

CSHG Real Estate FII

Julho de 2016

Objetivo do Fundo

O CSHG Real Estate FII tem como objetivo auferir ganhos pela aquisição, para exploração comercial, de imóveis com potencial geração de renda, predominantemente **lajes corporativas**.

Carteira Imobiliária*

O Fundo encerrou o mês com participação em **196** unidades locáveis, localizadas em **23** empreendimentos distintos, totalizando **158 mil m²** de área privativa e **60** contratos de locação. Considerando apenas os contratos de locação típicos e os imóveis de uso exclusivamente corporativo, o aluguel médio contratado foi de **R\$ 70/m²**.

Informações

Início das atividades

Maio de 2008

Administradora

CSHG Corretora de Valores S.A.

Escriturador

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração

1,0% ao ano sobre patrimônio líquido

Ofertas concluídas

7 emissões de cotas realizadas

Código de negociação

HGRE11

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Lajes Corporativas

Cadastre-se [aqui](#) para receber por e-mail informações do Fundo como relatórios gerenciais, fatos relevantes e outras publicações.

Nota da Administradora

O mercado imobiliário corporativo da cidade de São Paulo continua atravessando uma fase de desequilíbrio entre a oferta e a demanda. Segundo dados do Sistema Buildings, durante o primeiro semestre deste ano, foram entregues sete novos empreendimentos totalizando pouco mais de 140 mil m². Ainda que tenha sido um volume de metros quadrados 15% inferior à entrega do mesmo semestre do ano anterior, o crescimento da área ocupada no período foi negativo, em 28,5 mil m² versus uma absorção líquida positiva de 35,5 mil m² no mesmo período de 2015. Desta forma, a taxa de vacância, considerando os 7,3 milhões de metros quadrados de empreendimentos classificados de AAA a B, passou de 15% em junho-15 para 19% em junho-16.

Mesmo com o atual momento da economia em geral, com crescimentos negativos do Produto Interno Bruto e do nível de empregos, a produção de empreendimentos imobiliários continua em andamento. Isto se deve ao fato de que a grande maioria dos prédios atualmente em estágio de obras terem iniciado os projetos em um ambiente diferente, tanto em termos econômicos quanto em relação ao ciclo do mercado imobiliário em si (em 2011 a taxa de vacância fechou o ano em 2% na cidade de São Paulo). Desta forma, considerando o que há previsto para ser entregue ainda em 2016 e projetando que a absorção líquida do segundo semestre será zero (ou seja, o total de área ocupada permanecerá o mesmo), estima-se que a vacância encerre o ano de 2016 em mais de 21%.

Considerando somente os empreendimentos AAA e AA, nos quais grande parte da nova oferta foi concentrada, a taxa de vacância encerrou junho-16 em 24%. Considerando os empreendimentos A/BB/B, a taxa atingiu 16%. Ainda que os empreendimentos de classificação inferior estejam com nível de vacância menor, a área total por eles ocupada vem diminuindo trimestre após trimestre, visto que os novos projetos reduziram o nível de preço de aluguel, tomando-os relativamente mais atrativos. Do final de 2012 ao final do segundo trimestre de 2016, o preço pedido para locação dos imóveis AAA/AA reduziu 30% em termos nominais contra uma redução de 25% dos demais.

Dentro deste contexto, o CSHG Real Estate FII buscou implementar uma estratégia ativa de adequação da carteira de imóveis, reduzindo exposição em imóveis cujos potenciais eram mais limitados, especialmente os classificados como BB/B e nos quais o Fundo não detinha participação relevante na propriedade a ponto de conseguir implementar estratégias que pudessem minimizar os efeitos desta fase do ciclo, tais como modernizações, reduções de custo de condomínio e definição de estratégia comercial para locação. Foram 75 imóveis vendidos desde o início do Fundo totalizando mais de R\$ 250 milhões em volume total de vendas, sendo que, todas elas aconteceram em valores superiores às referências das avaliações vigentes e geraram resultado líquido positivo, contribuindo para maior nível de distribuição de rendimentos, mesmo com as taxas de vacância crescentes.

Desde o início de 2016 o Fundo distribui R\$ 10,10 por cota por mês de rendimento. Esse patamar de distribuição se mostra possível para 2016, mesmo com o recente aumento da vacância, visto que o Fundo possui resultados acumulados de períodos anteriores na ordem de R\$ 9,4 milhões, em função da retenção de até 5% do resultado auferido em semestres anteriores e considerando que os investimentos realizados em Letras de Crédito Imobiliário (LCI) não geram resultado a regime de caixa até o efetivo vencimento de cada uma delas. A equipe de gestão se mantém ativa na prospecção de novos locatários para as áreas vagas, contudo, em função do momento atual do mercado, estima-se que novas locações devam demandar um prazo maior para serem concluídas, com concessões de carências e descontos superiores ao praticado em períodos anteriores.

Vislumbrando uma recuperação para o mercado corporativo a partir de meados de 2017 e início de 2018, ocasião em que a demanda e a oferta deverão estar mais equilibradas, o Fundo vem analisando novas oportunidades de investimento que se mostram viáveis e atrativas no longo prazo. As oportunidades mais interessantes concentram-se em imóveis com vacância elevada ou em fase de carência e descontos, visto que o mercado penaliza a precificação de imóveis que não geram renda ou que estão com a mesma inferior ao potencial.

* Para os efeitos deste relatório: o investimento no Edifício Jatobá, por meio do fundo Castello Branco Office Park FII (CBOP11), é considerado um ativo imobiliário; foram considerados os volumes investidos até o fechamento do mês de competência deste relatório.

Portanto, é importante avaliar os diferentes horizontes de investimento, nos quais investimentos com melhores potenciais de longo prazo podem não apresentar rendimentos relevantes para o curto prazo. Isto posto, conclui-se que o mercado passa por uma grande dicotomia, ou seja, quando se realiza uma análise de médio e longo prazo, parece evidente que é necessário aproveitar a oportunidade que se apresenta para construir um portfólio focado na nova fase do ciclo do mercado imobiliário que se aproxima. Ao mesmo tempo, sabe-se que para implementação desta estratégia pode ser necessário um ajuste de rentabilidade no curto prazo.

