



CSHG Real Estate FII

Abril 2023

CSHG Real Estate
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Real Estate FII", "Fundo" ou "HGRE11")
CNPJ nº 09.072.017/0001-29

Faça parte do nosso mailing 

[Cadastre-se](#)

Copyright © 2023 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE 

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 126,51	R\$ 156,35	R\$ 1,5 bilhão	139.269	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
186.721 m ²	7,4%	7.796,49	3,8%	27,64%/16,82%

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 31,5 milhões (R\$ 2,67 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 28,4 milhões (R\$ 2,40 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 0,78 por cota, que será pago no dia 15 de maio de 2023.

Vale destacar alguns fatos importantes que ocorreram no Fundo durante o mês de abril:

- i. Receitas extraordinárias: Conforme apontado no relatório gerencial de março o Fundo finalizou a venda de diversos ativos que impactaram o resultado, foram elas:
 - Venda das lajes da torre Torre Rio Sul: O valor da transação foi de R\$ 25.749.750,00 pago a vista, o que gerou um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$ 9,0 milhões (R\$ 0,76 por cota);
 - Parcela da venda do Centro Empresarial Dom Pedro: O valor da primeira parcela da transação de R\$ 7,5 milhões, cujo o impacto negativo no resultado foi de aproximadamente R\$ 500 mil (R\$ 0,04 por cota);
 - Parcela da venda do Verbo Divino: O valor da parcela da transação de aproximadamente R\$ 33,5 milhões, cujo o impacto positivo no resultado foi de aproximadamente R\$ 17,9 milhões (R\$ 1,52 por cota);
- ii. Avanço do processo de venda dos conjuntos do Brasilinterpart: Como comunicado no relatório gerencial mês anterior, estamos próximos de efetivarmos os acordos comerciais com interessado nos conjuntos do edifício **Brasilinterpart**.
- iii. Vacância do Fundo: As vacâncias física e financeira do Fundo reduziram de, respectivamente, 9,9% e 35,5% em relação ao período do mês anterior - alcançando os patamares de 27,6% e 16,8%. Essas alterações foram motivadas principalmente pela conclusão das vendas de alguns ativos (**Centro Empresarial Dom Pedro, Torre Rio Sul**) e a locação de 11 conjuntos da Torre do Martiano para o Hospital Sírio Libanês (detalhes do contrato se encontram na seção comercial do relatório).
- iv. Venda CRI Goiabeiras: O Fundo possuía em carteira o CRI Goiabeiras, o qual foi adquirido em maio de 2012 e estava em PDD (Provisão para Devedores Duvidosos) de 100% desde dezembro de 2020, ou seja, este CRI estava marcado a zero, dado a grande deterioração do Shopping, grande perda de sua avaliação (laudo) e sucessivos resultados negativos, fazendo com que os proprietários do Shopping tivessem que aportar recursos no ativo ao longo dos últimos anos. A venda ocorreu por R\$ 935.000,00 e, dado o custo de aquisição de R\$ 6.956.646,93 reais, gerou um prejuízo em regime de caixa de R\$ 6.021.646,93 reais (R\$ 0,51/cota), o qual está demonstrado na linha "Outras Receitas e Correção Monetária". Ao longo do tempo sempre mantivemos o objetivo de realizar tal venda mas, dada a perspectiva de prejuízo, mantivemos negociações para realizá-la apenas quando possível e sem impactar os rendimentos do HGRE, o que ocorreu em abril. Isto, então, aumenta o patrimônio do Fundo proporcionalmente ao valor da venda.

2. Relação com Investidores

2.1. Informe de Rendimentos

Os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2022 foram disponibilizados pelo Itaú, escriturador do fundo, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

- Os Informes de Rendimentos estão disponíveis integralmente no formato digital, no [Portal de Correspondências Digitais](https://correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login) do Itaú (<https://correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login>), desde o dia 28 de abril de 2023;
- Para solicitação da segunda via dos Informes de Rendimentos e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado através dos telefones 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões), em dias úteis, das 9h às 18h;
- Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através do canal supracitado.

2.2. Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

No mês de abril de 2023, foi realizada a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas (AGO) para aprovação das contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022. A ata da assembleia está disponível para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br/>.

2.3. Apresentação Anual

A tradicional Apresentação Anual do fundo foi realizada em abril de 2023, e seu conteúdo pode ser acessado diretamente através desse [link](#).

3. Comercial

É com imensa satisfação que anunciamos a assinatura do contrato de locação do 1º ao 11º andar e uma loja do mall, totalizando 9.029,57m² da **Torre Martiniano**, para uma ocupação parte ensino superior e parte escritório do Hospital Sírio Líbanes. O preço acordado foi de R\$ 70,00/m² com uma carência de 13,5 meses e contrato de 10 anos. Tal período de carência foi concedido principalmente como contrapartida aos investimentos em infraestrutura que o locatário vai realizar e que serão incorporados ao imóvel, como parte do sistema de ar-condicionado (dutos e evaporadoras), forro, luminárias e reforma dos banheiros. Com essa transação, a decisão da gestão de entregar os andares sem as benfeitorias mencionadas tem se mostrado vantajosa, tendo em vista que o período de carência concedido está em linha com o ofertado pelos concorrentes de mercado para imóveis que já possuem esse tipo de infraestrutura instalada.

Em paralelo, também tivemos o aditivo da BeFly assinado, aumentando o objeto do contrato de locação no **Paulista Star** em aproximadamente 1.300m². Com a assinatura deste aditivo o prédio fica 100% ocupado.

Contemplando as locações mencionadas acima, o Fundo fica com uma vacância financeira de 16,82% e física de 27,64%.

Além disso, concluímos a assinatura do contrato de locação do conjunto 1101 do **Ed. Berrini One**, com área locável de 548,82m², sendo que com essa locação o Fundo zera a vacância da sua participação no ativo. O valor de aluguel está em linha com o praticado no prédio e o prazo de vigência inicia em maio/23, impactando a vacância do Fundo somente no próximo relatório.

