



CSHG Real Estate FII

Março 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\$ 111,60	R\$ 156,87	R\$ 1,3 bilhão	139.834	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
214.964 m²	8,4%	6.206,77	2,9%	30,7%/26,1%

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 11,7 milhões (R\$ 0,99 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 8,9 milhões (R\$ 0,75 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 0,78 por cota, que será pago no dia 17 de abril de 2023.

Vale destacar alguns fatos importantes para o Fundo e a visão e estratégia que, nos como time de gestão, estamos endereçando:

- (i) O aumento da vacância física do Fundo de 21,8% para 30,7%. O impacto se deu pela desocupação do **Edifício Alegria** (19.049 m² de ABL), o qual estava ocupado exclusivamente para uma empresa de *callcenter*. Entendemos que esse imóvel de perfil específico na região do Brás em São Paulo – SP teria pouca atratividade para locações futuras. Dessa forma, realizamos internamente um processo de venda organizado do qual já temos um parceiro comercial com condições fechadas e estamos na minuta dos documentos da operação. A venda tem o objetivo de destinar o imóvel para incorporação residencial, que, nos nossos estudos, foi a saída com o maior potencial ganho para o Fundo. Esperamos concluir os documentos ainda este semestre e informar ao mercado juntamente para mais detalhes as condições da operação, sendo que, se concluído, tal transação reduziria a vacância física e financeira para 23,9% e 23,6% respectivamente.
- (ii) A venda das lajes da Torre Rio Sul. Como relatado em relatórios gerenciais anteriores, para o futuro do Fundo, gostaríamos de focar em participação relevante em imóveis corporativos em regiões estratégicas. Dado o fato da torre estar localizada em uma região desafiadora, como é o Rio de Janeiro, e a difícil capacidade de consolidação de uma participação majoritária no edifício, foi realizada a venda que gerou ao Fundo um lucro em regime de caixa de aproximadamente R\$ 9,0 milhões e uma taxa interna de retorno anualizada de 19,3%.
- (iii) A venda do imóvel Centro Empresarial Dom Pedro. O imóvel é um complexo industrial que possui dois galpões, uma torre corporativa e um extenso pátio, o que justifica o baixo preço por m² da venda. De fato, o imóvel foi adquirido pelo Fundo em meados de 2009 e hoje representa um ativo de baixa qualidade fora do perfil estratégico em uma região de pouca liquidez (Atibaia – SP). Apesar da venda representar um prejuízo (R\$ 0,17 por cota), tivemos o cuidado de realizar a venda a prazo e com correção por IPCA, o qual diluirá o impacto no resultado ao longo do tempo, bem como a realização em conjunto à venda da **Torre Rio Sul**, de modo que não existirá impacto negativo no resultado em regime de caixa neste momento. Considerando uma correção média de 0,5% ao mês, esse impacto do prejuízo diminuiria para R\$ 0,07 por cota distribuídos ao longo de 22 meses de pagamentos. Ainda, se considerarmos os patamares de preço que o fundo tem negociado atualmente, a venda representa um valor aproximadamente 20% superior ao valor de mercado da cota.
- (iv) Outras potenciais vendas: Tivemos mais um acordo comercial para a venda de três conjuntos no **Brasilinterpart**, o qual estamos no processo de elaboração das minutas dos documentos. Além disso, estamos com outras tratativas ainda em estágio inicial de outros 4 imóveis.
- (v) Tratativas de locação: Com objetivo de reduzir a vacância do Fundo, temos obtido resultados na locação da área vaga dos seus ativos, sendo que estamos evoluindo com um contrato que resultará na ocupação de 100% da nossa participação no **Ed. Berrini One** e um outro que resultará na ocupação de 59% do **Ed. Martiniano**. Além disso, estamos em processo da assinatura da expansão da BeFly para ocupação da área remanescente do **Ed. Paulista Star**, zerando assim a vacância do ativo. Considerando essas locações e a venda do Ed. Alegria, o Fundo reduziria a vacância física para 18,4% e financeira para 16,8%. Por fim, temos nos empenhado nos trabalhos de locação do **Ed. Antônio das Chagas**, sendo que já contratamos uma consultoria para nos auxiliar na dinâmica comercial e estamos com uma estratégia mais agressiva para as condições comerciais, tendo em vista que o mercado da região (Chucrí Zaidan) se encontra com uma alta disponibilidade de ativos AAA.

É importante fortalecer ao cotista que hoje o Fundo está avaliado em valor de mercado a R\$ 111,60 por cota, ou seja, 28,9% de desconto contra o seu valor patrimonial. Entendemos que, nessas circunstâncias, é importante para a gestão realizar vendas buscando melhorar o perfil estratégico do Fundo.

Essas vendas, quando analisadas em conjunto com todo o processo de posicionamento estratégico do Fundo, trouxeram a concentração do portfólio classificado como A-AAA, que estava em 27% em 2017, para 82% atualmente, uma melhora significativa na qualidade de portfólio e que ainda melhorará após a concretização da venda do **Ed. Alegria**. Adicionalmente, conseguimos viabilizar caixa para que o HGRE11 continue a distribuir rendimentos competitivos e manter o ciclo de investimentos do Fundo, como o Retrofit do Martiniano, sem que fosse necessário realizar emissões de cotas com efeitos dilutivos aos cotistas.

2. Relação com Investidores

2.1. Informe de Rendimentos

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

- Os Informes de Rendimentos estão disponíveis integralmente no formato digital, no Portal de Correspondências Digitais do Itaú (<https://correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login>), desde o dia 31 de março de 2023;
- Para solicitação da segunda via dos Informes de Rendimentos e/ou em caso de dúvidas, o escriturador poderá ser acessado através dos telefones 0800-720-5299 ou 3003-9285 (capitais e regiões metropolitanas) e 0800-720-9285 ou 0800-720-5299 (outras regiões), em dias úteis, das 9h às 18h;
- Os Cotistas poderão, ainda, solicitar o recebimento da versão impressa de seus Informes de Rendimentos através do canal supracitado.

2.2. Assembleia Geral Ordinária de Cotistas

No mês de abril de 2023 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 2022.

Fundo	Data	Horário
HGRE	26-abr	15 horas

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 através do sistema eletrônico à distância disponibilizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), por intermédio de seu agente de custódia, de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Os agentes de custódia encaminharão as informações sobre a respectiva Assembleia aos investidores sob sua responsabilidade e transmitirão as respectivas manifestações de voto de seus investidores à Central Depositária da 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 2022, 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/>.

2.3. Apresentação Anual

A Apresentação Anual do fundo acontecerá no mês de abril, logo após a Assembleia Geral Ordinária de Cotistas (AGO). Os Cotistas estão convidados a participar, na sede da Administradora, de acordo com o disposto na convocação a ser disponibilizada futuramente no site da Administradora, em <https://imobiliario.cshg.com.br/>, e no Fundos.NET.

3. Comercial

No mês de março tivemos a devolução do Ed. Alegria, resultando em um aumento da vacância física para 30,7% e financeira 26,1%.

Quanto a locação dos 11 andares na **Torre Martiniano**, ao longo de março conseguimos superar todas as pendências técnicas e regulatórias, sendo que já temos a versão final aprovada por ambas as partes da minuta do contrato de locação. A partir disso, vamos seguir com o processo de assinatura, que deverá ser finalizado no mês de abril.

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 2023 (Database: 31/03/2023).

No **Berrini One**, estamos em fase de minuta contratual para a locação do nosso último conjunto disponível no prédio, com área locável de 548,82m², para uma holding francesa e com previsão de assinatura também em abril.

Por fim, estamos em fase de minuta contratual para a expansão da BeFly no **Paulista Star**, sendo que vão incluir no contrato os espaços do auditório e loja com saída para a rua batataes, totalizando aproximadamente 1300m². Com a assinatura do contrato o prédio ficará 100% ocupado.

4. Técnico

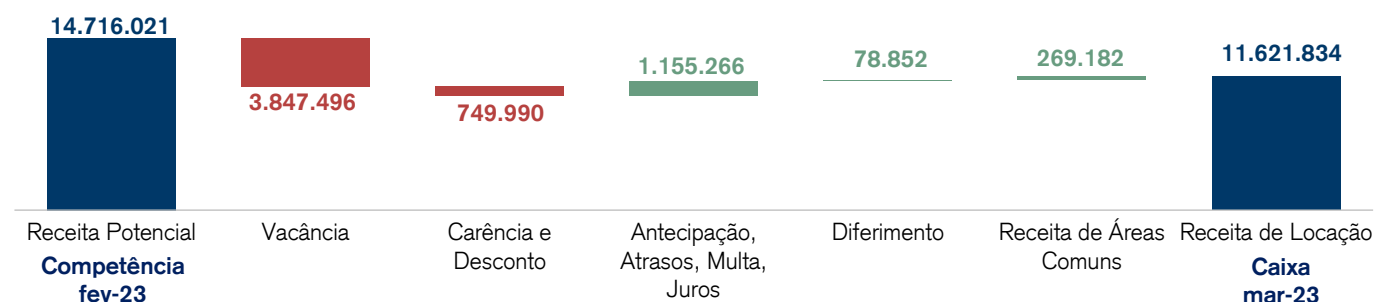
O time técnico vem acompanhando a obra de ampliação da **Torre Martiniano**, a qual apresentou um avanço físico muito pequeno devido à morosidade de análise da prefeitura perante a aprovação da obra. Os detalhes do andamento físico-financeiro do **Martiniano** serão expostos na seção de “Obras e Desenvolvimentos”.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Março de 2023	Fevereiro de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	11.621.834	10.065.276	30.860.454	118.945.442
Rendimentos Mobiliário ¹	39.989	8.974	53.386	1.409.831
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	-	30.045.861
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	11.661.823	10.074.250	30.913.841	150.401.134
Despesas Financeiras ¹	(751.125)	(929.832)	(2.621.509)	(10.837.984)
Despesas Imobiliárias ¹	(913.960)	(858.657)	(1.633.670)	(9.140.939)
Despesas Operacionais ¹	(1.128.902)	(1.320.269)	(3.968.243)	(18.630.156)
Total de Despesas	(2.793.987)	(3.108.757)	(8.223.422)	(38.609.079)
Resultado¹	8.867.836	6.965.492	22.690.418	111.792.055
Rendimento anunciado	9.217.858	9.217.858	27.653.575	114.395.985
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: CSHG.