No momento, não há nenhuma tratativa em andamento.

Distribuição de Rendimentos

O Fundo distribuirá R\$ 10,10 por cota como rendimento referente ao mês de julho-16. O pagamento será realizado em 12/08/16, aos detentores de cotas em 29/07/16. A política de distribuição de rendimentos do Fundo permanece em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa. A estratégia de distribuição de rendimentos objetiva, ainda, ser a mais linear possível, buscando minimizar impactos e oscilações no valor das cotas no mercado secundário. Atualmente, o Fundo possui aproximadamente R\$ 9,4 milhões em resultados acumulados a regime de caixa não distribuídos em períodos anteriores, em função da retenção de até 5% do resultado auferido a cada semestre.

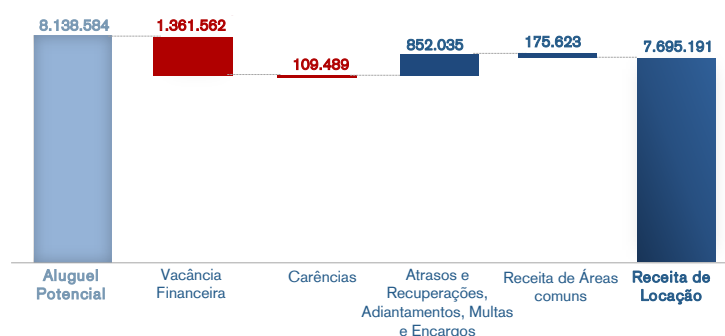
O resultado contempla as receitas provenientes das locações, receitas financeiras, despesas operacionais do Fundo e despesas de imóveis vagos, se houver. No caso de venda de imóveis, a parcela correspondente ao lucro (diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias) é considerada no cálculo do resultado, influenciando a distribuição de rendimentos, enquanto que a parcela correspondente ao principal é novamente investida de acordo com a estratégia e política de investimentos do Fundo.

No caso das Receitas de Locação, ressalta-se que as mesmas são consideradas de maneira consolidada, podendo ser impactadas mensalmente por aluguéis em atraso, pagamentos antecipados e valores de multa e juros. A tabela apresentada indica o efetivamente recebido no período. Devido à grande quantidade de contratos e datas de vencimento, antecipações e atrasos ocorrem frequentemente.

Fluxo HGRE 11	jul-16	2016	12 Meses
Receitas de Locação ¹	7.695.191	48.583.245	86.074.406
Lucros Imobiliários ²	0	2.582.479	4.140.000
Receitas FII ³	761.486	6.127.675	9.739.275
Receitas CRI	55.374	507.102	921.517
Receitas LCI ⁴	0	0	0
Receita Renda Fixa	150.057	2.150.907	3.804.445
Total de Receitas	8.662.108	59.951.407	104.679.643
Despesas Imobiliárias ⁵	(606.106)	(3.540.206)	(5.586.577)
Despesas Operacionais ⁶	(1.105.150)	(7.269.020)	(12.897.428)
Total de Despesas	(1.711.256)	(10.809.226)	(18.484.005)
Resultado	6.950.852	49.142.181	86.195.638
Rendimento	7.456.931	52.198.517	94.282.187
Médio / Cota	10,10	10,10	10,64

¹ Receitas de Locação: compreende aluguéis, aluguéis em atraso e recuperações, adiantamentos, multas e receitas obtidas por meio da exploração das áreas comuns dos empreendimentos. ² Lucros Imobiliários: diferença entre valor de venda e valor de aquisição incluindo custos relacionados e benfeitorias. ³ Receitas FII: considera rendimentos e eventuais ganhos de capital. ⁴ Receitas LCI: a receita de LCI é considerada somente quando da liquidação financeira da mesma. ⁵ Despesas Imobiliárias: diretamente relacionada aos imóveis, tais como condomínio, IPTU, taxas, seguros, energia, intermediações, IR sobre ganho de capital (venda de cotas de CBOP11), entre outros. ⁶ Despesas Operacionais: diretamente relacionadas ao Fundo, tais como administração, honorários jurídicos, assessoria técnica, assessoria imobiliária, contábil, taxas da CVM e BM&FBOVESPA, IR sobre ganho de capital, entre outros.

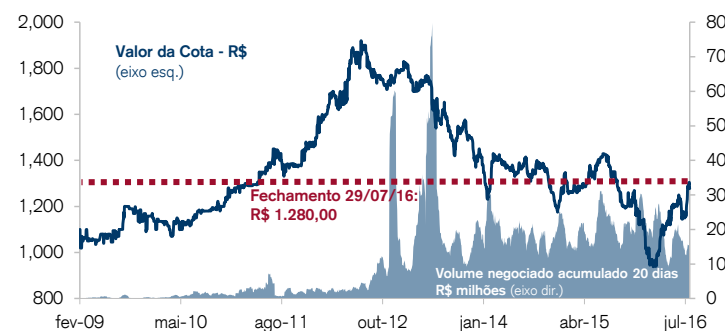
Abaixo, gráfico com a composição das receitas de locação auferidas pelo Fundo no mês. O Aluguel Potencial considera os valores vigentes para os imóveis alugados e os últimos valores praticados naqueles que se encontram desocupados. Entre o Aluguel Potencial e a Receita de Locação efetivamente recebida, descontam-se a Vacância Financeira (aluguel anteriormente praticado nos imóveis vagos) e as Carências (aluguéis contratados que, em função das negociações comerciais, ainda não estão sendo recebidos). Além disso, é realizado o ajuste para considerar os aluguéis atrasados, as recuperações de aluguéis em atraso de períodos anteriores e os respectivos encargos (juros, multas e correções), bem como eventuais multas por rescisões antecipadas e, por fim, consideram-se as receitas auferidas com a exploração das áreas comuns dos imóveis (estacionamento, locação de espaços para antenas, etc.).