Em complemento ao informado no relatório de fevereiro, foi assinado e devidamente cumprido o acordo com o locatário do **Ed. Alegria**, sendo que foram quitados os aluguéis em atraso, além de um valor excedente à título de indenização do custo de obra, totalizando 3 milhões recebidos entre março e abril. Com isso, consideramos definitivamente resolvido o relacionamento com o então locatário do empreendimento.

Por fim, continuamos em tratativas para elaboração da minuta do contrato de compra e venda do Ed. Alegria e no cenário da venda se concretizar, já considerando a locação do Berrini One, a vacância financeira do fundo deve ficar por volta de 13% e física 15%.

4. Técnico

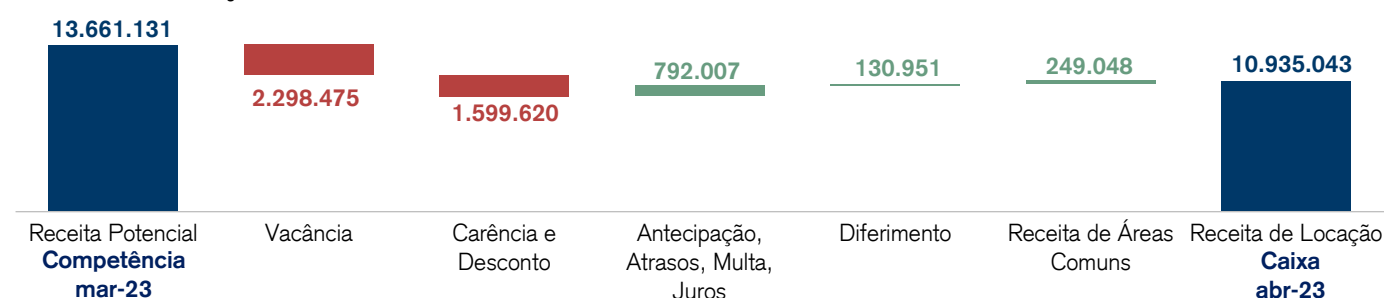
O time técnico vem acompanhando a obra de ampliação da **Torre Martiniano**, porém, a mesma encontra-se sem avanço físico no mês de abril. Os detalhes do andamento físico-financeiro do Martiniano serão expostos na seção de "Obras e Desenvolvimento". Apesar dessa paralisação, a torre, que passou pelo retrofit encontra-se operacional e recebendo locatários. Nos outros imóveis que são acompanhados pelo time técnico, destacam-se o **Alegria** e o **Antônio das Chagas** – vagos no momento – onde foram contratadas empresas de segurança e manutenção para conservação dos imóveis nesse período.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2023	Março de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	10.935.043	10.942.452	41.116.115	120.820.416
Rendimentos Mobiliários ¹	143.418	39.989	196.805	1.481.312
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	20.424.380	-	20.424.380	38.917.577
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas²	31.502.841	10.982.441	61.737.300	161.219.305
Despesas Financeiras ¹	(908.346)	(751.125)	(3.529.856)	(10.811.397)
Despesas Imobiliárias ¹	156.271	(234.577)	(798.016)	(7.421.838)
Despesas Operacionais ¹	(2.334.517)	(1.128.902)	(6.302.761)	(19.516.910)
Total de Despesas²	(3.086.592)	(2.114.605)	(10.630.632)	(37.750.146)
Resultado	28.416.249	8.867.836	51.106.667	123.469.160
Rendimento Anunciado	9.217.858	9.217.858	36.871.433	114.395.985
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

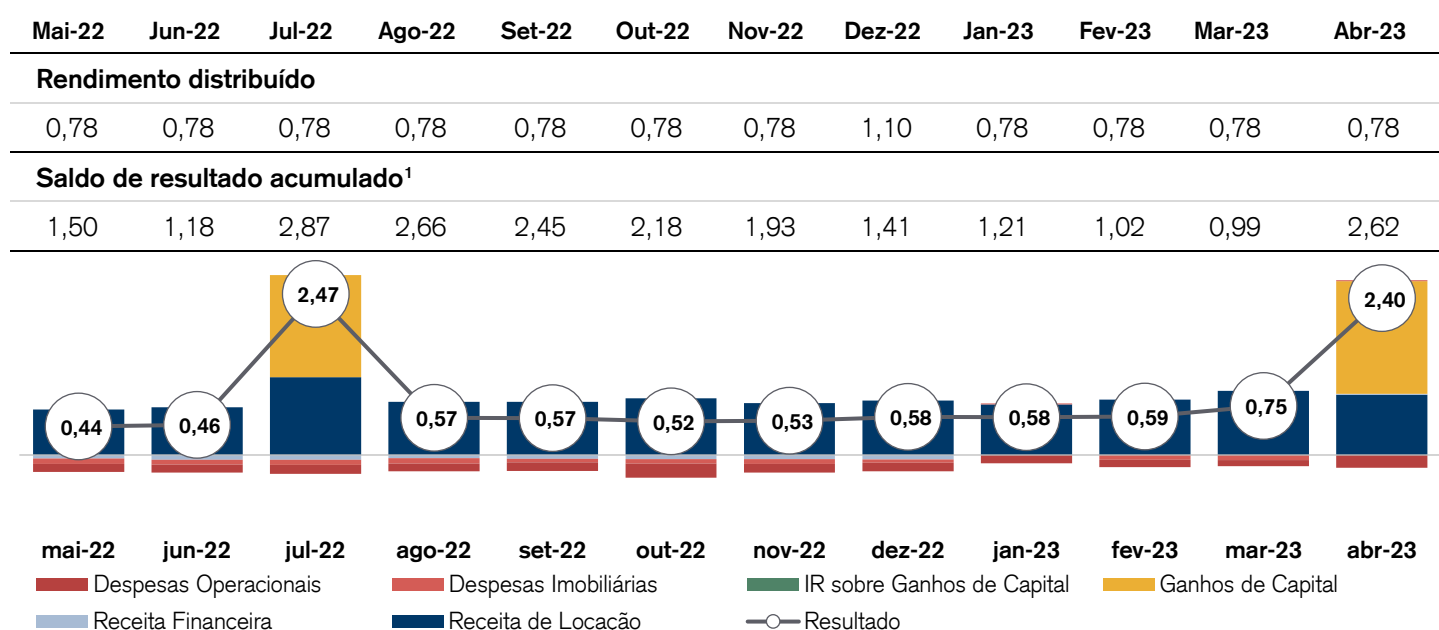
Fonte: CSHG. ²Houve a reclassificação contábil de um valor recebido em março, o qual não altera o resultado do mês.

Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

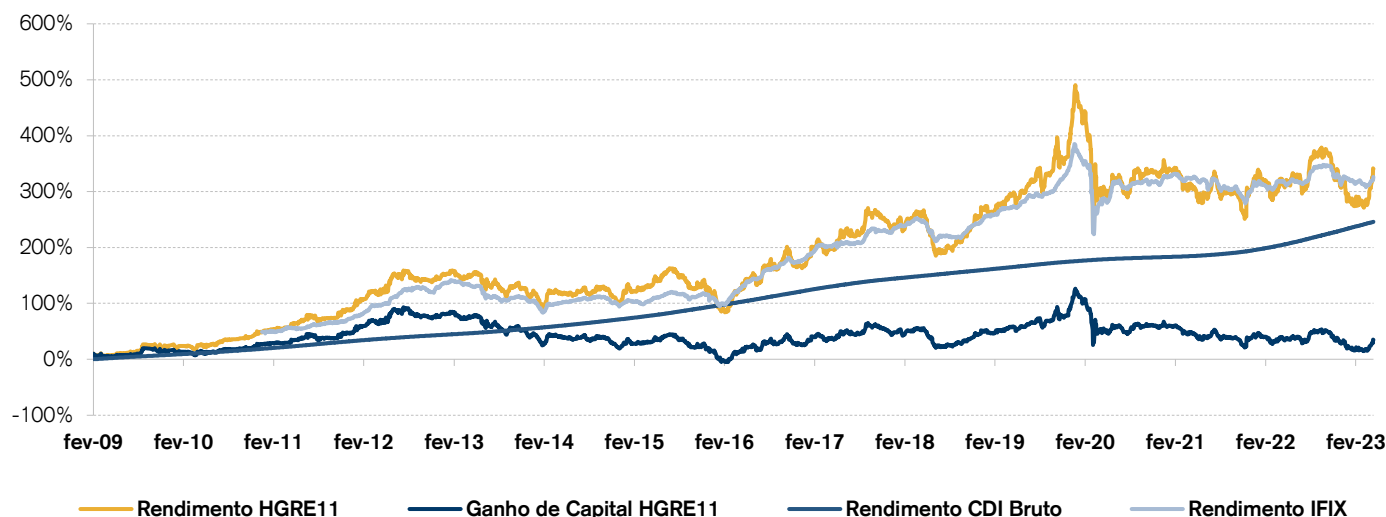
Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

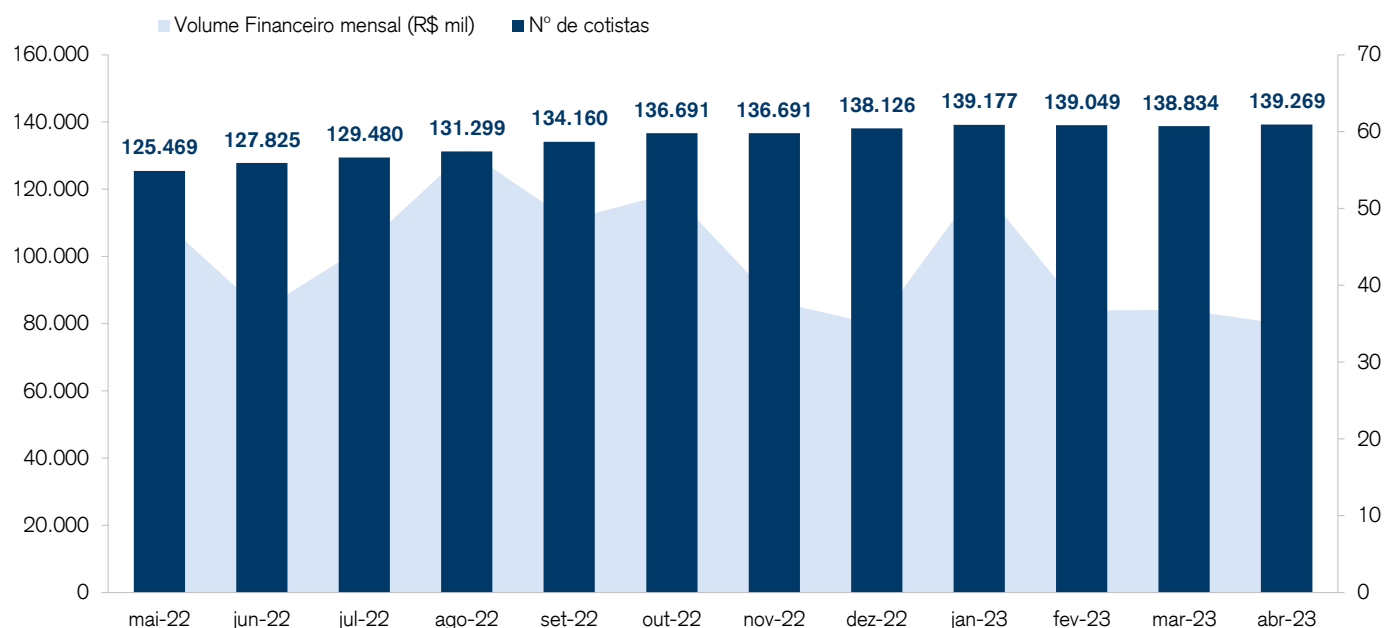
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (16/02/09)
HGRE11 ¹	14,2%	6,0%	6,7%	340,5%
IFIX ¹	3,5%	-0,3%	1,6%	*
CDI Bruto	0,9%	4,2%	13,4%	245,8%



