



CSHG Real Estate FII

Julho 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\$ 142,40	R\$ 155,30	R\$ 1,7 bilhão	145.405	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	R\$/m ²	% Alavancagem ¹	Vacância Física ¹ /Financeira ¹
185.994 m ²	6,57 %	R\$ 8.918,81	3,7 %	27,65%/19,19%

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 10,56 milhões (aproximadamente R\$ 0,89 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 6,89 milhões (aproximadamente R\$ 0,58 por cota). O rendimento anunciado foi de R\$ 0,78 por cota, que será pago no dia 15 de agosto de 2023.

Durante o mês de julho as principais atualizações do Fundo foram:

- (i) Fim do período de carência no Berrini One: Em junho de 2023 acabou o prazo de carência do conjunto 71 do Berrini One, o que gerou o primeiro impacto na receita de locação em julho. O incremento na receita de locação foi de R\$ 108.668,25 (aproximadamente R\$0,009 por cota);
- (ii) Avanço do processo de venda do conjunto 61 do Transatlântico: Como exposto em relatórios anteriores, a fim de dar continuidade a estratégia de desinvestimento de ativos que não se enquadram no perfil do portfólio do Fundo, foi assinado entre as partes o MOU (memorando de entendimento) relativo a venda do conjunto 61 do transatlântico atualmente locado;
- (iii) Atualização das parcelas remanescentes de processos de desinvestimento: (i) recebimento da terceira parcela da venda dos três conjuntos do Edifício Brasilinterpart (62, 63 e 64), o que gerou um lucro parcial de R\$ 138.699,00 (aproximadamente R\$ 0,012 centavos por cota); e (ii) o recebimento da quarta parcela referente a venda do Centro Empresarial Dom Pedro, cujo impacto negativo no resultado foi de R\$ 66.510,26 (aproximadamente R\$ 0,006 por cota).

2. Comercial

Durante o mês de julho não houve alteração na ocupação do Fundo, que permanece com 27,65% de vacância física.

Na **Torre Jatobá** estamos em fase de minuta de contrato para assinatura da locação de pelo menos meio andar do prédio, com aproximadamente 1.100m², para uma distribuidora de alimentos que está instalando a sua operação em uma cidade próxima a Alphaville.

No que tange a devolução da **Regus**, no **Ed. Teleporto**, estamos em tratativas com a empresa para tentarmos reverter a rescisão através de uma renegociação contratual que viabilize a manutenção da operação da empresa no prédio. Assim que tivermos qualquer novidade, reportaremos através do relatório gerencial subsequente.

Estamos trabalhando de maneira proativa para tentarmos atender uma demanda no **Ed. Antônio das Chagas** de uma empresa que está no mercado há mais de um ano buscando um imóvel que tenha algumas especificações necessárias receber uma operação mais específica. Sendo assim, estamos estruturando, em conjunto com um escritório de arquitetura e parceiro de comercialização (Realtycorp), um projeto de reforma do prédio e construção de uma nova edificação no terreno aos fundos do prédio, necessária para a operação. O projeto arquitetônico preliminar foi finalizado e apresentado para a empresa, que gostou da alternativa e está avaliando internamente a viabilidade, dado o prazo e custo de execução.

Por fim, conforme explicado melhor na sessão do time técnico logo abaixo, a obra da expansão da **Torre Martiniano** deve voltar a ganhar força para a conclusão da sua etapa final, o que deverá melhorar ainda mais a experiência das demandas que forem conhecer o empreendimento. No que tange a comercialização do prédio até agora, ressalvado o impacto da pandemia que prejudicou o mercado de escritórios como um todo, as visitas tem sido o ponto forte do empreendimento, tendo em vista a qualidade acabamento e conceito da torre após o *retrofit*.

3. Técnico

O time técnico vem realizando o acompanhamento rotineiro das demandas dos ativos. Um dos imóveis que tem se destacado nessa rotina é o **Chucri Zaidan**, sobre o qual estão sendo desenvolvidos projetos e estudos que visam a expansão e reposicionamento do ativo em alinhamento com as demandas comerciais do local. Esses estudos vêm sendo realizados com o intuito de estabelecer uma etapa de “Pré-Obra” bem detalhada, para que as contratações futuras sejam bastante assertivas em relação ao escopo definido.