Fonte: CSHG

Liquidez

	jul-16	2016	12 Meses
Presença em pregões	100%	100%	100%
Volume negociado (R\$ milhões)	15,9	128,1	237,5
Giro (em % do total de cotas)	1,8%	16,0%	28,0%
Valor de mercado	R\$ 945,0 milhões		
Quantidade de cotas do Fundo	738.310 cotas (5.785 cotistas)		



Fontes: CSHG / BM&FBOVESPA

Rentabilidade

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento considera o fluxo de caixa que contempla a renda mensal recebida e variação do valor da cota, sendo que a renda é reinvestida no próprio fluxo. Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota. Desta forma, a rentabilidade calculada pela TIR já considera o fluxo líquido de impostos e, então, é comparada ao CDI também líquido de Imposto de Renda na alíquota de 15%.

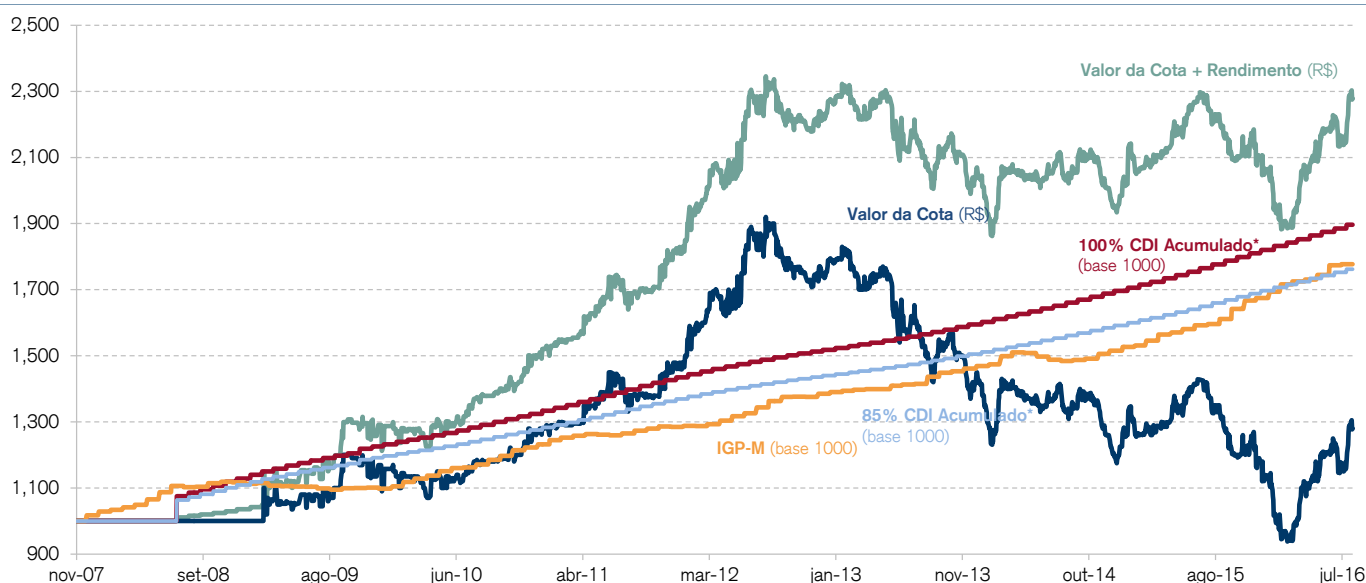
O Retorno Total Bruto soma o valor total recebido como rendimento com a variação do valor da cota, sem reinvestimento, correção e sem qualquer tributação. Este retorno é comparado ao Índice de Fundos Imobiliários calculado pela BM&FBovespa (IFIX), que possui metodologia comparável.

No fechamento desse mês, o valor de mercado da cota foi de R\$ 1.280,00 e o valor patrimonial foi de R\$ 1.514,09, considera a reavaliação da carteira concluída em dezembro-15. O gráfico abaixo compara a série histórica acumulada de alguns indicadores de mercado em relação ao valor da cota e aos rendimentos distribuídos desde o início do Fundo.

CSHG Real Estate FII	Início	Ano	Mercado 12 meses
Data	08-nov-07	30-dez-15	31-jul-15
Valor Referência (R\$)	1.000,00	1.138,00	1.418,00
Renda Acumulada	99,82%	6,30%	9,11%
Ganho de Capital Líq.	22,40%	9,98%	-9,73%
TIR Líq. (Renda + Venda)	181,64%	16,82%	-0,65%
TIR Líq. (Renda + Venda) a.a.	12,64%	31,01%	-0,65%
Retorno em % CDI Líquido	161%	252%	-6%
Retorno Total Bruto	127,82%	18,78%	-0,62%
IFIX	-*	23,14%	18,03%
Diferença vs IFIX	-*	-4,36%	-18,65%

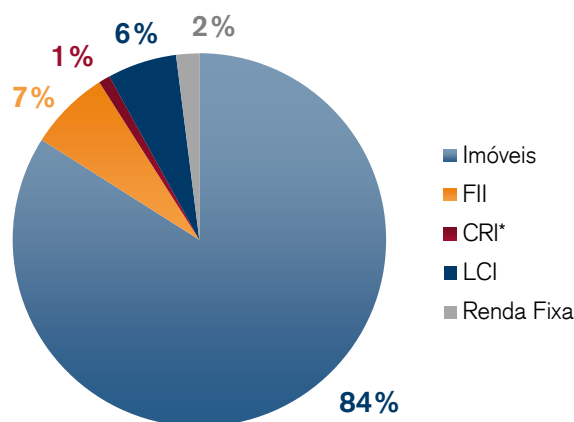
Fontes: Itaú / BM&FBovespa / Banco Central / CSHG

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



Investimentos

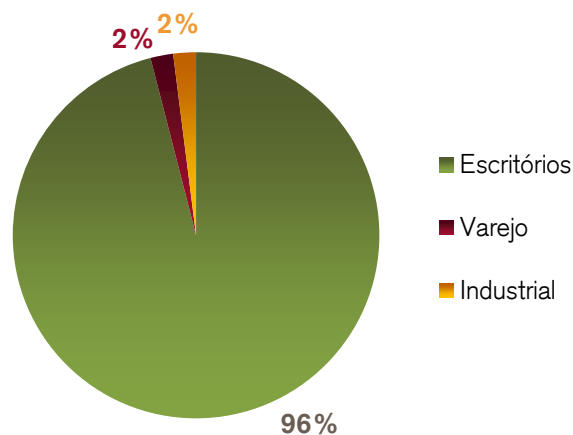
Investimento por classe de ativo (% de Ativos)



Fonte: Itaú / CSHG

* Vencimento previsto para 27/05/2024.