Fonte: Economática (de 16 de fevereiro de 2009 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 31/03/2023.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	34,9	161,5	523,1
Giro¹	2,5%	12,1%	35,2%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

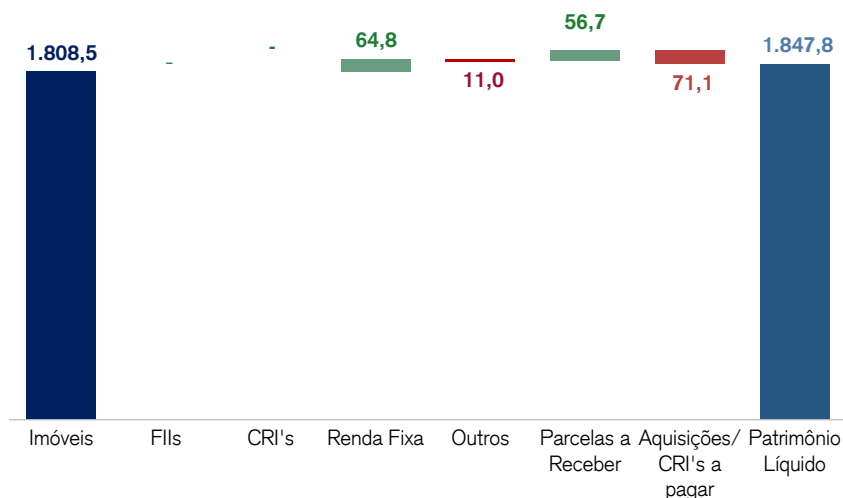


Fonte: Economática e CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Abril 2023 (Database: 28/04/2023).

Carteira

Composição do Patrimônio Líquido (Valores: R\$ milhões)



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.808,5
FIs	-
CRI's	-
Renda Fixa	64,8
Outros	12,1
Parcelas a Receber	33,5
Aquisições/ CRI's a pagar	(71,1)
Patrimônio Líquido	1.847,8
Quantidade de Cotas (nº)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	156,35

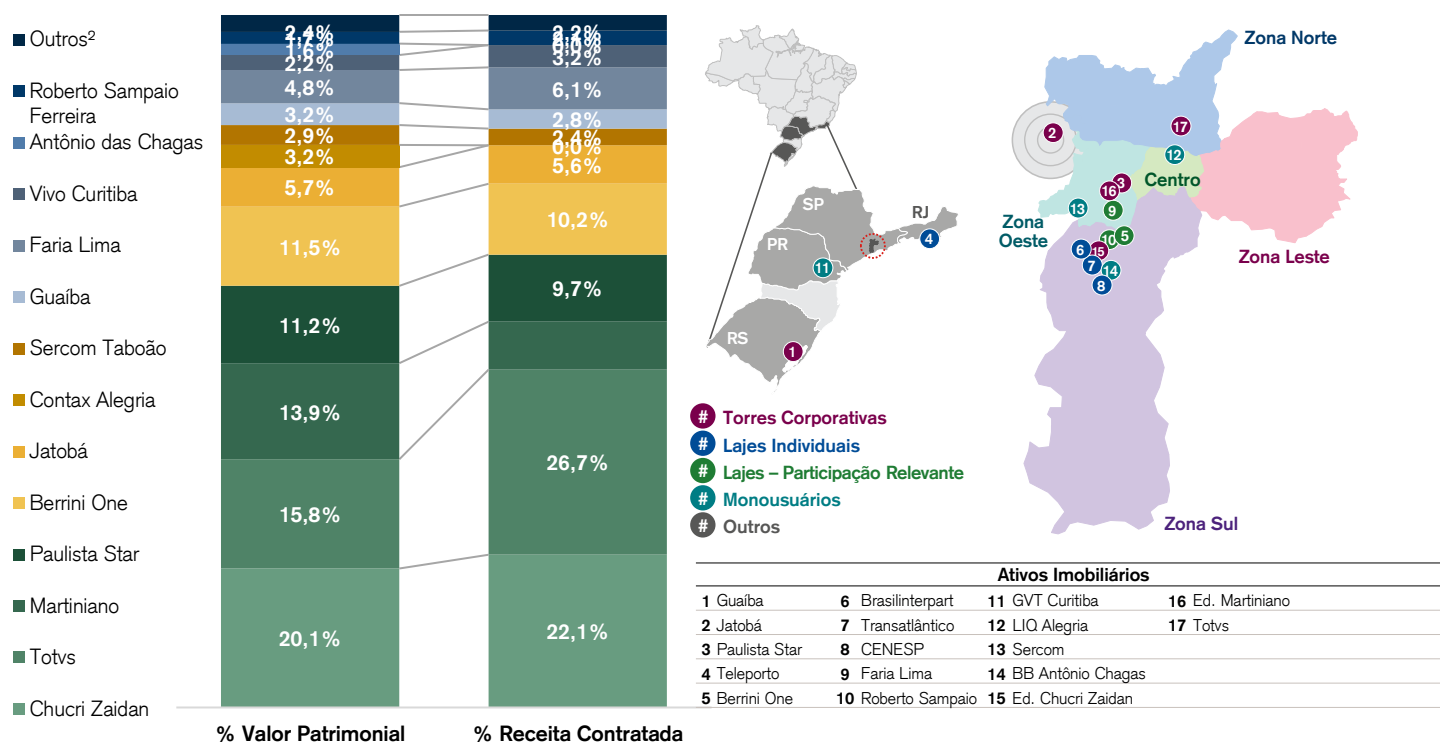
Fonte: CSHG.