Com relação ao andamento das obras na **Torre Martiniano**, a revisão da estratégia para finalização dos investimentos começou a apresentar resultados importantes no mês de julho com a emissão do AVCB do imóvel e com o deferimento do alvará de aprovação e execução pela prefeitura, possibilitando assim o desenvolvimento dos demais serviços que estavam dependendo desses documentos. De todo modo, cabe aqui alguns esclarecimentos sobre essa revisão de estratégia com a substituição da construtora e de outros fornecedores.

O processo de substituição da construtora originalmente responsável pelas obras da Torre Martiniano foi discutido internamente pela equipe CSHG em diversos momentos, levando-se em conta os impactos referentes às garantias de obra, segurança da edificação e responsabilidades técnicas. A Administradora avaliou que o melhor cenário, para reduzir riscos técnicos e de custos em caso de substituição, seria quando os itens estruturais, instalações críticas e sistemas relevantes que constavam no contrato da construtora original fossem adequadamente finalizados – situação que foi definitivamente apurada em junho, dando condições para a entrada de um novo fornecedor. Em linha com o que foi exposto no relatório do mês passado, a nova construtora contratada tem como escopo principal o fechamento de vedações pendentes e a finalização de revestimentos, acabamentos, bem como a revisão geral final da obra (checklist e comissionamento). Esses itens ainda não haviam sido apurados nas medições físicas da construtora anterior, logo não foram realizados os pagamentos sobre estas atividades não havendo assim prejuízos a serem reportados nesse caso. Cabe ressaltar que tais frentes pendentes estavam impactando a finalização da fase 02 (expansão) mas não a operação da torre, a qual já estava habilitada para locação desde o segundo semestre de 2021. Outro ponto relevante a destacar sobre esse processo de revisão da estratégia se relaciona à operação do condomínio.

Com a entrada recente dos locatários na torre e com a implantação da operação condominial, um novo pacote de benfeitorias foi mapeado pela administração predial e estes itens estão sendo analisados internamente e incluídos no escopo da nova construtora. É importante citar que, nenhum destes itens adicionais constavam no escopo da construtora original, sendo que estas benfeitorias irão garantir ao imóvel um fluxo de operação e melhoria dos sistemas que é relevante principalmente para a torre que contém instalações antigas ainda em funcionamento.

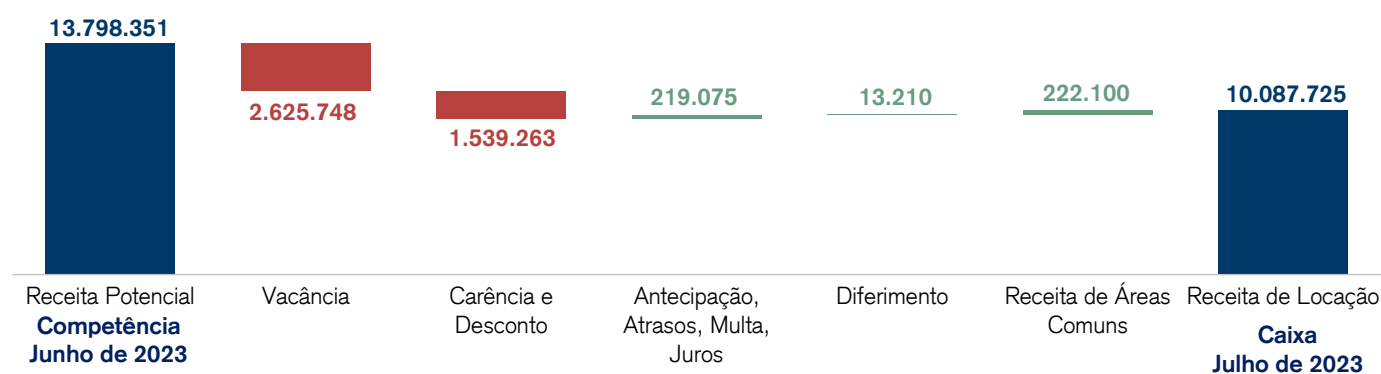
O investimento total aplicado da Torre Martiniano bem como o detalhamento do fluxo físico-financeiro continuará sendo exposto na seção de “Obras e Desenvolvimentos”.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Julho de 2023	Junho de 2023	2023	12 Meses
Receita de Locação ¹	10.087.725	9.937.450	71.122.368	119.923.413
Rendimentos Mobiliários ¹	351.715	484.879	1.579.116	2.572.519
Outras Receitas e Correção Monetária ¹	81.368	80.964	21.118.085	21.118.085
IR sobre Ganhos de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	10.520.808	10.503.293	93.819.569	143.614.017
Despesas Financeiras ¹	(876.009)	(886.803)	(6.026.211)	(10.644.286)
Despesas Imobiliárias ¹	(966.300)	(1.140.400)	(3.891.338)	(7.741.070)
Despesas Operacionais ¹	(1.829.040)	(2.180.804)	(12.270.140)	(20.972.091)
Total de Despesas²	(3.671.349)	(4.208.007)	(22.187.689)	(39.357.447)
Resultado	6.849.459	6.295.286	71.631.880	104.256.570
Rendimento Anunciado	9.217.858	16.544.874	71.852.023	121.723.000
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: CSHG.