Tipologia do imóvel¹ (% da receita)



Fonte: CSHG

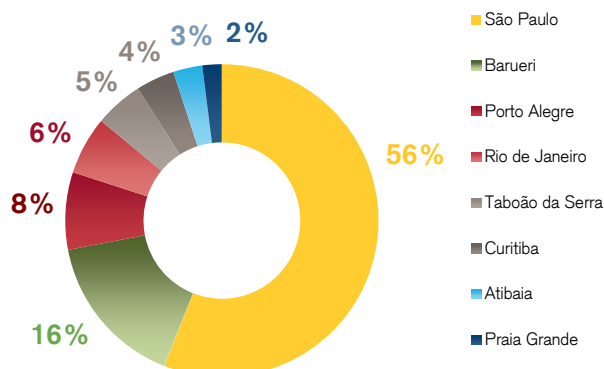
Atualmente o Fundo possui investimento em seis diferentes LCIs conforme tabela abaixo. Para efeitos de fluxo de caixa, a receita obtida com investimento em LCI é considerada somente quando da liquidação financeira da mesma.

Ativo	Emissor	Aquisição	Vencimento	Investimento (R\$)	Valor Atualizado (R\$)
LCI 1	CEF	Set-14	Set-16	10.000.000	12.484.825
LCI 2	CEF	Out-14	Out-16	10.000.000	12.406.462
LCI 3	CEF	Jan-15	Jan-17	12.000.000	14.427.021
LCI 4	CEF	Jun-16	Set-16	12.407.033	12.558.668
LCI 5	BTG	Jun-16	Set-16	10.000.000	10.159.066
LCI 6	BTG	Jun-16	Dez-16	10.000.000	10.159.964

¹ Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

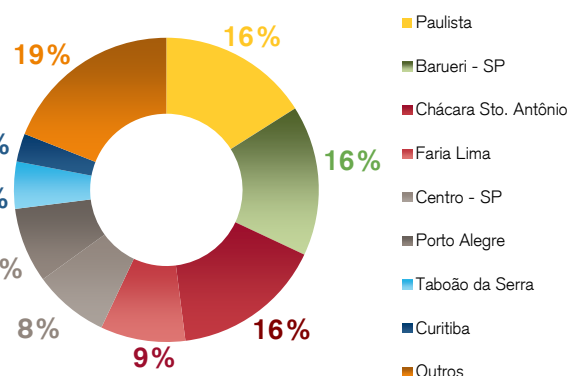
Diversificação da Carteira Imobiliária (% da receita)

Cidades¹



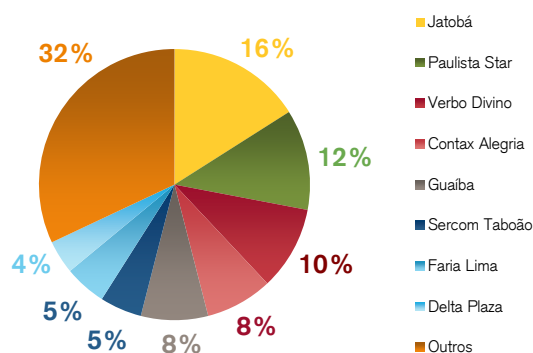
Fonte: CSHG

Regiões¹



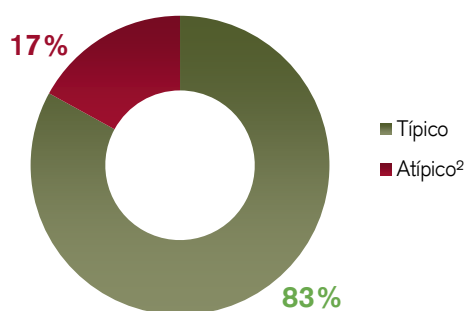
Fonte: CSHG

Empreendimentos¹



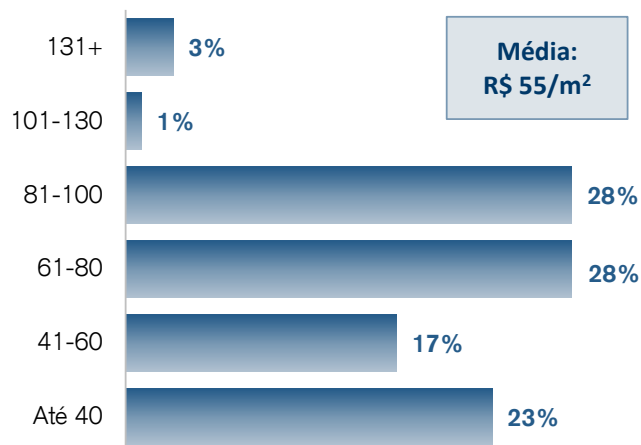
Fonte: CSHG

Tipologia dos contratos



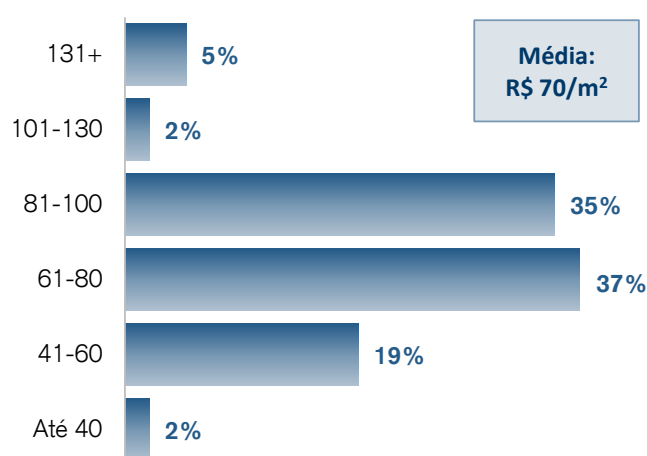
Fonte: CSHG

R\$/m² de Aluguel (em % da Receita contratada)



