


CSHG Real Estate FII

Janeiro 2023

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

Faça parte do nosso mailing 

[Cadastre-se](#)

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

CREDIT SUISSE 

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 113,78	R\$ 156,98	R\$ 1,3 bilhão	139.177	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
214.964 m ²	8,2%	6.311,53	4,0%	21,8%/22,2%

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 formatação e *layout* para o novo padrão do Credit Suisse, foi adicionado uma nova seção referente ao CRI do Ed. Chucri Zaidan, reformulação da tabela de imóveis (com link ao nosso site), reformulação da seção referente às Obras e Desenvolvimento, inclusão de gráficos de tipicidade dos contratos e exposição por locatário do Fundo, além de ajustes no Glossário. Estamos abertos a novas sugestões, que podem ser enviadas por meio do canal supracitado, que oportunamente poderão ser incorporadas nas próximas versões do documento.

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 8,2 milhões (R\$ 0,70 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 6,9 milhões (R\$ 0,58 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 0,78 por cota, que será pago no dia 14 de fevereiro de 2023, o que representou uma distribuição de 95,6% no semestre. A política de distribuição de rendimentos do Fundo está em linha com a regulamentação vigente, que prevê a distribuição de pelo menos 95% do resultado semestral auferido a regime de caixa.

Juntamente da atualização do *layout* do relatório, ajustamos também a área locável de alguns ativos do Fundo. Conforme feito pontualmente durante o ano passado, entendemos que havia uma necessidade de ajuste de diversos outros imóveis da carteira para a área mais adequada, levando em consideração a prática de mercado para o perfil do imóvel e o tipo de construção e ocupação, e em alguns casos também considerar as expansões. Com isso, os ativos classificados como Torres Corporativas, como o Ed. Totvs, Chucri Zaidan e Torre Martiniano por exemplo, tiveram suas áreas ajustadas para a BOMA – sendo que o Totvs ainda teve somada à sua área o Sêneca Mall e a Torre Martiniano também recebeu o acréscimo das áreas do centro de convenções, mall e praça de alimentação. No caso dos monousuários, como o Vivo Curitiba, C.E. Dom Pedro, Ed. Alegria e Sercom, decidimos considerar a área total construída por conta do perfil de construção e ocupação dos imóveis.

A conclusão deste trabalho resultou em um aumento da ABL Total do Fundo para 214.964 m² ante os 202.446 m², sendo que aproximadamente 85% desta variação se concentra em 4 ativos – Ed. Totvs, Torre Martiniano, Vivo Curitiba e C.E. Dom Pedro.

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.

3. Comercial

É com grande satisfação que informamos a assinatura do primeiro contrato de locação na **Torre Martiniano**, com a empresa BP – Beneficência Portuguesa a um valor de locação de R\$ 78,00/m² e 10 meses de carência, e que ocupará 2 andares da torre (1.640 m²) para uma operação administrativa. A empresa ocupará o 12º e 13º andares, e a posição no prédio se dá por termos uma outra negociação em fase final de discussão contratual que ocupará do 1º ao 11º andares, sendo nosso objetivo concretizar o negócio até o mês de março. Ainda, durante o mês de janeiro não tivemos mais movimentações no fundo, com isso a vacância

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 – Janeiro 2023 (Database: 31/01/2023).

financeira do fundo ficou em 22,2% - superior à do mês anterior mesmo com a ocupação dos dois andares da torre. Isso ocorreu pois, apenas na **Torre Martiniano**, o ajuste da área do fundo considerou as áreas novas do mall, centro de convenções e praça de alimentação, que somam 2.064 m² adicionais e superam os 1.640 m² locados, desta forma, apesar de ainda não estarem prontas para ocupação por conta da obra, já estamos comercializando os espaços e os considerando como ABL na carteira do fundo.

Em relação ao **Edifício Alegria**, a locatária está em fase final de devolução e deve concretizar sua saída até o final do mês de fevereiro, em paralelo estamos trabalhando em opções para o imóvel, sendo elas uma chance remota de locação ou potencial venda para incorporação.

Por fim, a venda da **Torre Rio Sul** está em fase final de diligência e esperamos concretizar a transação nos próximos dias.

