



CSHG Real Estate FII

Março 2024

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 © 2024 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\$ 130,48	R\$ 153,52	R\$ 1,5 bilhão	152.612	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
166.945 m ²	7,17 %	R\$ 8.741,91	3,4 %	18,62%/15,31 %

1. Comentários do Gestor

No mês de março de 2024, o Fundo apurou uma receita total de R\$ 35,6 milhões (R\$ 3,01 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 32,3 milhões (R\$ 2,74 por cota). Neste mês, os principais impactos extraordinários no resultado do Fundo foram, em ordem decrescente: (i) a venda do Ed. Faria Lima no valor de R\$ 23,8 milhões (+R\$ 2,0 por cota); (ii) o reconhecimento da indenização da venda do imóvel Rua Alegria no valor de R\$ 750,0 mil (+R\$ 0,06 por cota) e (iii) o recebimento da multa rescisória da Armac no valor de R\$ 691,4 mil (+R\$ 0,06 por cota).

1.1. Venda Imóvel Ed. Faria Lima

Conforme informado no relatório anterior, a transação de venda do Ed. Faria Lima que estava em andamento foi concluída no mês de março ([link](#)). A alienação do imóvel se deu pelo preço total de R\$ 95.000.000,00 ("Preço"), a ser pago da seguinte forma:

- (i) R\$ 52.250.000,00 recebidos no dia 14 de março de 2024 que resultaram em um lucro parcial em regime caixa de R\$ 23.837.353,95 (aproximadamente R\$ 2,01 por cota);
- (ii) R\$ 42.750.000,00 a serem recebidos em 4 parcelas semestrais ajustadas pela variação positiva do IPCA/IBGE no valor unitário de R\$ 10.687.500,00.

Após o recebimento de todas as parcelas, o Fundo terá auferido um lucro caixa total, sem considerar as correções previstas nas parcelas, de aproximadamente R\$ 43.340.643,55 (aproximadamente R\$ 3,67 por cota).

A fim de melhor rentabilizar os recursos em caixa provenientes da venda do Ed. Faria Lima, a gestão optou por, ao invés de realizar o pré-pagamento do CRI Chucri Zaidan, única operação de alavancagem que o Fundo possui atualmente, comprar outros CRIs na ponta do ativo em volume e taxas equivalentes ao CRI Chucri Zaidan para neutralizar receitas e despesas financeiras do Fundo.

1.2. Assembleia Extraordinária de Cotista

Em 9 de abril de 2024 convocamos a Assembleia Geral Extraordinária, para deliberar sobre a transferência das atividades de gestão e administração, no contexto da alienação do negócio de administração e gestão da carteira de fundos imobiliários da CSHG ao Pátia.

Todos os documentos relativos ao Fundo, incluindo Edital de Convocação, Proposta da Administradora e materiais de suporte encontram-se disponíveis no site da CSHG, em <https://imobiliario.cshg.com.br>. Adicionalmente, foi criada uma página para consolidação de materiais e documentos sobre o tema, disponíveis para os investidores em www.assembleiashg.com.br.

Se você é cotista, participe das assembleias a partir do dia 12 de abril de 2024, votando eletronicamente por meio da Área do Investidor da B3 e via link de acesso direto recebido pelo e-mail contact@cuoreplatform.com.

2. Comercial

O Fundo fechou o mês de março com uma redução nas vacâncias física e financeiras para 18,62% e 15,31% respectivamente, motivada pela retirada da carteira do **Ed. Alegria**, uma vez que foram cumpridas as condições precedentes para o negócio, que deu início ao fluxo de pagamentos previsto no acordo, com o recebimento pelo Fundo de R\$ 1.000.000, sendo R\$ 250.000 pela Parcela Inicial e R\$ 750.000 a título de indenização pelo não fruição do Imóvel, gerando uma receita extraordinária de R\$ 0,06 por cota.

Na **Torre Jatobá – CBOP a Armac** efetivou a devolução de um dos três andares ocupados, com o pagamento da multa rescisória no valor de R\$ 691 mil (R\$ 0,06 por cota). O espaço foi devolvido totalmente mobiliado e pronto para ser ocupado, e já tivemos visitas de interessados.

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 – Março 2024 (Database: 28/03/2024).

Na **Torre Martiniano**, continuamos com um grande volume de visitas e consultas e existe uma negociação para a locação de 4 andares em fase mais avançada. Estamos trabalhando para chegar no acordo comercial e iniciar discussão contratual ainda no mês de abril. Caso seja concretizada, restarão apenas 2 andares vagos na torre e voltaremos nossa atenção à comercialização do mall e quiosques do boulevard, além de fechar o projeto arquitetônico do centro de convenções para determinar as responsabilidades de execução com o locatário operador do espaço.

No **Centro Empresarial Guaíba** estamos evoluindo com uma nova demanda para ocupação de um andar, também por um órgão público. Os moldes do negócio deverão seguir o anterior, com o locatário recebendo o espaço pronto para ocupar e estamos verificando a melhor forma de executar, se com capital do fundo ou utilizando uma empresa terceira especializada neste tipo de negócio.