Fonte: CSHG

Considerando somente contratos típicos e imóveis de uso exclusivamente corporativo:

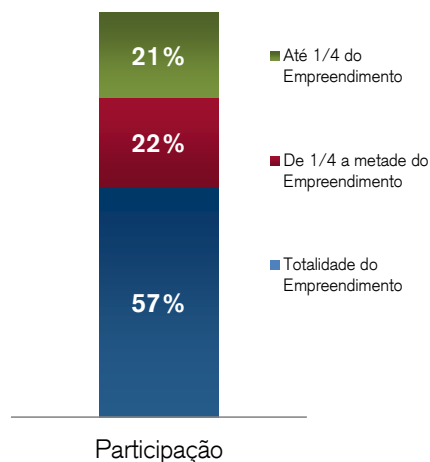


Fonte: CSHG

¹ Para os imóveis vagos, considerou-se o último aluguel.

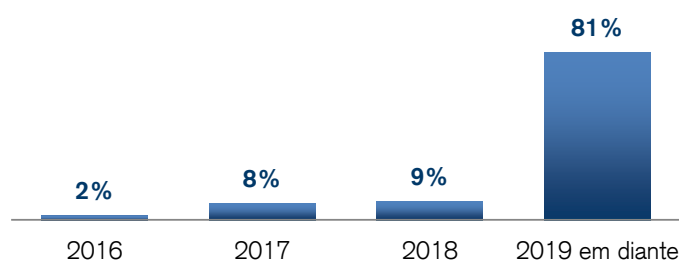
² Atípico: considera contratos de locação provenientes de operações *Built to Suit* (construção sob medida), *Sale&Leaseback* (compra e locação concomitante) e outras operações estruturadas com condições diferenciadas, tais como prazo, multas e aviso prévio para desocupação.

Participação nos empreendimentos



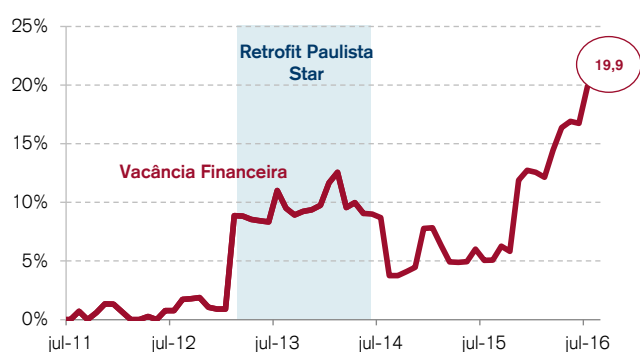
Fonte: CSHG

Vencimento dos contratos



Fonte: CSHG

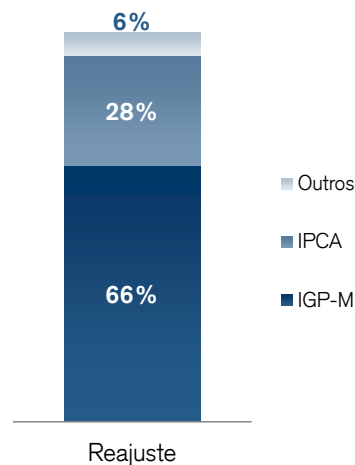
Evolução da vacância



A carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês de julho-16 com **19,9% de vacância financeira e 24,7% de vacância física**. Durante o mês de julho, conforme informado nos relatórios anteriores, foi desocupado o 6º Andar do Teleporto no Rio de Janeiro, assim como um imóvel menor, de forma que a carteira de imóveis do Fundo encerrou o mês com 19,9% de vacância financeira e 24,7% de vacância física. É esperado para novembro-16 a desocupação do imóvel da Praia Grande, atualmente ocupado pela Decathlon, que representa cerca de 2,3% da receita potencial de locação do Fundo atual.

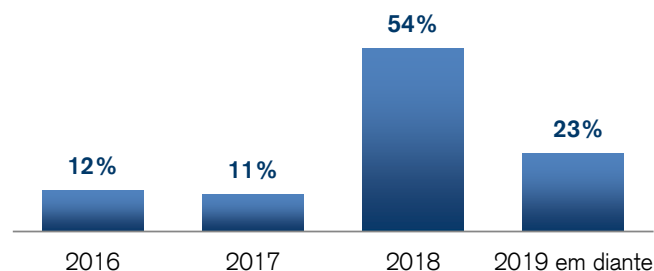
Fonte: CSHG

Índice de reajuste



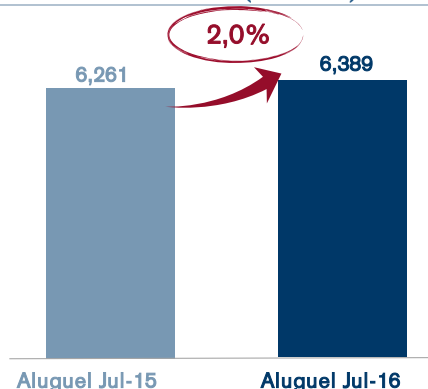
Fonte: CSHG

Revisional dos contratos³



Fonte: CSHG

Aluguel Mesmos Imóveis (milhões)

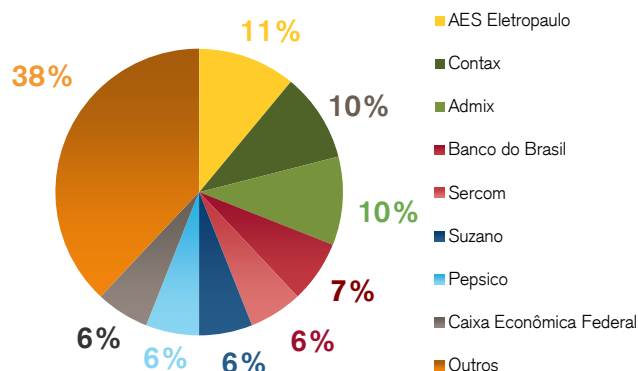


Do total de imóveis do Fundo, **141 estavam locados** tanto em julho-15 quanto em julho-16. O valor total de aluguel contratado desses mesmos imóveis, atualmente representados por **57 contratos de locação**, teve **variação de 2,0%** neste período. Esta variação ocorre em função dos reajustes por inflação, renovação de contratos encerrados, renegociação de aluguéis e negociação de novos contratos.