Detalhamento Aquisições/ CRI's a pagar e Parcelas a Receber

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	33,5	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições/ CRI's a pagar	Saldo CRI Chucri Zaidan	(71,1)	(link)
	Parcelas a Receber	Venda CEDP	23,1	(link)

Fontes: CSHG* Leia ao fato relevante para mais detalhes.

Ativos Imobiliários

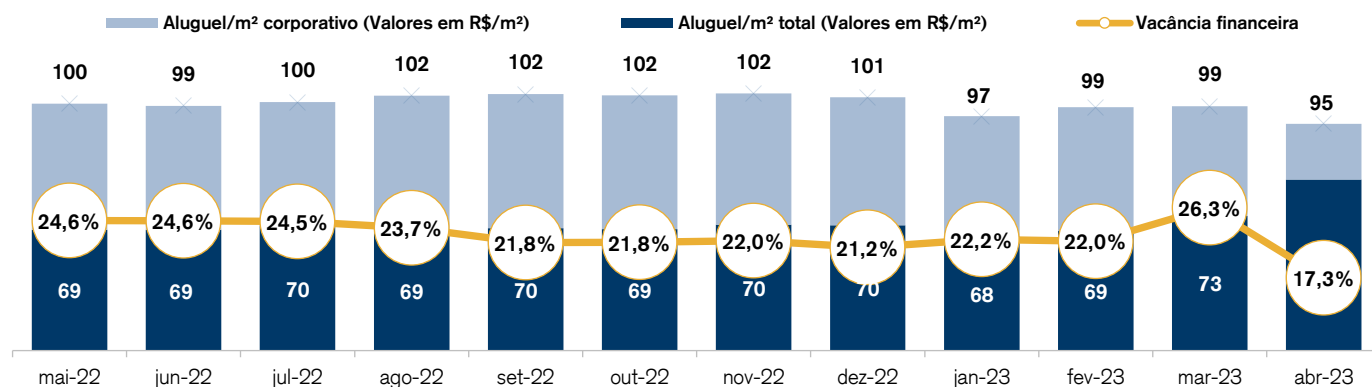


Fontes: CSHG. ²Outros: Refere-se a imóveis que representam percentual inferior a 1,5% do Total do Valor dos Ativos, quais sejam: Brasilinterpart, CENESP, Teleporto, Torre Rio Sul e Transatlântico.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Abril 2023 (Database: 28/04/2023).

Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos

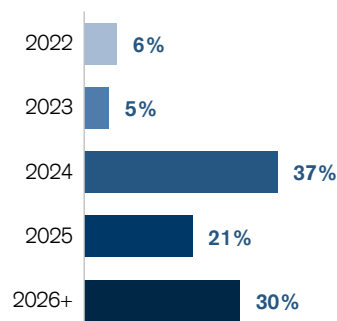
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

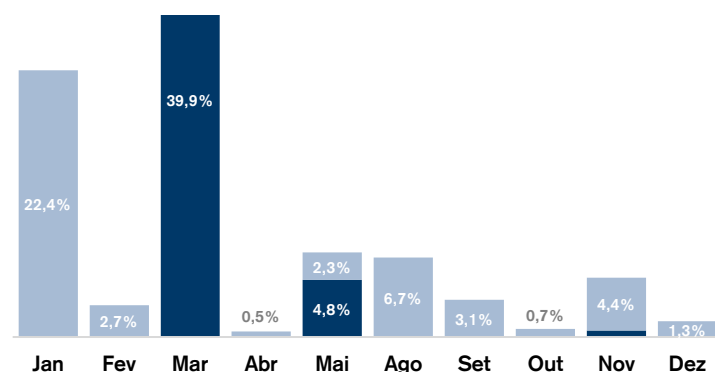
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



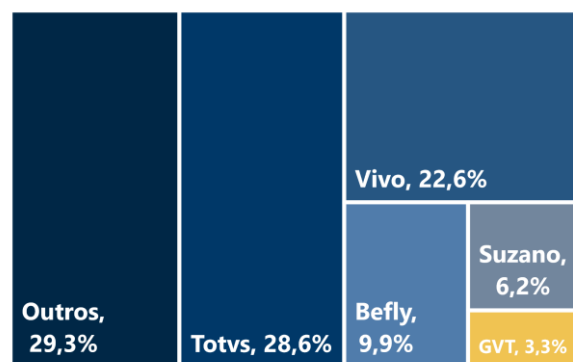
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



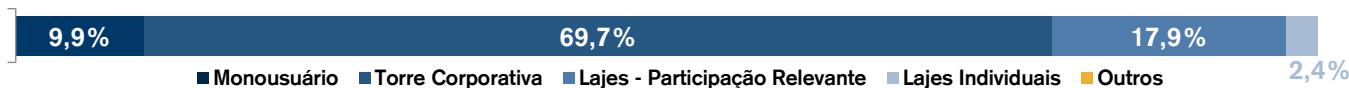
Fontes: CSHG.