4. Técnico

O time técnico segue monitorando as obras de retrofit da Torre Martiniano que encontra-se na reta final da execução da Fase 2 (expansão do imóvel) e o acompanhamento do início da operação condominial dada a assinatura do primeiro contrato de locação. Os detalhes do andamento físico-financeiro do Martiniano serão expostos na seção de "Obras e Desenvolvidos".

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Janeiro de 2023	Dezembro de 2022	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	9.173.344	9.859.303	9.173.344	119.047.758
Rendimentos Mobiliário ¹	4.424	96.466	4.424	1.471.155
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	30.045.861
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	9.177.768	9.955.769	9.177.768	150.564.774
Despesas Financeiras ¹	(940.552)	(907.758)	(940.552)	(10.601.599)
Despesas Imobiliárias ¹	138.947	(580.263)	138.947	(9.554.696)
Despesas Operacionais ¹	(1.519.072)	(1.590.604)	(1.519.072)	(18.944.414)
Total de Despesas	(2.320.678)	(3.078.625)	(2.320.678)	(39.100.709)
Resultado¹	6.857.090	6.877.144	6.857.090	111.464.065
Rendimento anunciado	9.217.858	12.999.544	9.217.858	112.268.786
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

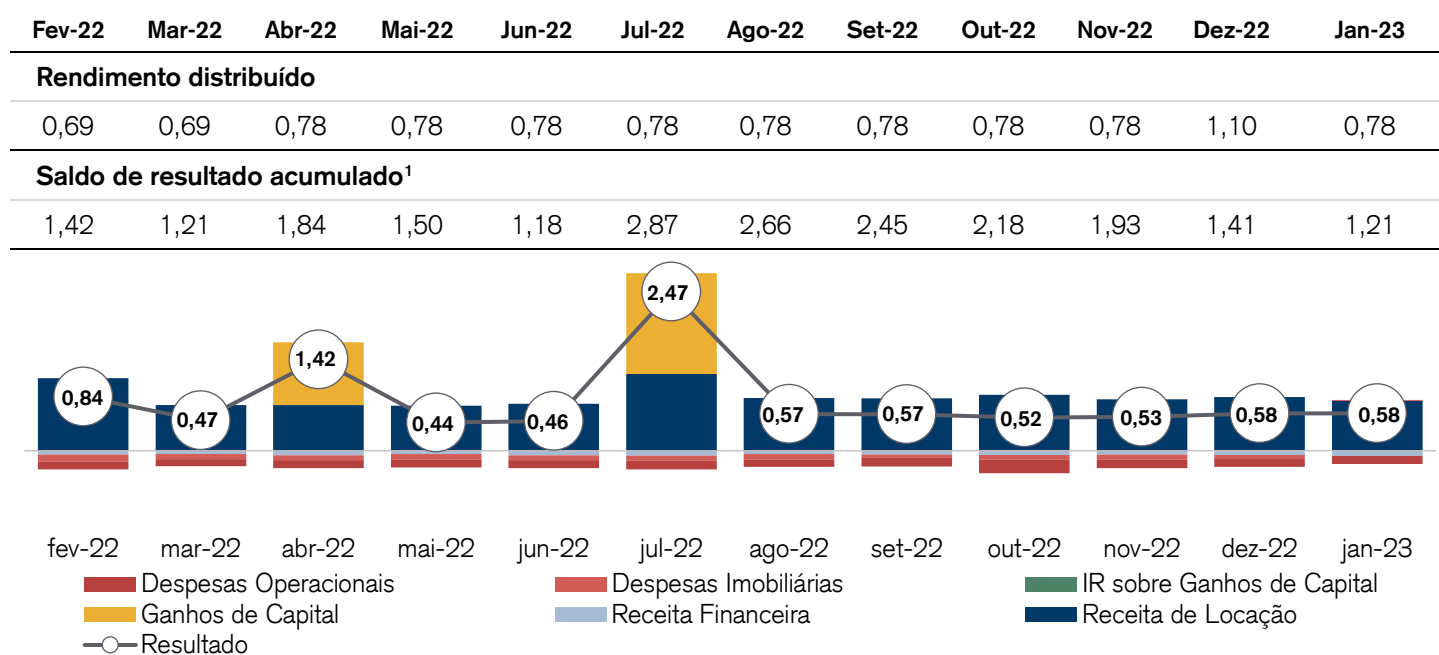
Fonte: CSHG.

