



CSHG Imobiliário FOF FII

Janeiro 2023

CSHG Imobiliário FOF
Fundo de Investimento Imobiliário – FII
("CSHG Imobiliário FOF FII", "Fundo" ou "HGFF11")
CNPJ nº 32.784.898/0001-22

Faça parte do nosso mailing

[Cadastre-se](#)

[Cota Diária](#)

Copyright © 2022 Credit Suisse AG and/or affiliates. All rights reserved.

CREDIT SUISSE

Cota Valor de Mercado¹	Cota Patrimonial¹	Valor de Mercado do Fundo¹	Nº de cotistas	Liquidez em Bolsa no Mês
R\$ 71,99	R\$ 84,57	R\$ 206,2 milhões	9.698	R\$ 11,12 milhões
Último Rendimento (R\$/cota)	Dividend Yield¹	P/VP¹	Alocação em Ativos Alvo (% PL)	Número de FIs no Portfólio
R\$ 0,65	10,83%	0,85x	97,37%	41

1. Comentários do Gestor

Com o compromisso de aprimorar a transparência, didática e qualidade das informações transmitidas aos investidores buscamos, frequentemente, melhorar os relatórios gerenciais da casa. Desta forma, convidamos todos à leitura desta nova versão, elaborada levando-se em consideração as demandas do mercado e as sugestões dos investidores enviadas ao canal de comunicação ri.imobiliario@cshg.com.br durante os últimos meses. Além das alterações de glossário, formatação e layout, considerando o novo padrão do Credit Suisse, também foi adicionado um novo gráfico para melhor visualização dos ativos da carteira. Estamos abertos a novas sugestões, que podem ser enviadas por meio do canal supracitado, que oportunamente poderão ser incorporadas nas próximas versões do documento.

Iniciamos o ano de 2023 e, com ele, novos desafios na agenda política e econômica interna e externa. Visualizamos no mês o acirramento de tensões políticas, o desenrolar do caso Americanas e o incremento de pressões inflacionárias e incertezas nos mercados, trazendo pressão nas curvas de juros futuros. Neste cenário, encerramos o primeiro mês do ano com o IFIX no campo negativo (-1,60%), impactado pelo cenário mais adverso.

Analisando especificamente o HGFF, optamos no mês pela redução de determinadas exposições, possibilitando a geração de caixa, redução de riscos específicos e a realocação de parte do caixa em uma carteira de Fundos de CRI, tendo em vista o elevado desconto de determinadas posições e o retorno de indexadores de inflação positivos.

Por fim, devemos continuar atentos ao cenário atual e efetuar eventuais alterações pontuais intra-setoriais, seja de modo a reduzir risco específico ou aumentar a parcela disponível em caixa para fazer frente a possíveis arbitragens ou aquisições a patamares atrativos.

• Resultados e Rendimentos

No mês de janeiro, a cota do Fundo negociada na B3, ajustada por rendimentos reinvestidos, apresentou variação de +1,15% e a cota patrimonial, também ajustada por rendimentos, de -1,86% (vs. -1,60% do IFIX), sendo que o Fundo gerou o resultado em regime de caixa de R\$ 0,75 por cota.

Analisando a composição de resultado deste mês (seção "Composição do Resultado"), destacamos os seguintes itens: (i) aumento nas receitas recorrentes de FIs, verificado na linha "Receita de FIs", explicado em grande parte pelo ajuste de renda feito por alguns FIs ao final de semestre, e também pela retomada dos rendimentos dos fundos de CRI majoritariamente expostos ao IPCA; (ii) decréscimo na "Receita de CRIs", ocasionada pela redução de posição, para o aumento da alocação em FIs, e (iii) redução nas "Receitas Financeiras", decorrente da menor alocação de caixa no fundo durante o mês.

Ainda, o Fundo anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,65 por cota, referente ao mês de janeiro e com pagamento no dia 14 de fevereiro de 2023 aos detentores de cotas em 31 de janeiro de 2023. Conforme informado em relatórios anteriores, o patamar atual de distribuição de renda leva em consideração as receitas recorrentes do Fundo, desconsiderando ganhos de capital em negociações de cotas.

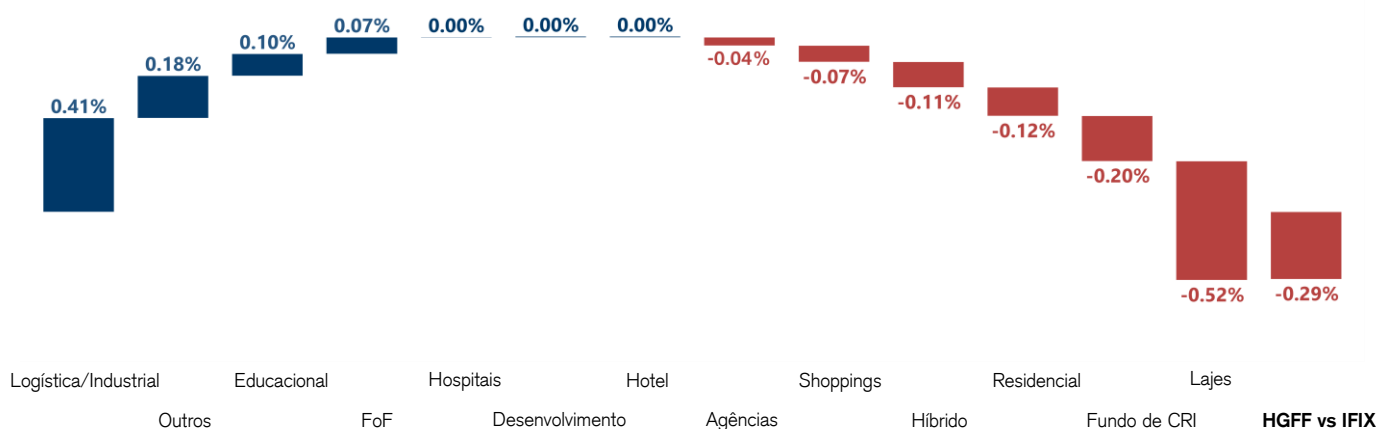
• Carteira e Mercado

a. Performance Mensal – HGFF11 vs IFIX

Conforme informado acima, encerramos o mês com performance mensal negativa do IFIX (-1,60%). Ao analisarmos os segmentos isoladamente, verificamos que as contribuições positivas mais relevantes no mês foram do setor Agências (+3,09%), Fundos de CRI (+0,06%) e Shoppings (+0,09%), enquanto as quedas mais relevantes foram nos segmentos Outros (-5,78%), Lajes Corporativas (-4,60%) e Logística/Industrial (-4,44%).

Analisando especificamente a carteira de FIIs do HGFF11 *versus* IFIX, obtivemos no mês uma performance total 0,29% inferior ao índice, em grande parte devido à pior seleção de ativos nos segmentos de Lajes Corporativas e Fundos de CRI, assim como a maior exposição relativa nos setores de Lajes Corporativas e Outros. Por outro lado, a melhor seleção de ativos em relação ao IFIX no setor Logística/Industrial, Outros e Educacional contribuiu positivamente para a performance da carteira no mês.

Performance Mensal Setorial – HGFF11 (Carteira FII) *vs* IFIX



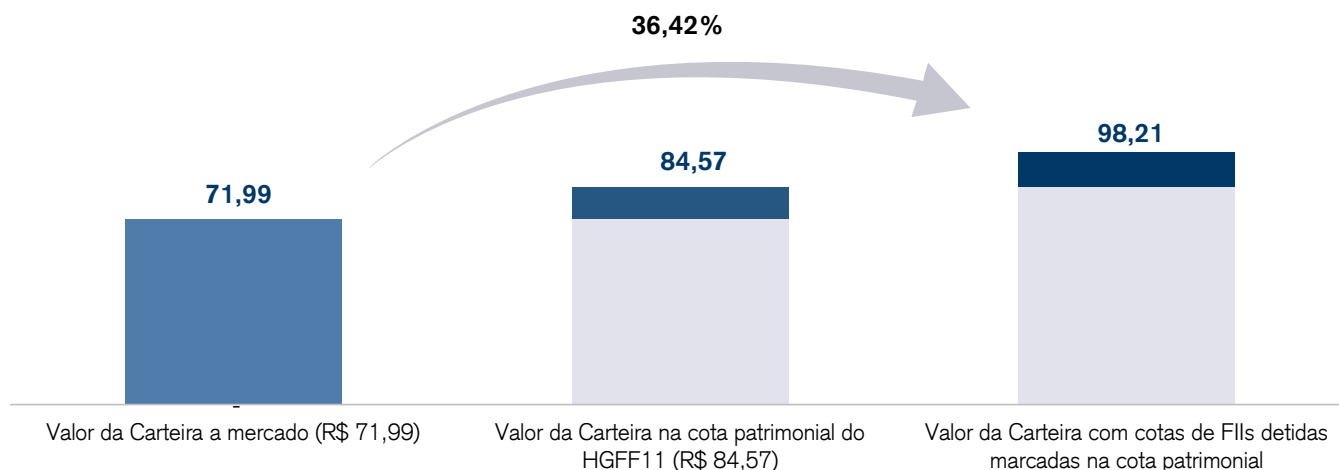
Fonte: CSHG, Econômica (Janeiro/2023)

b. Análise de Upside

Considerando o patamar de preço atual do HGFF11 e a marcação a mercado da carteira de FIIs detida, a aquisição de cotas de HGFF11 representa, atualmente, a aquisição com 14,88% de desconto de: (i) uma posição líquida de caixa de aproximadamente R\$ 6,4 milhões, (ii) uma carteira de CRIs equivalente a R\$ 2,1 milhões e (iii) uma carteira de FIIs, que, por sua vez, vem sendo negociada com um desconto médio de 14,3%. Vale destacar, neste caso, que este número leva em consideração as últimas cotas patrimoniais divulgadas, ou seja, referentes a dezembro/2022.

(Valores em milhões: R\$ MM)	Valor da Carteira a mercado (R\$ 71,99)	Valor da Carteira na cota patrimonial do HGFF11 (R\$ 84,57)	Valor da Carteira com cotas de FIIs detidas marcadas na cota patrimonial	% Upside potencial
FIIs	195	234	273	40,13 %
CRIs	2	2	2	0,00 %
Renda Fixa	6	6	6	0,00 %
Patrimônio Líquido	206	242	281	36,42 %
Quantidade de Cotas (nº)	2.863.597	2.863.597	2.863.597	0,00 %
Cota Patrimonial (R\$)	71,99	84,57	98,21	36,42 %

Fontes: Econômica e CSHG (Janeiro/2023)



Fontes: Econômica e CSHG (Janeiro/2023)

- **Movimentações**

Encerramos o mês de janeiro com 97,4% do PL do HGFF11 alocado em 41 fundos imobiliários e 1 CRI, tendo negociado aproximadamente R\$ 19,2 milhões em cotas de FIs no mercado primário e secundário no mês. Sendo assim, podemos destacar as seguintes movimentações realizadas:

- (i) Venda parcial de HGCR11 e total de KNCR11: realizamos a venda parcial de HGCR11 e total de KNCR11, considerando o preço visualizado no mercado secundário e a possibilidade de realocação do caixa em outros fundos do segmento.
- (ii) Compra de CPTS11, MCCI11, RBRR11 e XPCI11: continuamos o incremento da posição detida em Fundos de CRI, iniciada no final do ano passado através da alocação em um carteira de fundos do segmento, tendo em vista o exposto acima.
- (iii) Venda parcial de BRCO11 e HGRU11: realizamos a venda parcial dos fundos, considerando a geração de caixa e diminuição de posições que representam um percentual de alocação maiores do que gostaríamos, conforme falamos no relatório anterior na seção “Comentários do Gestor”.

2. Relação com investidores

Informamos que os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2022 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 28 de fevereiro 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 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.

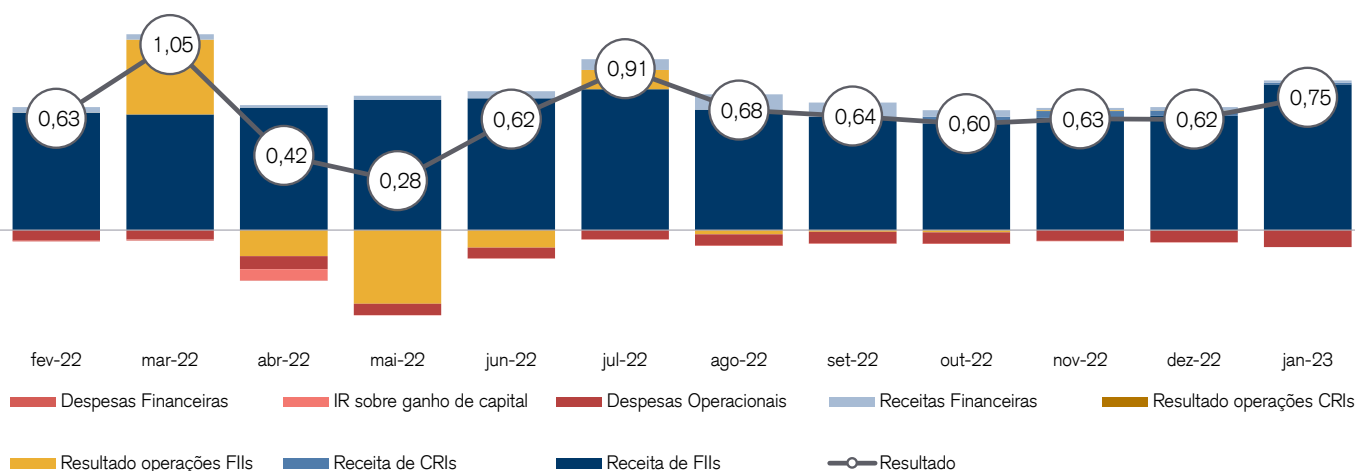
Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2023	Dezembro de 2022	2023	12 Meses
Receitas Recorrentes	2.378.517	1.928.380	2.378.517	24.059.149
Receita de FIIs	2.351.474	1.841.693	2.351.474	23.728.732
Receita de CRIs	27.043	86.686	27.043	330.417
Receitas Não Recorrentes	(1.493)	(1.023)	(1.493)	(671.535)
Resultado operações FIIs	(1.122)	2.210	(1.122)	(482.770)
Resultado operações CRIs	-	(3.209)	-	(3.326)
IR sobre ganho de capital	(371)	(25)	(371)	(185.439)
Receitas Financeiras	38.848	53.286	38.848	1.296.155
Total de Receitas	2.415.872	1.980.642	2.415.872	24.683.769
Despesas Operacionais	(273.687)	(192.692)	(273.687)	(2.233.973)
Despesas Financeiras	-	-	-	(49.913)
Total de Despesas	(273.687)	(192.692)	(273.687)	(2.283.886)
Resultado	2.142.184	1.787.950	2.142.184	22.399.883
Rendimento HGFF	1.861.338	1.861.338	1.861.338	21.791.973
Quantidade de Cotas	2.863.597	2.863.597	2.863.597	2.863.597

Fontes: CSHG.

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

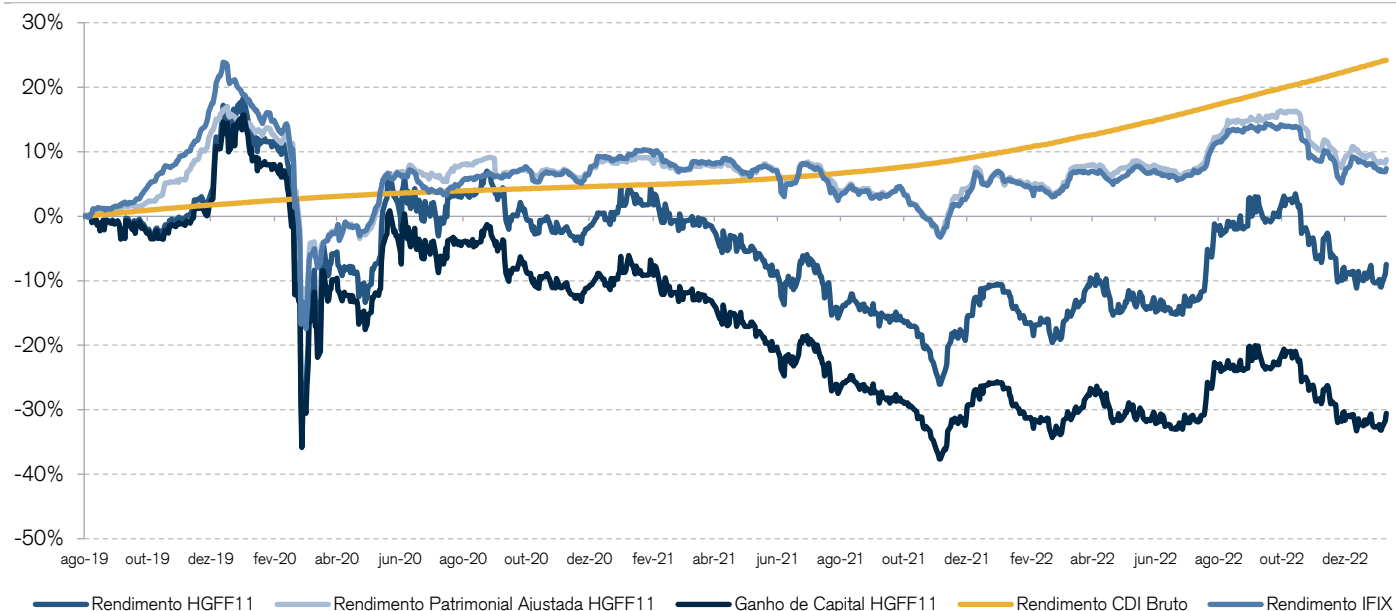
fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Rendimento distribuído											
0,58	0,62	0,62	0,62	0,62	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65	0,65
Saldo de resultado acumulado ¹											
0,69	1,12	0,92	0,58	0,58	0,84	0,87	0,86	0,81	0,78	0,76	0,86



Fontes: CSHG.

Rentabilidade

Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início ²
HGFF11 (Mercado)	1,15%	1,15%	4,80%	-7,48%
HGFF11 (Patrimonial Ajustada)	-1,86%	-1,86%	2,71%	8,78%
IFIX	-1,60%	-1,60%	1,59%	7,42%
CDI	1,12%	1,12%	12,83%	24,21%

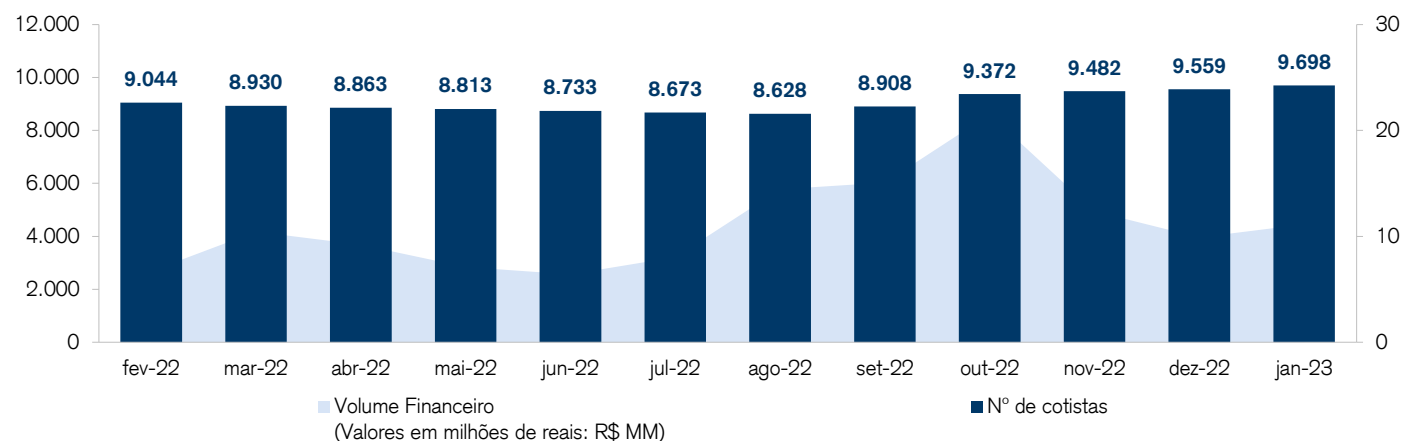


² Data de início do Fundo: 22/08/2019

Fontes: Economática. 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").

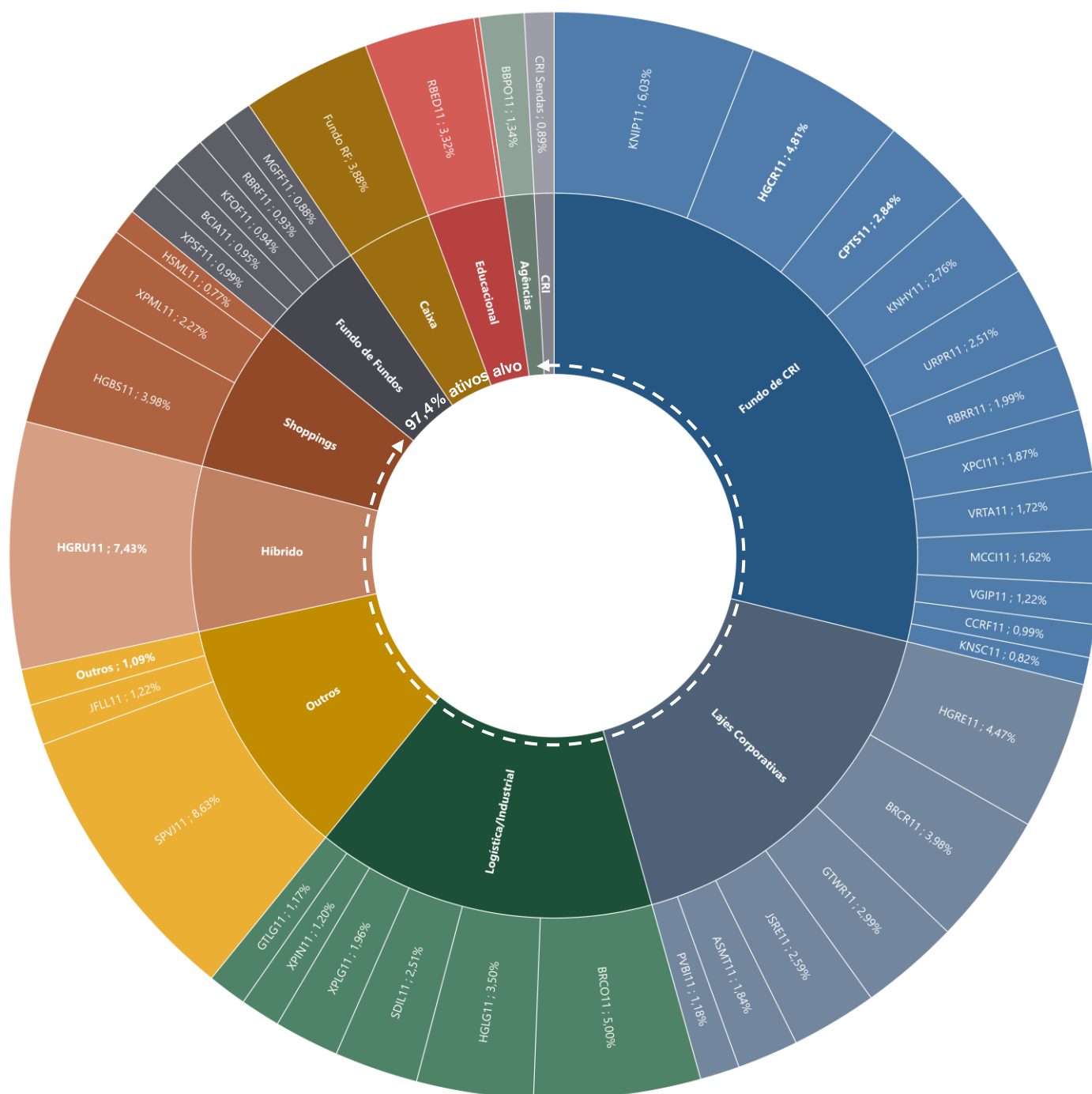
Liquidez

	Mês	2023	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	11,12	11,12	132,36
Giro¹	5,56%	5,56%	61,79%
Presença em pregões	100,0%	100,0%	100,0%



Fontes: Economática e CSHG.

Carteira (% do PL)



Fontes: CSHG. (Janeiro/2023)

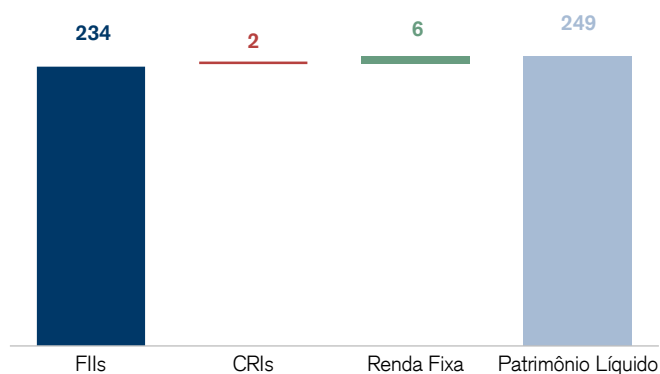
Diversificação por tipo de alocação (% de Ativos Alvo¹)



Fontes: CSHG. (Janeiro/2023)

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 (Data-base: 31/01/2023).

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



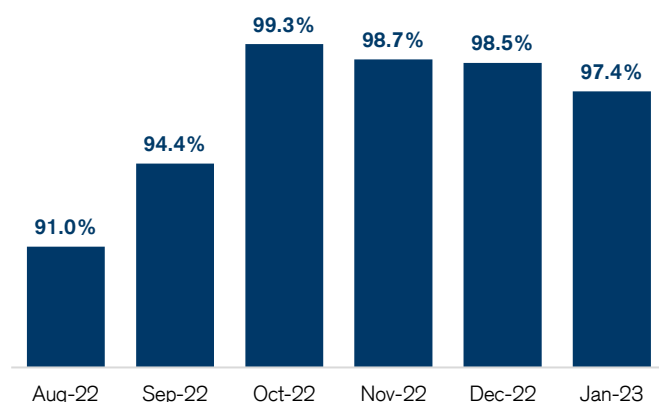
Fontes: CSHG.

(Valores: R\$ milhões)

FII's	234
CRI's	2
Renda Fixa	6
Patrimônio Líquido	242
Quantidade de Cotas (nº)	2.863.597
Cota Patrimonial (R\$)	84,57

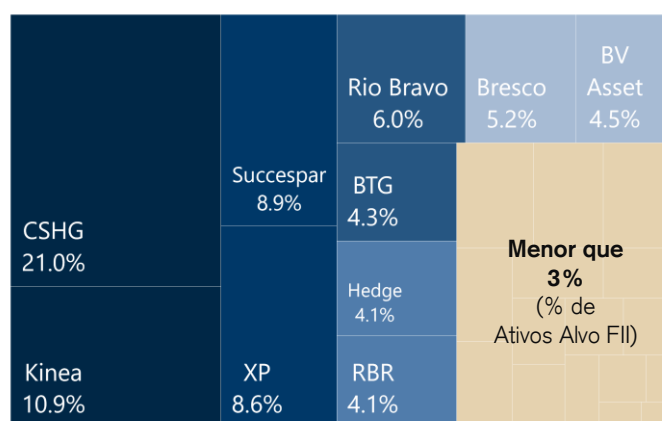
Fontes: CSHG.

Evolução da alocação em Ativos Alvo¹ (% do PL)



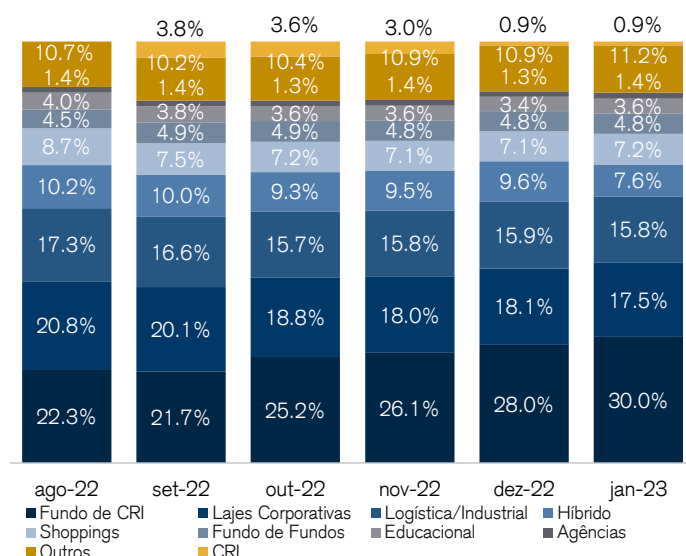
Fontes: CSHG.

Diversificação por Gestor (% de Ativos Alvo FII¹)



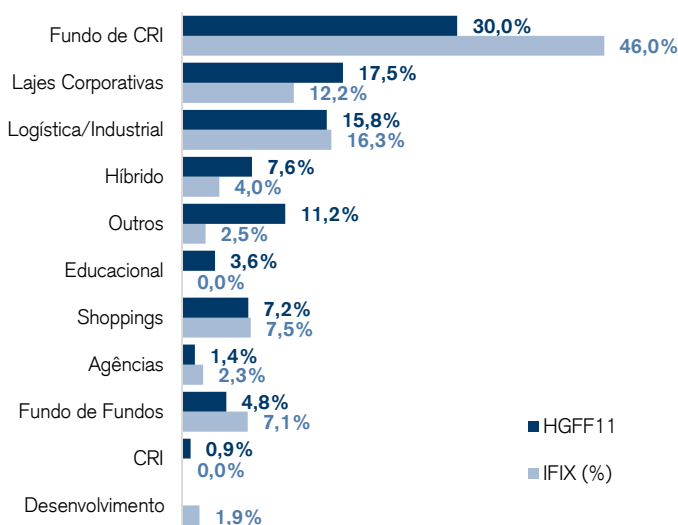
Fontes: CSHG.

Diversificação por setor de atuação² (% de Ativos Alvo¹)



Fontes: CSHG.

Alocação por setor de atuação² HGFF11 vs. IFIX (% de Ativos Alvo¹)



Fontes: CSHG.

²Para fins deste relatório, considerou-se a classificação gerencial dos fundos, de modo que podem existir diferenças entre o segmento de atuação Anbima e a classificação utilizada. Ainda, é considerada a composição da carteira teórica do IFIX referente ao encerramento do mês em questão.

Desempenho¹

	HGFF11 (Patrimonial Ajustada)	IFIX
Volatilidade anualizada	11,1%	11,8%
Número de meses positivos	22	24
Número de meses negativos	20	18
Número de meses acima de 100% do IFIX	25	-
Número de meses abaixo de 100% do IFIX	17	-
Maior rentabilidade mensal	9,2%	10,6%
Menor rentabilidade mensal	-13,7%	-15,8%

Fontes: Economática e CSHG.

¹Para fins deste tabela, considerou-se a cota patrimonial ajustada desde o início do fundo (08/2019) até a data-base desse relatório (01/2023).

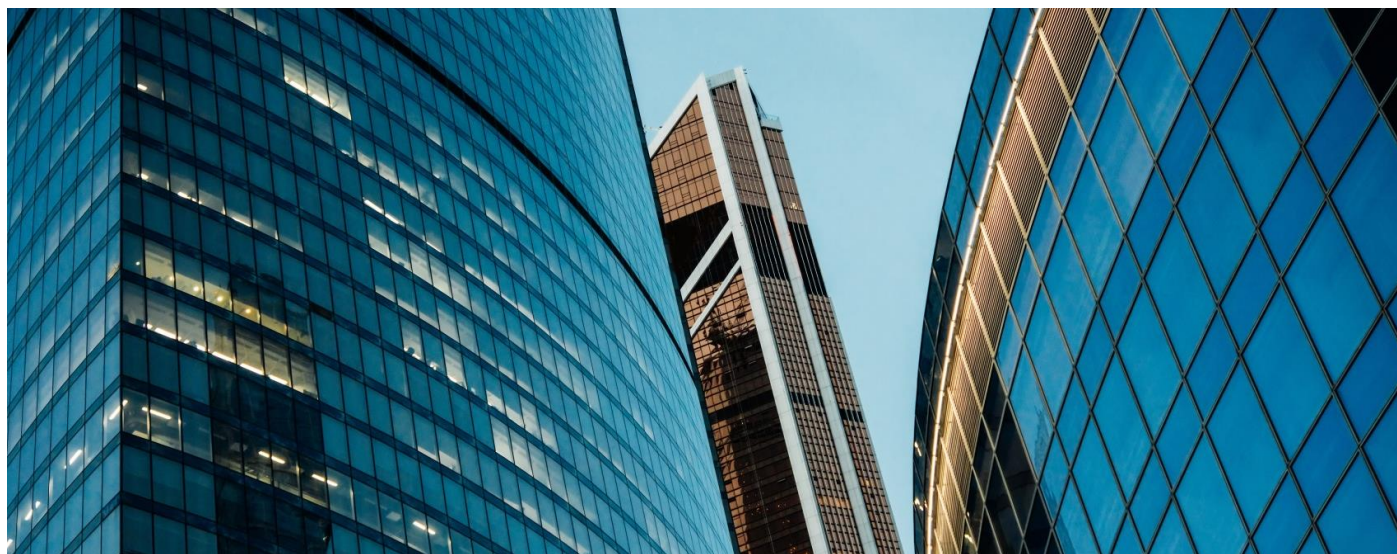
Deliberações das assembleias do mês

Data da Assembleia	Ativo	Matéria	Voto Proferido	Resultado da Matéria
03/02/2023	FCFL11	i	(i) Reprovar	(i) Aprovado
28/12/2022	ITAÚ RENDA FIXA REFERENCIADO DI CUSTÓDIA SOBERANO FICFI	i	(i) Aprovar	(i) Aprovado
18/01/2022	ITAÚ RENDA FIXA REFERENCIADO DI CUSTÓDIA SOBERANO FICFI	i	(i) Aprovar	(i) Aprovado

CSHG Imobiliário FOF

Fundo de Investimento Imobiliário – FII

CNPJ nº 32.784.898/0001-22



Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto proporcionar a seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo, conforme a política de investimentos do Fundo, preponderantemente pelo investimento nos Ativos (conforme definidos no artigo 6º do Regulamento), buscando o aumento do valor patrimonial das cotas do Fundo, advindo dos rendimentos dos Ativos que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de Ativos.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses: R\$ 254.956.910,20

Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)

fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
253,0	255,0	256,5	256,1	251,6	249,7	265,3	265,0	264,7	250,4	248,7	242,2

Quantidade de cotas: 2.863.597

Início das atividades

Agosto de 2019

Escriturador e Custodiante

Itaú Corretora de Valores S.A. e Itaú Unibanco S.A., respectivamente.

Administradora

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

Tipo Anbima e segmento de atuação

FII TVM Gestão Ativa - Títulos e Valores Mobiliários

Glossário

Público-alvo

Investidores em geral

Taxa de administração: 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.

Taxa de performance: 20% sobre o que exceder a variação do IFIX divulgado pela B3, conforme regulamento.

Ofertas concluídas

2 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGFF11

Termos e definições

Seção: Resumo do Fundo

Cota valor de mercado	Valor da cota no mercado secundário na data de fechamento do relatório.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo. (arredondada em duas casas decimais).
Dividend Yield	Termo em inglês que representa a rentabilidade relativa dos rendimentos pagos aos cotistas do Fundo. Calculado pela divisão do rendimento anualizado sobre a cota valor de mercado.
P/VP	Preço da cota do Fundo no mercado secundário dividido pelo valor patrimonial da cota, calculado utilizando valores na data-base do relatório.
Alocação em Ativos Alvo	Percentual do Patrimônio do Fundo alocado em CRIs e FIIs.

Seção: Composição do Resultado

Receita de CRI	Compreende os valores de juros e correção monetária no regime caixa advindos de CRI.
Receita de FII	Compreende os valores de rendimento advindos de FIIs.
Receitas Recorrentes	Compreende os ganhos com rendimento de fundos imobiliários, juros e correção monetária no regime caixa advindos de CRI.
Receitas Não Recorrente	Compreende o lucro caixa na venda de fundos de investimento imobiliário e CRI.
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.
Receitas Financeiras	Compreende os ganhos de capital e rendimento com, títulos públicos e fundos de renda fixa líquidos de IR e os rendimentos obtidos através do aluguel de cotas de FII (líquidos de IR e corretagem).
Despesa Financeira	Compreende a despesa com compromissadas e de aluguel de FII (BTC).
Resultado	Compreende os ganhos financeiros auferidos pelo regime caixa no período.
Saldo de resultado acumulado	Compreende o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada (ou seja, considerando 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 mensal	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

Ativos Alvo	Refere-se a CRI e FII.
--------------------	------------------------

PL	Patrimônio Líquido do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Fundo de CRI	Fundo de títulos e valores mobiliários que possuam, no mínimo, 50% em CRI na data de aquisição.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.
Alocação Estratégica	Alocações que priorizam a tese fundamentalista, exposições setoriais e com geração de valor a médio/longo prazo.
Alocação Tática	Alocações que vislumbram oportunidades de arbitragem e ganhos de capital no curto prazo
XPML11	XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
HGBS11	Hedge Brasil Shopping Fundo de Investimento Imobiliário.
HSML11	HSI Malls Fundo de Investimento Imobiliário.
XPLG11	XP Log Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
BBPO11	BB Progressivo II Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
BTLG11	BTG Pactual Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
IRDM11	Fundo de Investimento Imobiliário Iridium Recebíveis Imobiliários.
BRCR11	Fundo de Investimento Imobiliário – FII BTG Pactual Corporate Office Fund.
RBED11	Fundo de Investimento Imobiliário Rio Bravo Renda Educacional.
GTWR11	Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers.
HGRU11	CSHG Renda Urbana – Fundo de Investimentos Imobiliário – FII.
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
KNIP11	Kinea Índice de Preços Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
SDIL11	Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII.
HGRE11	CSHG Real Estate – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
HGLG11	CSHG Logística – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
BARI11	Fundo de Investimento Imobiliário Barigui Rendimentos Imobiliários I FII.
VILG11	Vinci Logística Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
MCCI11	Fundo de Investimento Imobiliário Mauá Capital Recebíveis Imobiliários.
BRCO11	Bresco Logística Fundo de Investimento Imobiliário.
JSRE11	JS Real Estate Multigestão – FII.
VISC11	Vinci Shopping Centers Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
VVPR11	Fundo de Investimento Imobiliário – V2 Properties.
SPVJ11	Fundo de Investimento Imobiliário Succespar Varejo.
XPIN11	XP Industrial Fundo de Investimento Imobiliário.
PVBI11	FII VBI PRI – Fundo de Investimento – VBI Prime Properties
FCFL11	Campus Faria Lima Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
YUFI11	Yuca Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
CPTS11	Capitânia Securities II – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
VGIP11	Valora CRI Índice de Preço – Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
JFLL11	JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário.
ASMT11	Asa Metropolis Fundo de Investimento Imobiliário.

ARCT11	Riza Arctium Real Estate FII.
CCRF11	Canvas CRI – Fundo de Investimento Imobiliário
KNSC11	Kinea Securities - Fundo de Investimento Imobiliário
GTLG11	GTIS Brazil Logistics – Fundo de Investimento Imobiliário
URPR11	Urca Prime Renda - Fundo de Investimento Imobiliário.
WHGR11	WHG Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário.
IRDM11	Iridium Recebíveis Imobiliários - Fundo de Investimento Imobiliário.
ALZR11	Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário.
ALZR13	Recibo de subscrição referente à 5ª (quinta) emissão de cotas do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário.
BCIA11	Bradesco Carteira Imobiliária Ativa - Fundo de Investimento Imobiliário.
KFOF11	Kinea Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário.
MGFF11	Mogno Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário.
RBRR11	Fundo de Investimento Imobiliário - FII RBR Rendimento High Grade
RBRF11	RBR Alpha Multiestratégia Real Estate - Fundo de Investimento Imobiliário.
XPCI11	XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário.
XPSF11	XP Selection Fundo de Fundos - Fundo de Investimento Imobiliário.
APTO11	Navi Residencial Fundo de Investimento Imobiliário.
KNHY11	Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
GGRC11	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário.
GGCR13	Recibo de subscrição referente à 5ª (quinta) emissão de cotas do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário.
TRXF11	TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII
TRXF13	Recibo de subscrição referente à 7ª (sétima) emissão de cotas TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
CRI Assaí	CRI Assaí à taxa de CDI + 1,50% a.a.. O CRI possui 15 anos de prazo, e como lastro os contratos de locação atípicos cujos locatário é o Assaí. Como garantia, o CRI possui a (i) alienação fiduciária de imóveis (LTV atual de 45%) e (ii) cessão dos contratos de locação.
CRI Shopping Nações	CRI Shopping Nações à taxa de CDI + 1,50% a.a.. O CRI possui 10 anos de prazo, e como lastro instrumento de dívida emitido pela devedora e/ou afiliadas ou recebíveis decorrentes da locação do Shopping Nações, localizado em Criciúma/SC, e detido pela Almeida Júnior. Como garantia, o CRI possui (i) cessão de recebíveis de 85% do shopping; (ii) alienação fiduciária de 85% do shopping (LTV atual de 19%) e (iii) aval pessoa física do sócio fundador da companhia.
CRI Shopping Norte	CRI Shopping Norte à taxa de CDI + 1,25% a.a.. O CRI possui 10 anos de prazo, e como lastro instrumento de dívida emitido pela devedora e/ou afiliadas ou recebíveis decorrentes da locação do Shopping Norte, localizado em Blumenau/SC, e detido pela Almeida Júnior. Como garantia, o CRI possui (i) cessão de recebíveis de 85% do shopping; (ii) alienação fiduciária de 85% do shopping (LTV atual de 20%) e (iii) aval pessoa física do sócio fundador da companhia.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Atendimento a investidoresri.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. À 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.