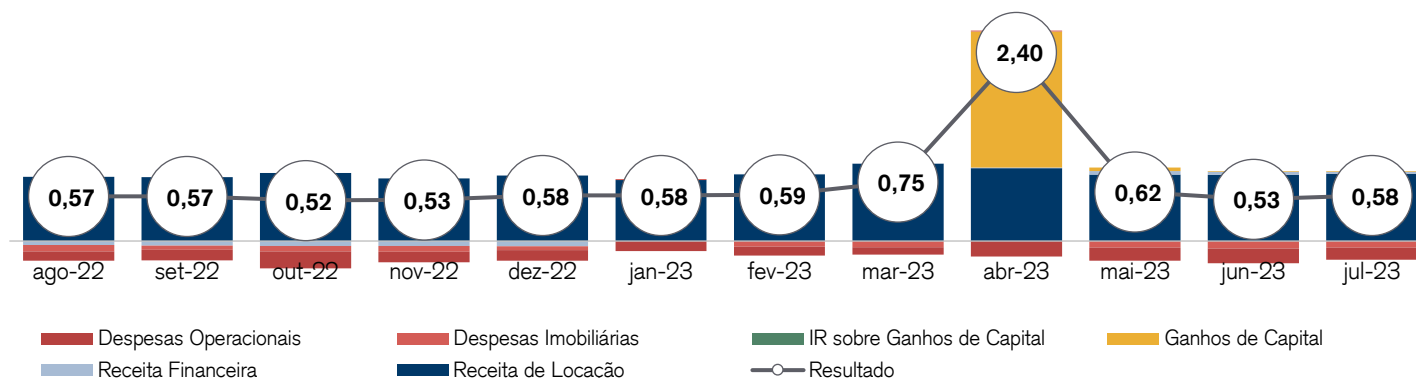
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22	Dez-22	Jan-23	Fev-23	Mar-23	Abr-23	Mai-23	Jun-23	Jul-23
Rendimento distribuído											
0,78	0,78	0,78	0,78	1,10	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	1,40	0,78
Saldo de resultado acumulado¹											
2,66	2,45	2,18	1,93	1,41	1,21	1,02	0,99	2,62	2,46	1,59	1,40

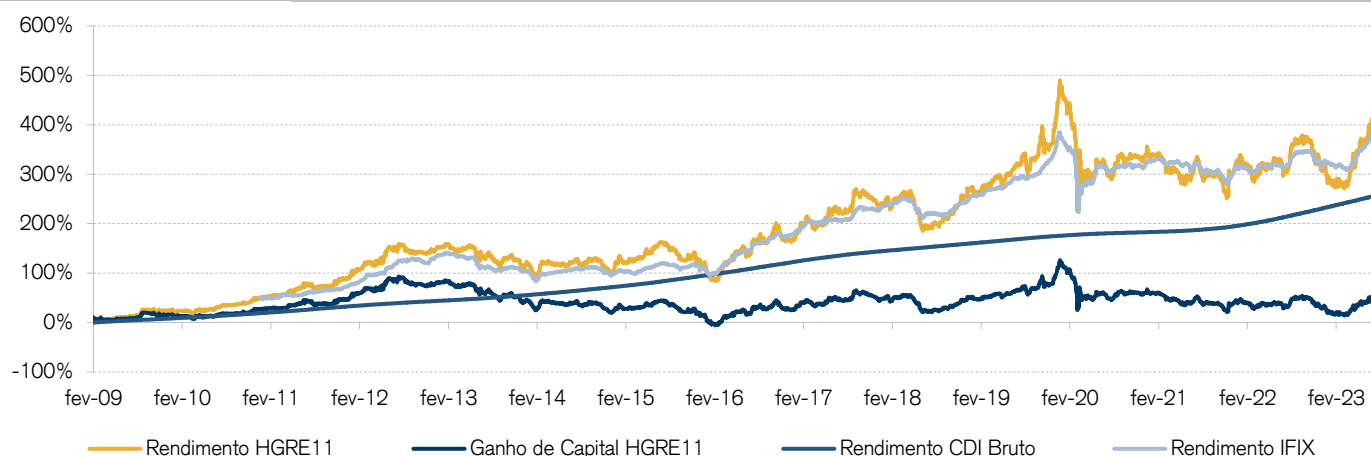


Fonte: CSHG.

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 – Julho 2023 (Database: 31/07/2023).

Rentabilidade

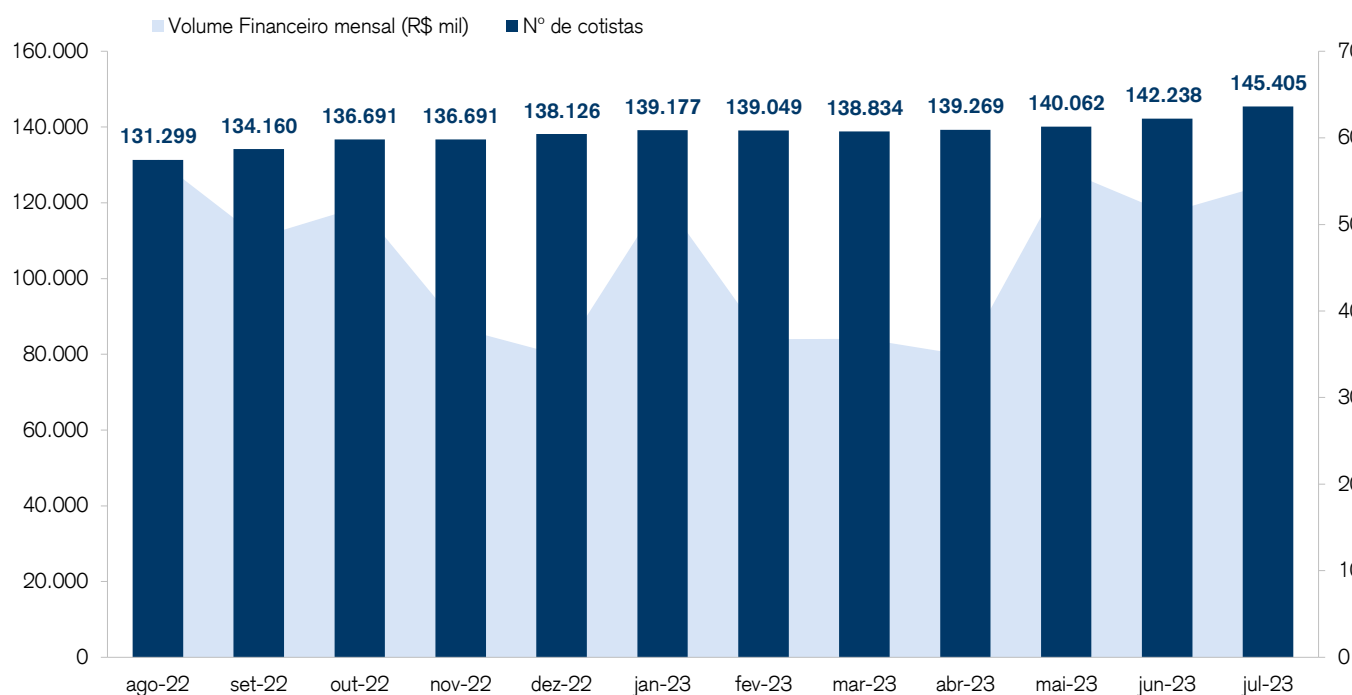
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início (16/02/09)
HGRE11 ¹	1,6%	21,9%	25,4%	406,9%
IFIX ¹	1,3%	11,5%	13,6%	*
CDI Bruto	1,1%	7,6%	13,6%	257,3%



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: 31/07/2023.

Liquidez

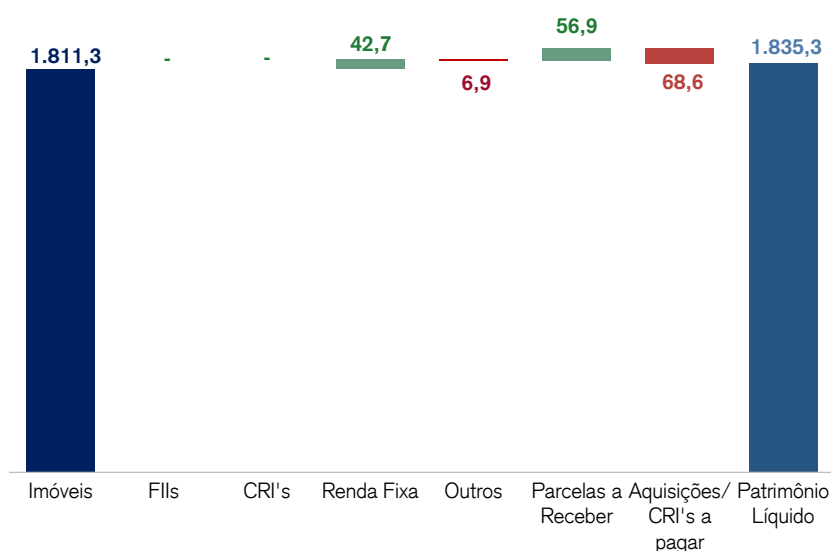
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	54,7	323,7	554,6
Giro¹	3,3%	22,4%	36,9%
Presença em pregões¹	100%	100%	100%



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 – Julho 2023 (Database: 31/07/2023).

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.811,3
Filis	-
CRI's	-
Renda Fixa	42,7
Outros	(6,9)
Parcelas a Receber	56,9
Aquisições/ CRI's a pagar	(68,6)
Patrimônio Líquido	1.835,3
Quantidade de Cotas (nº)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	155,30

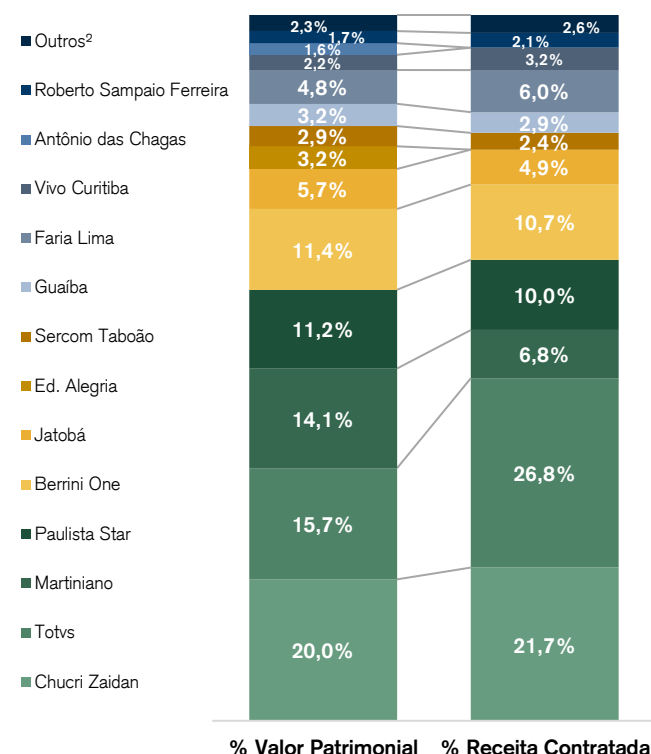
Fonte: CSHG.