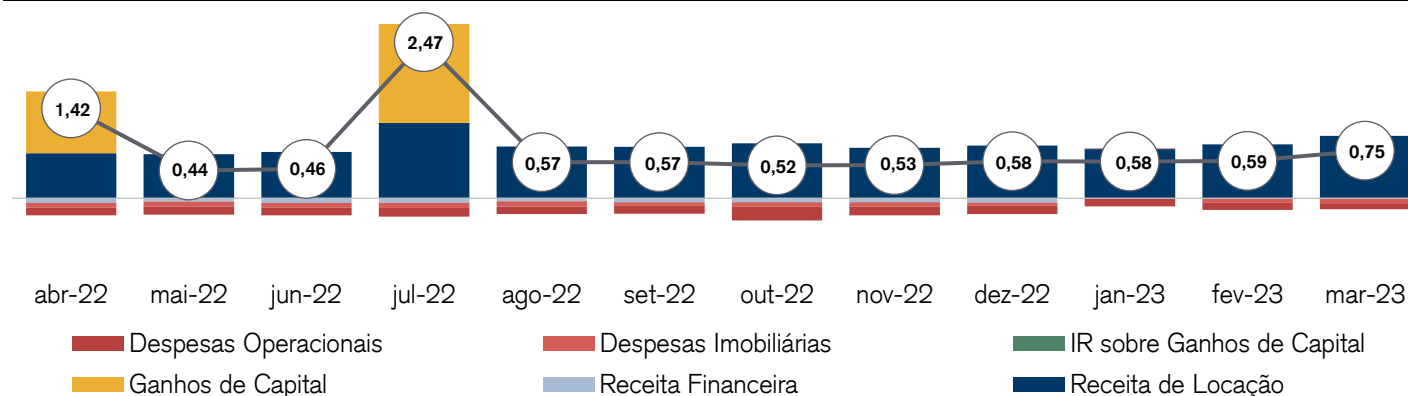
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

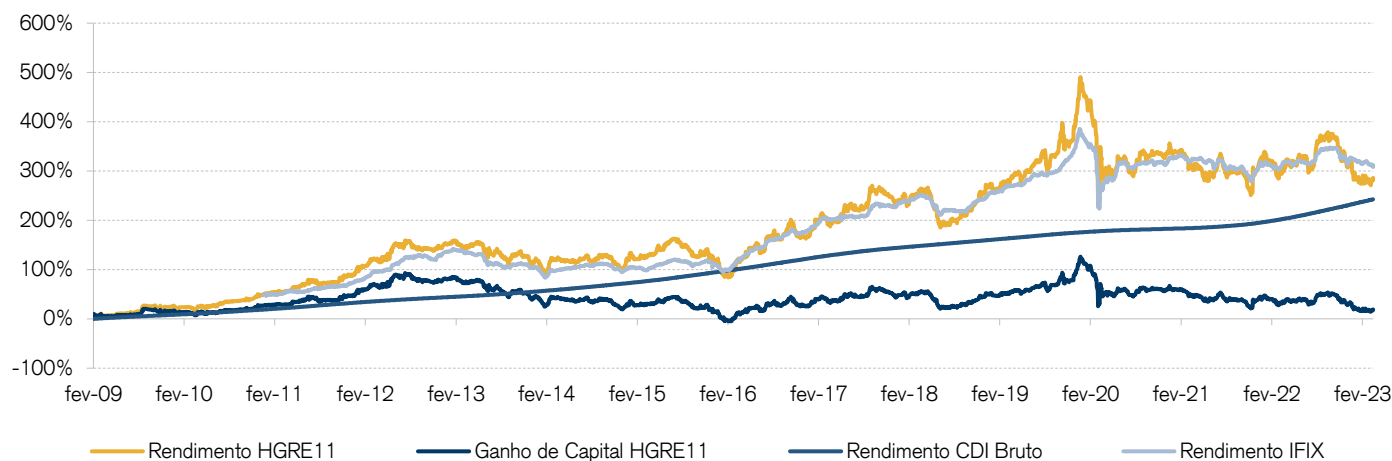
Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23
Rendimento distribuído											
0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	1,10	0,78	0,78	0,78
Saldo de resultado acumulado¹											
1,84	1,50	1,18	2,87	2,66	2,45	2,18	1,93	1,41	1,21	1,02	0,99



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

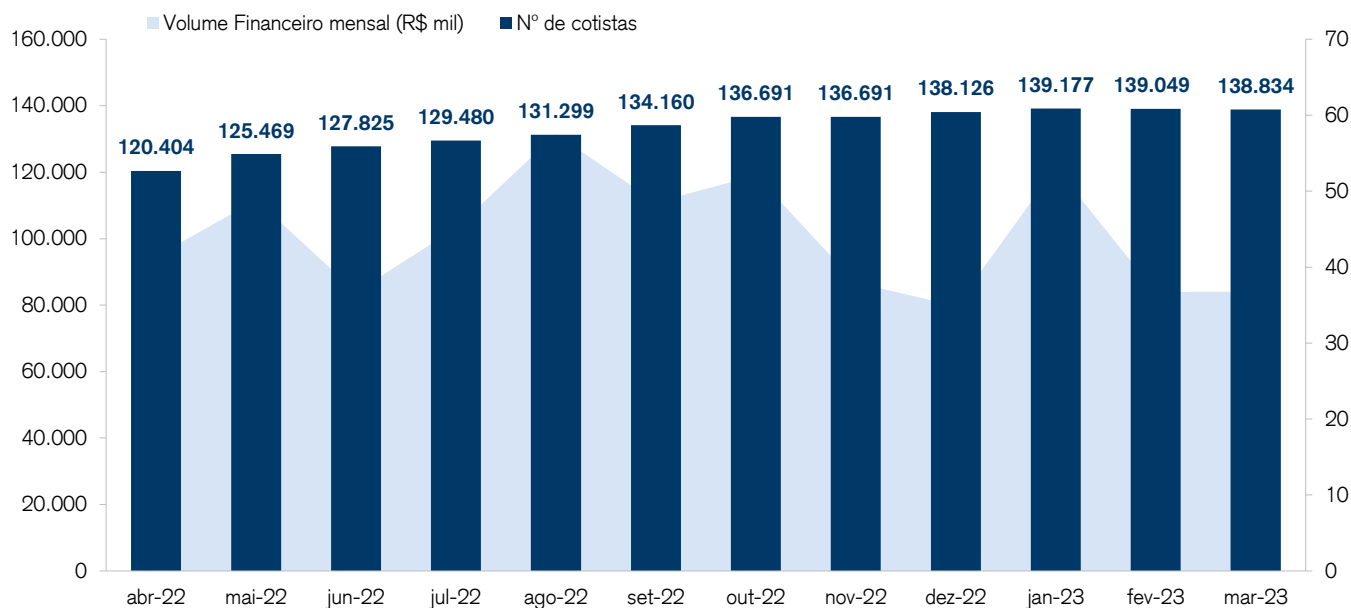
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (16/02/09)
HGRE11 ¹	-1,3%	-7,2%	-4,9%	285,9%
IFIX ¹	-1,7%	-3,7%	-0,7%	*
CDI Bruto	1,2%	3,3%	13,3%	242,7%



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

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	36,8	126,6	529,6
Giro¹	2,8%	9,6%	35,4%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%

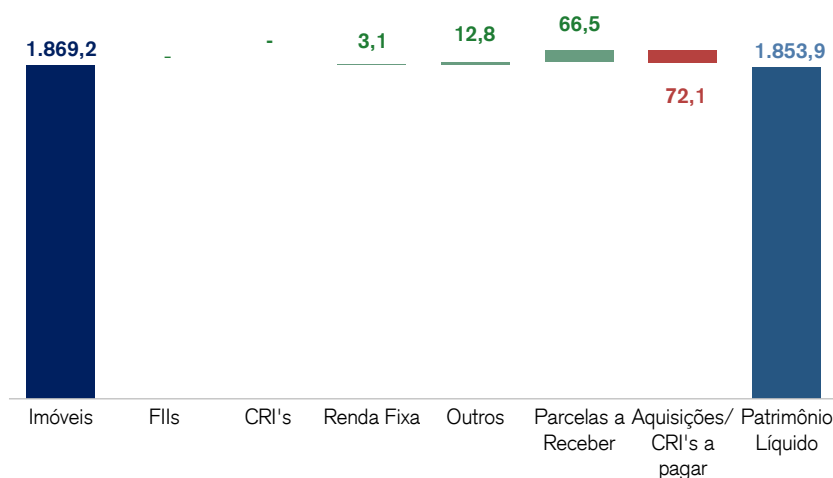


Fonte: Economática e CSHG.

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 – Março 2023 (Database: 31/03/2023).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.869,2
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	3,1
Outros	(12,8)
Parcelas a Receber	66,5
Aquisições/ CRI's a pagar	(72,1)
Patrimônio Líquido	1.853,9
Quantidade de Cotas (nº)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	156,87

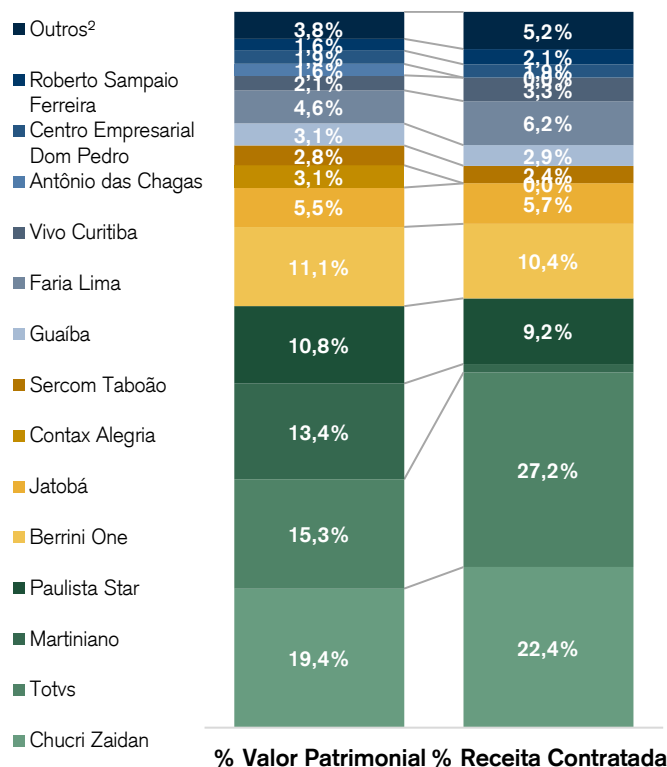
Fonte: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
Até 6 meses	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	33,2	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	33,2	(link)
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI Chucri Zaidan	(72,1)	(link)

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

Ativos Imobiliários



- # Torres Corporativas
- # Lajes Individuais
- # Lajes - Participação Relevante
- # Monossuários
- # Outros

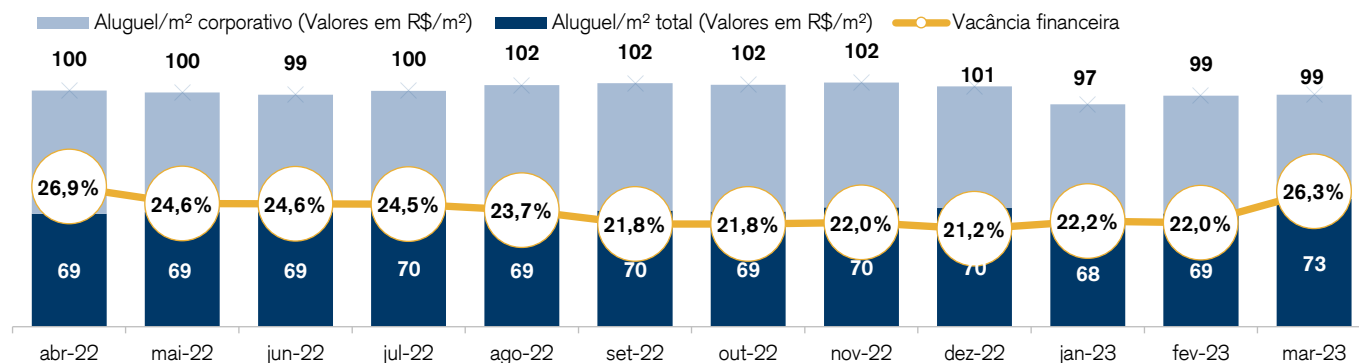
Ativos Imobiliários			
1 Guaíba	6 Berrini One	11 Roberto Sampaio	16 Centro Empresarial Dom Pedro
2 Jatobá	7 Brasilinterpart	12 GVT Curitiba	17 Ed. Chucri Zaidan
3 Paulista Star	8 Transatlântico	13 LIQ Alegria	18 Ed. Martiniano
4 Teleporto	9 CENESP	14 Sercom	19 Totvs
5 Torre Rio Sul	10 Faria Lima	15 BB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

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 2023 (Database: 31/03/2023).

Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos

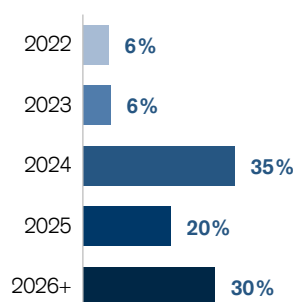
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

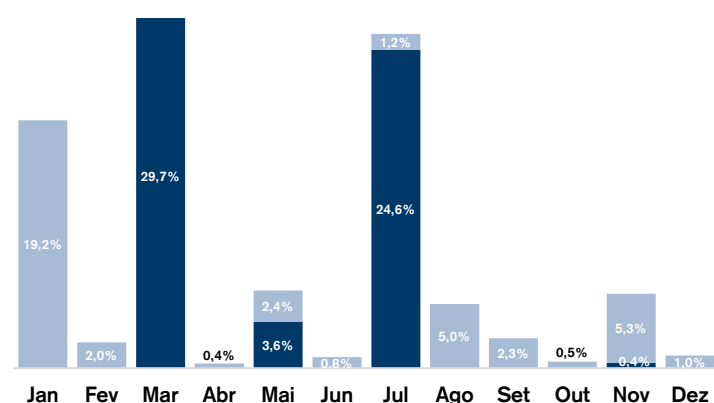
Revisão dos contratos

(% da Receita Contratada)



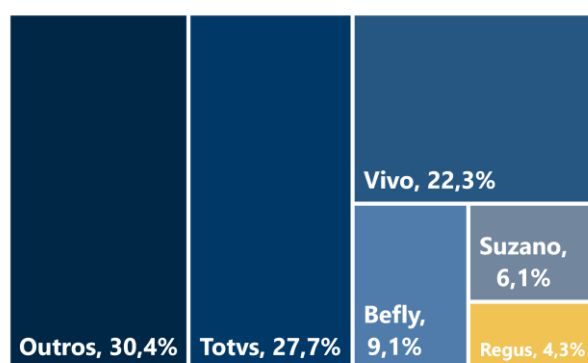
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

Exposição por locatários (% da receita contratada)



Fontes: CSHG. Quantidade de Locatários: 33

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)

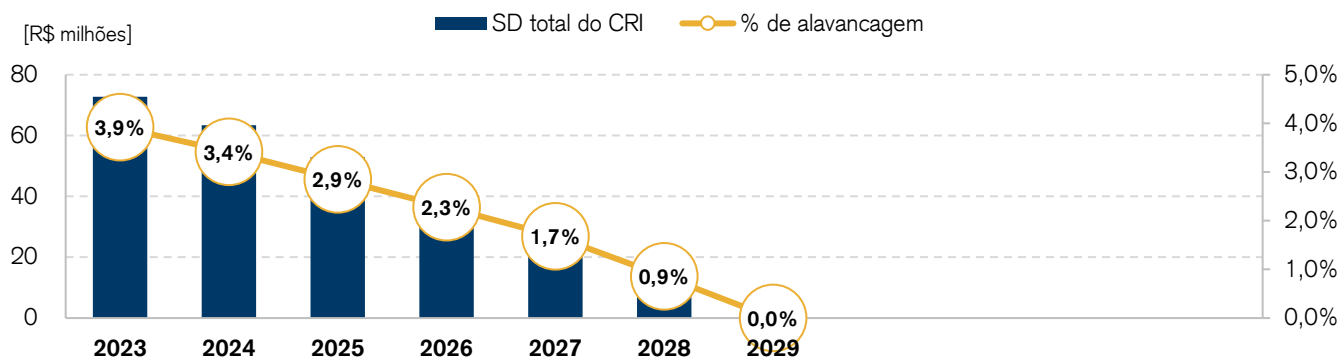


Fonte: CSHG.

Alavancagem

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

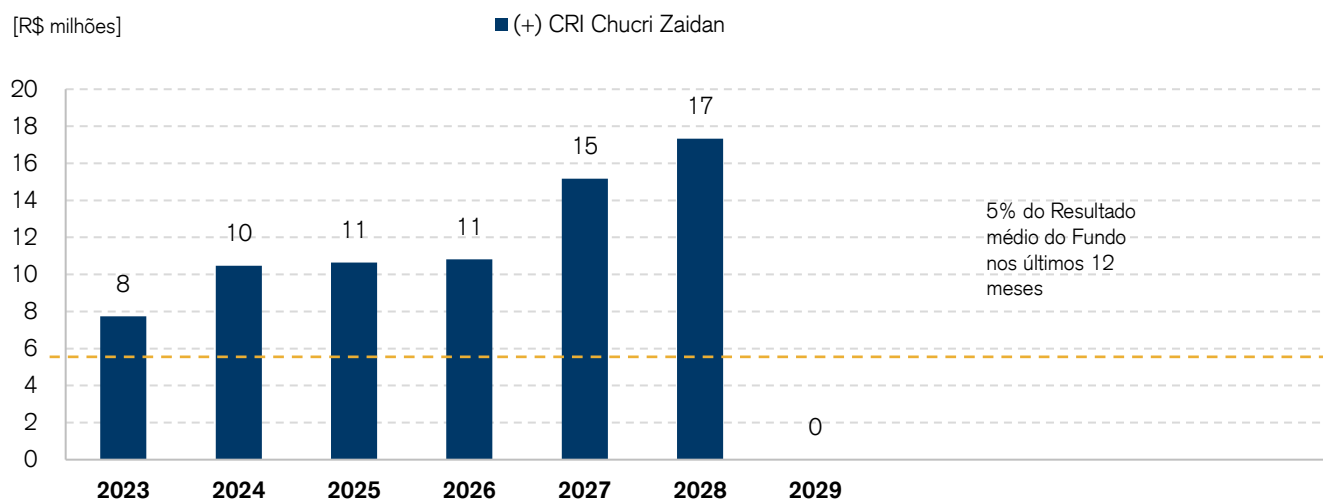
Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total do CRI e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