Por fim, estamos na reta final da discussão contratual para a locação de metade do mall do **Sêneca** e nossa expectativa é de assinar nas próximas semanas.

3. Técnico

Após a conclusão do fluxo de obras de retrofit e expansão do **Martiniano**, as ações e discussões técnicas do imóvel estão focadas nas intervenções pós-obras associadas aos ajustes de implantação da operação junto à administração predial, dado que o principal ponto é a integração de todos os serviços, instalações e sistemas entre a torre – que já está ocupada – e a área comercial nova que contém as lojas, pontos de quiosques, praça de alimentação e centro de convenções.

Um ponto crítico que surgiu após a conclusão das obras foi a identificação de fissuras e trincas no piso do chamado “foodhall”. Esse item demandou a ação de intervenções corretivas que estão em andamento com substituição dos materiais instalados. Tal fato acabou impedindo a liberação imediata dos lojistas para início de suas obras de montagem das operações de alimentação, impactando também a liberação do espaço para instalação do mobiliário. De todo modo, esse ponto não impacta a inauguração do espaço, visto que o local só poderá ser liberado para acesso do público após a emissão do Habite-se do local, o qual pode levar mais 90 dias até a conclusão.

No **Chucri Zaidan**, segue em andamento um pacote de intervenções pontuais para a melhoria do sistema de drenagem das águas que escoam pela parede diafragma dos subsolos. Paralelamente, os estudos de reposicionamento estão passando por uma etapa de revalidação dos parâmetros urbanísticos, dado que a revisão do Plano Diretor Estratégico realizado no ano passado levou a alterações de parte das regras de aprovação que estavam sendo consideradas no planejamento desse reposicionamento.

Outro fluxo de obras significativos que vem sendo estudado e monitorado pelo time técnico é o pacote de investimentos que poderão ser executados no **Sêneca** a partir do fechamento da nova locação prevista no empreendimento.

4. Relação com Investidores

4.1. Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

No mês de abril de 2024 será 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 2023.

Fundo	Data	Horário
HGRE11	22-Apr-24	15:00

A participação dos investidores na AGO pode ocorrer de forma presencial ou não presencial, por meio de voto eletrônico ou procuração, podendo ser representados pela própria Administradora, neste último caso.

Para participação na Assembleia de forma não presencial, as seguintes opções estarão disponíveis aos cotistas:

- Via agente de custódia: os cotistas poderão manifestar seu voto por intermédio de seu agente de custódia através do sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (‘B3’), de acordo com os prazos e os procedimentos operacionais estipulados pelo agente de custódia em conformidade com a B3. Os agentes de custódia encaminharão as informações sobre a respectiva AGO aos investidores sob sua responsabilidade e transmitirão as respectivas manifestações de voto de seus investidores à Central Depositária da B3;
- Via Área do Investidor: os cotistas poderão manifestar seu voto diretamente através do sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3, pelo portal Área do Investidor, de acordo com os prazos e os procedimentos operacionais estipulados pela B3;

- Via Administradora: os cotistas poderão solicitar, no endereço eletrônico ri.imobiliario@cshg.com.br, o modelo de voto eletrônico ou de procuração, abrangendo as possíveis opções de deliberação, de forma a viabilizar o exercício do seu direito de voto diretamente junto à Administradora.

As contas e demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, assim como o parecer do auditor independente e o Informe Anual do Fundo (nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada) encontram-se disponíveis para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br/>, em Central de Downloads > Relatórios Periódicos.

4.2. Apresentação Anual

A Apresentação Anual do fundo acontecerá no mês de abril, logo após o encerramento da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas. Os Cotistas estão convidados a participar, na sede da Administradora, em data e horário indicados no Edital de Convocação da AGO, disponibilizado no site da Administradora, em <https://imobiliario.cshg.com.br/>, em Central de Downloads > Outros Documentos > Assembleia Geral, e no Fundos.NET, e conforme transcritos acima.

4.3. Informe de Rendimentos

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2023 serão disponibilizados, pelos respectivos escrituradores, de acordo com os procedimentos abaixo indicados:

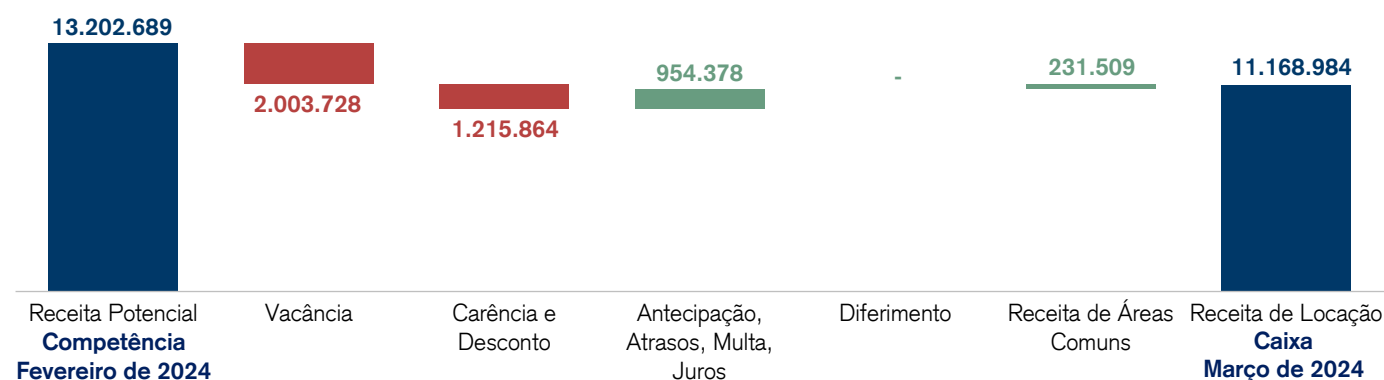
- Os Informes de Rendimentos estarão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú, a partir do dia 29 de fevereiro de 2024;
- Para solicitação de segunda via dos Informes de Rendimentos, recebimento da versão impressa e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado:
 - (i) Por e-mail: informesdeescrituracao@itau-unibanco.com.br;
 - (ii) Por telefone (em dias úteis, das 9h às 18h): 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais, regiões metropolitanas e exterior) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões).

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Março 2024	Fevereiro 2024	2024	12 Meses
Receita de Locação ¹	11.168.984	10.376.983	31.674.248	122.896.245
Rendimentos Mobiliários ¹	617.769	255.290	1.190.767	4.303.664
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	23.837.354	(32.116)	23.915.330	65.352.041
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	35.624.107	10.600.158	56.780.345	192.551.949
Despesas Financeiras ¹	(636.385)	(663.355)	(1.915.284)	(9.146.641)
Despesas Imobiliárias ¹	(1.268.608)	(1.946.852)	(3.846.273)	(11.147.588)
Despesas Operacionais ¹	(1.347.036)	(1.557.872)	(4.491.451)	(21.013.585)
Total de Despesas²	(3.252.029)	(4.168.079)	(10.253.008)	(41.307.813)
Resultado	32.372.079	6.432.079	46.527.337	151.244.136
Rendimento Anunciado	9.217.858	9.217.858	27.653.575	122.904.777
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: CSHG.

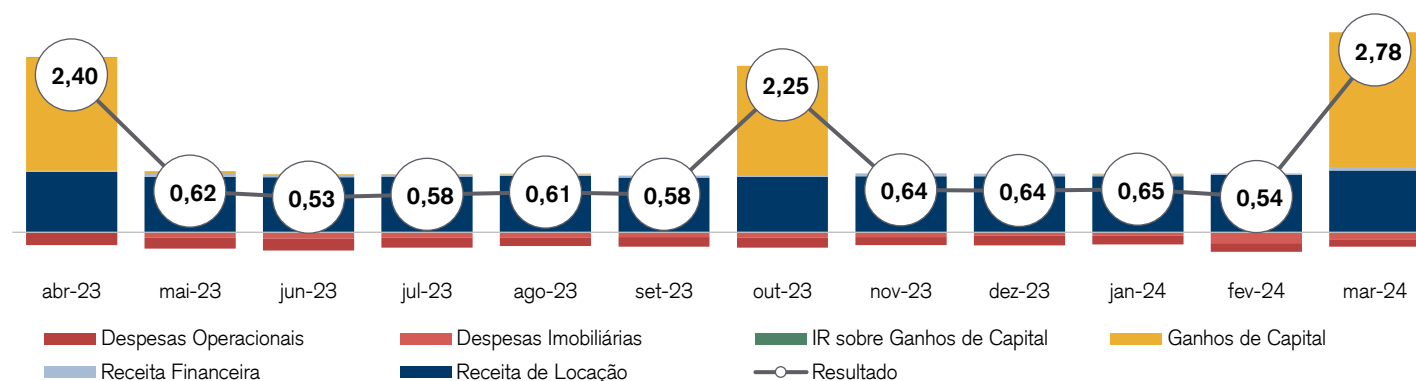
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23	Ago-23	Set-23	Out-23	Nov-23	Dez-23	Jan-24	Fev-24	Mar-24
Rendimento distribuído											
0,78	0,78	1,40	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	1,20	0,78	0,78	0,78
Saldo de resultado acumulado¹											
2,62	2,46	1,59	1,39	1,23	1,02	2,49	2,36	1,79	1,67	1,43	3,43

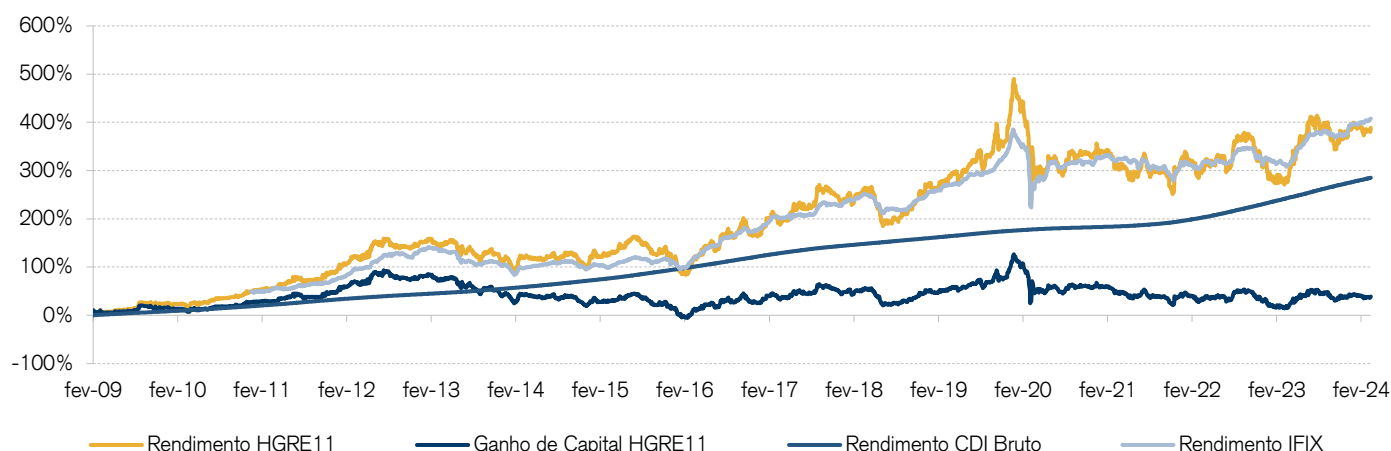


Fonte: CSHG.

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 – Março 2024 (Database: 28/03/2024).

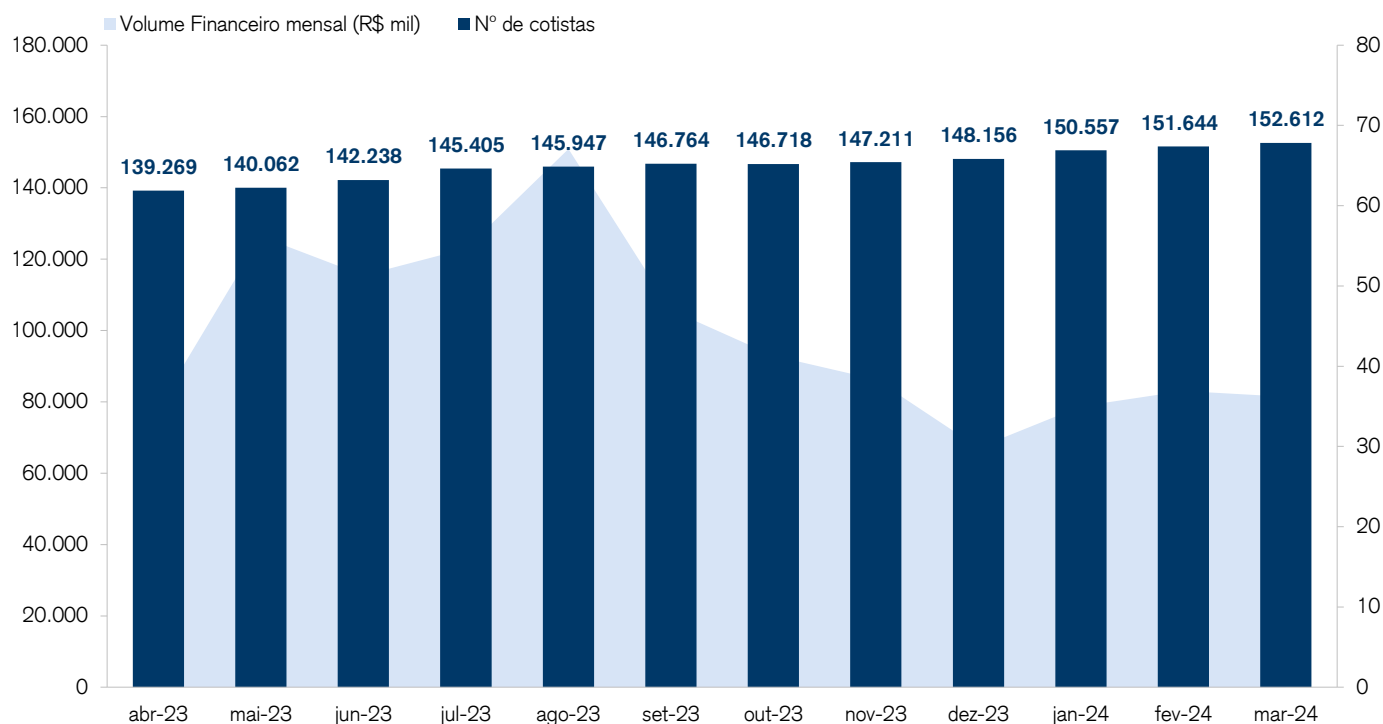
Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (16/02/09)
HGRE11 ¹	0,6%	0,1%	26,6%	388,4%
IFIX ¹	1,4%	2,9%	23,4%	*
CDI Bruto	0,8%	2,7%	12,4%	285,0%



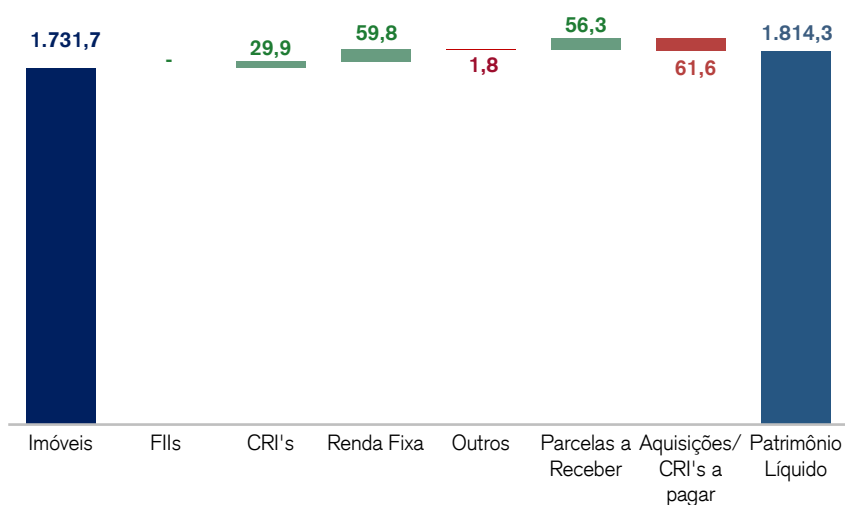
Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	36,2	108,1	528,8
Giro¹	2,4%	7,0%	34,1%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.731,7
FII's	-
CRI's	29,9
Renda Fixa	59,8
Outros	(1,8)
Parcelas a Receber	56,3
Aquisições/ CRI's a pagar	(61,6)
Patrimônio Líquido	1.814,3
Quantidade de Cotas (n°)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	153,52

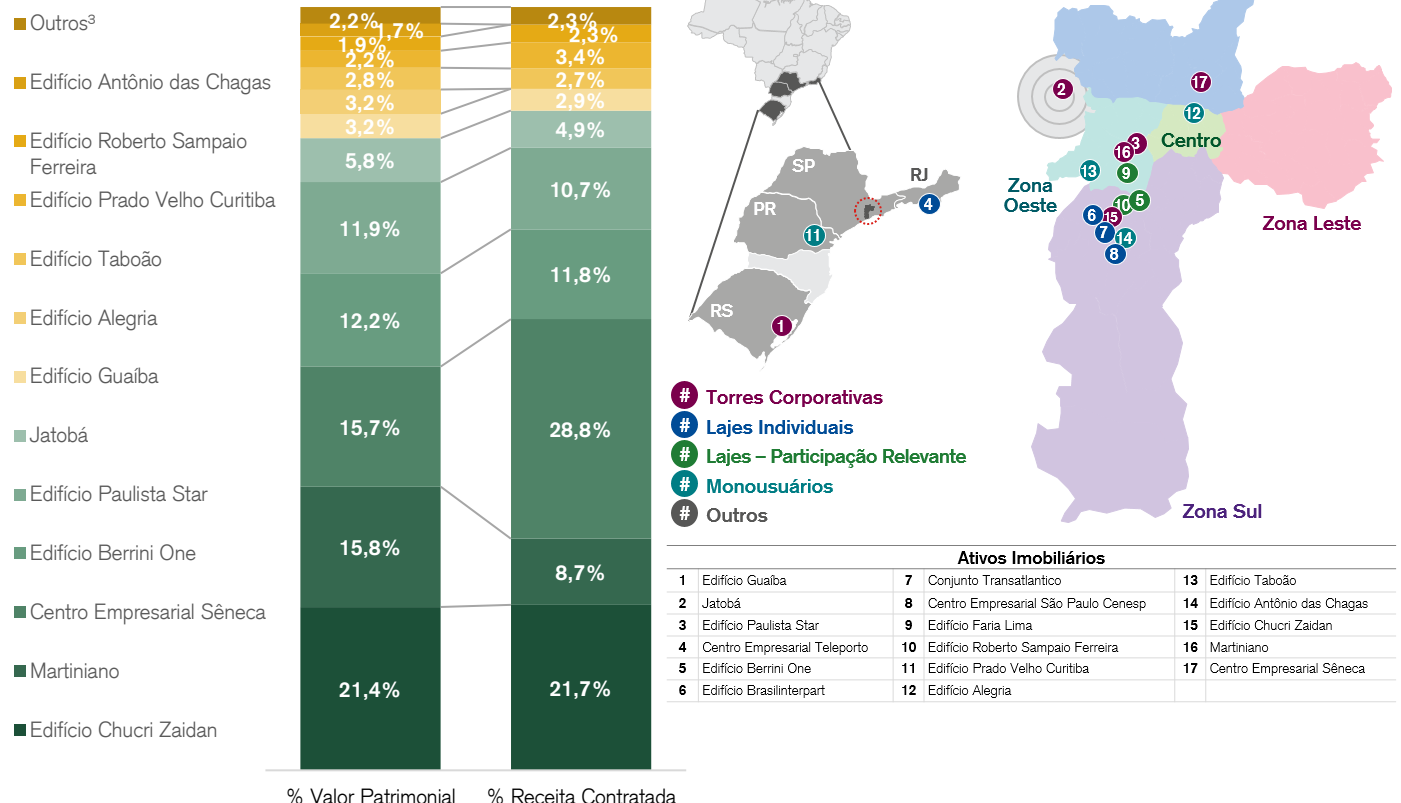
Fonte: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Maior que 12 meses	Aquisições/ CRI's a pagar	Saldo CRI Chucri Zaidan	(61,6)	(link)
	Parcelas a Receber	Centro Empresarial Dom Pedro	13,5	(link)
	Parcelas a Receber	Edifício Faria Lima	42,8	(link)

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

Ativos Imobiliários²

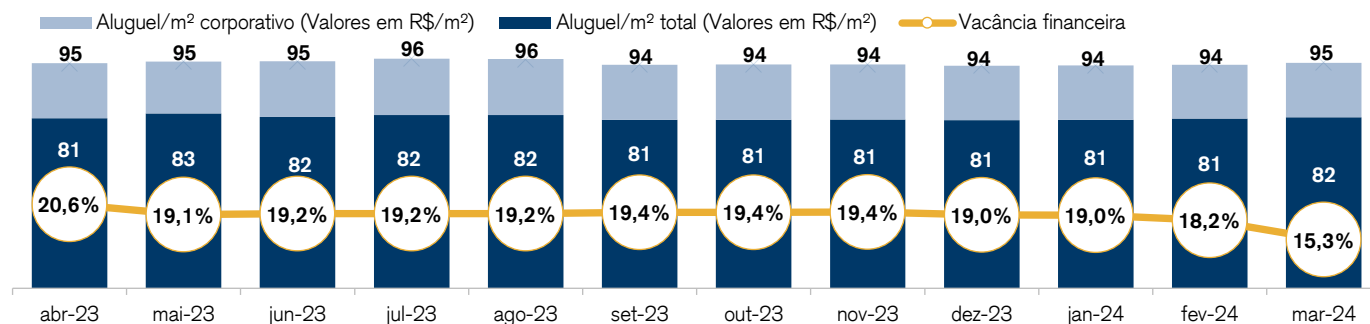


Fontes: CSHG. ²O imóvel "Edifício Alegria" ainda está sendo considerado nesse gráfico, visto que ainda não ocorreu a transferência da escritura. ³Outros: Imóveis que representam percentual inferior a 1,7% do Total do Valor dos Ativos, quais sejam: Brasilinterpart, CENESP, Teleporto e Transatlântico.

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 – Março 2024 (Database: 28/03/2024).

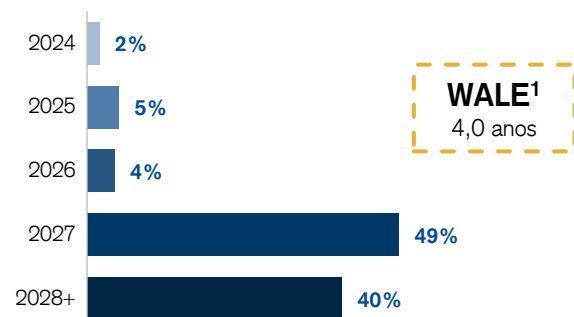
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



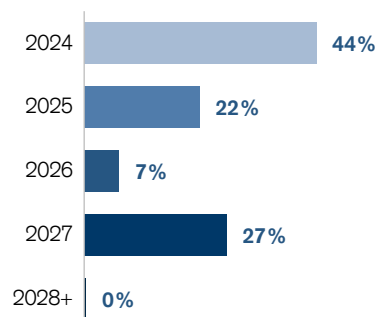
Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



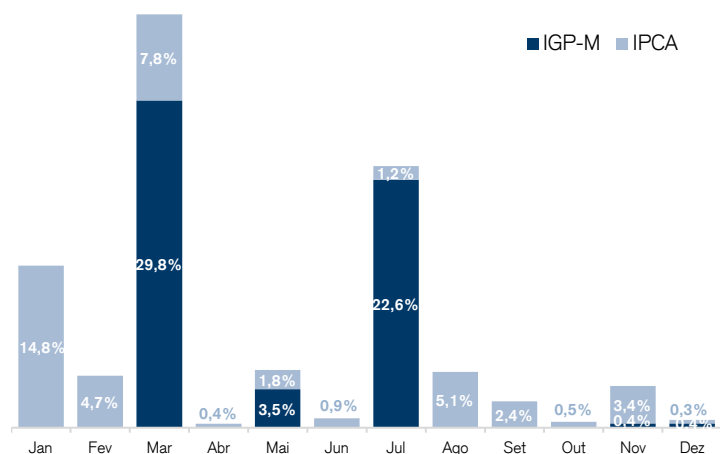
Fontes: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