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



Fonte: CSHG.

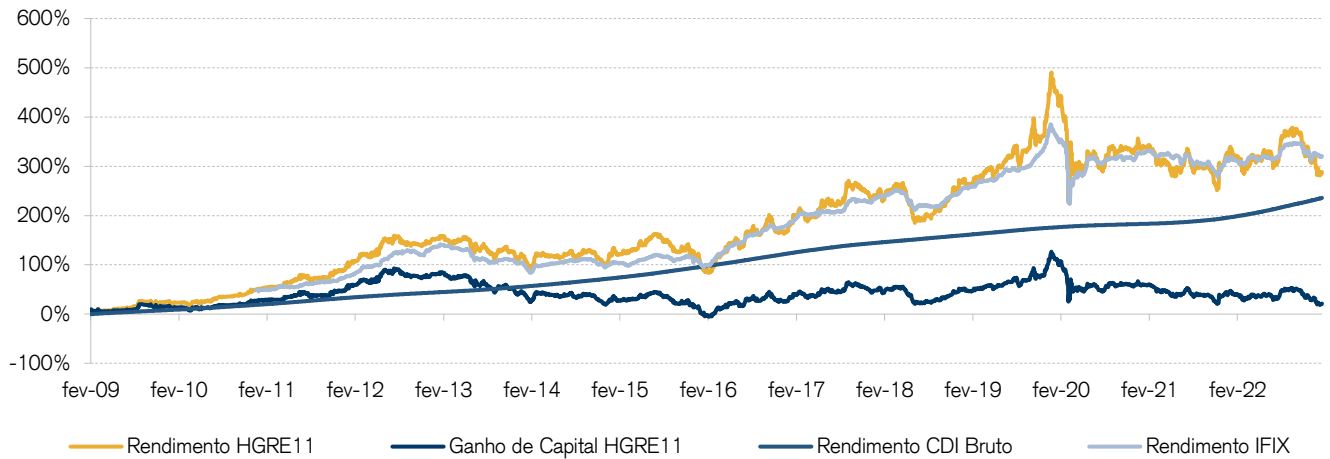
Resultado do Fundo por cota (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

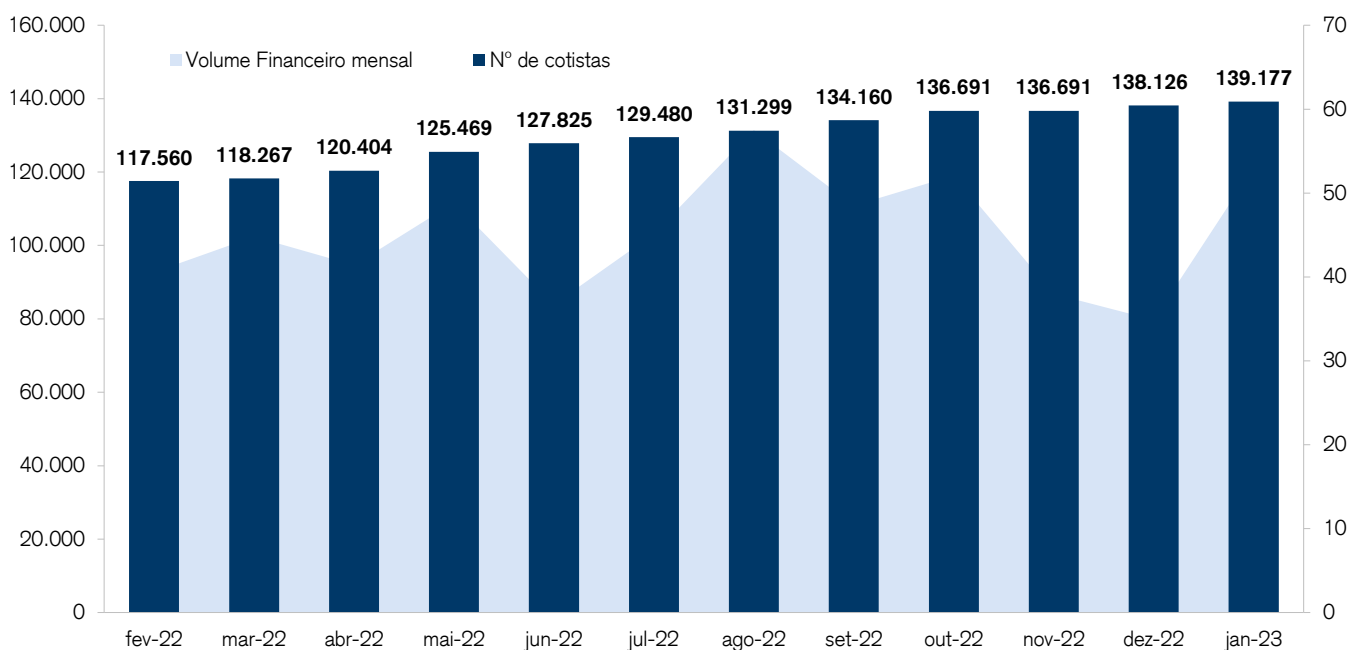
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (16/02/09)
HGRE11 ¹	-6,7%	-6,7%	-7,6%	288,0%
IFIX ¹	-1,6%	-1,6%	1,6%	*
CDI Bruto	1,1%	1,1%	12,8%	235,6%



Fonte: Economática (de 16 de fevereiro de 2009 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 31/01/2023.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	53,1	53,1	541,4
Giro¹	3,9%	3,9%	35,5%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



Fonte: Economática e CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2023 (Database: 31/01/2023).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.867,3
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	1,0
Outros	(4,7)
Parcelas a Receber	65,4
Aquisições/ CRI's a pagar	(73,8)
Patrimônio Líquido	1.855,2
Quantidade de Cotas (nº)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	156,98

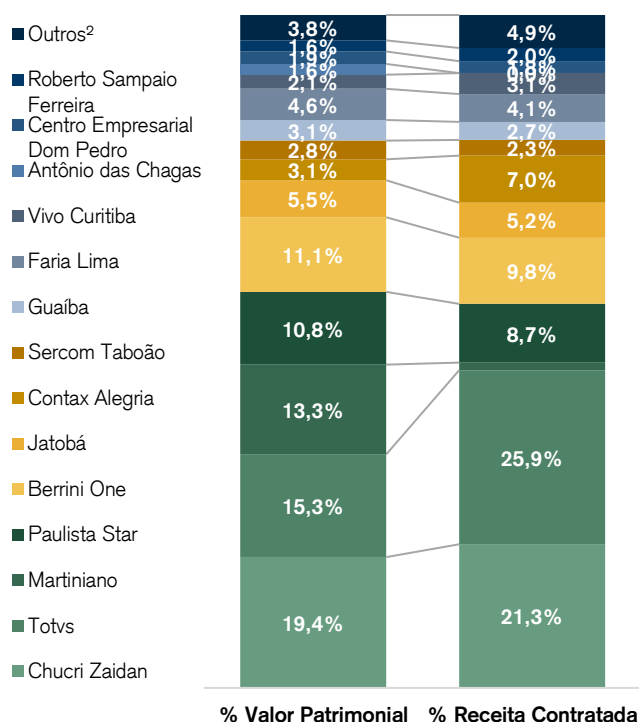
Fonte: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	32,7	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	32,7	(link)
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI Chucuri Zaidan	(73,8)	(link)

Fontes: CSHG

Ativos Imobiliários

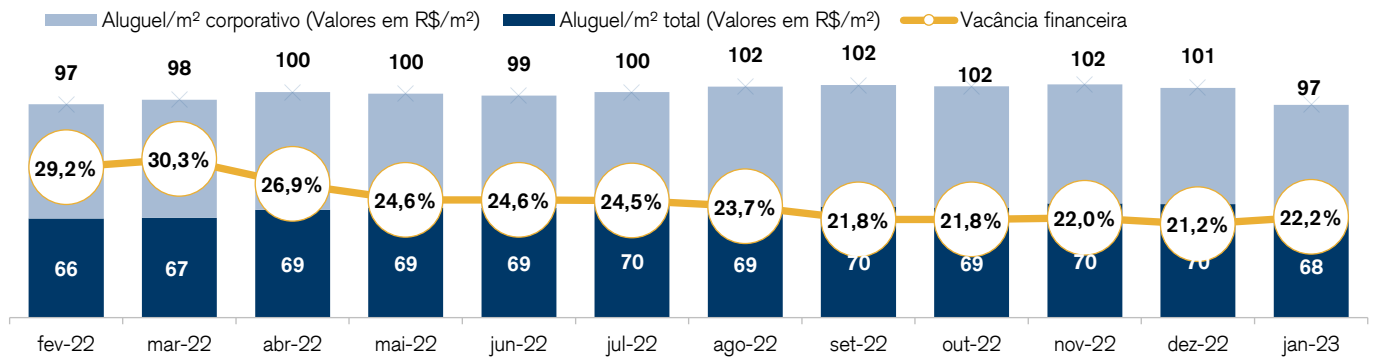


Ativos Imobiliários				
1 Guaíba	6 Berrini One	11 Roberto Sampaio	16 Centro Empresarial Dom Pedro	
2 Jatobá	7 Brasilinterpart	12 GVT Curitiba	17 Ed. Chucuri Zaidan	
3 Paulista Star	8 Transatlântico	13 LIQ Alegria	18 Ed. Martiniano	
4 Teleporto	9 CENESP	14 Sercom	19 Totvs	
5 Torre Rio Sul	10 Faria Lima	15 BB Antônio Chagas		

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

Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



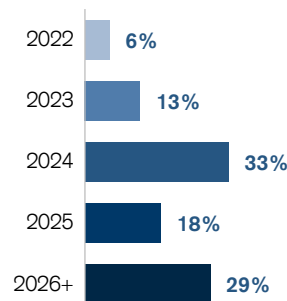
Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



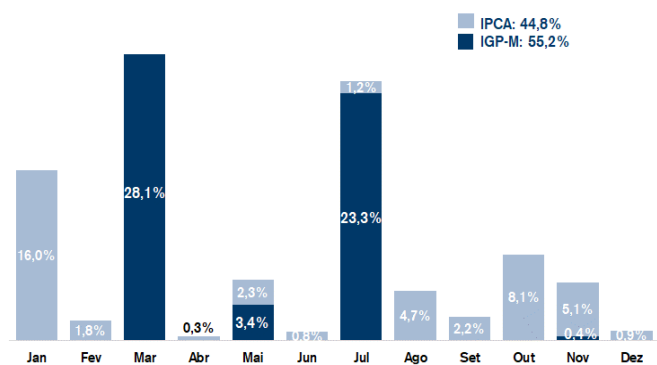
Fontes: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



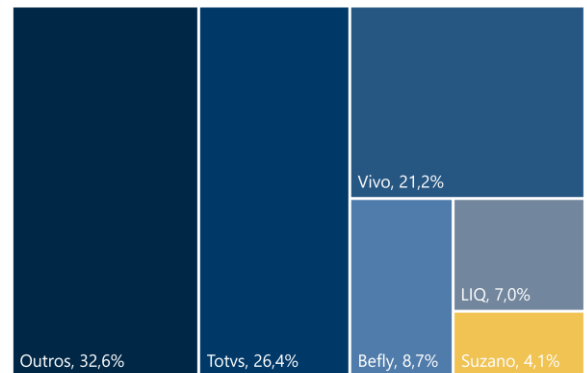
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

Exposição por locatários (% da receita contratada)



Fontes: CSHG. Quantidade de Locatários: 34

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



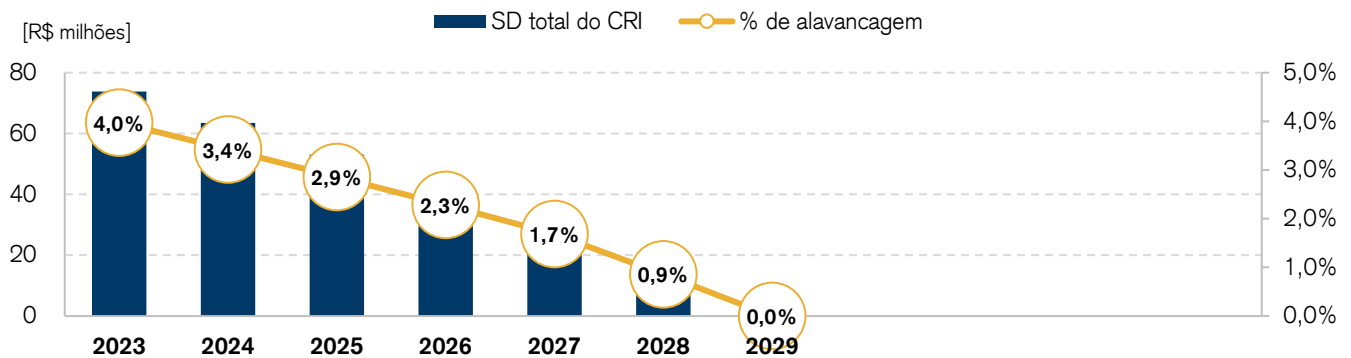
Fonte: CSHG.