Exposição por locatários (% da receita contratada)



Fontes: CSHG. Quantidade de Locatários: 33

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



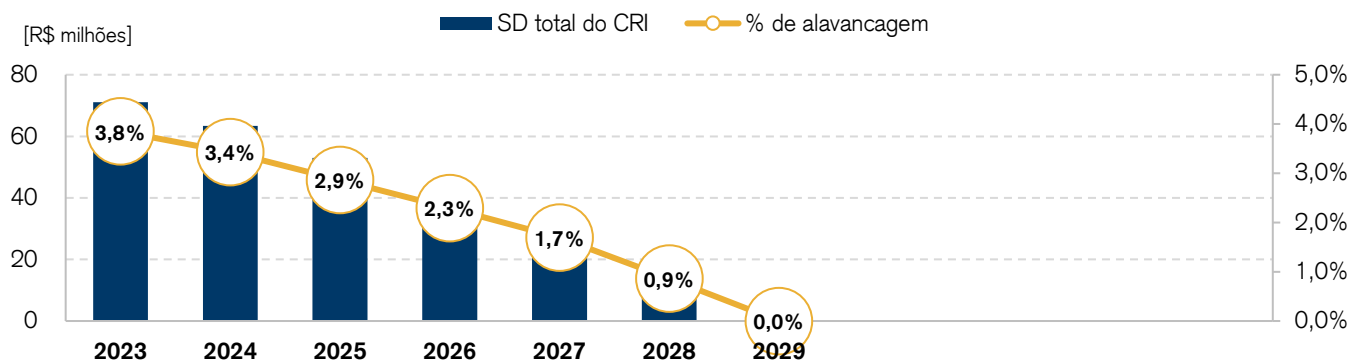
Fonte: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Abril 2023 (Database: 28/04/2023).

Alavancagem

Na sequência, é possível verificar o gráfico de: (i) Saldo Devedor total e % de alavancagem do Fundo frente ao Patrimônio Líquido, o qual mostra a evolução desse indicador ano a ano; e (ii) amortização do Saldo Devedor atual, o qual mostra as tranches de pagamentos que o Fundo precisará honrar no período sobre o Saldo Devedor do CRI.

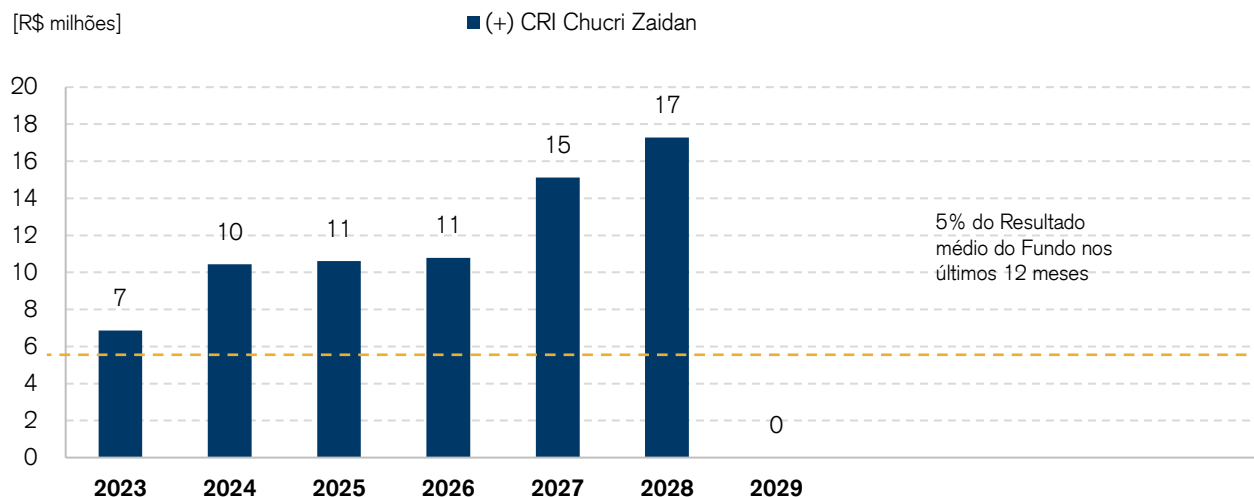
Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total do CRI e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual do CRI

No gráfico abaixo, mostramos o eventual consumo de caixa anual necessário para fazer frente às amortizações das dívidas e destacamos em amarelo o valor correspondente a 5% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses, dado que seria este o capital remanescente o Fundo não estaria obrigado a distribuir aos cotistas, nos termos da regulamentação vigente. No pior cenário, em que o Fundo não tenha caixa disponível, este limite de 5% de resultado poderia ser usado para cumprir com as amortizações e pagamentos previstos sem impacto direto nas distribuições de rendimentos.



Fonte: CSHG

CRI	Codigo	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de início	Prazo	Carencias
CRI Chucui	16L0194496	R\$ 72,8 milhões	CDI	1,65%	jan-17	12 anos	1 mês

Fonte: CSHG

Principais Eventos

10/04/2023 (Link)	Venda Imóvel Centro Empresarial Dom Pedro O Fundo assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CVC") por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade do imóvel situado na Rodovia Dom Pedro I, km 73, Bairro Mato Dentro, cidade de Atibaia, estado de São Paulo, CEP 12954-260 ("Imóvel").
06/04/2023 (Link)	Venda Ed. Torre Rio Sul Center O Fundo firmou, nesta data, a Escritura Definitiva de Compra e Venda e Outras Avenças ("Escritura"), por meio da qual concluiu a venda dos conjuntos 3106, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 e 3207 do Condomínio Edifício Rio Sul Center, pelo valor de R\$ 25.749.750,00.
07/12/2022 (Link)	Venda Ed. Torre Rio Sul Center Assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CCV"), por meio da qual se comprometeu a alienar os conjuntos 3106, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 e 3207 do Ed. Torre Rio Center.
11/04/2022 (Link)	Repactuação das Condições de Pagamento - Venda Verbo Divino O Fundo confirmou a repactuação das condições de pagamento na venda do Verbo Divino. As parcelas restantes (anteriormente 9) serão pagas em 4 vezes, totalizando os R\$ 109.120.342,95 restantes no pagamento da venda do imóvel.
25/10/2021 (Link)	Venda Mario Garnero II Conclusão da venda dos cjs. 11, 21, 31, 41 e 171 do Ed. Mario Garnero no valor total de R\$ 67.968.120. A transação gerou um lucro em regime de caixa para o Fundo de R\$ 36.497.715,48.
06/10/2021 (Link)	Venda Mario Garnero II Assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CCV"), por meio da qual se comprometeu a alienar os conjuntos 11, 21, 31, 41 e 171 do Ed. Mario Garnero. Com a assinatura do CCV, o Fundo recebeu, a título de sinal, o valor de R\$ 31.265.335,20.
24/06/2021 (Link)	Venda Mario Garnero Conclusão da venda dos conjuntos 51 e 161 do ed. Mario Garnero. O preço total de venda foi de R\$ 22.000.000.