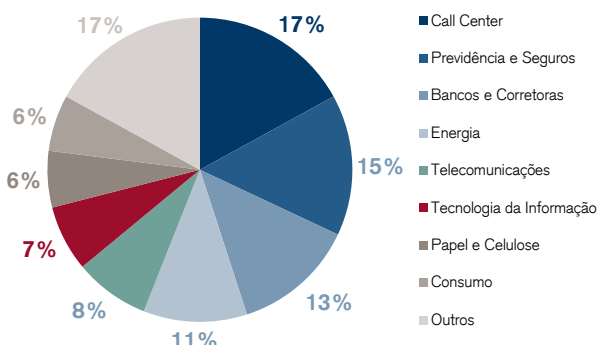
Fonte: CSHG

³ Para as revisionais foi considerada a permanência dos ocupantes após o término dos contratos.

Locatários



Setor de atuação dos locatários



Carteira e locação

Empreendimentos	23
Unidades	196
Área privativa	158 mil m ²
Contratos de locação	60

Fonte: CSHG

Vacância financeira	19,9%
Vacância física	24,7%
Aluguel médio contratado	R\$ 55/m ²
Aluguel médio corporativos ⁴	R\$ 70/m ²

Fonte: CSHG

⁴Considera apenas os contratos de locação típicos e os imóveis de uso exclusivamente corporativo.

Venda de Imóveis

	75 imóveis até hoje 10 imóveis nos últimos 12 meses
	R\$ 23,3 milhões nos últimos 12 meses
	R\$ 4,2 milhões nos últimos 12 meses 22% Lucro

Nos últimos 12 meses foram vendidos **10 imóveis** pelo valor total de R\$ 23,3 milhões, **9% acima do valor patrimonial** médio da época, totalizando **lucro médio de 22%** em relação ao valor de aquisição com custos e eventuais benfeitorias realizadas no período. Uma das principais estratégias de captura de valor do CSHG Real Estate FII é a reciclagem da carteira imobiliária. A Administradora está constantemente atenta às oportunidades de mercado e busca extrair resultado não somente com as locações dos imóveis, como também com revitalizações, expansões e vendas. O Fundo iniciou as operações em 2008 e efetivou as primeiras três vendas já em 2009, realizando ganhos oportunos à época das transações. Desde o início das atividades foram 55 vendas concluídas, totalizando 75 imóveis. Todas as vendas resultaram em lucros imobiliários que contribuíram para composição dos rendimentos mensais, uma vez que o Fundo sempre respeitou a legislação no que diz respeito à distribuição de pelo menos 95% do resultado auferido a regime de caixa dentro de um semestre. Além disso, todas as vendas foram realizadas em valores superiores aos indicados nos laudos de avaliação da época.

Torre Rio Sul 3105



Torre Rio Sul

No mês de março-16, o Fundo recebeu o sinal referente à venda do conjunto 3105 do Edifício Torre Rio Sul, conforme Fato Relevante publicado em 31/03/2016. A venda foi realizada pelo **valor de R\$ 3.445.000**, equivalente a R\$ 14.475/m², sendo R\$ 100.000 recebidos na data do Fato Relevante e o restante em 20/06/2016.

A operação gerou **um lucro líquido de custos de R\$ 1.822.709**, equivalente a **115,6% em relação ao valor do investimento**. O valor de venda está em linha com o valor contábil total do imóvel, com base no laudo de avaliação realizado em dezembro de 2015. Após a venda do conjunto 3105, o Fundo passou a deter 1,27% da fração ideal do Edifício Torre Rio Sul.

Fato Relevante - CRI Goiabeiras

Em dezembro de 2013 e abril de 2014, foram divulgados Fatos Relevantes para reportar a existência de execuções judiciais que poderiam resultar na penhora dos bens e créditos que constituem garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da série 33^a da 4^a emissão emitidos pela Gaia Securitizadora. Estes CRI foram adquiridos pelo Fundo¹ e possuem como lastro financiamentos da expansão do Shopping Goiabeiras².

Em 19 de agosto de 2014, foi divulgado Fato Relevante para reportar decisão de primeira instância proferida em um dos referidos processos³, que declarava (i) a fraude à execução cometida pela antiga proprietária de imóveis que compõem parte do Shopping, (ii) a ineficácia das vendas de tais imóveis para a Goiabeiras, atual proprietária do Shopping e devedora dos CRI, com respectiva penhora desses imóveis, e (iii) determinava que os alugueres dos mencionados imóveis fossem penhorados e depositados em conta judicial. Após medidas adotadas pela Securitizadora e pela Administradora para reverter tal julgado, em 26 de agosto de 2014, nova decisão foi proferida pelo mesmo Juízo, suspendendo temporariamente os efeitos da decisão anterior.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 24 de novembro de 2014, ao julgar o agravo de instrumento interposto pelo credor/exequente contra a nova decisão referida acima, manteve a determinação de suspensão da penhora sobre os imóveis objeto de alienação fiduciária, condicionando tal medida ao oferecimento por parte da Gaia Securitizadora de caução real ou fidejussória no valor de R\$ 60 milhões. Foi revogada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo a determinação provisória anterior, proferida pelo referido Tribunal ao analisar de pedido de efeito suspensivo formulado pelo credor/exequente, de penhora sobre 30% (trinta por cento) dos alugueres do Shopping Goiabeiras.

Assim, em 19 de dezembro de 2014, foi ofertada a caução (fração ideal dos direitos de propriedade sobre o imóvel que compõe o Shopping) pela Gaia Securitizadora, aprovada pelo juízo de primeira instância em 12 de janeiro de 2015. Em 15 de setembro de 2015, diante da controvérsia entre as partes sobre a interpretação correta das decisões até então decretadas, foi proferida uma nova decisão provisória pelo referido Tribunal (análise de efeito suspensivo) ratificando a desnecessidade por ora de qualquer caucionamento pela Gaia Securitizadora, até que uma decisão definitiva pela Câmara julgadora sobre o tema seja proferida. Espera-se a decisão definitiva do referido Tribunal sobre a regularidade da caução, que poderá inclusive liberar a Gaia Securitizadora em caráter absoluto, tendo em vista a sentença de procedência dos embargos de terceiro informada no segundo parágrafo abaixo. O credor/exequente vem tentando discutir o tema da caução por meio de outros recursos, havendo hoje em tramitação três agravos de instrumento perante o Tribunal de Justiça de São Paulo e um recurso especial perante o Superior Tribunal de Justiça envolvendo esse tema, sendo que, em 13 de novembro de 2015, uma nova decisão proferida pelo Juízo de primeira instância, entre outras matérias, reafirmou a última decisão proferida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo que suspendeu qualquer caucionamento até decisão definitiva pela Turma Julgadora.

Em complemento às informações listadas acima, em 17 de outubro de 2014, o Perito Judicial nomeado protocolou laudo pericial no qual apurou ser o crédito total do credor/exequente (que sustenta a fraude à execução) o montante de R\$ 15.279.780,33, valor este atualizado até o dia 15 de outubro de 2014. Após este protocolo, o valor do laudo foi impugnado pelo credor/exequente, e o Perito emitiu novo laudo contendo esclarecimentos às críticas formuladas pelo credor/exequente, mantendo integralmente sua conclusão anteriormente protocolada. O juízo de primeira instância, em 18 de maio de 2015, homologou o laudo pericial e proferiu sentença declarando equivaler o crédito total do credor/exequente ao montante de R\$ 15.279.780,33. A referida sentença ainda não é definitiva e foi objeto de recurso de apelação endereçado ao Tribunal de Justiça de São Paulo.

Diante do valor do crédito total declarado judicialmente, os embargos de terceiro opostos pela Gaia Securitizadora foram, em 18 de junho de 2015, julgados procedentes pelo juízo de primeira instância, rejeitando-se a pretensão do credor/exequente de penhorar os bens e créditos que constituem garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI das séries 22^a, 33^a, 42^a e 55^a da 4^a emissão emitidos pela Gaia Securitizadora. Reconheceu o juízo de primeira instância, para fundamentar a sentença de procedência dos embargos de terceiro, que a devedora/executada Jaú, proprietária anterior de imóveis que compõem parte do Shopping, tinha outros bens livres e suficientes ao pagamento de sua dívida perante o credor/exequente, devendo por isso ser protegidos os bens imóveis conferidos em garantia da securitização. A referida sentença também ainda não é definitiva e foi objeto de recurso de apelação endereçado ao Tribunal de Justiça de São Paulo.

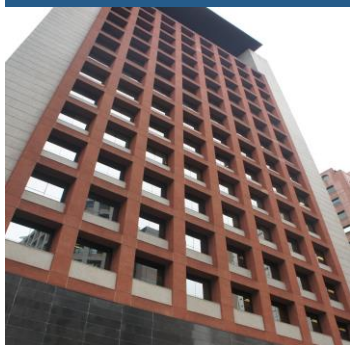
A Administradora continua acompanhando ativamente os procedimentos adotados pela Gaia Securitizadora, a fim de resguardar os interesses dos cotistas do Fundo. Decisões que representarem impactos no patrimônio do Fundo e/ou representem mudanças no curso dos processos serão comunicadas ao mercado através de Fatos Relevantes.

¹ Este CRI corresponde a 0,69% do Patrimônio Líquido do CSHG Real Estate FIL na data de 29/07/2016.

² Conforme divulgado nos Fatos Relevantes mencionados, existiam três pendências judiciais que poderiam ameaçar de alguma forma o fluxo e as garantias dos referidos CRI, adquiridos pelo Fundo. Dois dos processos judiciais, após terem sido proferidas decisões protegendo as garantias e bens da Goiabeiras vinculados aos CRI, foram objeto de acordo pela devedora Jaú. Quanto ao processo ainda em discussão, trata-se de execução por parte do Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados NPL I contra a Jaú S.A. - Construtora e Incorporadora, antecessora da Goiabeiras, devedora dos CRI e atual proprietária do Shopping Goiabeiras.³ Processo de Execução de Título Extrajudicial nº 0176460-46.1994.8.26.0002, em trâmite perante a 4^a Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro, da Comarca de São Paulo, distribuído em 01/07/1994.

Itaim / Vila Olímpia

Ed. Atrium IV



Rua Helena, 260
Vila Olímpia
396 m² (4 unidades)
7,1% de participação
Datas de Aquisição:
Ago-08 e Dez-09

Ed. Plaza JK



Rua Minas da Prata, 30
Itaim
575 m² (02 unidades)
6,7% de participação
Data de aquisição:
Ago-12

Berrini

Ed. Brasilinterpart



Avenida das Nações Unidas, 11.633
Berrini
890 m² (04 unidades)
5,76% de participação
Data de aquisição: **Abr-10**

Ed. Itamambuca



Rua Luigi Galvani, 200
Berrini
890 m² (04 unidades)
18,18% de participação
Data de aquisição: **Ago-08**

Ed. Roberto Sampaio Ferreira



Rua Flórida, 1.595
Berrini
3.520 m² (06 unidades)
40% de participação
Data de aquisição:
Out-08 e Jul-13