Os avisos obrigatórios (disclaimers) devem ser lidos em conjunto com o material. Consulte a última página e, para mais informações, entre em contato com a CSHG. ¹Termos e definições no glossário. Relatório Mensal de Gestão – Janeiro 2023 (Database: 31/01/2023).

Alavancagem

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

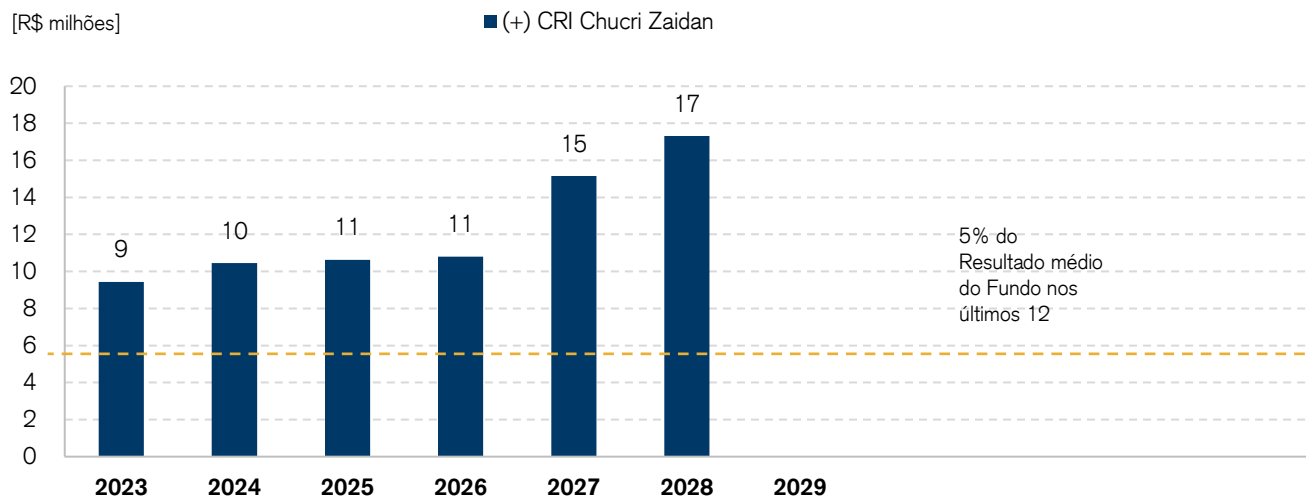
Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total do CRI e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual do CRI

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



Fonte: CSHG

CRI	Codigo	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de inicio	Prazo	Carencias
CRI Chucri	16L0194496	R\$ 73 milhões	CDI	1,65%	jan-17	12 anos	1 mês