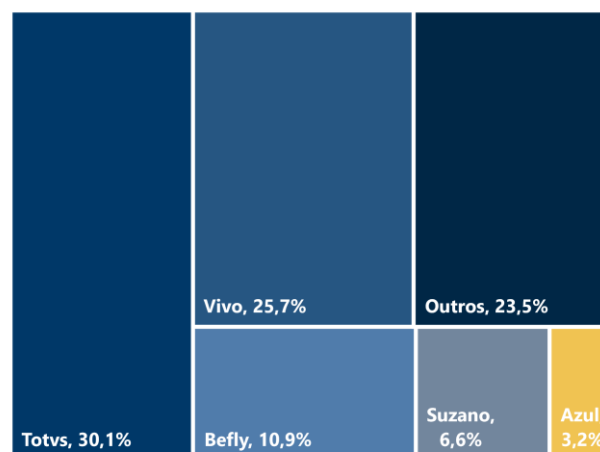
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



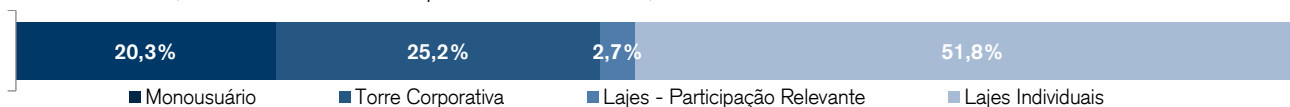
Fontes: CSHG.

Exposição por locatários (% da receita contratada)



Fontes: CSHG. Quantidade de Locatários: 32

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários por Receita Contratada)



Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)

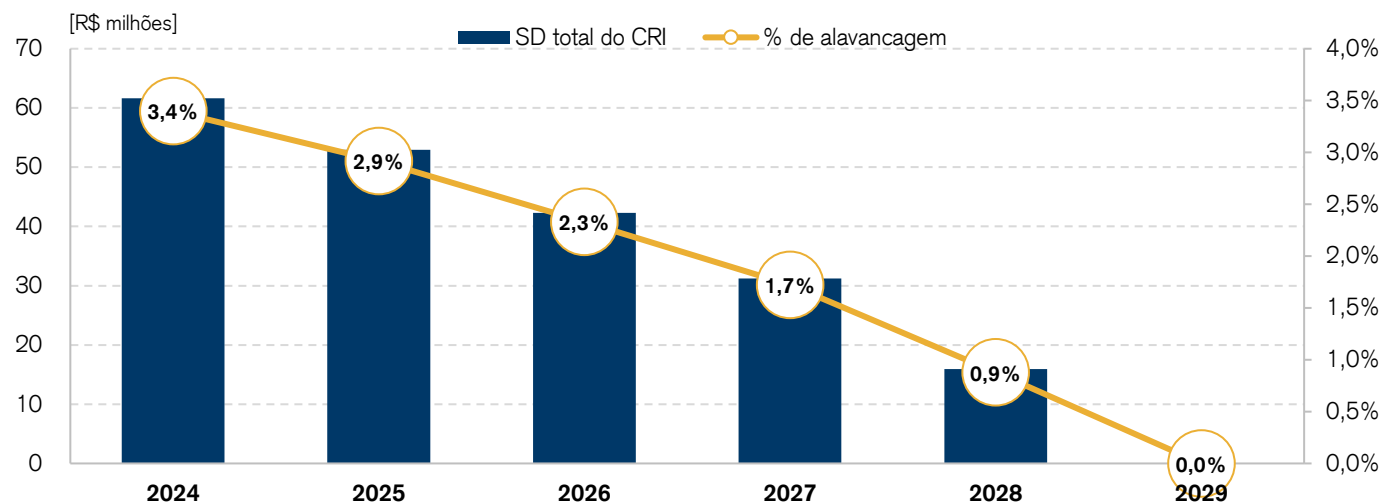


Fonte: CSHG.