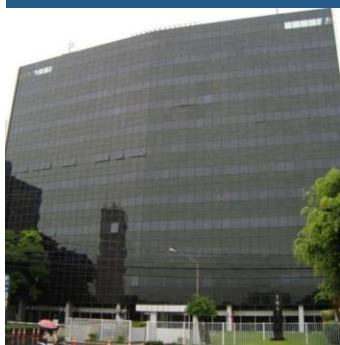
Santo Amaro / Chácara Santo Antônio / Morumbi

Empresarial Transatlântico



Rua Verbo Divino, 1.488
Chácara Santo Antônio
1.580 m² (03 unidades)
6,94% de participação
Data de aquisição: **Nov-09**

Ed. Verbo Divino



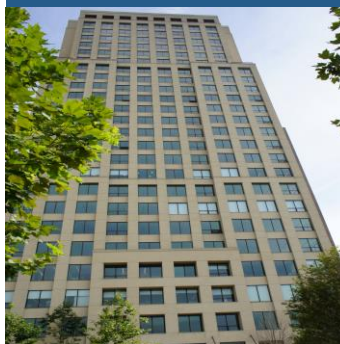
Rua Verbo Divino, 1.661
Chácara Santo Antônio
13.980 m²
100% de participação
Datas de aquisição:
Mar-10 e Dez-10

Centro Empresarial de São Paulo



Av. Maria Coelho Aguiar, 215
Santo Amaro
2.844 m² (02 unidades)
1,43% de participação
Data de aquisição: **Set-10**

Ed. Park Tower - Torre II



Av. Magalhães de Castro 4.800
Morumbi
1.464 m² (04 unidades)
1,99% de participação
Data de aquisição: **Abr-12**

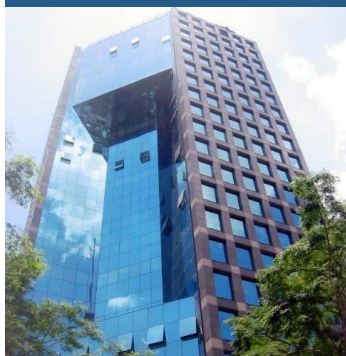
BB Antônio das Chagas



Rua Antônio das Chagas 1.657
Chácara Santo Antônio
4.259 m²
100% de participação
Data de aquisição: **Dez-12**

Paulista

Ed. Delta Plaza



Rua Cincinato Braga, 340
Paulista
3.856 m² (16 unidades)
47,24% de participação
Data de aquisição: **Set-13**

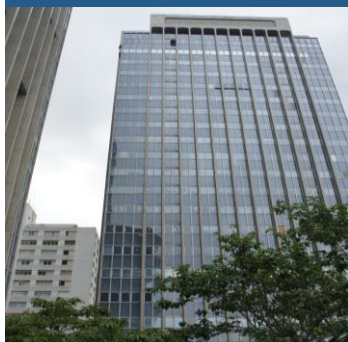
Ed. Paulista Star



Alameda Campinas, 1.070
Paulista
10.593 m² (16 unidades)
100% de participação
Data de aquisição: **Set-10**

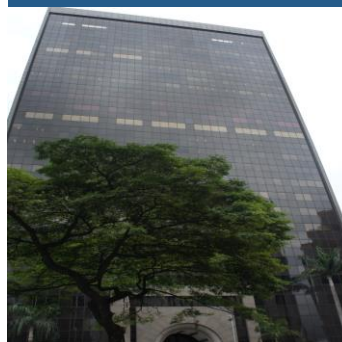
Faria Lima

Centro Empresarial Mario Garnero



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.485
4.385 m² (06 unidades)
14,98% de participação
Datas de aquisição:
Mai-10 e Set-12

Ed. Faria Lima



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355
4.440 m² (10 unidades)
18,69% de participação
Data de aquisição:
Mai-12

Centro de São Paulo

Contax Alegria



Rua Alegria, 96
Brás
19.050 m²
100% de participação
Data de aquisição: **Jul-11**

Sercom Taboão



Rua José Mari, 80
Taboão da Serra
16.488 m²
100% de participação
Data de aquisição: **Jul-11**

Interior de São Paulo

Centro Empresarial Dom Pedro



Rodovia D. Pedro I, Km 69
Atibaia
20.062 m²
100% de participação
Data de aquisição:
Dez-09 e Dez-12

Litoral de São Paulo

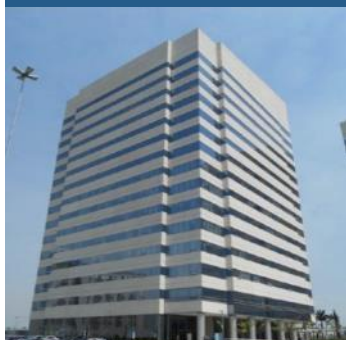
Decathlon Praia Grande



Av. Ayrton Senna da Silva, 333
Praia Grande
4.250 m²
100% de participação
Data de aquisição: **Jul-11**

Barueri, SP

Ed. Jatobá CBOP



**Av. Marcos Penteado
Ulhoa Rodrigues, 940**
Barueri
21.695 m²
75,21% de participação
Data de aquisição:
Dez-12 e Set-13

Rio de Janeiro, RJ

Torre Rio Sul



Rua Lauro Muller, 116
Botafogo
1.677 m² (08 unidades)
1,27% de participação
Data de aquisição: **Set-10**

Centro Empresarial Cidade Nova - Teleporto



Av. Pres. Vargas, 3.131
Centro
2.300 m² (06 unidades)
5,55% de participação
Data de aquisição: **Set-12**

Curitiba, PR

GVT Curitiba



**Rua Francisco Nunes,
1.395**
Curitiba
7.700 m²
100% de participação
Data de aquisição: **Jun-12**

Porto Alegre, RS

Centro Empresarial Guaíba



**Av. Dolores Alcaraz
Caldas, 90**
Porto Alegre
10.600 m²
100% de participação
Data de aquisição: **Dez-11**

Este boletim tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo, foi elaborado pela Credit Suisse Hedging-Griffo e 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. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, tributários e de sucessão. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. A CSHG não se responsabiliza por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, a CSHG não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto quanto do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Credit Suisse Hedging-Griffo.