Fonte: CSHG

Principais Eventos

<p>07/12/2022 (Link)</p>	<p>Venda Ed. Torre Rio Sul Center</p> <p>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.</p>
<p>11/04/2022 (Link)</p>	<p>Repactuação das Condições de Pagamento - Venda Verbo Divino</p> <p>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.</p>
<p>25/10/2021 (Link)</p>	<p>Venda Mario Garnero II</p> <p>Conclusão da venda dos cjs. 11, 21, 31, 41 e 171 do Ed. Mario Garnero no valor total de R\$ 67.968.120. A transação gerou um lucro em regime de caixa para o Fundo de R\$ 36.497.715,48.</p>
<p>06/10/2021 (Link)</p>	<p>Venda Mario Garnero II</p> <p>Assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CCV”), por meio da qual se comprometeu a alienar os conjuntos 11, 21, 31, 41 e 171 do Ed. Mario Garnero. Com a assinatura do CCV, o Fundo recebeu, a título de sinal, o valor de R\$ 31.265.335,20.</p>
<p>24/06/2021 (Link)</p>	<p>Venda Mario Garnero</p> <p>Conclusão da venda dos conjuntos 51 e 161 do ed. Mario Garnero. O preço total de venda foi de R\$ 22.000.000.</p>
<p>24/05/2021 (Link)</p>	<p>Venda Park Tower</p> <p>Conclusão da venda dos conjuntos 131 e 132 do Edifício Park Tower. O preço total de venda foi de R\$ 8.786.880.</p>
<p>26/01/2021 (Link)</p>	<p>Assinatura de Escritura – Berrini One</p> <p>O Fundo concluiu a aquisição de duas unidades do Berrini One, totalizando preço de aquisição de R\$ 36.200.000.</p>

Obras e desenvolvimentos

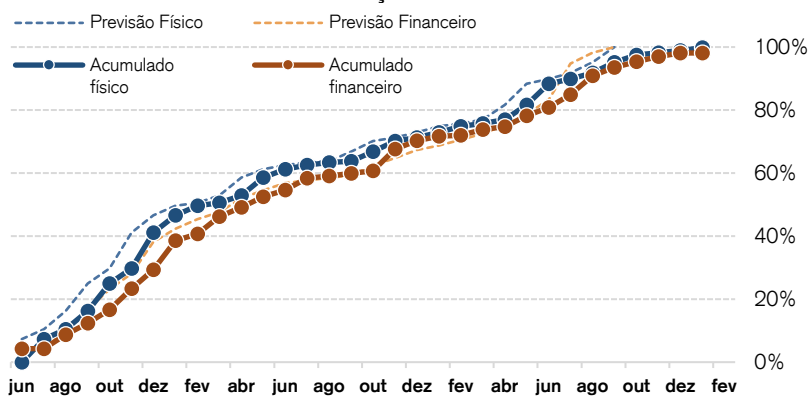
• Torre Martiniano: Retrofit e expansão do imóvel

Em janeiro as obras alcançaram o patamar de 99,8% de avanço físico, sendo o percentual restante específico dos itens que faltam ser executados para a entrega definitiva da Fase 2 – expansão do imóvel com a instalação do Food Hall e do Centro de Convenções. Os 03 subsolos que foram executados nessa fase são os pavimentos mais avançados e a data da entrega total da edificação e documentação final está sendo alinhada junto à construtora responsável. As principais frentes de obras pendentes são a finalização dos acabamentos dos pisos, a instalação dos novos 03 elevadores e execução do remanejamento e plantio das árvores das calçadas. A obra contratada atual não contempla a execução da comunicação visual e do paisagismo completo da Fase 02, esses dois pontos já estão sendo orçados pelo time técnico com previsão para execução entre março e maio de 2023.