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

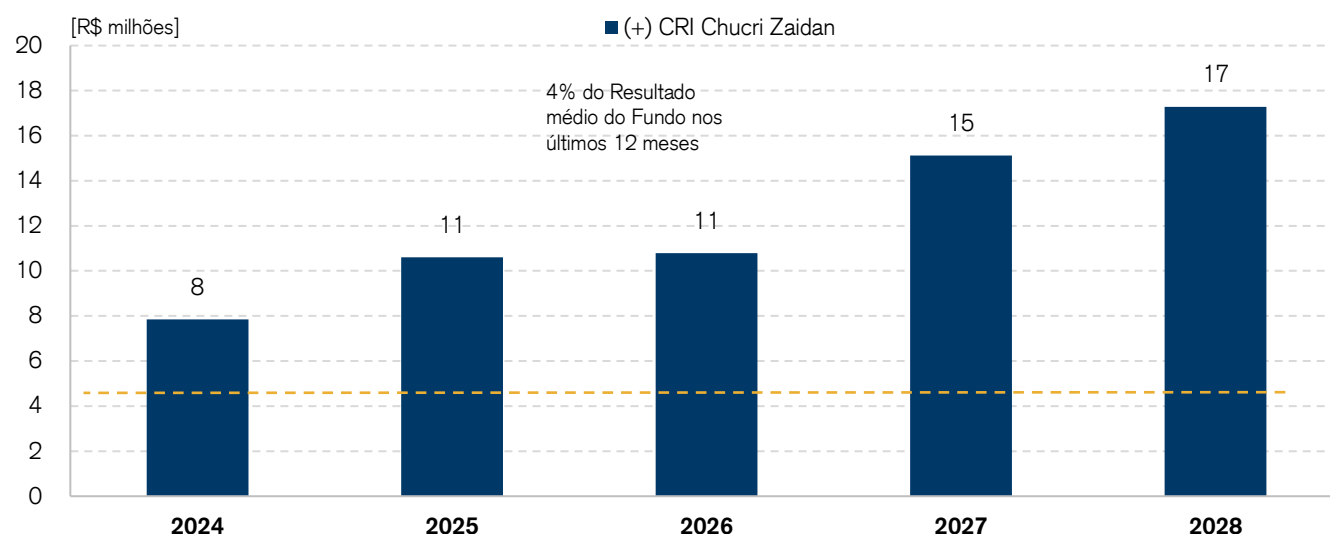


Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual do CRI

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 4% 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 inicio
CRI Chucuri	16L0194496	R\$ 62,54 milhões	CDI	1,65%	17-Jan

Fonte: CSHG

Principais Eventos

14/03/2024 (Link)	Venda Imóvel Edifício Faria Lima O Fundo firmou (i) uma Escritura Pública de Venda e Compra ("Escritura") por meio do qual formalizou a venda dos conjuntos comerciais n.ºs 601, 602, 701, 702 e determinadas vagas de garagem ("Imóveis Escritura") e (ii) um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais n.ºs 801, 802, 901, 902, 1001, 1002 e determinadas vagas de garagem ("Imóveis CVC") todos do Condomínio Edifício Faria Lima.
14/06/2023 (Link)	Venda Imóvel Rua Alegria – Incorporação Imobiliária O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças ("CVC"), por meio do qual formalizou o compromisso de vender o prédio e respectivo terreno de propriedade do Fundo, localizados na Rua da Alegria, n.º 40 a 154, e Rua Visconde de Parnaíba, n.º 947 a 1.037, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com área total locável de 19.049,00 m² ("Imóvel"), atualmente vago.
18/05/2023 (Link)	Venda Conjuntos Ed. Brasilinterpart O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CVC") por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais 62, 63 e 64 do Edifício Brasilinterpart detidos pelo Fundo, localizados na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.633, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo ("Imóvel"), com área total locável BOMA de 727,14 m², atualmente vagos e sem receita de locação.
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 ("Imóvel").
06/04/2023 (Link)	Venda Ed. Torre Rio Sul Center O Fundo firmou 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.

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
<u>Edifício Brasilinterpart</u>	SP	São Paulo	308,10	1,7%	100,0%	BB
<u>Edifício Roberto Sampaio Ferreira</u>	SP	São Paulo	3.519,90	40,0%	0,0%	BB
<u>Edifício Berrini One</u>	SP	São Paulo	10.795,22	33,1%	0,0%	AAA
<u>Conjunto Transatlântico</u>	SP	São Paulo	1.578,54	6,9%	33,3%	BB
<u>Centro Empresarial São Paulo – CENESP</u>	SP	São Paulo	3.070,48	1,4%	0,0%	BB
<u>Edifício Antônio das Chagas</u>	SP	São Paulo	4.822,41	100,0%	100,0%	BB
<u>Edifício Chucri Zaidan</u>	SP	São Paulo	22.810,02	100,0%	0,0%	A
<u>Edifício Paulista Star</u>	SP	São Paulo	13.702,00	100,0%	0,0%	A
<u>Martiniano</u>	SP	São Paulo	20.059,75	100,0%	38,5%	A
<u>Centro Empresarial Sêneca</u>	SP	São Paulo	26.963,38	100,0%	8,8%	AAA
<u>Edifício Taboão</u>	SP	Taboão da Serra	16.488,26	100,0%	0,0%	N.A
<u>Jatobá</u>	SP	Barueri	16.036,81	50,0%	53,4%	A
<u>Centro Empresarial Teleporto</u>	RJ	Rio de Janeiro	2.309,86	5,5%	19,8%	BB
<u>Edifício Prado Velho Curitiba</u>	PR	Curitiba	9.163,74	100,0%	0,0%	A
<u>Edifício Guaíba</u>	RS	Porto Alegre	10.559,04	100,0%	54,6%	BB

Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
-	-	-	-	-

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\$ 1.835.459.663,09

abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	fev-24	mar-24
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
1.847,7	1.847,1	1.837,5	1.835,3	1.833,5	1.831,6	1.829,2	1.825,9	1.812,1	1.811,1	1.809,2	1.814,3

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