Fonte: CSHG

Gráfico de amortização do Saldo Devedor atual do CRI

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



Fonte: CSHG

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

Fonte: CSHG

Principais Eventos

07/12/2022 (Link)	Venda Ed. Torre Rio Sul Center Assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CCV"), por meio da qual se comprometeu a alienar os conjuntos 3106, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 e 3207 do Ed. Torre Rio Center.
11/04/2022 (Link)	Repactuação das Condições de Pagamento - Venda Verbo Divino O Fundo confirmou a repactuação das condições de pagamento na venda do Verbo Divino. As parcelas restantes (anteriormente 9) serão pagas em 4 vezes, totalizando os R\$ 109.120.342,95 restantes no pagamento da venda do imóvel.
25/10/2021 (Link)	Venda Mario Garnero II Conclusão da venda dos cjs. 11, 21, 31, 41 e 171 do Ed. Mario Garnero no valor total de R\$ 67.968.120. A transação gerou um lucro em regime de caixa para o Fundo de R\$ 36.497.715,48.
06/10/2021 (Link)	Venda Mario Garnero II Assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel ("CCV"), por meio da qual se comprometeu a alienar os conjuntos 11, 21, 31, 41 e 171 do Ed. Mario Garnero. Com a assinatura do CCV, o Fundo recebeu, a título de sinal, o valor de R\$ 31.265.335,20.
24/06/2021 (Link)	Venda Mario Garnero Conclusão da venda dos conjuntos 51 e 161 do ed. Mario Garnero. O preço total de venda foi de R\$ 22.000.000.
24/05/2021 (Link)	Venda Park Tower Conclusão da venda dos conjuntos 131 e 132 do Edifício Park Tower. O preço total de venda foi de R\$ 8.786.880.
26/01/2021 (Link)	Assinatura de Escritura – Berrini One O Fundo concluiu a aquisição de duas unidades do Berrini One, totalizando preço de aquisição de R\$ 36.200.000.

Obras e desenvolvimentos

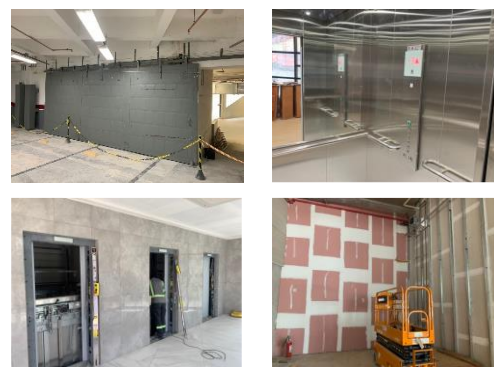
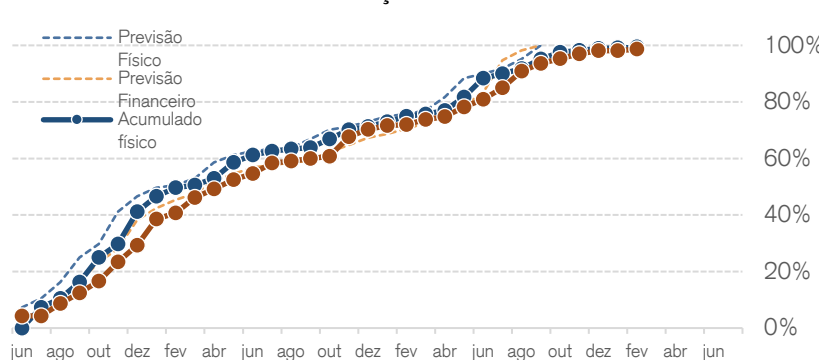
Torre Martiniano: Retrofit e expansão do imóvel

No mês de março a obra não teve desembolso financeiro e o avanço físico foi muito pequeno, de apenas 0,1%. Esse resultado é consequência do estágio atual da obra, onde há poucas frentes a serem finalizadas e a parte documental de aprovação da obra junto à municipalidade passa a ser um ponto crítico para avançar as últimas etapas de execução. O item mais impactado nesse sentido é a execução das calçadas do novo prédio – que não poderá avançar dada a necessidade de obtenção das aprovações municipais. O projeto do sistema de combate à incêndio submetido ao Corpo de Bombeiros foi aprovado e serão finalizadas as instalações pendentes. Na sequência, será agendada a vistoria para obtenção do AVCB do imóvel, mesmo que ainda não seja possível finalizar as áreas externas do novo prédio.

Acompanhamento dos serviços

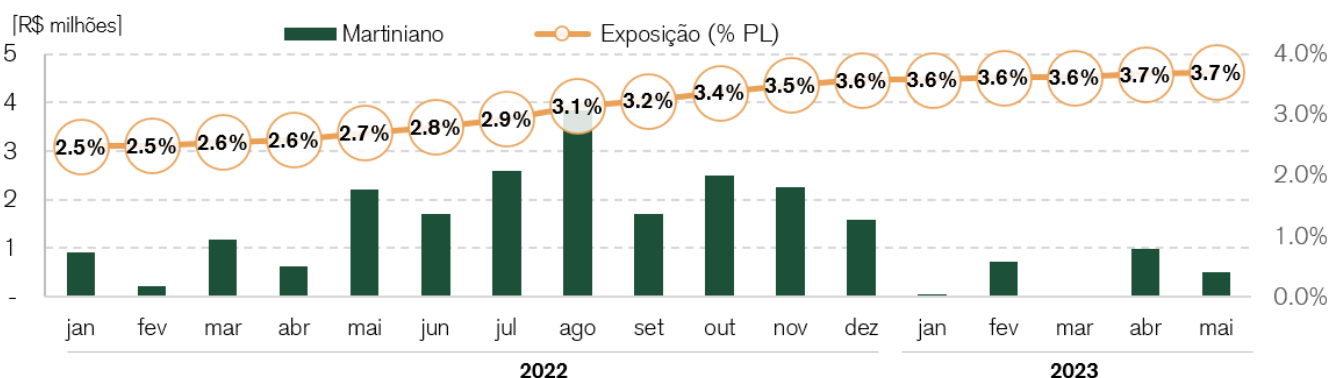
Ano	2020	2021	2022												2023					Total
Mês	junho a dezembro	junho a dezembro	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	
Avanço físico mensal	N/A	N/A	1.6%	2.0%	0.9%	1.3%	4.7%	6.7%	1.5%	1.9%	3.4%	2.3%	0.7%	0.6%	0.3%	0.3%	0.1%	0.1%	0.3%	100%
Acumulado físico	41.1%	30.2%	72.9%	74.9%	75.7%	77.0%	81.7%	88.4%	89.9%	91.8%	95.2%	97.5%	98.3%	98.9%	99.2%	99.5%	99.6%	99.7%	100%	
Avanço financeiro mensal	N/A	N/A	1.4%	0.3%	1.8%	1.0%	3.4%	2.7%	4.1%	6.0%	2.6%	1.8%	1.6%	1.1%	0.04%	0.51%	0.0%	0.7%	0.4%	99.70%
Acumulado financeiro	29.3%	41.0%	71.7%	72.0%	73.8%	74.8%	78.2%	80.9%	84.9%	90.9%	93.5%	95.3%	97.0%	98.1%	98.1%	98.6%	98.6%	99.3%	100%	
Desembolso (R\$ em milhões)	18.8	26.3	0.91	0.21	1.17	0.62	2.21	1.71	2.60	3.83	1.69	2.49	2.25	1.58	0.06	0.71	0.00	0.98	0.49	68.61
																	realizado			previsto

Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento



Ano	2022												2023					Total
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	
Total investido Martiniano (R\$ em milhões)	46.0	46.2	47.4	48.0	50.2	51.9	54.5	58.3	60.0	62.5	64.8	66.4	66.4	67.1	67.1	68.1	68.6	67.14
Exposição (% PL)	2.5%	2.5%	2.6%	2.6%	2.7%	2.8%	2.9%	3.1%	3.2%	3.4%	3.5%	3.6%	3.6%	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%	3.6%
															realizado			previsto

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
<u>Brasilinterpart</u>	SP	São Paulo	1.035,24	5,76%	100%	BB
<u>Roberto Sampaio Ferreira</u>	SP	São Paulo	3.519,90	40%	0,0%	BB
<u>Berrini One</u>	SP	São Paulo	10.795,22	33,14%	5,08%	AAA
<u>Transatlântico</u>	SP	São Paulo	1.578,54	6,94%	66,66%	BB
<u>Centro Empresarial SP – CENESP</u>	SP	São Paulo	3.070,48	1,43%	0,0%	BB
<u>Antônio das Chagas</u>	SP	São Paulo	4.822,41	100%	100%	BB
<u>Chucris Zaidan</u>	SP	São Paulo	22.810,02	100%	0,0%	AA
<u>Paulista Star</u>	SP	São Paulo	13.702,03	100%	9,59%	A
<u>Torre Martiniano</u>	SP	São Paulo	20.059,75	100%	91,82%	A
<u>Cond. Brigadeiro Faria Lima</u>	SP	São Paulo	4.757,40	17,48%	0%	BB
<u>Totvs</u>	SP	São Paulo	26.963,38	100%	8,85%	AAA
<u>Alegria</u>	SP	São Paulo	19.049,00	100%	100%	C
<u>Sercom Taboão</u>	SP	Taboão da Serra	16.488,26	100%	0%	N.A
<u>Centro Empresarial Dom Pedro</u>	SP	Atibaia	26.565,53	100%	15,04%	B
<u>Torre Jatobá - CBOP</u>	SP	Barueri	16.036,81	50%	39,70%	A
<u>Torre Rio Sul</u>	RJ	Rio de Janeiro	1.677,00	1,27%	0%	BB
<u>Teleporto</u>	RJ	Rio de Janeiro	2.309,86	5,55%	19,77%	BB
<u>Vivo Curitiba</u>	PR	Curitiba	9.163,74	100%	0%	A
<u>Guaíba</u>	RS	Porto Alegre	10.559,04	100%	61,87%	BB

Deliberações das assembleias do mês

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

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



Objeto do Fundo

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

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 1.904.571.441,51

abr-22	mai-22	jun-22	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
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	1.855,4	1.904,5

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

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. 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