Acompanhamento dos serviços

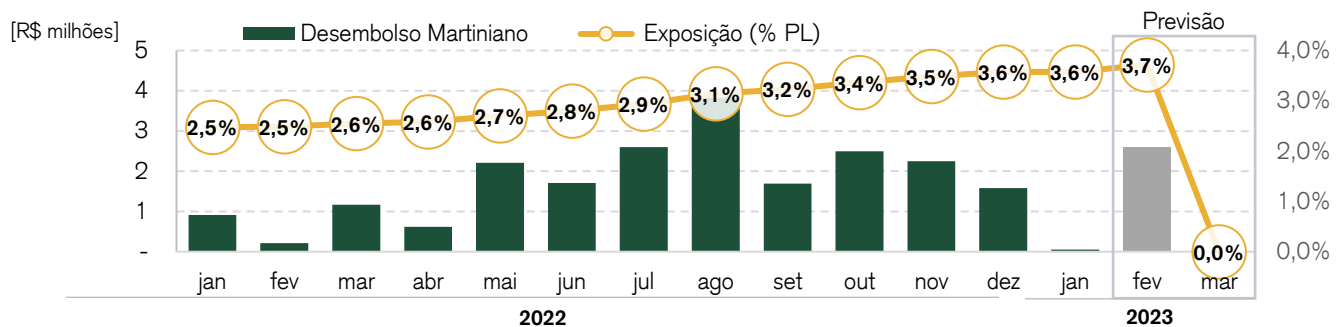
Ano	2020	2021	2022												2023		Total
Mês	junho a dezembro	janeiro a dezembro	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	
Avanço físico mensal	N/A	N/A	1.6%	2.0%	0.9%	1.3%	4.7%	6.7%	1.5%	1.9%	3.4%	2.3%	0.7%	0.6%	0.9%	0.2%	100%
Acumulado físico	41.1%	30.2%	72.9%	74.9%	75.7%	77.0%	81.7%	88.4%	89.9%	91.8%	95.2%	97.5%	98.3%	98.9%	99.8%	100%	
Avanço financeiro mensal	N/A	N/A	1.4%	0.3%	1.8%	1.0%	3.4%	2.7%	4.1%	6.0%	2.6%	1.8%	1.6%	1.1%	0.0%	1.9%	100%
Acumulado financeiro	29.3%	41.0%	71.7%	72.0%	73.8%	74.8%	78.2%	80.9%	84.9%	90.9%	93.5%	95.3%	97.0%	98.1%	98.1%	100%	
Desembolso (R\$ em milhões)	18.80	26.29	0.91	0.21	1.17	0.62	2.21	1.71	2.60	3.83	1.69	2.49	2.25	1.58	0.06	2.60	69.03
	realizado														previsto		

Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento



Ano	2022												2023			Total
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	
Total investido Martiniano (R\$ em milhões)	46.0	46.2	47.4	48.0	50.2	51.9	54.5	58.3	60.0	62.5	64.8	66.4	66.4	69.0	-	66.43
Exposição (% PL)	2.5%	2.5%	2.6%	2.6%	2.7%	2.8%	2.9%	3.1%	3.2%	3.4%	3.5%	3.6%	3.6%	3.7%	0.0%	3.6%
	realizado												previsto			

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 – Janeiro 2023 (Database: 31/01/2023).

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m ²)	Participação	Vacância	Classificação
<u>Brasilinterpart</u>	SP	São Paulo		5,76%	100%	BB
<u>Roberto Sampaio Ferreira</u>	SP	São Paulo		40%	0,0%	BB
<u>Berrini One</u>	SP	São Paulo		33,14%	5,08%	AAA
<u>Transatlântico</u>	SP	São Paulo		6,94%	66,66%	BB
<u>Centro Empresarial SP – CENESP</u>	SP	São Paulo		1,43%	0,0%	BB
<u>Antônio das Chagas</u>	SP	São Paulo		100%	100%	BB
<u>Chucri Zaidan</u>	SP	São Paulo		100%	0,0%	AA
<u>Paulista Star</u>	SP	São Paulo		100%	9,59%	A
<u>Torre Martiniano</u>	SP	São Paulo		100%	91,82%	A
<u>Cond. Brigadeiro Faria Lima</u>	SP	São Paulo		17,48%	0%	BB
<u>Totvs</u>	SP	São Paulo		100%	8,85%	AAA
<u>Alegria</u>	SP	São Paulo		100%	0%	C
<u>Sercom Taboão</u>	SP	Taboão da Serra		100%	0%	N.A
<u>Centro Empresarial Dom Pedro</u>	SP	Atibaia		100%	15,04%	B
<u>Torre Jatobá - CBOP</u>	SP	Barueri		50%	39,70%	A
<u>Torre Rio Sul</u>	RJ	Rio de Janeiro		1,27%	0%	BB
<u>Teleporto</u>	RJ	Rio de Janeiro		5,55%	19,77%	BB
<u>Vivo Curitiba</u>	PR	Curitiba		100%	0%	A
<u>Guaíba</u>	RS	Porto Alegre		100%	61,87%	BB

Deliberações das assembleias do mês

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

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



Objeto do Fundo

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

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 1,920,097,997.37

fev-22	mar-22	abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
1.951,1	1.948,6	1.945,6	1.924,6	1.917,5	1.914,5	1.912,8	1.911,6	1.908,3	1.906,1	1.854,1	1.855,2

Quantidade de cotas: 11.817.767

Início das atividades

Maio 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

1 Glossário

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 m ² 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 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