Obras e desenvolvimentos

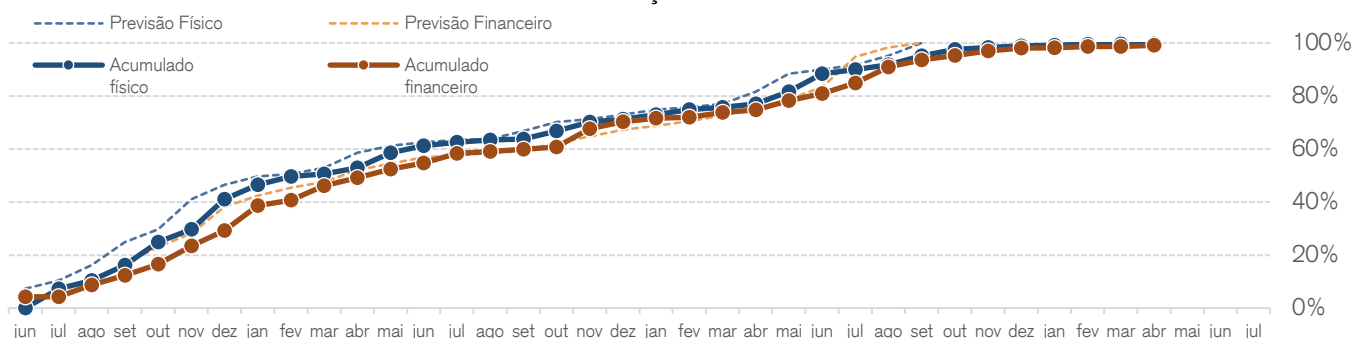
• Torre Martiniano: Retrofit e expansão do imóvel

A obra encontra-se paralisada no aguardo do avanço das aprovações no âmbito da prefeitura, conforme relatado no relatório anterior, entretanto, o avanço físico também tem sido impactado devido à equipe de obra da construtora responsável que vem sendo substituída nas últimas semanas. A construtora, de modo geral, vem apresentando uma série de dificuldades na gestão da obra e na rotina com os fornecedores. Tal fato poderá gerar um atraso na entrega da fase 2 independentemente da conclusão de aprovação junto à prefeitura, por isso, o time técnico vem avaliando a possibilidade de realizar contratações em paralelo para a finalização das frentes pendentes.

Acompanhamento dos serviços

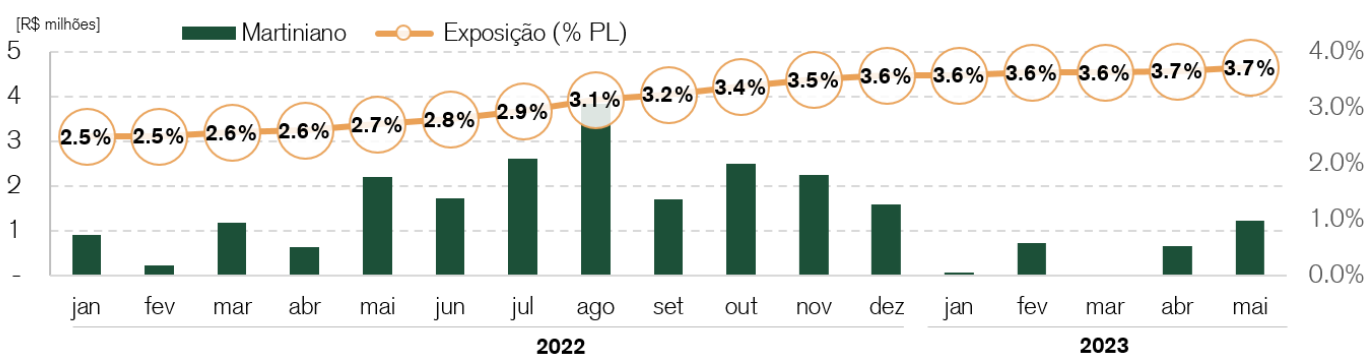
Ano	2020	2021	2022												2023					Total realizado
Mês	junho a dezembro	janeiro a dezembro	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	
Avanço físico mensal	N/A	N/A	1.6%	2.0%	0.9%	1.3%	4.7%	6.7%	1.5%	1.9%	3.4%	2.3%	0.7%	0.6%	0.3%	0.3%	0.1%	0.0%	0.4%	99.6%
Acumulado físico	41.1%	30.2%	72.9%	74.9%	75.7%	77.0%	81.7%	88.4%	89.9%	91.8%	95.2%	97.5%	98.3%	98.9%	99.2%	99.5%	99.6%	99.6%	100%	
Avanço financeiro mensal	N/A	N/A	1.4%	0.3%	1.8%	1.0%	3.4%	2.7%	4.1%	6.0%	2.6%	1.8%	1.6%	1.1%	0.04%	0.51%	0.0%	0.5%	0.9%	99.1%
Acumulado financeiro	29.3%	41.0%	71.7%	72.0%	73.8%	74.8%	78.2%	80.9%	84.9%	90.9%	93.5%	95.3%	97.0%	98.1%	98.1%	98.6%	98.6%	99.1%	100%	
Desembolso (R\$ em milhões)	18.8	26.3	0.91	0.21	1.17	0.62	2.21	1.71	2.60	3.83	1.69	2.49	2.25	1.58	0.06	0.71	0.00	0.65	1.23	67.79
	realizado																	previsto		

Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento



Ano	2022												2023					Total
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	
Total investido Martiniano (R\$ em milhões)	46.0	46.2	47.4	48.0	50.2	51.9	54.5	58.3	60.0	62.5	64.8	66.4	66.4	67.1	67.1	67.8	69.0	67.14
Exposição (% PL)	2.5%	2.5%	2.6%	2.6%	2.7%	2.8%	2.9%	3.1%	3.2%	3.4%	3.5%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%	3.6%
	realizado																previsto	

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
<u>Brasilinterpart</u>	SP	São Paulo	1.035,24	5,76%	100%	BB
<u>Roberto Sampaio Ferreira</u>	SP	São Paulo	3.519,90	40%	0,0%	BB
<u>Berrini One</u>	SP	São Paulo	10.795,22	33,14%	5,08%	AAA
<u>Transatlântico</u>	SP	São Paulo	1.578,54	6,94%	66,66%	BB
<u>Centro Empresarial SP – CENESP</u>	SP	São Paulo	3.070,48	1,43%	0,0%	BB
<u>Antônio das Chagas</u>	SP	São Paulo	4.822,41	100%	100%	BB
<u>Chucri Zaidan</u>	SP	São Paulo	22.810,02	100%	0,0%	AA
<u>Paulista Star</u>	SP	São Paulo	13.702,03	100%	9,59%	A
<u>Torre Martiniano</u>	SP	São Paulo	20.059,75	100%	91,82%	A
<u>Cond. Brigadeiro Faria Lima</u>	SP	São Paulo	4.757,40	17,48%	0%	BB
<u>Totvs</u>	SP	São Paulo	26.963,38	100%	8,85%	AAA
<u>Sercom Taboão</u>	SP	Taboão da Serra	16.488,26	100%	0%	N.A
<u>Torre Jatobá - CBOP</u>	SP	Barueri	16.036,81	50%	39,70%	A
<u>Teleporto</u>	RJ	Rio de Janeiro	2.309,86	5,55%	19,77%	BB
<u>Vivo Curitiba</u>	PR	Curitiba	9.163,74	100%	0%	A
<u>Guaíba</u>	RS	Porto Alegre	10.559,04	100%	61,87%	BB

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

CSHG Real Estate
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
 CNPJ nº 09.072.017/0001-29



Objeto do Fundo

O CSHG Real Estate FII tem como objeto a aquisição, para exploração comercial, de empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, que potencialmente gerem renda, através de aquisição de parcelas e/ou da totalidade de empreendimentos imobiliários, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive direitos a eles relacionados, predominantemente lajes corporativas, desde que atendam aos critérios de enquadramento e à política de investimentos do Fundo.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 1.897.346.445,48

mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
1.924,6	1.917,5	1.914,5	1.912,8	1.911,6	1.908,3	1.906,1	1.854,1	1.855,2	1.855,4	1.853,8	1.847,7

Quantidade de cotas: 11.817.767

Início das atividades

Mai de 2008

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Administradora

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

Tipo Anbima - segmento de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Lajes Corporativas

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração

1,0% ao ano sobre valor de mercado.
 Para mais informações consulte regulamento.

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGRE11

¹Glossário

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo	
Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do mês.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Dividend Yield	Termo em inglês representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
R\$/m²	É o valor de mercado excluído todos ativos mobiliários dividido pela ABL do fundo.
% Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel em percentual do patrimônio líquido
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	Compreende a porcentagem da receita de locação potencial das áreas vagas sobre a receita de locação total do Fundo.
Seção: Comentário da Gestão	
Cap Rate	Jargão estrangeiro para índice de capitalização que é calculado como o aluguel anual do imóvel dividido pelo seu custo de aquisição.
SPE	Sociedade de Propósito Específico.
Built-to-suit	Construção sob medida.
TIR	Taxa Interna de Retorno
CRI	Certificado de recebíveis imobiliários.
Seção: Composição do Resultado	
Receita de Locação	Compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos.
Rendimento Mobiliário	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, CRI, LCI, fundos de renda fixa líquidos de IR e lucro ou prejuízos advindos de SPEs.
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o ganho de capital na venda de imóveis, fundos de investimento imobiliário, CRI e LCI brutos e outros ativos mobiliários.
Despesas Imobiliárias	Compreende despesas diretamente relacionada aos imóveis, tais como: condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, entre outros.
Despesas Financeira	Compreende despesas diretamente relacionadas ao pagamento de encargos e juros associados à parcelas de aquisição de imóveis, CRI, entre outros
Despesas Operacionais	Compreende despesas diretamente relacionadas ao Fundo, tais como taxa de administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e B3, entre outros.
Resultado	Compreende os ganhos financeiros gerados pelo Fundo no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende os ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo historicamente desde sua constituição.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. É utilizado o valor da média do aluguel das áreas locadas do

	mesmo imóvel. Em casos que não houver referência de área locada no mesmo imóvel, será utilizado o aluguel divulgado no último laudo de avaliação anual (eg. monousuários)..
Antecipação, Atrasos, Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e aluguéis antecipados subtraído dos não recebimentos de aluguéis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (e.g. considera o reinvestimento dos dividendos) ou do número do índice no período em questão.
IFIX	Índice de fundos imobiliários, cuja composição quadrimestral é calculada e divulgada pela B3.

Seção: Liquidez

Volume financeiro	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociadas dentre todas as cotas do Fundo no período
Presença em pregões	Refere-se a porcentagem de dias em que as cotas do Fundo foram negociadas.

Seção: Carteira

PL	Representação abreviação do patrimônio líquido do Fundo.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

Seção: Alavancagem

Alavancagem	É o saldo devedor da operação de securitização realizadas antes da aquisição do imóvel.
Saldo Devedor	É o montante financeiro das operações de alavancagem.

Atendimento a investidores
ri.imobiliario@cshg.com.br

Ouvidoria
DDG: 0800 77 20 100



Este material foi preparado pela Credit Suisse Hedging-Griffo ("CSHG"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas e/ou potenciais, dos Fundos Imobiliários geridos pela CSHG para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A CSHG não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela CSHG. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em 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 projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. A medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES