê de Investimentos serão convocadas, por escrito, pela **ADMINISTRADORA** ou por qualquer um de seus membros, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, podendo ser dispensada a convocação quando estiverem presentes todos os membros.



Parágrafo 6º - As reuniões do Comitê de Investimentos instalar-se-ão com a presença da maioria de seus membros e poderão ser presenciais ou realizadas por meio de teleconferência ou de consulta formal, observado o procedimento previsto no Regulamento. As deliberações do Comitê de Investimentos serão adotadas por maioria de votos de seus membros presentes, cabendo a cada membro um voto, quando relacionadas a aquisições de CRI cuja emissora seja a Brazilian Securities Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 com sede na Capital do Estado São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 7º andar, ou por unanimidade de votos quando relacionadas a aquisições de CRI de outras emissoras.

Parágrafo 8º - Das reuniões do Comitê de Investimentos serão lavradas as respectivas atas, ainda que em forma de sumário, as quais deverão ser assinadas por todos os membros do Comitê de Investimentos presentes e entregues à **ADMINISTRADORA**, no prazo de até 5 dias úteis após a sua realização.

Parágrafo 9º - Os membros do Comitê de Investimentos deverão informar à **ADMINISTRADORA**, e esta deverá informar aos cotistas, qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o **FUNDO**.

Parágrafo 10 - As decisões do Comitê de Investimentos não eximem a **ADMINISTRADORA**, nem as pessoas por esta contratadas para prestar serviços ao **FUNDO**, das suas responsabilidades perante a CVM, os cotistas e terceiros, conforme disposto no Regulamento e na regulação em vigor.

## **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

Art. 36 – A Assembléia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

I. O representante deverá ser pessoa física ou jurídica cotista do **FUNDO** ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;

II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA**, no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora dos empreendimentos imobiliários que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

## **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

Art. 37 - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os ativos e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, desde que por recomendação do Comitê de Investimentos;

II. Providenciar a averbação, se for o caso, junto aos Cartórios do Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser;
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;
- b) os livros de presença e atas das Assembléias Gerais;
- c) a documentação relativa aos ativos e às operações e patrimônio do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, se for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento e dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472/08.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela



CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no Prospecto, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

XIII. Prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- a) manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- b) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- c) escrituração de cotas;
- d) custódia de ativos financeiros;
- e) auditoria independente; e
- f) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

XIV. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XVI. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:

- a) exemplar do Regulamento do **FUNDO**;
- b) prospecto da emissão de cotas do **FUNDO**; e
- c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.

XVII. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou as suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso as informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;

XVIII. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança;

Parágrafo 3º - Os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "d" e "e" do inciso XIII acima serão considerados despesas do **FUNDO**; os custos com a contratação de terceiros para os serviços mencionados nas alíneas "a", "b", "c" e "f" do inciso XIII acima devem ser arcados pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**, ainda que pagos diretamente pelo **FUNDO**.

Art. 38 - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do **FUNDO** e utilizando recursos ou ativos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou co-obrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, ou entre o **FUNDO** e o incorporador ou o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de ativos sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Art. 39 - É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**:

I. Adquirir, para seu patrimônio, cotas do **FUNDO**;

II. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

#### DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 40 – O **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA**, por seus serviços, uma taxa de administração a ser calculada nos termos abaixo:

I. 0,8% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano sobre o volume de recursos do Patrimônio Líquido do **FUNDO** investidos em CRI, enquanto o **FUNDO** não possuir valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na BM&FBovespa; e

II. 0,8% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano sobre o valor de mercado do **FUNDO**, a partir do momento em que as cotas do **FUNDO** possuírem valor de mercado na BM&FBovespa.

Parágrafo Único - A taxa de administração será calculada e provisionada diariamente, conforme descrito no parágrafo acima, e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

## DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

Art. 41 - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento, nos termos previstos no Artigo 37 da Instrução CVM 472/08, e de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela própria **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, bem como permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto, ainda que para proceder à dissolução e liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Cabe à Assembleia Geral decidir sobre a administração do **FUNDO** até a efetiva assunção de nova **ADMINISTRADORA**, observado o que a respeito dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 4º - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

## DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 42 - A **ADMINISTRADORA** deve disponibilizar e manter à disposição dos cotistas, em sua sede, no endereço mencionado no Artigo 3º deste Regulamento, ou em seu endereço eletrônico "<http://www.cshg.com.br>";

I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:

a) valor do patrimônio do **FUNDO**, valor patrimonial das cotas e a rentabilidade do período; e

b) valor dos investimentos do **FUNDO**, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio;

II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção, se for o caso;

III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de cotistas ou desses contra a administração do **FUNDO**, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

a) o balancete semestral;

b) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no parágrafo 2º abaixo;

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório da **ADMINISTRADORA**, observado o disposto no parágrafo 2º abaixo;

c) o parecer do auditor independente.

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 1º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do **FUNDO**, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º - Os relatórios da **ADMINISTRADORA** previstos na alínea "b" do inciso IV e alínea "b" do inciso V devem conter, no mínimo:

I. Descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, e a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;

II. Programa de investimentos para o semestre seguinte;

III. Informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

- a) conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentrarem as operações do **FUNDO**, relativas ao semestre findo;
- b) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e
- c) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório.

IV. Relação das obrigações contraídas no período;

V. Rentabilidade nos últimos 4 (quatro) semestres;

VI. O valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

VII. A relação dos encargos debitados ao **FUNDO** em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

Art. 43 - A **ADMINISTRADORA** deverá disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o **FUNDO**:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembléias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembléia Geral Extraordinária;

III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03; e

IV. Fatos relevantes.

Art. 44 - A publicação das informações referidas nos Artigos 42 e 43 deste Regulamento deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** na rede mundial de computadores ([www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br)) e mantida disponível aos cotistas em sua sede, bem como, ainda, enviada à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação (BM&FBOVESPA), bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo Único - Sem prejuízo do disposto no *caput*, as atas, avisos e demais informações cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei ou de normativo expedido pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM deverão ser publicados no jornal Diário do Comércio, Indústria & Serviços – DCI.

Art. 45 - A **ADMINISTRADORA** deverá enviar a cada cotista:

I. No prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;

II. Semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito a que se refere o Artigo 18 deste Regulamento, acompanhado do valor do patrimônio do **FUNDO** no início e no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como o saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso; e

III. Anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda.

#### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Art. 46 - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

#### **DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO**

Art. 47 - Constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela **ADMINISTRADORA**:

I. Remuneração da **ADMINISTRADORA**;

II. Remuneração do Consultor de Investimentos;

III. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;

IV. Despesas com correspondência e outros expedientes de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações feitas aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;

V. Despesas com impressão, expedição e publicação de relatórios, formulários e informações periódicas, previstas na regulamentação pertinente ou neste Regulamento;

VI. Quaisquer despesas inerentes à constituição do **FUNDO**, inclusive as referentes à distribuição primária de cotas, bem como seu registro para a negociação de cotas em mercado organizado de valores mobiliários;

VII. Honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do **FUNDO**;

VIII. Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que componham seu patrimônio;

IX. Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do **FUNDO**, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta ao **FUNDO**;

X. Despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e à realização de Assembleia Geral;

XI. Outras despesas administrativas ou operacionais de interesse do **FUNDO**, necessárias à aquisição, alienação, manutenção, conservação e reparos de ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como as previstas em documento aprovado pela Assembleia Geral;

XII. Taxa de custódia de títulos e valores mobiliários do **FUNDO**;

XIII. Despesas de laudos de avaliação dos ativos que sejam obrigatórios, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e deste Regulamento;

XIV. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o **FUNDO** seja cotista, se for o caso.

Parágrafo 1º - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 como encargos do **FUNDO** devem correr por conta da ADMINISTRADORA.



Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

Parágrafo 3º - Caso o somatório das parcelas a que se refere o Parágrafo 2º acima exceda o montante total da taxa de administração fixada em regulamento, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

#### **DO FORO**

Art. 48 - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

**11.2. Anexo II - Ata da Assembleia Geral Extraordinária que aprovou as principais condições da Oferta**



PBFDM#29628

ATA

2010.11  
3 002 750

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DOS COTISTAS DO CSHG RECEBÍVEIS  
IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
CNPJ nº 11.160.521/0001-22**

**1. DATA, HORA E LOCAL:** No dia 27 de novembro de 2018, às 10:00 horas, na sede da **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, na qualidade de instituição administradora do **CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 11.160.521/0001-22 ("Administradora" e "Fundo", respectivamente).

**2. PRESENÇA:** Cotistas, conforme assinaturas na lista de presença, bem como representantes da Administradora.

**3. CONVOCAÇÃO:** Realizada mediante envio de correspondência e/ou correio eletrônico a cada cotista.

**4. MESA:** Aberta a Assembleia, foi lida a convocação e solicitada que a composição da mesa fosse submetida à votação. Após votação, foi aprovado por maioria dos cotistas presentes o nome do Sr. Augusto Martins, para presidir a Assembleia e da Sra. Amanda Colturato, representante da Administradora, para secretariar os trabalhos.

**5. ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) independentemente da aprovação de qualquer outra matéria constante na presente ordem do dia, aprovação da distribuição primária das cotas da 4ª emissão de cotas do Fundo ("4ª Emissão"), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A., sociedade com sede na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder da oferta da 4ª Emissão ("Coordenadora Líder"), podendo contar, ainda, com outras instituições como coordenadores e/ou distribuidores, na forma do artigo 31, parágrafo único, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03") e demais leis e regulamentações aplicáveis, sendo que as cotas objeto da 4ª Emissão serão listadas e negociadas secundariamente no mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), bem como de seus principais termos e condições ("Oferta"), incluindo:

- a. o volume da Oferta inicialmente ofertado será de até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), observado que, a quantidade de cotas da 4ª Emissão poderá ser acrescida de um lote adicional, a ser emitido na forma prevista no parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, equivalente a até 20% (vinte por cento) das cotas da 4ª Emissão inicialmente ofertadas;

2.º RTD.P.J  
3 002 750

- b. as cotas da 4ª Emissão serão subscritas dentro do prazo de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Prazo de Colocação");
- c. a possibilidade de distribuição parcial das cotas da 4ª Emissão no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03. As cotas da 4ª Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- d. em conformidade com o inciso I, do artigo 22 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), o valor de emissão de cada cota será de R\$ 103,33 (cento e três reais e trinta e três centavos), referente ao valor patrimonial das cotas do Fundo no fechamento do mês imediatamente anterior ao da convocação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo e o número de cotas emitidas ("Valor de Emissão por Cota"), sem qualquer atualização. Adicionalmente ao Valor de Emissão por Cota, cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 4ª Emissão deverá arcar com o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido);
- e. na forma do parágrafo 1º do artigo 19 do Regulamento, as cotas da 4ª Emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição, sendo a aplicação inicial mínima no valor correspondente a de 50 (cinquenta) cotas, não sendo admitidas cotas fracionárias de acordo com o Regulamento;
- f. nos termos do inciso II do artigo 22 do Regulamento, a 4ª Emissão será realizada com a outorga, por prazo não inferior a 10 (dez) dias, do direito de preferência aos atuais cotistas do Fundo na subscrição das cotas da 4ª Emissão cujas cotas estejam integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início, o direito de exercer a preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da 4ª Emissão conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas na proporção do número de Cotas de sua titularidade, que deverá ser arredondado para baixo até atingir um número inteiro ("Direito de Preferência"), de acordo com o Regulamento e os documentos da Oferta. A integralização das cotas da 4ª Emissão objeto do exercício do Direito de Preferência será realizada junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador;
- g. em conformidade com o inciso III do artigo 22 do Regulamento, os atuais cotistas do Fundo titulares do Direito de Preferência poderão ceder seu Direito de Preferência aos demais atuais cotistas do Fundo e/ou a terceiros;
- h. as cotas remanescentes da 4ª Emissão após o Direito de Preferência serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3;
- i. o custo unitário de distribuição que cada subscritor que vier a subscrever Cotas no âmbito da 4ª Emissão deverá arcar, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014, o



2.º RTO.P.J  
3 002 750

qual será equivalente a um percentual fixo de até 3,5% (três vírgula cinco por cento) incidente sobre o Valor de Emissão por Cota da 4ª Emissão, correspondente ao quociente entre o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão e o volume total da oferta ("Custo Unitário de Distribuição"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com o Custo Unitário de Distribuição seja (1) insuficiente para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão, a Administradora deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os gastos da distribuição primária das Cotas da 4ª Emissão, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo;

- j. os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta; e
- k. a aprovação da alteração do artigo 19 do Regulamento e seus incisos para atualizar os dados de quantidade de cotas do Fundo por instrumento particular da Administradora.

As matérias previstas nesta alínea "(i)" dependem de aprovação por quórum simples (maioria dos presentes na AGE). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

- (ii) aprovação de inclusão de taxa de performance no Fundo, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) do CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros, que terá a redação conforme o artigo 37 e parágrafos (renumerando, assim os artigos subsequentes e suas referências cruzadas), de modo que sua redação vigorará da seguinte forma:

*"Art. 37 – Será devida uma taxa de performance à ADMINISTRADORA, independentemente da Taxa de Administração prevista no Art. 36 acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros ("CDI") ("Taxa de Performance").*

*Parágrafo 1º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da ADMINISTRADORA, ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.*

*Parágrafo 2º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance se iniciará no 1º (primeiro) dia útil de dezembro de 2018, utilizando-se como base a cota patrimonial do último dia útil de novembro de 2018, e se encerrará no último dia útil de junho de 2019.*

*Parágrafo 3º - A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:*

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

2º RTD.P.J  
3 002 750

Onde:

*CB = cota base correspondente ao valor unitário de emissão das cotas de cada emissão (para as cotas emitidas até a 3.ª Emissão, é a cota patrimonial do FUNDO no último dia útil de novembro de 2018) ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.*

*CBcorrigida = cota base atualizada por 110% do CDI.*

*CP = valor patrimonial da cota do FUNDO.*

*CPajustada = valor patrimonial da cota do FUNDO ajustada pela soma dos rendimentos do FUNDO apropriados e pelas amortizações do FUNDO realizadas por todo o período de apuração.*

*Parágrafo 4º - Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance,*

*Parágrafo 5º - Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.*

*Parágrafo 6º - Em caso de amortização do FUNDO, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada."*

As matérias previstas nesta alínea "ii" dependem de aprovação por quórum qualificado (maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

- (iii) inclusão de capital autorizado para emissão de novas cotas, adicional e independentemente à aprovação da 4ª Emissão conforme item "ii" acima, pela Administradora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, desde que (1) limitadas ao montante máximo de R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais); (2) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos; (3) 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo esteja investido em ativos alvos (os quais não englobam investimentos em LCI) no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato da Administradora que deliberar a nova emissão de cotas; (4) o volume da oferta para cada emissão das novas cotas pela Administradora seja limitado a 35% (trinta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato da Administradora que deliberar a nova emissão de cotas; e (5) o valor da cota de emissão seja igual ou superior ao valor da cota patrimonial do Fundo do mês imediatamente anterior ao ato da Administradora que deliberar a nova emissão de cotas; a ser inserida como parágrafo





2º RTO.P.J  
3 002 750

primeiro do artigo 22 do Regulamento (renumerando, assim parágrafo único para parágrafo segundo e suas referências cruzadas). Adicionalmente, aprovar que, após o encerramento das ofertas realizadas por meio da utilização do Capital Autorizado, a Administradora estará autorizada a realizar a alteração do Regulamento, por meio de instrumento particular, para atualizar o *caput* do artigo 19 do Regulamento e seus incisos a fim de refletir os dados da nova emissão realizada:

"Art. 22 - (...)

*Parágrafo Primeiro – Não obstante o previsto no Artigo 22 acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a ADMINISTRADORA poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais); (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo esteja investido em ativos alvos (os quais não englobam investimentos em LCI) no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato da ADMINISTRADORA que deliberar a nova emissão de cotas; (iv) o volume da oferta para cada emissão das novas cotas pela ADMINISTRADORA seja limitado a 35% (trinta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido atualizado do FUNDO no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato da ADMINISTRADORA que deliberar a nova emissão de cotas, e (v) o valor da cota de emissão seja igual ou superior ao valor da cota patrimonial do FUNDO do mês imediatamente anterior ao ato da Administradora que deliberar a nova emissão de cotas ("Capital Autorizado"), sendo certo que a emissão de novas Cotas do Fundo pela Administradora poderá ser realizada (a) nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, cuja oferta deverá ser registrada na CVM, ou (b) nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, cuja oferta será automaticamente dispensada de registro na CVM."*

As matérias previstas nesta alínea "iii" dependem de aprovação por quórum qualificado (maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

- (iv) alteração do inciso III do parágrafo 1º do artigo 7º do Regulamento, do inciso I do parágrafo 2º do artigo 7º do Regulamento e do inciso III do parágrafo 3º do artigo 7º do Regulamento, o qual trata dos critérios de elegibilidade para investimento em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e CRI com lastro em financiamento imobiliário, para esclarecer que a prenotação das garantias reais de imóveis no registro de imóveis competente são suficientes para o enquadramento de CRI com garantia real de imóvel a serem adquiridos pelo Fundo:

"Art. 7º - (...)

2-RTD.PJ  
3 002 750

*Parágrafo 1º - Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e os CRI com lastro em financiamento imobiliário, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:*

*(...)*

*III. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação."*

*(...)*

*Parágrafo 2º - O FUNDO poderá adquirir CRI originados a partir de imóveis comerciais ou com lastro em financiamento imobiliário que não possuam classificação de risco, desde que tais CRI atendam aos critérios de elegibilidade descritos abaixo.*

*(...)*

*I. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação.*

*(...)*

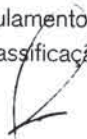
*Parágrafo 3º - Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:*

*(...)*

*III. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação."*

As matérias previstas nesta alínea "iv" dependem de aprovação por quórum qualificado (maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

- (v) correção da redação do inciso "V" do parágrafo 1º do artigo 7º do Regulamento referente ao rating mínimo inicial dos CRI, a serem verificados quando da aquisição de cada CRI pelo Fundo, o qual consta atualmente no Regulamento como *Investment Grade* (BBB) e passará a ser equivalente a *Investment Grade* (BBB-) ou classificação correspondente:





2º RTD.P.J  
3 002 750

"Art. 7º - (...)

*Parágrafo 1º - Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e os CRI com lastro em financiamento imobiliário, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:*

*(...)*

*V. Rating mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo FUNDO, equivalente a Investment Grade (BBB-) ou classificação correspondente."*

As matérias previstas nesta alínea "v" dependem de aprovação por quórum qualificado (maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

- (vi) alteração da Política de Investimento do Fundo, com a consequente adequação do *caput* do artigo 7º do Regulamento para a previsão de que até 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI não enquadrados nos parágrafos 1º a 3º do artigo 7º do Regulamento e sem classificação de risco, observado que os CRI acima referidos deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade conforme a inclusão do novo parágrafo 4º ao artigo 7º do Regulamento (sendo renumerados os seguintes), quais sejam, individualmente, não poderão, no momento da aquisição: (a) representar mais de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, individualmente; (b) possuir Loan-to-Value – LTV superior a 70% (setenta por cento); e (c) ter como lastro loteamentos ou unidades de produção fabril:

*"Art. 7º - Com relação aos investimentos a serem realizados pelo FUNDO em CRI, os seguintes limites deverão ser respeitados no momento da aquisição (i) até a totalidade do Patrimônio Líquido do FUNDO poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e em CRI com lastro em financiamento imobiliário, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos nos Parágrafos 1º ou 2º, abaixo; (ii) até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos no Parágrafo 3º, abaixo; e (iii) até 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO poderá ser aplicado em CRI não enquadrados nos Parágrafos 1º a 3º do Artigo 7º, sem classificação de risco, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos nos Parágrafo 4º.*

*(...)*

*Parágrafo 4º - Os CRI referenciados no item (iii) do caput deste Artigo, e sem classificação de risco, não poderão, no momento da aquisição: (a) representar mais de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO, individualmente; (b) possuir Loan-to-Value – LTV superior a 70% (setenta por cento); e (c) ter como lastro loteamentos ou unidades de produção fabril.*

2.º RTD PJ  
3 002 750

*Parágrafo 5º - Os critérios de elegibilidade descritos nos Parágrafos 1º ao 4º deste Artigo 7º, deverão ser verificados no momento da aquisição dos CRI."*

As matérias previstas nesta alínea "vi" dependem de aprovação por quórum qualificado (maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

- (vii) alteração do *caput* do artigo 20 do Regulamento para possibilitar que outras instituições, devidamente autorizadas para tanto, possam realizar a coordenação de novas ofertas de cotas de emissão do Fundo:

*"Art. 20 – A oferta pública de cotas do FUNDO será realizada com a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, sendo certo que outras instituições poderão ser contratadas para participação da oferta e da distribuição pública de cotas."*

As matérias previstas nesta alínea "vii" dependem de aprovação por quórum qualificado (maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

- (viii) alteração do artigo 22, inciso II do Regulamento para exclusão da data de divulgação do anúncio de início de distribuição de novas cotas como dia inicial da contagem do prazo para o exercício do direito de preferência na subscrição de novas cotas, mantendo-se do período de, no mínimo, 10 (dez) dias para exercício deste direito:

*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 possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias."*

As matérias previstas nesta alínea "viii" dependem de aprovação por quórum qualificado (maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

- (ix) inclusão do parágrafo 4º do artigo 24 do Regulamento de modo a incluir prerrogativa prevista no artigo 74 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, de aprovação automática das demonstrações contábeis do Fundo que não contiverem ressalvas, no caso de a assembleia correspondente não ser instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas do Fundo:

*"Parágrafo 4º – As demonstrações contábeis do FUNDO que não contiverem ressalvas, serão automaticamente aprovadas, no caso de a assembleia correspondente não ser instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas do FUNDO."*





2.º RTD PJ  
3.º 002 750

As matérias previstas nesta alínea "ix" dependem de aprovação por quórum qualificado (maioria de votos dos cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas do Fundo). Com a aprovação, a Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da ordem do dia.

**6. DELIBERAÇÕES:** A Assembleia foi instalada com a presença de cotistas representando 37,24% (trinta e sete inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, bem como representantes da Administradora, sendo que os cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo não foram considerados para fins de apuração do quórum de deliberação abaixo em razão de sua condição e, neste sentido, os cotistas vinculados e/ou em posição de potencial conflito de interesses com o Fundo, presentes à Assembleia, não exerceram direito de voto. Desta maneira, o percentual de cotistas aptos a votar nesta Assembleia foi de 34,18% (trinta e quatro inteiros e dezoito centésimos), sendo que as matérias da ordem do dia foram votadas da forma descrita abaixo:

- (i) o item (i) da ordem do dia foi aprovado pela unanimidade de votos dos Cotistas presentes.
- (ii) o item (ii) da ordem do dia foi aprovado por Cotistas que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos dos Cotistas presentes. Os votos válidos proferidos representaram os seguintes percentuais: 26,31% (vinte e seis inteiros e trinta e um centésimos por cento) de votos favoráveis, 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) de abstenções e 7,63% (sete inteiros e sessenta e três centésimos por cento) de votos contrários.
- (iii) o item (iii) da ordem do dia foi aprovado por Cotistas que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos dos Cotistas presentes. Os votos válidos proferidos representaram os seguintes percentuais: 33,61% (trinta e três inteiros e sessenta e um centésimos por cento) de votos favoráveis, 0,46% (quarenta e seis centésimos por cento) de abstenções e 0,11% (onze centésimos por cento) de votos contrários.
- (iv) o item (iv) da ordem do dia foi aprovado por Cotistas que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos dos Cotistas presentes. Os votos válidos proferidos representaram os seguintes percentuais: 33,90% (trinta e três inteiros e noventa centésimos por cento) de votos favoráveis e 0,28% (vinte e oito centésimos por cento) de abstenções.
- (v) o item (v) da ordem do dia foi aprovado por Cotistas que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos dos Cotistas presentes. Os votos válidos proferidos representaram os seguintes percentuais: 33,17% (trinta e três inteiros e dezessete centésimos por cento) de votos favoráveis, 0,24% (vinte e quatro centésimos por cento) de abstenções e 0,77% (setenta e sete centésimos por cento) de votos contrários.
- (vi) o item (vi) da ordem do dia foi aprovado por Cotistas que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos dos Cotistas presentes. Os votos válidos proferidos representaram os seguintes



2ª RTD.P.J  
3 002 750

percentuais: 33,13% (trinta e três inteiros e treze centésimos por cento) de votos favoráveis, 1% (um por cento) de abstenções e 0,05% (cinco centésimos por cento) de votos contrários.

- (vii) o item (vii) da ordem do dia foi aprovado por unanimidade dos Cotistas presentes, que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos válidos.
- (viii) o item (viii) da ordem do dia foi aprovado por unanimidade dos Cotistas presentes, que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos válidos.
- (ix) o item (ix) da ordem do dia foi aprovado por Cotistas que representam mais de 25% (vinte e cinco por cento) de votos dos Cotistas presentes. Os votos válidos proferidos representaram os seguintes percentuais: 33,81% (trinta e três inteiros e oitenta e um centésimos por cento) de votos favoráveis, 0,23% (vinte e três centésimos por cento) de abstenções e 0,14% (quatorze centésimos por cento) de votos contrários.

**7. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente suspendeu a Assembleia pelo tempo necessário para a lavratura da presente ata, a qual depois de lida e aprovada foi assinada pelo Presidente da Mesa e pela Secretária, e a Assembleia teve seu encerramento às 12:00 horas.

  
\_\_\_\_\_  
Augusto Martins  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Amanda Colturato  
Secretária





## 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Gentil Domingues dos Santos

Rua Senador Paulo Egidio, 72 cj.110 - Sé  
Tel.: (11) 3101-5631 - Email: registro@2rtd.com.br - Site:

### REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

**Nº 3.682.750 de 30/11/2018**

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 30/11/2018, o qual foi protocolado sob nº 3.683.288, tendo sido registrado sob nº **3.682.750** e averbado no registro nº 3.666.538 no Livro de Registro B deste 2º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 30 de novembro de 2018

  
Marcelo S. Espedito  
Escrevente Autorizado

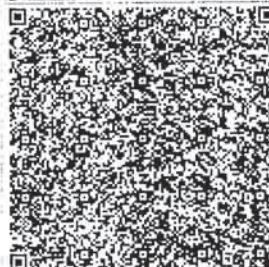
Este certificado é parte integrante e inseparável do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Ipesp	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 10.387,50	R\$ 2.952,24	R\$ 2.020,64	R\$ 546,71	R\$ 712,91
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 498,60	R\$ 217,72	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.336,32



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:  
[servicos.cdtsp.com.br/validarregistro](http://servicos.cdtsp.com.br/validarregistro)  
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

**00171685561735502**



Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:  
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital  
**1126494TICE000016968EC18R**

### **11.3. Anexo III - Regulamento vigente do Fundo**



PBFD#29629

REGULAMENTO

2º RTD.PJ  
3 682 750

**REGULAMENTO DO  
CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

São Paulo, 27 de novembro de 2018.

2.º RTD.P.J  
3 662 750

## ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO .....	1
CAPÍTULO II – DO OBJETO .....	1
CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO .....	1
CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS .....	3
CAPÍTULO V – DAS COTAS .....	8
CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO .....	9
CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	11
CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL .....	12
CAPÍTULO IX – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	17
CAPÍTULO X – DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS .....	18
CAPÍTULO XI – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA .....	19
CAPÍTULO XII - DA REMUNERAÇÃO.....	23
CAPÍTULO XIII – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA .....	24
CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	24
CAPÍTULO XV – DA TRIBUTAÇÃO .....	25
CAPITULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.....	26

116



**REGULAMENTO DO  
CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

**CAPÍTULO I – DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, designado neste Regulamento como **FUNDO**, é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento.

Parágrafo Único - O prazo de duração do **FUNDO** é indeterminado.

**CAPÍTULO II – DO OBJETO**

**Art. 2º** - O **FUNDO** tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição, preponderantemente, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - O objetivo do **FUNDO** é o de proporcionar aos seus cotistas rentabilidade que busque acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI bruto, pela aplicação dos recursos de acordo com a política de investimentos.

Parágrafo 2º - O objetivo acima não representa garantia de rentabilidade ou isenção de risco para o investidor.

**CAPÍTULO III – DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 3º** - O **FUNDO** é administrado pela **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., 700 – 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, doravante designada **ADMINISTRADORA**.

**Art. 4º** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários ao funcionamento do **FUNDO**, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do **FUNDO**, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao **FUNDO**, transigir, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**, e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao **FUNDO** e aos seus cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

Parágrafo 2º - Para o exercício de suas atribuições, a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**, os seguintes serviços facultativos:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**, desde que autorizado pela Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 3º - Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria **ADMINISTRADORA** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**, gestor e consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 5º - A contratação de partes relacionadas à **ADMINISTRADORA**, gestor e consultor especializado do **FUNDO** para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de cotistas nos termos da regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º - Caso o **FUNDO** invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, a **ADMINISTRADORA** deverá estar previamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") à prestação do serviço de administração de carteira, sendo-lhe facultado, alternativamente, contratar terceiro autorizado pela CVM a exercer tal atividade.



**Art. 5º** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente mediante contratação de terceiros:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

#### **CAPÍTULO IV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 6º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, inclusive pelo fluxo de rendimentos gerados pelo investimento em empreendimentos imobiliários, bem como pelo aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Parágrafo 1º - A política de investimentos a ser adotada pela **ADMINISTRADORA** consistirá na aplicação de recursos do **FUNDO** em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos através da aquisição, de CRI; e (ii) auferir resultados com qualquer ativo que conste no Artigo 14 deste Regulamento, caso os recursos do **FUNDO** não estejam alocados em ativos constantes no item "i" acima.

Parágrafo 2º - O investimento em CRI deverá representar ao menos 51% (cinquenta e um por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O **FUNDO** terá um prazo de até 2 (dois) anos, contados do encerramento de cada oferta de cotas, para atingir o mínimo descrito no Parágrafo acima e, após este período, aplicar-se-ão as regras de desenquadramento e reenquadramento previstas nas normas gerais sobre fundos de investimento.

Parágrafo 4º - Os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas no Parágrafo 6º do Artigo 45 da Instrução CVM 472/08, conforme alterada ("Instrução CVM 472/08").

Parágrafo 5º - Caso a carteira do **FUNDO** não observe os limites estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, a **ADMINISTRADORA** convocará Assembleia Geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas:

I. Transferência da administração, da gestão da carteira de valores mobiliários do **FUNDO**, ou de ambas;

II. Incorporação a outro fundo; ou

III Liquidação do **FUNDO**.

**Art. 7º** - Com relação aos investimentos a serem realizados pelo **FUNDO** em CRI, os seguintes limites deverão ser respeitados no momento da aquisição (i) até a totalidade do Patrimônio Líquido do **FUNDO** poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e em CRI com lastro em financiamento imobiliário, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos nos Parágrafos 1º ou 2º, abaixo; (ii) até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO** poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos no Parágrafo 3º, abaixo; e (iii) até 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO** poderá ser aplicado em CRI não enquadrados nos Parágrafos 1º a 3º do Artigo 7º, sem classificação de risco, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos nos Parágrafo 4º.

Parágrafo 1º - Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e os CRI com lastro em financiamento imobiliário, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

I. Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value* - "LTV") máximo de 85% (oitenta e cinco por cento);

II. Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;

III. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;

IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo **FUNDO**, de no máximo 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**;

V. *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo **FUNDO**, equivalente a *Investment Grade* (BBB-) ou classificação correspondente.



Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá adquirir CRI originados a partir de imóveis comerciais ou com lastro em financiamento imobiliário que não possuam classificação de risco, desde que tais CRI atendam aos critérios de elegibilidade descritos abaixo.

I. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;

II. Sociedade devedora, sociedade garantidora ou sociedade controladora da devedora ou da garantidora deve possuir capital aberto, no Brasil ou no exterior;

III. *Rating* mínimo inicial da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora, verificado quando da aquisição do CRI pelo **FUNDO**, LTV e prazo máximo de acordo com a tabela abaixo:

Rating Devedora/ Garantidora/ Controladora da Devedora ou da Garantidora*	LTV	Prazo Máximo
AAA	90%	16 anos
AA+	85%	15 anos
AA	80%	15 anos
AA-	75%	12 anos
A+	70%	10 anos
A	65%	10 anos
A-	65%	10 anos

\*Caso a devedora ou garantidora do crédito não possua classificação de risco (*rating*) divulgada no Brasil, mas seja controlada direta ou indiretamente por sociedade estrangeira que possua classificação de risco (*rating*) internacional, poderá ser considerada a classificação de risco (*rating*) da controladora, não havendo necessidade de que tal sociedade controladora preste garantia à operação.

Importante ressaltar que a equivalência entre a classificação de risco concedida por agência internacional e a escala nacional será realizada de acordo com as regras disponibilizadas pela própria agência de classificação de risco internacional.

IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo **FUNDO**, de no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**;

V. Balanço da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora auditado por uma empresa autorizada pela CVM; e

VI. Opinião legal emitida por escritório de advocacia admitido pelo **FUNDO**, atestando, conforme o aplicável à operação de CRI em questão, que a devedora ou a garantidora (caso aplicável) é responsável pelo pagamento do CRI ou, ainda, que a devedora ou garantidora é controlada por empresa que possua classificação de risco que atenda aos critérios da tabela da alínea III, acima.

Parágrafo 3º - Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

I. LTV máximo de 80% (oitenta por cento), exceto no caso de imóveis em construção (recebíveis não performados) em que os valores permanecem depositados em conta vinculada;

II. Prazo total de duração de no máximo 15 (quinze) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;

III. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;

IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo **FUNDO**, de no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**;

V. *Rating* mínimo inicial, verificando quando da aquisição do CRI pelo **FUNDO**, equivalente a "A-" (A menos) ou classificação correspondente;

VI. A somatória do Overcollateral (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por "Overcollateral", os recebíveis, a subordinação, o excesso de cessão de recebíveis do CRI frente ao saldo devedor da operação (*Cessão de recebíveis > Saldo devedor do CRI*), fundo de reserva, etc; e

VII. *Servicer* independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro.

Parágrafo 4º - Os CRI referenciados no item (iii) do caput deste Artigo, e sem classificação de risco, não poderão, no momento da aquisição: (a) representar mais de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO individualmente; (b) possuir Loan-to-Value – LTV superior a 70% (setenta por cento); e (c) ter como lastro loteamentos ou unidades de produção fabril.

2525632v3



Parágrafo 5º - Os critérios de elegibilidade descritos nos Parágrafos 1º ao 4º deste Artigo 7º deverão ser verificados no momento da aquisição dos CRI.

Parágrafo 6º - Em relação aos títulos e valores mobiliários já existentes na carteira do Fundo em 09 de outubro de 2017, a Administradora terá até o dia 07 de abril de 2018 para enquadrá-los à política de investimento prevista no *caput* deste Artigo 7º.

**Art. 8º** - As Letras Hipotecárias ("LH") e Letras de Crédito Imobiliário ("LCI") a serem investidas pelo **FUNDO** deverão obrigatoriamente, no momento da aquisição ou da sua renovação da LH ou da LCI pelo **FUNDO**, ter como emitentes instituições financeiras com classificação de risco mínima equivalente a *Investment Grade* (BBB) ou classificação correspondente.

**Art. 9º** - Os CRI que vierem a ser adquiridos para composição do patrimônio do **FUNDO** deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário na forma de que trata a Lei nº 9.514/97.

**Art. 10** - Observados os critérios estabelecidos neste Regulamento, a **ADMINISTRADORA** poderá adquirir ativos independentemente de autorização específica dos cotistas.

Parágrafo Único - A aquisição ou a alienação dos ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela Assembleia Geral.

**Art. 11** - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

- I. Pagamento da taxa de administração do **FUNDO**;
- II. Pagamentos de encargos e despesas do **FUNDO**, inclusive despesas com aquisição ou venda de ativos;
- III. Investimento em ativos que atendam à política de investimentos do **FUNDO**; e
- IV. Pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas.

**Art. 12** - A **ADMINISTRADORA** adotará as medidas que considerar necessárias ao atendimento das disposições previstas neste Regulamento, submetendo sempre à Assembleia Geral as decisões que implicarem a captação de recursos para novos investimentos, alienação de ativos pertencentes ao patrimônio do **FUNDO** (i) cujo valor, em conjunto ou isoladamente sejam, na data da alienação, superior a 20% (vinte por cento) do patrimônio do **FUNDO** ou (ii) em condições diversas daquelas previamente estabelecidas em Assembleia de cotistas, ou (iii) em condições diversas das estabelecidas em sua política de investimentos.

**Art. 13** - O **FUNDO** poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

**Art. 14** - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada política de investimentos e os critérios constantes deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos:

- I. Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI);
- II. Letras Hipotecárias (LH);
- III. Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- IV. Cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII);
- V. Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 ("CEPAC");
- VI. Debêntures, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários permitidos, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e
- VII. Letras Imobiliárias Garantidas (LIG).

Parágrafo 1º - O **FUNDO** pode adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em quaisquer regiões do Brasil. Não obstante, conforme acima descrito, não faz parte do objeto do **FUNDO** o investimento em imóveis.

Parágrafo 2º - Não é permitido ao **FUNDO** adquirir imóveis gravados com ônus reais. Não obstante, conforme acima descrito, não faz parte do objeto do **FUNDO** o investimento em imóveis.

## **CAPÍTULO V – DAS COTAS**

**Art. 15** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

Parágrafo 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração das cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de cotista.

Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**Art. 16** - A propriedade das cotas nominativas presumir-se-á pelo registro do nome do cotista no livro "Registro dos Cotistas" ou da conta de depósito das cotas.

**Art. 17** - O titular de cotas do **FUNDO**:

2525632v3



I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimento integrantes do **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

**Art. 18** - A **ADMINISTRADORA** poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de cotas até, no máximo, 3 (três) dias úteis antes da data de realização de Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de cotas, se houver, será comunicado aos cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral.

## **CAPÍTULO VI – DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 19** - O **FUNDO** emitiu 2.596.486 (dois milhões, quinhentos e noventa e seis mil, quatrocentos e oitenta e seis) cotas, integralmente subscritas e integralizadas, da seguinte forma:

I. A 1ª (primeira) emissão, correspondente a 30.000 (trinta mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, atualizado diariamente pela variação do resultado operacional do **FUNDO**, integralmente subscritas e integralizadas.

II. A 2ª (segunda) emissão, correspondente a 100.000 (cem mil) cotas, sendo subscritas e integralizadas 74.709 (setenta e quatro mil, setecentas e nove) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, atualizado diariamente conforme variação do resultado operacional do **FUNDO**, sendo canceladas as 25.291 (vinte e cinco mil duzentas e noventa e uma) cotas não subscritas.

III. Em 09 de outubro de 2017, a Assembleia Geral de cotistas deliberou pelo desdobramento das cotas do **FUNDO**, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, fazendo com que as 104.709 (cento e quatro mil, setecentas e nove) cotas anteriores passassem a ser representadas por 1.047.090 (um milhão, quarenta e sete mil e noventa) novas cotas.

IV. A 3ª (terceira) emissão, correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas, sendo subscritas e integralizadas 1.549.396 (um milhão, quinhentos e quarenta e nove mil, trezentos e noventa e seis) cotas em razão do exercício parcial do lote suplementar, no valor de R\$102,16 (cento e dois reais e dezesseis centavos) cada uma.

Parágrafo 1º - As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma deste Regulamento, sendo a aplicação inicial mínima no valor correspondente a 50 (cinquenta) cotas por emissão, não sendo admitidas cotas fracionárias.

Parágrafo 2º - Caso adote a subscrição parcial de cotas, a Assembleia Geral que deliberar sobre nova emissão de cotas deverá estipular um valor mínimo a ser subscrito, sob pena de cancelamento da oferta pública de distribuição de cotas, de forma a não comprometer a execução das atividades do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - O prazo máximo para a subscrição das cotas previstas no *caput* deste Artigo é de até 6 (seis) meses, contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição, respeitadas eventuais prorrogações concedidas pela CVM, a seu exclusivo critério.

Parágrafo 4º - Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada, a distribuição anterior.

Parágrafo 5º - As cotas, após subscritas e integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, somente poderão ser negociadas exclusivamente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), decorrido o prazo de 6 (seis) meses a partir da aprovação de constituição e autorização de funcionamento do **FUNDO** pela CVM.

**Art. 20** - A oferta pública de cotas do **FUNDO** será realizada com a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, sendo certo que outras instituições poderão ser contratadas para participação da oferta e da distribuição pública de cotas.

Parágrafo Único - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do **FUNDO**.

**Art. 21** - Não há restrições quanto a limite de propriedade de cotas do **FUNDO** por um único cotista, salvo o disposto nos Parágrafos que seguem.

Parágrafo 1º - Para que o **FUNDO** seja isento de tributação sobre sua receita operacional, conforme determina a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO** poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Caso tal limite seja ultrapassado, o **FUNDO** estará sujeito a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

**Art. 22** - Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, o **FUNDO** poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil do **FUNDO** e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO** ou (iii) o 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 possuírem, por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo Primeiro – Não obstante o previsto no Artigo 22 acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do **FUNDO**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais); (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos; (iii) 80% (oitenta por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO** esteja investido em ativos alvos (os quais não englobam investimentos em LCI) no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato da **ADMINISTRADORA** que deliberar a nova emissão de cotas; (iv) o volume da oferta para cada emissão das novas cotas pela **ADMINISTRADORA** seja limitado a 35% (trinta e cinco por cento) do Patrimônio Líquido atualizado do **FUNDO** no fechamento do mês imediatamente anterior ao ato da **ADMINISTRADORA** que deliberar a nova emissão de cotas, e (v) o valor da cota de emissão seja igual ou superior ao valor da cota patrimonial do **FUNDO** do mês imediatamente anterior ao ato da **ADMINISTRADORA** que deliberar a nova emissão de cotas ("Capital Autorizado"), sendo certo que a emissão de novas Cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA** poderá ser realizada (a) nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, cuja oferta deverá ser registrada na CVM, ou (b) nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, cuja oferta será automaticamente dispensada de registro na CVM.

Parágrafo Segundo - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** dependem de prévio registro na CVM ou de dispensa de registro na CVM e serão realizadas por instituição(ões) intermediária(s) integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável, respeitadas, ainda, as disposições da Instrução CVM 472/08.

## CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

**Art. 23** - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º - O **FUNDO**, observado o Parágrafo 2º abaixo, deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados 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, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º - Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

Parágrafo 3º - Sem prejuízo do disposto nos Parágrafos 1º e 2º acima, a **ADMINISTRADORA** poderá reter total ou parcialmente os rendimentos a serem distribuídos aos cotistas em determinado semestre, sendo que, nesta situação, antes do término do semestre em questão, deverá ser realizada Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **ADMINISTRADORA** a respeito da retenção realizada, na qual os cotistas poderão aprovar pela não distribuição total ou parcial dos lucros auferidos em tal semestre, nos termos previstos no Ofício Circular SIN-SNC 01/2015 e/ou demais normativos que venham a tratar do assunto.

Parágrafo 4º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Parágrafo 5º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo **FUNDO**, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

Parágrafo 6º - O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo 1º deste Artigo será observado apenas semestralmente, sem prejuízo da hipótese de retenção prevista no Parágrafo 3º, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

## CAPÍTULO VIII – DA ASSEMBLEIA GERAL

**Art. 24** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do Regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo se o Regulamento dispuser sobre hipótese de aprovação de emissão pela **ADMINISTRADORA**;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- VII. Alteração do mercado em que as cotas emitidas pelo **FUNDO** são admitidas à negociação;



VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;

IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. Amortização das cotas do **FUNDO**, salvo se disposto de outra forma neste Regulamento;

XI. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;

XII. Aprovação de atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação em vigor;

XIII. Alteração da taxa de administração;

XIV. Contratação de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**; e

XVII. Aprovar o desdobramento ou grupamento das cotas do **FUNDO**.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste Artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, e poderá incluir, cumulativamente, a deliberação a respeito de outras matérias, desde que incluídas na ordem do dia.

Parágrafo 2º - A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Este Regulamento poderá ser alterado, independente de Assembleia Geral ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, ou de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da **ADMINISTRADORA** ou dos prestadores de serviço do **FUNDO**, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos cotistas por meio de comunicação escrita.

Parágrafo 4º - As demonstrações contábeis do **FUNDO** que não contiverem ressalvas, serão automaticamente aprovadas, no caso de a assembleia correspondente não ser instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas do **FUNDO**.

**Art. 25** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também poderá ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

2525632v3

Parágrafo 2º - A convocação e instalação das Assembleias Gerais observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - A primeira convocação das Assembleias Gerais deverá ocorrer:

I. Com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. Com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo 4º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo 5º - O pedido acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo 6º - O percentual referido acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**Art. 26 - A ADMINISTRADORA** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

I. Em sua página na rede mundial de computadores;

II. No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

III. Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, se for o caso.

Parágrafo 1º - Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata este Artigo incluem, no mínimo:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do auditor independente;
- c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08; e
- d) o relatório dos representantes de cotistas.

Parágrafo 2º - Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata este Artigo incluem:



I. Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na regulamentação em vigor; e

II. As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 3º - Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 4º do Artigo 25 acima, a **ADMINISTRADORA** deve divulgar, pelos meios referidos acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 5º do Artigo 25, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Art. 27** - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo 1º abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

Parágrafo 1º - As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XII e XIII do Artigo 24 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. Metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os percentuais acima deverão ser determinados com base no número de cotistas do **FUNDO** indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 3º - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, a ser dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 5º - Para fins do disposto neste Artigo e nas demais disposições deste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais e procedimentos de Consulta Formal.

Parágrafo 6º - O envio de informações por meio eletrônico previsto no Parágrafo 5º acima depende de anuência do cotista do **FUNDO**, cabendo à **ADMINISTRADORA** a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Parágrafo 7º - Os cotistas também poderão votar nas Assembleias Gerais por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento.

**Art. 28** - O pedido de procuração, encaminhado pela **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I acima.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** que receber a solicitação de que trata o Parágrafo 1º deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - Nas hipóteses previstas no Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** pode exigir:

- I. Reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- II. Cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo 4º - É vedado à **ADMINISTRADORA**:

- I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;
- II. Cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e
- III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo 3º acima.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 29** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.



Parágrafo 1º - O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

I. A **ADMINISTRADORA** ou o gestor;

II. Os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** ou do gestor;

III. Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV. Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

V. O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e

VI. O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

Parágrafo 3º - Não se aplica a vedação de que trata o Parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas no Parágrafo acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472/08.

## CAPÍTULO IX – DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

**Art. 30** - No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao **FUNDO**.

Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do **FUNDO** análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 3º - Após a partilha do Ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

I. No prazo de 15 (quinze) dias:

a) o termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

II. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio de **FUNDO**, acompanhada do relatório do auditor independente.

Parágrafo 4º - Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do **FUNDO** obedecerão às regras da Instrução CVM 472/08 e as regras gerais de fundos de investimento.

## CAPÍTULO X – DOS REPRESENTANTES DOS COTISTAS

**Art. 31** – A Assembleia Geral de cotistas do **FUNDO** poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Parágrafo 1º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, caso o **FUNDO** tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, caso o **FUNDO** tenha até 100 (cem) cotistas.

Parágrafo 2º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do **FUNDO**, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º - Somente poderá exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função na **ADMINISTRADORA** ou no controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

2525632v3



IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 5º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Parágrafo 6º - As competências e deveres dos representantes dos cotistas estão descritos na Instrução CVM 472/08.

## **CAPÍTULO XI – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 32** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

I. Selecionar os empreendimentos imobiliários, bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista do Regulamento;

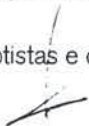
II. Providenciar a averbação no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários:

- a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;

2525632v3



- b) os livros de presença e atas das Assembleias Gerais;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e
- e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e nos demais documentos do **FUNDO**, bem como as deliberações da Assembleia Geral;

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

XIV. Administrar os recursos do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XV. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da **ADMINISTRADORA**, ou qualquer outro fato que

2525632v3



possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a cotista a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

XVI. Zelar para que a violação do disposto no inciso anterior não possa ocorrer através de subordinados ou terceiros de sua confiança.

**Art. 33** - As informações periódicas e eventuais sobre o **FUNDO** devem ser prestadas pela **ADMINISTRADORA** aos cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472/08.

Parágrafo 1º - A divulgação de informações deve ser feita na página da **ADMINISTRADORA** (<http://www.cshg.com.br>) na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º - Informações cuja publicação seja obrigatória em decorrência de lei ou de normativo expedido pela CVM deverão ser publicados no jornal Diário do Comércio, Indústria & Serviços – DCI.

**Art. 34** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício das funções de gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos do **FUNDO**:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar no exterior recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação as cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;

IX. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, gestor e consultor especializado, entre o **FUNDO** e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**, entre o **FUNDO** e os representantes dos cotistas, ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º - A vedação prevista no inciso X deste Artigo não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, exceto se de outra forma disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Art. 35** - É vedado, ainda, à **ADMINISTRADORA**

I. Adquirir, para seu patrimônio, cotas do **FUNDO**;

II. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do **FUNDO**, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas.

Parágrafo Único - Excetua-se das vedações acima apresentadas a possibilidade de a **ADMINISTRADORA** exercer atividades de distribuição dos ativos do **FUNDO**.



## CAPÍTULO XII - DA REMUNERAÇÃO

**Art. 36** – Pela prestação dos serviços de administração, o **FUNDO** pagará à **ADMINISTRADORA** a quantia equivalente a 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano sobre o valor de mercado das cotas do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração.

Parágrafo 1º – Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

Parágrafo 2º - A **ADMINISTRADORA** poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da taxa de administração, correrá às expensas da **ADMINISTRADORA** o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**Art. 37** – Será devida uma taxa de performance à **ADMINISTRADORA**, independentemente da Taxa de Administração prevista no Art. 36 acima, de 20% (vinte por cento) sobre o que exceder 110% (cento e dez por cento) da taxa média de captação em CDI – Certificados de Depósitos Interfinanceiros ("CDI") ("Taxa de Performance").

Parágrafo 1º - O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, e será pago durante o semestre subsequente ao período de provisionamento, a critério da **ADMINISTRADORA**, ou quando da amortização ou liquidação do **FUNDO**, o que ocorrer primeiro, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

Parágrafo 2º - O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance se iniciará no 1º (primeiro) dia útil de dezembro de 2018, utilizando-se como base a cota patrimonial do último dia útil de novembro de 2018, e se encerrará no último dia útil de junho de 2019.

Parágrafo 3º - A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = 0,2 \times (CP_{ajustada} - CB_{corrigida})$$

Onde:

CB = cota base correspondente ao valor unitário de emissão das cotas de cada emissão (para as cotas emitidas até a 3.ª Emissão, é a cota patrimonial do **FUNDO** no último dia útil de novembro de 2018) ou a cota patrimonial na última data utilizada para apuração da Taxa de Performance em que houve efetiva cobrança.

CBcorrigida = cota base atualizada por 110% do CDI.

CP = valor patrimonial da cota do **FUNDO**.

CPajustada = valor patrimonial da cota do **FUNDO** ajustada pela soma dos rendimentos do **FUNDO** apropriados e pelas amortizações do **FUNDO** realizadas por todo o período de apuração.

Parágrafo 4º - Caso CBcorrigida seja maior do que CPajustada não haverá cobrança de Taxa de Performance,

Parágrafo 5º - Não haverá cobrança da Taxa de Performance quando CPajustada for inferior a CB.

Parágrafo 6º - Em caso de amortização do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 5º dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela do patrimônio líquido amortizada.

### CAPÍTULO XIII – DA RENÚNCIA OU SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA

**Art. 38** - A **ADMINISTRADORA** deve ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - Nos casos de substituição da **ADMINISTRADORA**, será observado o que dispõem os Artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472/08.

### CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Art. 39** - O exercício do **FUNDO** deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Parágrafo 1º - A data do encerramento do exercício do **FUNDO** será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM.



Parágrafo 3º - As demonstrações financeiras do **FUNDO** devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do **FUNDO**.

Parágrafo 4º - O **FUNDO** deve ter escrituração contábil destacada da de sua **ADMINISTRADORA**.

## CAPÍTULO XV – DA TRIBUTAÇÃO

Tributação da carteira do **FUNDO**:

**Art. 40** - Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza.

**Art. 41** - Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, com exceção das aplicações efetuadas pelo **FUNDO** nos ativos de que tratam os incisos II e III do Artigo 3º da Lei no 11.033/04 que não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte.

**Art. 42** - Os ganhos de capital auferidos pelo **FUNDO** na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) de acordo com as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

Tributação dos cotistas do **FUNDO**:

**Art. 43** - Os lucros auferidos pelo **FUNDO**, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

Parágrafo 1º - Não obstante o disposto no *caput* deste Artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o **FUNDO**, cumulativamente:

- I. Possuir número igual ou superior a 50 (cinquenta) cotistas; e
- II. Ter suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

Parágrafo 2º - Ainda que atendidos os requisitos acima, o cotista pessoa física que, individualmente, possuir participação em cotas do **FUNDO** em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de cotas emitidas do **FUNDO**, ou, ainda, o cotista pessoa

física que for detentor de cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo **FUNDO** no período, não terá direito à isenção prevista no Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º - Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da **ADMINISTRADORA**, no sentido de se manter o **FUNDO** com as características previstas na alínea "(I)" do Parágrafo 1º e no Parágrafo 2º deste Artigo; já quanto à alínea "(II)" do Parágrafo 1º, a **ADMINISTRADORA** manterá as cotas registradas para negociação secundária na forma prevista neste Regulamento.

Parágrafo 4º - Nos casos de pessoa jurídica ou pessoa física não acobertada pela isenção, o imposto retido do **FUNDO** poderá ser compensado com o retido do cotista na proporção de sua participação no **FUNDO** (Artigo 36, Parágrafos 2º, 3º e 4º da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

**Art. 44** - Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas do **FUNDO** por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme legislação aplicável.

## CAPITULO XVI - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 45** - Os encargos do **FUNDO** estão descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472/08.

**Art. 46** - O direito de voto do **FUNDO** em assembleias das companhias investidas e dos detentores de ativos investidos pelo **FUNDO** será exercido pela **ADMINISTRADORA** ou por representante legalmente constituído, disponível para consulta no site da **ADMINISTRADORA**: [www.cshg.com.br](http://www.cshg.com.br).

**Art. 47** - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

#### **11.4. Anexo IV - Declaração nos termos da Instrução CVM 400**



DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA COORDENADORA LÍDER  
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr., nº 700, 11º andar (parte), 13º e 14º andares (parte), Itaim Bibi, CEP 04542-000, inscrita no CNPJ sob o nº 61.809.182/0001-30, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administradora do Fundo e de coordenadora líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("**CSHG**") do **CSHG RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("**Fundo**"), o qual realizará a sua 4ª (quarta) oferta pública de distribuição primária de cotas ("**Oferta**"), cujo pedido de registro está sob análise da CVM, vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), expor e declarar o quanto segue:

- (i) o prospecto preliminar da Oferta ("**Prospecto Preliminar**") contém e o prospecto definitivo da Oferta ("**Prospecto Definitivo**") conterá, na sua data de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta e do Fundo, suas atividades, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) as informações prestadas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado durante todo o período da Oferta, são e serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iii) as informações prestadas ao mercado durante todo o prazo de distribuição e/ou que integrem o Prospecto Preliminar e/ou venham a integrar o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (iv) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400;
- (v) as informações prestadas no Estudo de Viabilidade constante como anexo ao Prospecto Preliminar e ao Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (vi) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 09 de janeiro de 2019.

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**

Nome:

Cargo:

Augusto Martins

Nome:

Cargo:

Marco Baccari de Godoy

#### **11.5. Anexo V - Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira**

Anexo V - Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira

O presente Estudo de Viabilidade Econômica e Financeira da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 4ª Emissão ("Oferta" ou "4ª Emissão") do CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A, administradora do Fundo ("CSHG" ou "Administradora").

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e visão da CSHG para o Fundo durante os próximos períodos. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A CSHG não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste Estudo é ratificar os critérios de aquisição e elegibilidade do Fundo ("Critérios de Elegibilidade"), conforme previstos em seu regulamento, bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 4ª Emissão, conforme aprovada em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 27 de novembro de 2018.

1. RENTABILIDADE DO FUNDO

As informações relacionadas ao Fundo e à carteira de investimentos, contidas neste Estudo, levam em consideração os dados apurados no fechamento do mês de dezembro de 2018.

O time de Real Estate da CSHG tem *expertise* na análise, estruturação e acompanhamento de operações estruturadas, tendo gerido ao longo de sua carreira mais de R\$ 1 bilhão em fundos destinados à aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e outros produtos de natureza estruturada. O Fundo, que tem mais de 9 (nove) anos de história, conta também com o suporte das áreas de Compliance, Jurídico e Controle de Risco da CSHG.

Desde seu início, o Fundo apresentou retorno total de 112,6% (cento e doze vírgula seis por cento), equivalente a uma Taxa Interna de Retorno – TIR de 12% (doze por cento) ao ano. Tal rentabilidade, equivale a 160% (cento e sessenta por cento) da variação líquida de imposto de renda<sup>1</sup> apresentada pelo Certificado de Depósito Interbancário – CDI no mesmo período. Durante 2018, o Fundo apresentou retorno total de 19,8% (dezenove vírgula oito por cento), rentabilidade esta que representa uma diferença positiva de 14,2% (quatorze vírgula dois por cento) em relação ao Índice Bovespa de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX no período e 340% (trezentos e quarenta por cento) da variação líquida apresentada pelo CDI no mesmo período.

Tabela de Retorno – data base dezembro de 2018

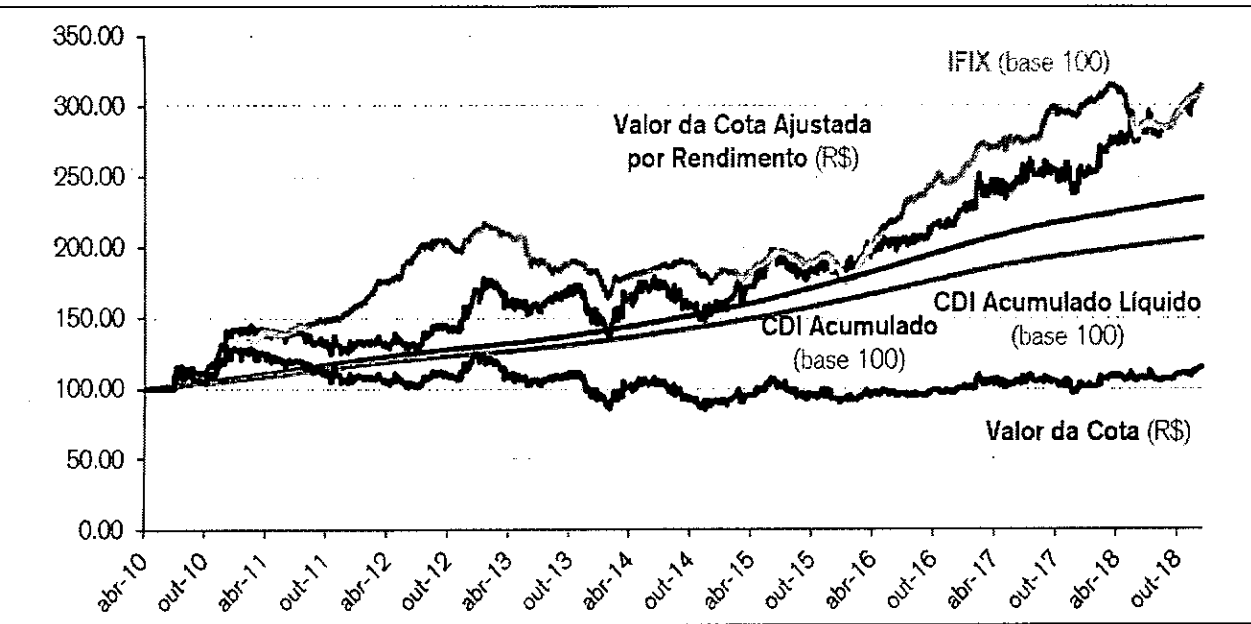
CSHG Recebíveis Imobiliários FII	Início	Ano	12 meses
Data	15-nov-09	28-dez-17	28-dez-17
Valor Referência (R\$)	100,00	103,96	103,96
Renda Acumulada	97,5%	9,1%	9,1%
Ganho de Capital Liq.	12,1%	8,6%	8,6%
TIR Liq. (Renda + Venda)**	183,6%	18,5%	18,5%
TIR Liq. (Renda + Venda) a.a.***	12,0%	18,6%	18,6%
Retorno em % CDI Líquido	160%	340%	340%
Retorno Total Bruto	112,6%	19,8%	19,8%
IFIX	-*	5,62%	5,62%
Diferença vs IFIX	-*	14,2%	14,2%

Fonte: B3/ Banco Central/ CSHG  
\*O IFIX iniciou em dezembro/2010, após a constituição do Fundo.  
\*\* Considerou-se a TIR no período  
\*\*\* Trata-se da TIR no período, anualizada (252 dias úteis)

No gráfico a seguir, o retorno total que, para referência, é comparado ao CDI Bruto (não considera o pagamento de imposto), ao CDI líquido (com alíquota de 15% de imposto) e ao IFIX. Para o cálculo do retorno total foi considerado o reinvestimento do dividendo pago mensalmente pelo Fundo na cota do Fundo no mesmo dia e o ganho de capital considerando o valor da cota no início do Fundo de R\$ 100,00 (cem reais) e o valor da cota no fechamento de dezembro de 2018 no valor de R\$ 115,10 (cento e quinze reais e dez centavos).

<sup>1</sup> Considerada alíquota de imposto de 15% (quinze por cento).

Retorno Total HGCR11 vs CDI Bruto vs CDI Líquido vs IFIX



Fonte: CSHG, B3, e Cetip (28/12/2018). Série histórica do IFIX se inicia em 31/12/2010, data da criação do índice pela B3.

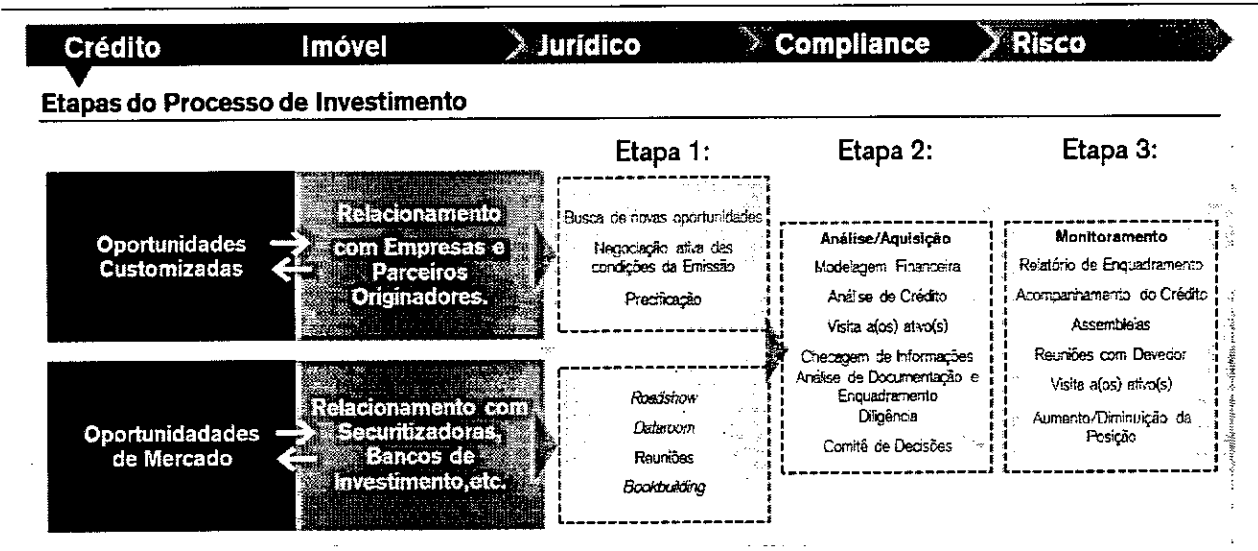
A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura

As informações acima não devem ser entendidas como recomendação ou oferta de investimento ou de adoção de estratégia, alocação ou escolha de perfil de investimento por parte dos destinatários. Os produtos e ativos utilizados para a composição das informações acima podem não estar disponíveis, impossibilitando a composição de carteiras similares. Não há garantia de resultado ou isenção de risco ao investidor. Alocações/Ativos sujeitos a alterações/disponibilidade de acordo com as condições de mercado. Alterações sem aviso prévio. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia da Administradora, gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2. PROCESSO DE ANÁLISE PARA AQUISIÇÃO DE CRI

O processo de Investimento da Gestão do Fundo para aquisição de Certificados de Recebíveis está ilustrado, de maneira simplificada, nos quadros abaixo e compreende as seguintes etapas: Análise de Crédito, Análise do Imóvel, Análise Jurídica, de Compliance e de Risco. A Análise de Crédito compreende três etapas, conforme detalhadas abaixo.

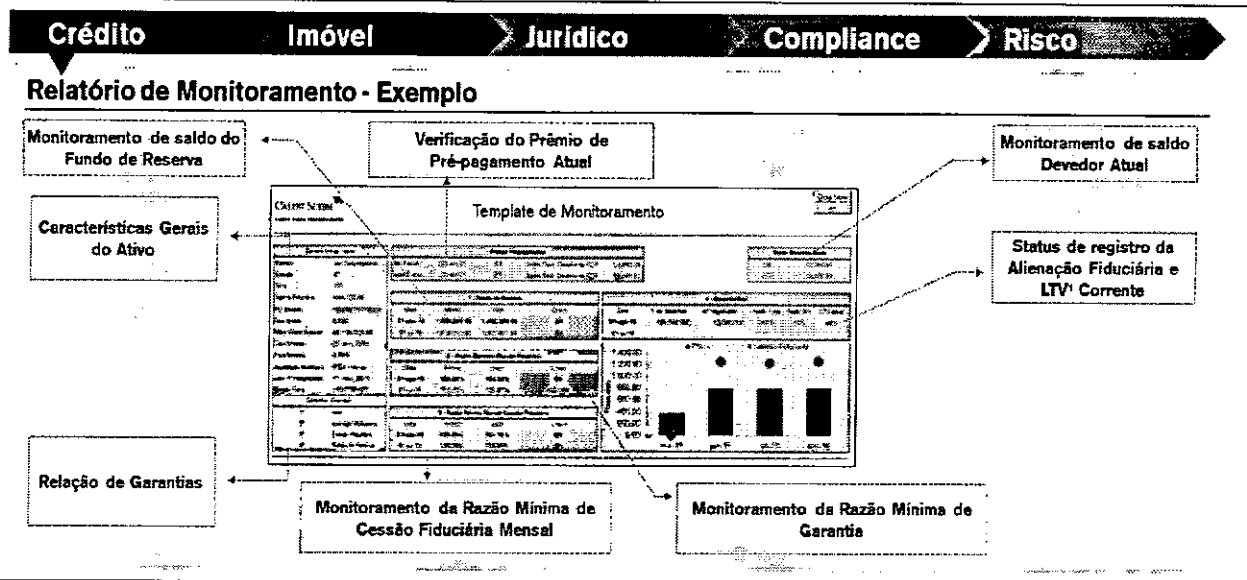
Processo de Investimento



Quadro meramente ilustrativo que busca demonstrar processo de investimento do Fundo. Fonte: CSHG

O Quadro abaixo ilustra o processo de monitoramento dos CRIs após o processo inicial de aquisição. A CSHG julga que o monitoramento dos ativos adquiridos é de extrema importância e parte relevante da gestão do Fundo.

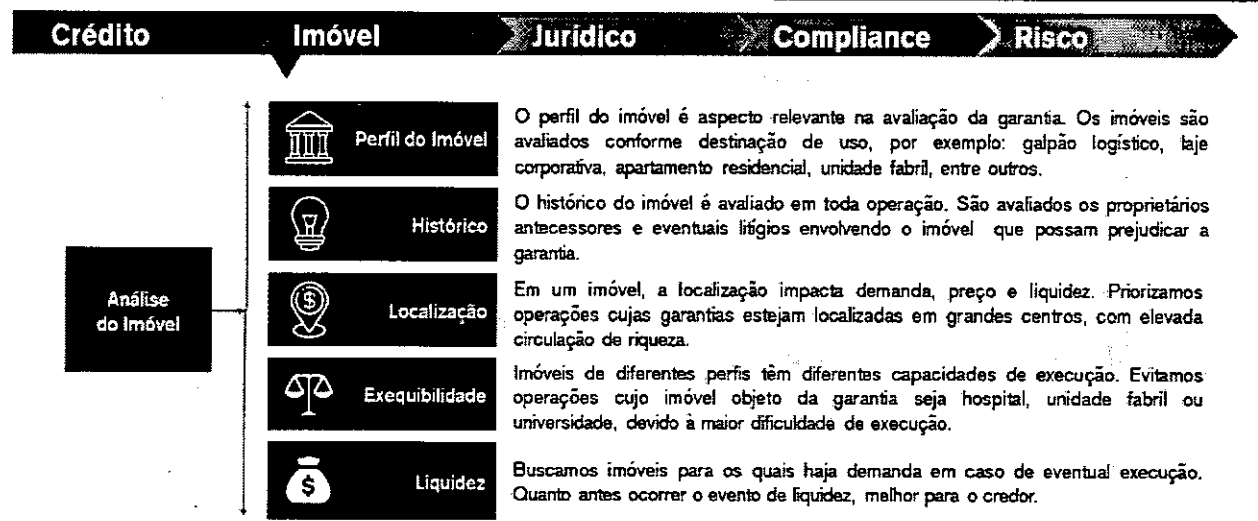
Monitoramento



Quadro meramente ilustrativo que busca demonstrar processo de investimento do Fundo. Fonte: CSHG. LTV¹ (Loan-to-Value): relação entre o saldo devedor da operação e o valor do(s) imóvel(is) em garantia, conforme última avaliação disponível. Quadro meramente ilustrativo.

O Quadro abaixo ilustra a análise realizada pela CSHG acerca da garantia real dos CRIs adquiridos. São abordados diversos aspectos do imóvel, resumidamente descritos abaixo:

Imóvel

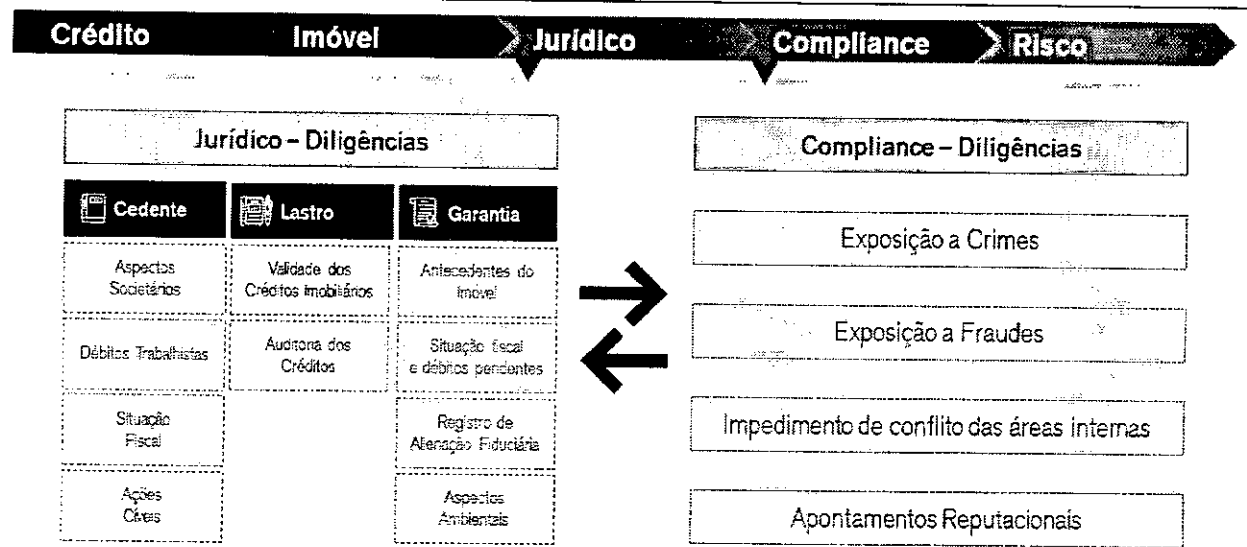


Quadro meramente ilustrativo que busca demonstrar processo de investimento do Fundo. Fonte: CSHG.

Nos quadros abaixo são ilustrados, de maneira resumida, a participação dos setores Jurídico, de Compliance e de Risco da CSHG no Processo de Investimento do Fundo.

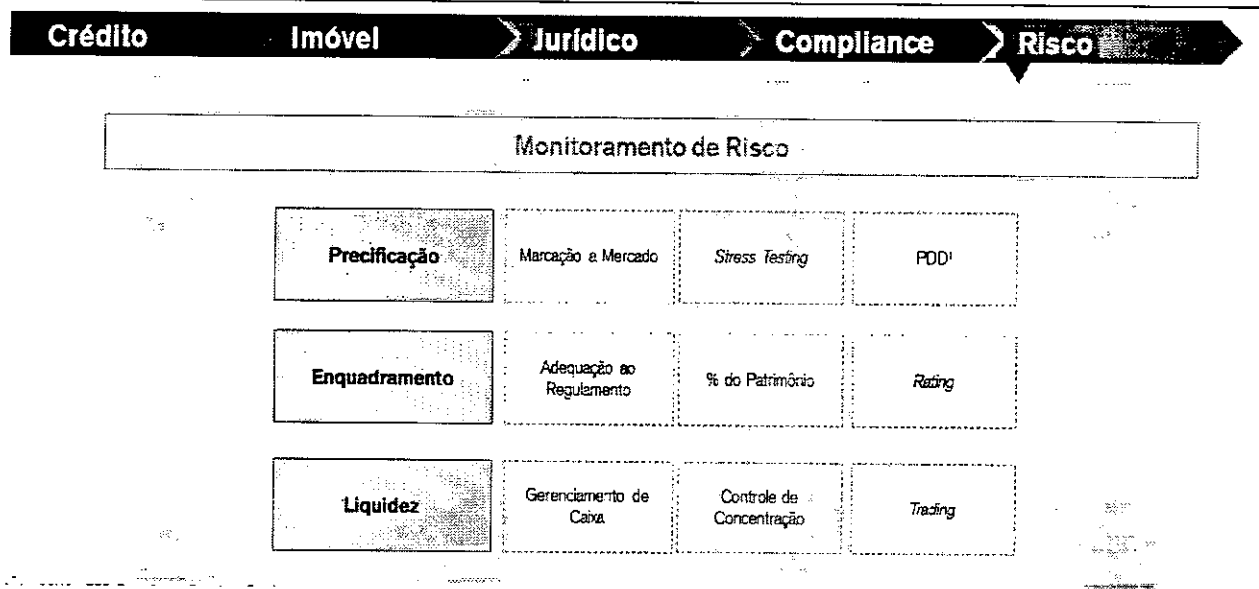


Jurídico e Compliance



Quadro meramente ilustrativo que busca demonstrar processo de investimento do Fundo. Fonte: CSHG.

Risco



Quadro meramente ilustrativo que busca demonstrar processo de investimento do Fundo. Fonte: CSHG.

3. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE DOS CRI

Com relação aos investimentos a serem realizados pelo Fundo em CRI, os seguintes limites deverão ser respeitados no momento da aquisição (i) até a totalidade do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e em CRI com lastro em financiamento imobiliário, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos nos Parágrafos 1º ou 2º, abaixo; e (ii) até 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos no Parágrafo 3º, abaixo; e (iii) até 25% (vinte e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em CRI não enquadrados nos Parágrafos 1º a 3º do Artigo 7º, sem classificação de risco, os quais deverão atender aos critérios de elegibilidade descritos nos Parágrafo 4º.

Parágrafo 1º - Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis comerciais e os CRI com lastro em financiamento imobiliário, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

I. Valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (Loan To Value - "LTV") máximo de 85% (oitenta e cinco por cento);

- II. Prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;
- III. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;
- V. *Rating* mínimo inicial, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a Investment Grade (BBB-) ou classificação correspondente.

Parágrafo 2º - O Fundo poderá adquirir CRI originados a partir de imóveis comerciais ou com lastro em financiamento imobiliário que não possuam classificação de risco, desde que tais CRI atendam aos critérios de elegibilidade descritos abaixo.

- I. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- II. Sociedade devedora, sociedade garantidora ou sociedade controladora da devedora ou da garantidora deve possuir capital aberto, no Brasil ou no exterior;
- III. *Rating* mínimo inicial da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora, verificado quando da aquisição do CRI pelo Fundo, LTV e prazo máximo de acordo com a tabela abaixo:

<i>Rating</i> Devedora/ Garantidora/ Controladora da Devedora ou da Garantidora*	LTV	Prazo Máximo
AAA	90%	16 anos
AA+	85%	15 anos
AA	80%	15 anos
AA-	75%	12 anos
A+	70%	10 anos
A	65%	10 anos
A-	65%	10 anos


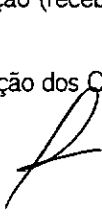
\*Caso a devedora ou garantidora do crédito não possua classificação de risco (*rating*) divulgada no Brasil, mas seja controlada direta ou indiretamente por sociedade estrangeira que possua classificação de risco (*rating*) internacional, poderá ser considerada a classificação de risco (*rating*) da controladora, não havendo necessidade de que tal sociedade controladora preste garantia à operação.

Importante ressaltar que a equivalência entre a classificação de risco concedida por agência internacional e a escala nacional será realizada de acordo com as regras disponibilizadas pela própria agência de classificação de risco internacional.

- IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;
- V. Balanço da devedora, da garantidora ou da sociedade controladora da devedora ou da garantidora auditado por uma empresa autorizada pela CVM; e
- VI. Opinião legal emitida por escritório de advocacia admitido pelo Fundo, atestando, conforme o aplicável à operação de CRI em questão, que a devedora ou a garantidora (caso aplicável) é responsável pelo pagamento do CRI ou, ainda, que a devedora ou garantidora é controlada por empresa que possua classificação de risco que atenda aos critérios da tabela da alínea III, acima.

Parágrafo 3º - Os CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis residenciais, deverão atender aos seguintes critérios de elegibilidade:

- I. LTV máximo de 80% (oitenta por cento), exceto no caso de imóveis em construção (recebíveis não performados) em que os valores permanecem depositados em conta vinculada;
- II. Prazo total de duração de no máximo 15 (quinze) anos, contados a partir da aquisição dos CRI;



- III. Garantia real de imóveis ou de cotas / ações do veículo detentor do imóvel lastro, sendo certo que, para os CRI com garantias reais de imóveis, a subscrição e a integralização dos CRI poderá ser realizada mediante a apresentação da prenotação da garantia real no registro de imóveis competente, observada a obrigação de que o registro de tal garantia real seja realizado num prazo determinado no instrumento da operação;
- IV. Saldo devedor do CRI, no momento de sua aquisição pelo Fundo, de no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo;
- V. *Rating* mínimo inicial, verificando quando da aquisição do CRI pelo Fundo, equivalente a "A-" (A menos) ou classificação correspondente;
- VI. A somatória do Overcollateral (definido a seguir) prestado à operação deverá ser equivalente a, no mínimo, 115% (cento e quinze por cento) do valor da operação, na respectiva data de emissão. Entende-se por "Overcollateral", os recebíveis, a subordinação, o excesso de cessão de recebíveis do CRI frente ao saldo devedor da operação (Cessão de recebíveis > Saldo devedor do CRI), fundo de reserva, etc; e
- VII. Servicer independente do cedente dos créditos ou espelhamento da cobrança checada por terceiro.

Parágrafo 4º - Os CRI referenciados no item (iii) do caput deste Artigo, e sem classificação de risco, não poderão, no momento da aquisição: (a) representar mais de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo individualmente; (b) possuir Loan-to-Value – LTV superior a 70% (setenta por cento); e (c) ter como lastro loteamentos ou unidades de produção fabril.

Parágrafo 5º - Os critérios de elegibilidade descritos nos Parágrafos 1º a 4º deste Artigo 7º, deverão ser verificados no momento da aquisição dos CRI.

Parágrafo 6º - Em relação aos títulos e valores mobiliários já existentes na carteira do Fundo em 09 de outubro de 2017, a Administradora terá até o dia 07 de abril de 2018 para enquadrá-los à política de investimento prevista no caput deste Artigo 7º.

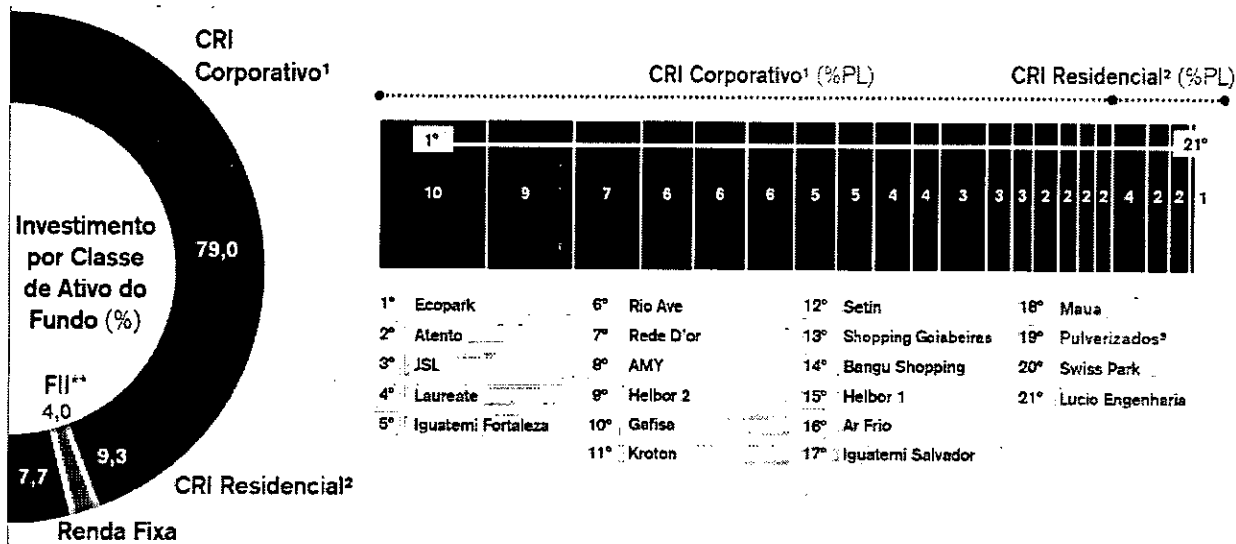
4. CARTEIRA DO FUNDO

4.1 Carteira atual do Fundo - Dezembro de 2018

- No gráfico abaixo está a alocação do Fundo no fechamento dezembro de 2018.

Diversificação por Classe de Ativo – Dezembro/18

% do PL do Fundo.



Fonte: CSHG, B3 (data base 31/12/2018). <sup>1</sup>CRI cujo lastro é contrato de financiamento imobiliário ou créditos cujo devedor seja pessoa jurídica. <sup>2</sup> CRI cujo lastro é formado por conjunto de contratos provenientes da comercialização de imóveis residenciais. <sup>3</sup> considera quatro CRIs com lastro em carteira pulverizada residencial. <sup>3</sup> 3,7% Bangui Rendimentos Imobiliários FII + 0,3% outros FIIs.

- Na tabela abaixo apresentamos os CRI da carteira do Fundo em dezembro de 2018.

Carteira de CRI do Fundo – Dezembro/18

Ativo	Nome	Emissor	Posição (R\$ Mil)	% PL**	1a Aquisição	Vencimento	Rating	Taxa (a.a.)	MTM	Indexador	Lastro	LTV*
CRI	Pulverizado 1	Brazilian	603	0,22%	ago-10	jun-40	A+	8,30%	7,85%	IGP-M	Residencial	42,1%
CRI	Pulverizado 2	Brazilian	2.280	0,84%	ago-10	jun-40	A+	8,30%	7,87%	IGP-M	Residencial	51,0%
CRI	Pulverizado 3	Brazilian	3.391	1,25%	dez-10	out-30	AA-	8,25%	7,99%	IGP-M	Residencial	32,9%
CRI	Pulverizado 4	Brazilian	338	0,12%	mai-11	jan-31	A+	8,25%	7,29%	IGP-M	Residencial	35,6%
CRI	Iguatemi	Gaia Sec.	5.275	1,94%	nov-11	mai-25	AA-	7,95%	7,95%	IGP-DI	Corporativo	60,5%
CRI	Shopping	Gaia Sec.	8.216	2,31%	abr-13	jan-28	AA-	7,50%	7,52%	IGP-DI	Corporativo	71,4%
CRI	Ar Frio	Gaia Sec.	5.030	1,85%	jun-13	jun-20	A-	11,00%	10,29%	IPCA	Corporativo	63,8%
CRI	Lúcio Engenharia	ISEC Sec.	1.761	0,65%	ago-13	set-22	AA-	8,00%	7,64%	IGP-M	Residencial	19,3%
CRI	Kroton	APICE Sec	8.415	3,10%	mar-17	mai-23	AA	8,00%	7,98%	IGP-M	Corporativo	36,4%
CRI	Shopping Bangu	RB Capital	7.794	2,87%	mar-17	jun-22	AA	99,00%	0,00%	CDI	Corporativo	65,0%
CRI	Swiss Park	APICE Sec	6.330	2,33%	set-17	mai-29	AA-	9,90%	9,96%	IGP-M	Residencial	53,0%
CRI1	Rede D'Or	RB Capital	14.741	5,43%	out-17	nov-27	AA+	6,48%	6,08%	IPCA	Corporativo	63,8%
CRI	Ribeira	Vert	21.021	7,74%	dez-17	nov-27	AA-	8,06%	8,04%	IPCA	Corporativo	44,8%
CRI1	AMY	Travessia	12.982	4,78%	dez-17	set-23	A	8,05%	8,08%	IPCA	Corporativo	70,8%
CRI1	Iguatemi	Habitasec	15.221	5,60%	fev-18	dez-32	A+	1,50%	1,34%	CDI	Corporativo	74,0%
CRI	Rio Ave	ISEC Sec.	14.917	5,49%	mai-18	out-28	A+	9,25%	9,38%	IPCA	Corporativo	50,0%
CRI1	Helbor 1	Habitasec	5.658	2,08%	jun-18	mai-21	A+	1,80%	1,82%	CDI	Corporativo	61,8%
CRI1	Atento	APICE Sec	25.864	9,52%	jun-18	dez-27	AA	7,38%	7,53%	IPCA	Corporativo	52,4%
CRI1	Pulverizado Mauá	APICE Sec	10.745	3,96%	jul-18	jun-25	AA	7,52%	7,54%	IGP-M	Residencial	61,2%
CRI2	Helbor 2	Habitasec	11.183	4,12%	ago-18	mai-22	A+	2,00%	2,00%	CDI	Corporativo	46,0%
CRI2	Gafisa	Habitasec	10.772	3,97%	ago-18	jun-22	A-	3,00%	3,00%	CDI	Corporativo	70,0%
CRI2	Laureate	APICE Sec	16.509	6,08%	out-18	set-30	A	7,61%	7,46%	IGP-M	Corporativo	67,4%
CRI2	Ecopark	ISEC Sec.	27.517	10,13%	nov-18	out-26	BBB+	8,60%	8,77%	IPCA	Corporativo	24,0%
CRI2	Setin	APICE Sec	7.874	2,90%	nov-18	out-22	A-	3,00%	3,00%	CDI	Corporativo	63,0%

Fonte: CSHG (28/12/2018)  
\*Valor de mercado em milhares de reais. \*\* LTV ("Loan to Value").

4.2 Destinação dos Recursos da 4ª Emissão

A seguir estão listados os ativos que a gestão tem analisado e que poderão ser adquiridos utilizando-se os recursos da 4ª Emissão, entretanto, pode ser que ativos listados na tabela abaixo não venham a ser adquiridos pelo Fundo, por diversos motivos. Foi considerado um período de investimento do Fundo de até 6 (seis) meses para atingir essa carteira e a Concentração de cada ativo em relação o Patrimônio do Fundo – PL leva em conta o Patrimônio do Fundo ao final do mês de dezembro, somado ao volume da Oferta.

CRIs a serem adquiridos com os recursos da Oferta

Ativo	Investimento (R\$)	Concentração (% PL*)	% Recursos da Oferta	Prazo (anos)	Duration (anos)	Rating	Indexador	Juros (a.a.)	Amortização	Tipo	LTV* Estimado
CRI 1	13.700.000	3%	9,1%	10,0	4,5	BBB+	IPCA	7,3%	Mensal	Corporativo	40%
CRI 2	4.000.000	0,9%	2,7%	15,0	6,0	A+	CDI	1,3%	Mensal	Corporativo	74%
CRI 3	7.000.000	1,7%	4,7%	12,0	5,0	A	IGP-M	7,6%	Mensal	Corporativo	52%
CRI 4	25.000.000	5,9%	16,7%	20,0	7,7	AAA	IPCA	7,0%	Mensal	Corporativo	84%
CRI 5	20.000.000	4,7%	13,3%	10,0	4,5	-	Pré	13,5%	Mensal	Corporativo	20%
CRI 6	20.000.000	4,7%	13,3%	10,0	4,7	-	IPCA	7,5%	Mensal	Corporativo	80%
CRI 7	4.000.000	0,9%	2,7%	9,0	3,5	-	IPCA	7,4%	Mensal	Corporativo	50%
CRI 8	13.000.000	3,1%	8,7%	5,0	2,0	A+	IPCA	11,0%	Mensal	Corporativo	80%
CRI 9	23.300.000	5,5%	15,5%	10,0	4,5	-	IPCA	8,0%	Mensal	Corporativo	70%
CRI 10	20.000.000	4,7%	13,3%	10,0	4,5	AA-	CDI	2,5%	Mensal	Corporativo	75%
TOTAL	150.000.000	35,6%	100,0%	11,1	4,7	-	-	-	-	-	65%

Características gerais da carteira de CRIs e do Fundo antes e depois da 4ª Emissão

	Carteira Atual		Pipeline <sup>3</sup>		Após 4ª Emissão
CRIs	24 CRIs R\$ 242 milhões		10 CRIs R\$150 milhões		34 CRIs R\$ 392 milhões
% PL em CRIs	89%		100%*		93%
Remuneração Média	CDI + 1,89% a.a. Inflação + 8,07 a.a.	+	CDI + 2,30 a.a. Inflação + 8,09 a.a.	=	CDI + 2,0,1% a.a. Inflação + 8,08% a.a.
LTV <sup>1</sup> Médio	53%		65%		58%
Rendimentos Mensais					R\$ 0,77/cota <sup>2</sup>

Fonte: CSHG

<sup>1</sup>LTV ("Loan to Value"): razão entre o saldo devedor do CRI e o valor de Mercado das garantias reais do CRI.

As informações acima são meramente informativas e foram feitas sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros.

5 METODOLOGIA E PREMISSAS CONSIDERADAS PARA ANÁLISE DE VIABILIDADE DA 4ª EMISSÃO

A análise considera o resultado atual do Fundo, fruto das receitas e despesas prévias à realização da 4ª Emissão (**Resultado Atual**), assim como o resultado esperado com os recursos advindos da emissão (**Resultado Complementar**). Desta forma, é possível analisar a projeção do resultado do Fundo previamente e após realizada a 4ª Emissão (**Resultado Consolidado**).

As premissas abaixo listadas serviram como suporte para as projeções realizadas.

5.1. Premissas Macroeconômicas

- (i) Quando aplicável, foi considerado CDI conforme curva de juros vigente à data da realização do Estudo;
- (ii) Quando aplicável, indexadores de inflação foram considerados iguais a 4% (quatro por cento);

5.2. Receitas de CRI

5.2.1. Receita de CRI (CRI atual do Fundo)

Para projeção das receitas operacionais, auferidas pelo recebimento dos Juros e Inflação dos CRI, foram consideradas as informações advindas dos ativos atuais do Fundo, bem como a projeção de CDI e de inflação, e também o investimento potencial em ativos com os recursos da 4ª Emissão, conforme acima demonstrado. Ressaltamos que na projeção das receitas não foi considerado nenhum ganho/perda com operações de venda de CRI no mercado secundário ou outras operações não-recorrentes.

5.2.2. Outras Receitas

Neste item foram consideradas as receitas advindas da parcela dos recursos do Fundo não alocado em CRI, direcionadas para o investimento em Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Fundos de investimentos imobiliários (FII) e demais instrumentos de investimento, em conformidade com o Regulamento do Fundo que dispõe sobre a sua política de investimentos e com as premissas macroeconômicas previamente definidas.



5.2.3 Receitas dos novos CRI

A estimativa das receitas provenientes dos CRI a serem incorporados pela carteira do Fundo com os recursos advindos da 4ª Emissão foi realizada através da análise da rentabilidade esperada dos CRI que atualmente estão em negociação pelo Fundo, levando em conta, ainda, as últimas transações públicas realizadas pelo Fundo, transações realizadas no mercado de CRI e outros parâmetros de mercado publicados por empresas especializadas.

Foi considerado que os investimentos nos novos CRIs serão realizados de acordo com a Política de Investimentos do Fundo ao longo de seis meses de conclusão da 4ª Emissão.

5.3. Premissas de Despesas

5.3.1. Taxa de Administração e Performance

De acordo com disposto no Artigo 36 do Regulamento do Fundo, será devida à Administradora a quantia equivalente a 0,8% ao ano do valor total de mercado do Fundo, apurado diariamente de acordo com negociações em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).

Ainda de acordo com disposto no Artigo 37 do Regulamento do Fundo, será devida à Administradora a Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) do que exceder a variação equivalente a 110% (cento e dez por cento) do CDI, a ser apurada semestralmente pelo Fundo. Ressaltamos que a emissão de novas cotas aumenta proporcionalmente a despesa de taxa de administração e de performance incorridas pelo Fundo.

5.3.2. Outras despesas

Baseando-se no histórico do Fundo, foi projetado um fluxo mensal de despesas constante, no valor de 0,20% ao ano sobre o valor patrimonial do Fundo. Esta estimativa compreende as seguintes despesas:

- (i) Custódia
- (ii) Cetip
- (iii) CBLC
- (iv) Taxa de Fiscalização da CVM
- (v) Taxas B3
- (vi) Avaliação e Inspeção de Imóveis
- (vii) Auditoria
- (viii) Publicações
- (ix) Advogados
- (x) Outros

5.4. Rentabilidade esperada do Fundo após a 4ª Emissão

Projetamos o retorno total do Fundo, representado pela variação esperada para a cota patrimonial, já líquida dos custos do Fundo, a partir de Abril de 2019 até o final de abril de 2021 de 153% (cento e cinquenta e três por cento) do CDI bruto e 180% (cento e oitenta por cento) do CDI líquido, conforme tabela abaixo. Tal retorno considera o pagamento mensal de rendimentos do Fundo, que segundo o Estudo realizado, poderá se manter em R\$ 0,77/cota mensalmente durante os 24 (vinte e quatro) meses analisados.

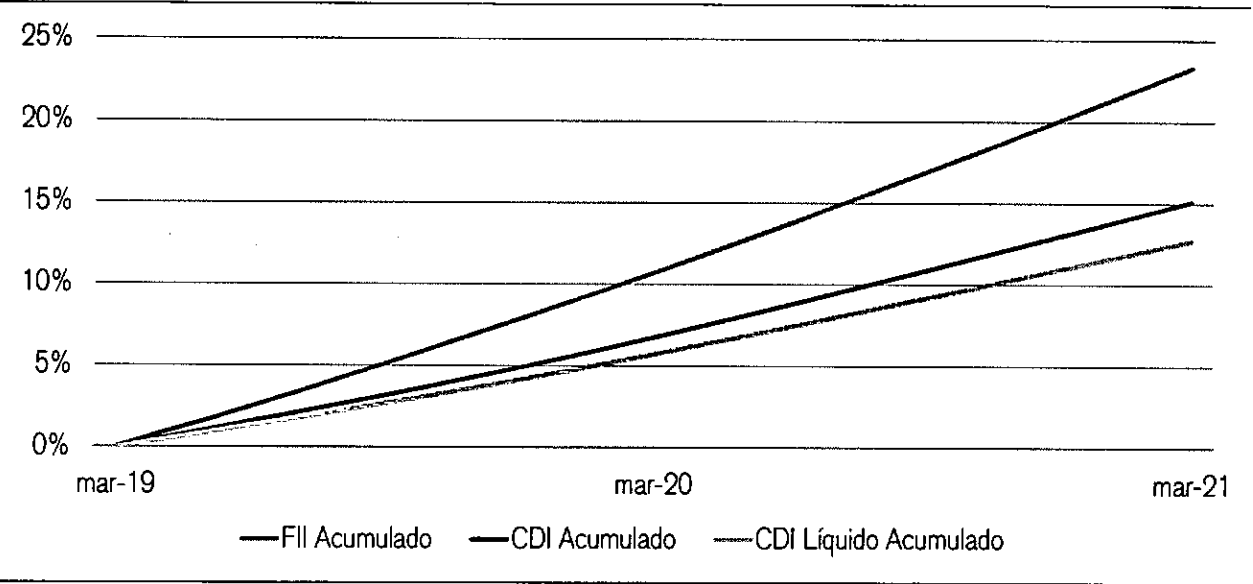
CSHG Recebíveis Imobiliários FII	1º Ano	2º Ano	24 meses
Data	Abril 19 - Abril 20	Abril 20 - Abril 21	Abril 19 - Abril 21
TIR Nominal**	10,8%	11,4%	23,4%
TIR Real**	6,5%	7,1%	6,8%
CDI	6,8%	7,9%	15,3%
IPCA	4,0%	4,0%	8,2%
% CDI	157%	145%	153%
% CDI Líquido (15% de Alíquota)	185%	171%	180%

\* TIR: Taxa Interna de Retorno, considerando a variação da Cota Patrimonial Líquida.

\*\* TIR Nominal = Retorno Nominal no período; TIR Real = Retorno Real no período

No gráfico a seguir, o Retorno Total que, para referência, é comparado ao Certificado de Depósito Interbancário – CDI Bruto (Não considera o pagamento de imposto) e o CDI líquido (com alíquota de 15% de imposto) acumulados no mesmo período. Para o cálculo do retorno Total foi considerado o reinvestimento do dividendo pagos mensalmente pelo Fundo na cota do Fundo no mesmo dia e o não foi considerado a variação da cota no mercado na B3.

Retorno Total (Cota Patrimonial ajustada por rendimentos)



Fonte: CSHG, B3, e Cetip (28/12/2018).

As informações acima são meramente informativas e foram feitas sob determinadas premissas. Ainda que a CSHG acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas conclusões, opiniões, sugestões, projeções e hipóteses. Projeções não significam retornos futuros.

5.5. Conclusões

A oferta pública de cotas da 4ª Emissão está diretamente ligada ao andamento de negociações que a Administradora vem avaliando e realizando em nome do Fundo, de modo que as mesmas respeitem os termos e premissas do presente Estudo. Assim sendo, as projeções realizadas, baseadas nas premissas apresentadas anteriormente, nos permitem assumir ser viável a expectativa de manter um patamar sustentável de rentabilidade e de rendimentos distribuídos pelo Fundo, tão logo os recursos sejam alocados nos CRIs atualmente em negociação.

Os valores constantes do presente Estudo representam tão somente uma expectativa, não devendo servir como base para a tomada de decisão quanto à subscrição das cotas objeto da 4ª Emissão. O presente Estudo não considera eventuais ganhos ou perdas provenientes da oscilação do valor das cotas na B3, tampouco se traduz em promessa de desempenho ou rendimento do Fundo.

São Paulo, 30 de janeiro de 2019.

*[Página de assinaturas do Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da 4ª Emissão do  
CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII]*

**CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S.A.**  
na qualidade de Administradora do Fundo e Coordenadora Líder

Nome:

Cargo:

**Augusto Martins**  
Diretor

Nome:

Cargo:

**Marco Baccari de Godoy**

**PROCURADOR**

**11.6. Anexo VI – Demonstrações Financeiras dos Últimos Exercícios e Último Informe Trimestral do Fundo**

# CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22  
(Administradora: Credit Suisse Hedging-  
Griffo Corretora de Valores S.A.)  
(CNPJ nº 61.908.182/0001-30)

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



# Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes

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

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

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

Telefone +55 (11) 3940-1500, Fax +55 (11) 3940-1501

www.kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Cotistas e à Administração do

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo"), administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. ("Administradora"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 31 de dezembro de 2017 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

### Base para opinião

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

### Principais assuntos de auditoria

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





#### **Valorização dos ativos financeiros com preços e parâmetros não observáveis (Nota explicativa nº 4)**

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo possuía 89,41% de seu patrimônio líquido em Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"), para os quais não há preços cotados, sendo valorizados com base em modelo de precificação e premissas determinadas pela Administradora. Devido ao fato da determinação do valor justo desses ativos financeiros estar sujeita a um maior nível de incerteza, por envolver premissas e julgamentos relevantes e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e estimativas utilizadas teriam sobre as demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

#### **Como nossa auditoria conduziu esse assunto**

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:

- Com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade; a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações, e as taxas e índices financeiros de mercado;
- Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, reperformamos o cálculo do valor justo dos ativos financeiros com base em preços, indexadores e demais premissas disponibilizadas pela Administradora;
- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

#### **Conclusão:**

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a mensuração e divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### **Responsabilidade da administração do fundo pelas demonstrações financeiras**

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

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





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

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

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

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

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



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

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

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

São Paulo, 15 de março de 2018

KPMG Auditores Independentes  
CRC SP-014428/O-6

Marco Antonio Pontieri  
Contador CRC 1SP153569/O-0



CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII  
CNPJ nº 11.160.521/0001-22  
(Administradora: Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.)  
(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais)

Ativo	Nota explicativa	2017		2016		Passivo	Nota explicativa	2017		2016	
		2017	% PL	2016	% PL			2017	% PL	2016	% PL
<b>Circulante</b>		<b>12.044</b>	<b>11,40</b>	<b>50.473</b>	<b>47,81</b>	<b>Circulante</b>		<b>858</b>	<b>0,81</b>	<b>1.370</b>	<b>1,31</b>
Disponibilidades	5	-	-	3	-	Rendimentos a distribuir	7	764	0,72	1.257	1,19
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária		7.841	7,42	20.382	19,30	IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários a pagar		-	-	13	0,01
Cotas de Fundos de Investimento	4	7.841	7,42	20.382	19,30	Provisões e contas a pagar		94	0,09	100	0,11
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		4.198	3,97	30.088	28,51	Taxa de administração	5	66	0,06	72	0,08
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	4	3.115	2,95	18.064	17,12	Outros		28	0,03	28	0,03
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	4	1.083	1,03	12.024	11,39						
<b>Não Circulante</b>		<b>94.459</b>	<b>89,41</b>	<b>56.481</b>	<b>53,50</b>	<b>Patrimônio líquido</b>		<b>105.645</b>	<b>100,00</b>	<b>105.584</b>	<b>100,00</b>
<b>Realizável a Longo Prazo</b>		<b>94.459</b>	<b>89,41</b>	<b>56.481</b>	<b>53,50</b>	Cotas integralizadas	8	105.158	99,54	105.158	99,60
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		94.459	89,41	56.481	53,50	Lucros acumulados		487	0,46	426	0,40
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	4	94.459	89,41	56.481	53,50						
<b>Total do ativo</b>		<b>106.503</b>	<b>100,81</b>	<b>106.954</b>	<b>101,31</b>	<b>Total do passivo</b>		<b>106.503</b>	<b>100,81</b>	<b>106.954</b>	<b>101,31</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

Demonstrações dos resultados

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais)

Composição do resultado dos exercícios	Nota explicativa	2017	2016
<b>Ativos financeiros de natureza imobiliária</b>		<b>10.289</b>	<b>11.427</b>
Rendimento de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	4	5.810	5.657
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		57	-
Lucro na venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI		113	193
Rendimento de letras de crédito imobiliário - LCI		1.183	304
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de letras de crédito imobiliários - LCI		-	(1)
Valorização a preço de mercado de fundos de investimento imobiliários - FII	4	2.517	2.609
Lucro com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		407	544
IR sobre cotas de fundos de investimento imobiliários - FII		(48)	(13)
Prejuízo com aplicações em fundos de investimento imobiliários - FII		(718)	(544)
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	4	968	2.678
<b>Outros ativos financeiros</b>		<b>1.191</b>	<b>754</b>
Receita com cotas de fundos de renda fixa	4	901	754
Rendimento de notas do tesouro nacional - NTN-B		99	-
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de notas do tesouro nacional - NTN-B		(2)	-
Lucro na venda de notas do tesouro nacional - NTN-B		193	-
<b>Outras despesas</b>		<b>(1.142)</b>	<b>(994)</b>
Taxa de administração	5/13	(861)	(801)
Consultoria jurídica	13	(27)	(35)
Auditoria e custódia	13	(74)	(71)
Taxa de fiscalização CVM	13	(23)	(28)
CETIP	13	(27)	(22)
Outras despesas	13	(130)	(37)
<b>Lucro líquido dos exercícios</b>		<b>10.338</b>	<b>11.187</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Demonstrações das mutações do patrimônio líquido**

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Valores em milhares de Reais)

	Nota explicativa	Cotas integralizadas	Lucros acumulados	Total
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2015</b>		<u>105.158</u>	<u>1.349</u>	<u>106.507</u>
Lucro líquido do exercício		-	11.187	11.187
Distribuição de resultado no exercício	7	-	(12.110)	(12.110)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2016</b>		<u>105.158</u>	<u>426</u>	<u>105.584</u>
Lucro líquido do exercício		-	10.338	10.338
Distribuição de resultado no exercício	7	-	(10.277)	(10.277)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2017</b>		<u>105.158</u>	<u>487</u>	<u>105.645</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**CSHG Recebíveis Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII**

CNPJ nº 11.160.521/0001-22

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

(CNPJ nº 61.809.182/0001-30)

**Demonstrações dos fluxos de caixa - Método direto**

**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016**

(Valores em milhares de Reais)

	2017	2016
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de juros, correção monetária e lucro sobre venda de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	7.953	5.214
Recebimento de juros e correção monetária de letras de crédito imobiliário - LCI	1.131	240
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento - FI	901	754
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliários - FII	968	2.678
Recebimento de rendimento de notas do tesouro nacional - NTN-B	70	-
Pagamento da taxa de administração	(866)	(798)
Pagamento de consultoria jurídica	(27)	(35)
Pagamento de outros gastos operacionais	(170)	(137)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<b>9.960</b>	<b>7.916</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	(718)	(2.675)
Venda de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII	13.846	14.579
IR sobre ganho de capital na venda de fundos de investimento imobiliário - FII	(61)	-
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliários - FII	-	550
Aquisição de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	(61.671)	-
Venda/vencimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI	11.315	4.932
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários - CRI	10.406	20.995
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	(17.000)	(23.000)
Venda/vencimento de letras de crédito imobiliário - LCI	32.000	5.000
Aquisição de notas do tesouro nacional - NTN-B	(3.037)	-
Venda de notas do tesouro nacional - NTN-B	3.230	-
IR sobre ganho de capital na venda de notas do tesouro nacional - NTN-B	(39)	-
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>	<b>(11.729)</b>	<b>20.381</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>		
Rendimentos pagos	(10.770)	(12.162)
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>	<b>(10.770)</b>	<b>(12.162)</b>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(12.539)</b>	<b>16.135</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3a)	20.385	4.250
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício (nota explicativa nº 3a)	7.846	20.385

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## Notas explicativas às demonstrações financeiras

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

### 1 Contexto operacional

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

A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da primeira emissão em 27 de outubro de 2009, a qual foi efetuada em 21 de dezembro de 2009, após distribuição de 30.000 cotas, em série única. A CVM concedeu autorização para distribuição das cotas da segunda emissão em 27 de outubro de 2009, a qual foi iniciada em 22 de dezembro de 2009 e encerrada em 25 de fevereiro de 2010, após distribuição de 74.709 cotas, em série única. O registro de funcionamento foi concedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 08 de junho de 2010.

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

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 19.

### 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 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 e 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 depósitos à vista.

- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

**(i) São representadas por cotas de fundos de investimento.**

- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

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

**(iii) Letras de Crédito Imobiliário - títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e são lastreados por crédito imobiliário garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de imóvel.**

**(iv) 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.

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

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

**(i) Mensuração dos ativos financeiros**

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

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

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

- Fundos de Investimento: as aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, pelo respectivo valor da cota.
- Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário: são atualizadas pela última cotação de fechamento na bolsa de valores. Os fundos de investimento imobiliário, que compõem a carteira do Fundo, distribuem rendimentos aos seus cotistas mensalmente/semestralmente, proporcionalmente ao montante de cotas que cada cotista possui.
- Letras de Crédito Imobiliário - LCI: são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos das LCIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.
- Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI: contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor de mercado. As receitas auferidas com os rendimentos dos CRIs são contabilizadas em rubrica específica no resultado.

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

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



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

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

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

**e. Reconhecimento de receitas e despesas**

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

**f. Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

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

- (i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (b) e 3 (c) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".
- (ii) A metodologia utilizada para precificação dos CRIs e LCIs contempla a verificação das variáveis de mercado e risco de crédito. A administradora concluiu que a metodologia está adequada e reflete a melhor estimativa do valor justo.

4 Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

De caráter não imobiliário

Cotas de fundos de renda fixa

	2017		2016	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
CSHG DI Private Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado	-	-	1.387.310,160	9.942
CSHG Soberano Exclusivo Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Referenciado DI Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento	-	-	4.244.893,436	9.607
	103.628,233	4.389	21.616,751	833
Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento	287.419,355	3.452	-	-
Total	391.047,588	7.841	5.653.820,347	20.382

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

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 é determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do CSHG Soberano Master Fundo de Investimento Referenciado DI, administrado pela Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A. e que busca acompanhar, direta ou indiretamente, a variação do Certificado de Depósitos Interbancários (CDI).

O Fundo investe, ainda, em cotas do Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento administrado pelo Itaú Unibanco S.A., que investe prioritariamente em títulos públicos federais e em cotas do Itaú Renda Fixa Referenciado DI Custódia Soberano Longo Prazo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento administrado pelo Itaú Unibanco S.A., com rentabilidade determinada substancialmente pelo rendimento das cotas do Itaú Verso A Renda Fixa Referenciado DI Longo Prazo Fundo de Investimento, administrado pelo Itaú Unibanco S.A., e que busca acompanhar a variação do Certificado de Depósito Bancário (CDI) ou da taxa Selic.



De caráter imobiliário

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII)

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

Fundo	Segmento de atuação (*)	2017			2016		
		Quantidade de Cotas	Valor	%(**)	Quantidade de Cotas	Valor	%(**)
CSHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Lajes Corporativas	-	-	-	4.682	5.853	0,63%
Castello Branco Office Park Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Lajes Corporativas	-	-	-	8.401	5.351	5,94%
BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Lajes Corporativas	4.646	669	0,02%	-	-	-
Fundo de Investimento Imobiliário - FII BTG Pactual Corporate Office Fund	Híbrido	-	-	-	4.582	438	0,02%
Fundo de Investimento Imobiliário Shopping Jardim Sul	Shoppings	5.111	414	0,75%	5.111	381	0,23%
Fundo de Investimento Imobiliário Industrial do Brasil - FII	Logística	-	-	-	2	1	0,00%
Total		9.757	1.083		22.778	12.024	

(\*) Conforme classificação da ANBIMA.

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI)

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

Securitizadora	2017						
	Data de emissão - Série	Vencimento	Pagto. de Amortização e Juros	Juros (%)	Atualização Monetária	Rating	Valor de Mercado
Gaia Securitizadora S.A.	16/05/2013 - 48ª	16/06/2020	Mensal	11,00 a.a.	IPCA	BBB+	8.506 (a)
Gaia Securitizadora S.A.	15/01/2013 - 55ª	27/01/2025	Mensal	7,50 a.a.	IGP-DI	AA-	5.666 (b)
Gaia Securitizadora S.A.	10/07/2010 - 7ª	10/05/2025	Mensal	7,95 a.a.	IGP-DI	AA-	5.112 (c)
ISEC Securitizadora S.A.	02/07/2013 - 2ª	07/09/2022	Mensal	8,00 a.a.	IGP-M	AA	3.021 (d)
Brasil Plural Securitizadora S.A.	15/11/2012 - 4ª	15/09/2028	Mensal	6,30 a.a.	IPCA	AA-	9.912 (f)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/03/2011 - 221ª	20/01/2031	Mensal	8,25 a.a.	IGP-M	A+	890 (g)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/07/2010 - 171ª	13/06/2040	Mensal	8,30 a.a.	IGP-M	A+	907 (h)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/07/2010 - 169ª	13/06/2040	Mensal	8,30 a.a.	IGP-M	A+	3.164 (i)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2010 - 186ª	20/10/2030	Mensal	8,25 a.a.	IGP-M	AA-	3.884 (j)
Habitasec Securitizadora S.A.	16/05/2017 - 84ª	17/05/2021	Anual	2,00 a.a.	CDI	A+	4.504 (k)
RB Capital Securitizadora S.A.	01/03/2017 - 145ª	16/03/2023	Mensal	0,00 a.a.	99% CDI	AA	7.700 (l)
Ápice Securitizadora	03/03/2017 - 77ª	09/05/2023	Mensal	8,00 a.a.	IGP-M	AA	9.219 (m)
Ápice Securitizadora	25/08/2017 - 96ª	25/05/2029	Mensal	9,90 a.a.	IGP-M	AA-	6.569 (n)
Travessia	15/09/2017 - 4ª	15/09/2023	Mensal	8,05 a.a.	IPCA	A	7.016 (o)
RB Capital Securitizadora S.A.	06/08/2017 - 165ª	06/11/2027	Mensal	6,48 a.a.	IPCA	AA+	8.230 (p)
Vert Securitizadora	22/11/2017 - 2ª	22/11/2027	Mensal	8,06 a.a.	IPCA	AA-	10.159 (q)
Total CRI							94.459



2016

Securitizadora	Data de emissão - Série	Vencimento	Pagto. de Amortização e Juros	Juros (%)	Atualização Monetária	Rating	Valor de Mercado
Gaia Securitizadora S.A.	16/05/2013 - 48 <sup>a</sup>	16/06/2020	Mensal	11,00 a.a.	IPCA	BBB+	7.410 (a)
Gaia Securitizadora S.A.	15/01/2013 - 55 <sup>a</sup>	27/01/2025	Mensal	7,50 a.a.	IGP-DI	AA-	7.557 (b)
Gaia Securitizadora S.A.	10/07/2010 - 7 <sup>a</sup>	10/05/2025	Mensal	7,95 a.a.	IGP-DI	AAA	5.580 (c)
ISEC Securitizadora S.A.	02/07/2013 - 2 <sup>a</sup>	07/09/2022	Mensal	8,45 a.a.	IGP-M	AA	4.620 (d)
RB Capital Securitizadora S.A.	16/02/2011 - 55 <sup>a</sup>	16/03/2023	Mensal	7,95 a.a.	IPCA	AA-	8.671 (e)
Brasil Plural Securitizadora S.A.	15/11/2012 - 4 <sup>a</sup>	15/09/2028	Mensal	6,30 a.a.	IPCA	AA-	10.058 (f)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/03/2011 - 221 <sup>a</sup>	20/01/2031	Mensal	8,25 a.a.	IGP-M	A+	1.601 (g)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/07/2010 - 171 <sup>a</sup>	13/06/2040	Mensal	8,30 a.a.	IGP-M	A+	2.455 (h)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	13/07/2010 - 169 <sup>a</sup>	13/06/2040	Mensal	8,30 a.a.	IGP-M	A+	3.800 (i)
Brazilian Securities Companhia de Securitização	20/11/2010 - 186 <sup>a</sup>	20/10/2030	Mensal	8,25 a.a.	IGP-M	AA-	4.729 (j)
<b>Total CRI</b>							<b>56.481</b>

- (a) 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*: BBB+ (em 31/12/2015: A), pela Lopes Filho & Associados, em julho de 2014.
- (b) CRI (4) Shopping Goiabeiras - Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações do Shopping Goiabeiras, lastreados nos contratos de locação das lojas do shopping. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) alienação fiduciária de cotas; (iii) cessão fiduciária de recebíveis; (iv) fundo de reserva e (v) fundo de liquidez. Classificação de *Rating*: AA-, pela Liberum Ratings, em abril de 2013.
- (c) CRI Iguatemi Salvador - Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações do Shopping Iguatemi Salvador, lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) alienação fiduciária cédulas de crédito imobiliários e (iv) fiança bancária. A agência de *rating* Fitch Ratings Ltda. atribuiu a nota AAA ao CRI objeto da emissão.
- (d) CRI Pulverizado Lucio Engenharia - Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis e (iii) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Liberum Ratings Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota AA ao CRI objeto da emissão.
- (e) CRI Bangu Shopping - Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações do Bangu Shopping, lastreados pelos contratos de locação das lojas do empreendimento. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) alienação fiduciária de ações BSC e (iv) Fiança BSC. A agência de *rating* Fitch Ratings Ltda. atribuiu a nota AA- ao CRI objeto da emissão.
- (f) CRI Lojas Americanas - os créditos que deram origem ao CRI foram cedidos pela PKCenter que recebe aluguéis da empresa Lojas Americanas pelo uso do imóvel. As garantias do empreendimento são: (i) alienação fiduciária do imóvel; (ii) cessão fiduciária de recebíveis (ambos em Regime Fiduciário e Patrimônio Separados); (iii) os CRI sênior contam com garantia de subordinação do CRI júnior, conforme a ordem de pagamento dos CRI. Classificação de *Rating*: AA, pela Fitch Ratings Brasil Ltda, Filho & Associados, em setembro de 2014.
- (g) CRI Pulverizado Brazilian Securites: Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis e (iii) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.
- (h) CRI Pulverizado Brazilian Securites: Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.

- (i) CRI Pulverizado Brazilian Securites: Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.
- (j) CRI Pulverizado Brazilian Securites: Os créditos que deram origem ao CRI provém de operações de crédito imobiliário cedido para securitizadora, lastreados pelos contratos de compra e venda de imóveis residenciais. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) fundo de reserva, (iv) fundo de liquidez, (v) fundo de despesas e (vi) estrutura de CRI subordinado. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota AA- ao CRI objeto da emissão.
- (k) CRI Helbor: Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de financiamento imobiliário, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) garantia real, (ii) garantia fidejussória, (iii) garantia financeira adicional, (iv) obrigação de venda de empreendimentos. A agência de *rating* atribuiu a nota A+ ao CRI objeto da emissão.
- (l) CRI Aliancee Shopping Centers S.A.: Os créditos que deram origem ao CRI provém de direitos de crédito decorrentes de debêntures. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel; e (ii) cessão fiduciária de recebíveis. A agência de *rating* Fitch Ratings Brasil Ltda. atribuiu a nota AA ao CRI objeto da emissão.
- (m) CRI Anhanguera Educacional Ltda.: Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de locação, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) garantia fidejussória, (iii) fundo de liquidez, (iv) fundo de despesas. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota AA ao CRI objeto da emissão.
- (n) CRI Swiss Park: Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de venda e compra, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, (ii) regime fiduciário, e (iii) patrimônio separado. A agência de *rating* atribuiu a nota AA- ao CRI objeto da emissão.
- (o) CRI Amy: Os créditos que deram origem ao CRI provém de contratos de financiamento imobiliário, lastreados pelos créditos imobiliários representados pela CCI. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóveis, (ii) cessão fiduciária de recebíveis, (iii) aval, e (iv) fundo de reserva. A agência de *rating* Austing Rating Serviços Financeiros Ltda. atribuiu a nota A ao CRI objeto da emissão.
- (p) CRI Rede D'OR: Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários, lastreados por contratos de compra e venda e de locação. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel. A agência de *rating* Fitch Ratings Brasil Ltda. atribuiu a nota AA+ ao CRI objeto da emissão.
- (q) CRI JSL: Os créditos que deram origem ao CRI provém de créditos imobiliários, lastreados por contratos de locação. As garantias da operação são: (i) a alienação fiduciária do imóvel, e (ii) fiança. A agência de *rating* Sr Rating Prestação de Serviços Ltda. atribuiu a nota AA- ao CRI objeto da emissão.

**Letras de Crédito Imobiliário (LCI)**

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

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



## 5 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 0,8% ao ano, e paga mensalmente, até o quinto dia útil do mês subsequente ao que os serviços são prestados.

No exercício, foi apropriada a importância de R\$ 861 (R\$ 801 em 31 de dezembro de 2016) a título de taxa de administração.

## 6 Obrigação por captação de recursos

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

## 7 Política de distribuição dos resultados

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

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

<b>Distribuição de Rendimentos</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Caixa líquido das atividades operacionais	9.960	7.916
Lucro com venda de FII (líquido de IRRF)	332	-
Prejuízo com venda de FII	(722)	-
Atualização monetária CRI e LCI	(785)	3.398
Lucro com título de RF - NTN-B (líquido de IRRF)	154	-
Base de cálculo	8.939	11.314
Resultado mínimo a distribuir - 95%	8.492	10.748
Rendimentos apropriados no exercício	10.277	12.110
<b>Pagamentos nos exercícios (valores brutos)</b>		
Resultado distribuído referente ao exercício anterior	1.257	1.309
Resultado do exercício distribuído	9.513	10.853
Total pago no exercício	10.770	12.162
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir	764	1.257

## **8 Patrimônio Líquido**

### **a. Cotas de investimento**

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

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

A terceira emissão de cotas foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas realizada em 9 de outubro de 2017. A oferta das cotas objeto da 3ª Emissão será realizada em série única. No âmbito da 3ª Emissão será emitida, o desdobramento das cotas na quantidade de, no máximo, 1.500.000 cotas, sendo admitido o encerramento da oferta caso ocorra a subscrição parcial de, pelo menos, 300.000 cotas. Para o desdobramento foi utilizado a posição de fechamento do Fundo em 9 de outubro de 2017, na proporção de 10 novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passará a ser representada por 10 novas cotas.

Em 31 de dezembro de 2017 o patrimônio líquido está dividido por 1.047.090 cotas (104.709 em 31 de dezembro de 2016), com valor unitário de R\$ 100,894235 (1.017,168100 em 31 de dezembro de 2016), totalizando R\$ 105.645 (R\$ 105.584 em 31 de dezembro de 2016).

## **9 Condições para emissões e amortizações**

O Fundo pode realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, com o fim de adquirir novos ativos, de acordo com a sua política de investimento e observado que: I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil 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 não inferior a 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 novas emissões ou amortizações de cotas do Fundo.



**10 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.

**11 Negociação das cotas**

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

Data	Valor da cota em 2017	Data	Valor da cota em 2016
31/01/2017	1.008,00	29/01/2016	918,00
24/02/2017	1.070,00	29/02/2016	925,00
31/03/2017	1.035,00	31/03/2016	975,00
28/04/2017	1.069,69	29/04/2016	970,00
31/05/2017	1.035,00	31/05/2016	980,00
30/06/2017	1.059,99	30/06/2016	968,00
31/07/2017	1.099,99	29/07/2016	970,00
31/08/2017	1.067,00	31/08/2016	955,00
29/09/2017	1.070,00	30/09/2016	960,00
31/10/2017	103,69	31/10/2016	990,00
30/11/2017	102,20	30/11/2016	988,00
29/12/2017	103,96	30/12/2016	1.005,00

**12 Rentabilidade**

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (apurada considerando-se o resultado distribuído sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 9,83% (10,64% 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 rendimento distribuído no exercício sobre o valor médio ponderado de cotas integralizadas) foi de 9,77% (11,52% em 31 de dezembro de 2016).



13 Encargos debitados ao Fundo

	2017		2016	
	Valores	% (*)	Valores	% (*)
Taxa administração	861	0,80	801	0,75
Consultoria jurídica	27	0,03	35	0,03
Auditoria e custódia	74	0,07	71	0,07
Taxa de fiscalização CVM	23	0,02	28	0,03
CETIP	27	0,03	22	0,02
Outras despesas	130	0,12	37	0,03
<b>Total despesas administrativas</b>	<b>1.142</b>	<b>1,07</b>	<b>994</b>	<b>0,93</b>

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, no valor de R\$ 106.848 (R\$ 106.917 no exercício findo em 31 de dezembro de 2016).

14 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%.

**15 Demandas judiciais**

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

**16 Serviços de tesouraria, escrituração e custódia**

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

**17 Partes relacionadas**

Além da taxa de administração, conforme detalhado na nota explicativa nº 5 e as aplicações em cotas de fundos de investimento, conforme detalhado na nota explicativa nº 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:

**Cotas de fundo de investimento imobiliário**

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Título	Tipo de transação	Montante das transações	Resultado
Banco Inv Credit Suisse (Brasil) S.A.	Instituição	Cotas de	Compra	717	1
	Administradora	FII	Venda	13.864	14

**Títulos privados**

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Título	Tipo de transação	Montante das transações	Resultado	Taxas Médias Praticadas
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Instituição Administradora	CRI	Venda	1.156	-	100,00% IPCA
Credit Suisse Hedging-Griffo Corretora de Valores S.A.	Instituição Administradora	CRI	Compra	10.530	-	100,00% IPCA

**18 Mensuração ao valor justo**

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

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



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

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

2017				
Ativos	Consolidado			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	7.841	-	-	7.841
Letras de Crédito Imobiliário	-	3.115	-	3.115
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	1.083	-	-	1.083
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	94.459	-	94.459
Total do ativo	8.924	97.574	-	106.498
2016				
Ativos	Consolidado			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Cotas de Fundos de Investimento	20.382	-	-	20.382
Letras de Crédito Imobiliário	-	18.064	-	18.064
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	12.024	-	-	12.024
Certificados de Recebíveis Imobiliários	-	56.481	-	56.481
Total do ativo	32.406	74.545	-	106.951

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

19 Riscos associados ao Fundo

19.1 Riscos de mercado

19.1.1 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.

### 19.1.2 *Fatores macroeconômicos relevantes*

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

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

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

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

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



### **19.1.3 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.

## **19.2 Riscos relativos ao Fundo**

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

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, consequentemente, 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.

### **19.2.2 Desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

### **19.2.3 Riscos jurídicos**

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

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios, o que teria um impacto em sua rentabilidade.



#### **19.2.4 Risco tributário**

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

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Não cabe qualquer responsabilidade ao Administrador, caso não obtenha sucesso na manutenção desse limite.

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

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

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

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



#### **19.2.5 Riscos relativos ao investimento em Cotas de FIIs**

- (i) Quanto à rentabilidade: o investimento em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.
- (ii) Quanto à liquidez: Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Mesmo sendo as cotas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- (iii) Quanto à concentração: Conforme o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser adquiridas por cada cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um cotista, ou grupo de cotistas, venha a adquirir parcela substancial do Fundo, passando a deter uma posição concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelos cotistas majoritários em função de seus interesses, em detrimento da opinião dos cotistas minoritários.

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

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

### **19.3 Gerenciamento de riscos**

#### **19.3.1 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.

#### **19.3.2 Risco de liquidez**

A administradora prima por ativos líquidos, de acordo com o princípio de preservação de patrimônio adotado, visando assim agilidade de reposicionamento no mercado em um momento de maior volatilidade.

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

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

#### 19.3.4 **Risco operacional**

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

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

É de responsabilidade de cada colaborador conhecer e cumprir a regulamentação, políticas e procedimentos de controles e *reports* relativos às suas atividades e escalar imediatamente para seus superiores quaisquer problemas, dificuldades ou riscos e erros operacionais, do qual tenha ciência ou que tenha cometido, que possam impactar as informações a serem reportadas.

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

### 20 **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.

### 21 **Alterações estatutárias**

Em 9 de outubro de 2017, a Assembleia Geral Extraordinária dos Cotistas deliberou: (i) o desdobramento de cotas do Fundo, na proporção de 10 novas cotas para cota existente. As cotas advindas do desdobramento passaram a ser negociadas desde 10 de outubro de 2017 de mesma espécie e classe; (ii) a 3ª emissão de cotas do Fundo; e (iii) alterações no regulamento do Fundo no capítulo relativo à política de investimentos.

\* \* \*

Luiz Carlos Altemari  
Contador CRC 1SP165617/O-1

Bruno Laskowsky  
Diretor responsável