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	34,5	(link)
Entre 6 a 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Brasilinterpart	2,3	(link)
Maior que 12 meses	Aquisições/ CRI's a pagar	Saldo CRI Chucri Zaidan	(68,6)	(link)
	Parcelas a Receber	Centro Empresarial Dom Pedro	20,1	(link)

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

Ativos Imobiliários



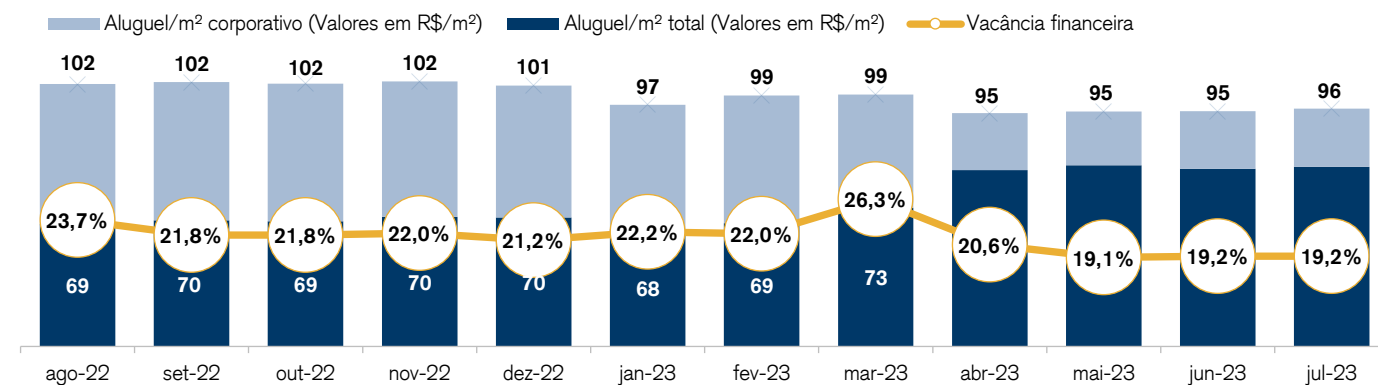
Ativos Imobiliários			
1 Guaíba	6 Brasilinterpart	11 GVT Curitiba	16 Ed. Martiniano
2 Jatobá	7 Transatlântico	12 Ed. Alegria	17 Totvs
3 Paulista Star	8 CENESP	13 Sercom	
4 Teleporto	9 Faria Lima	14 BB Antônio Chagas	
5 Berrini One	10 Roberto Sampaio	15 Ed. Chucri Zaidan	

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 – Julho 2023 (Database: 31/07/2023).

Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



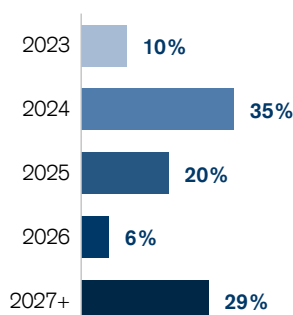
Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



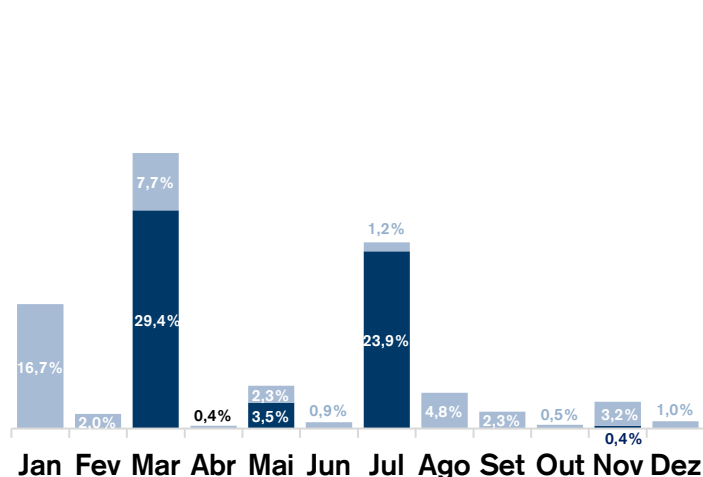
Fontes: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



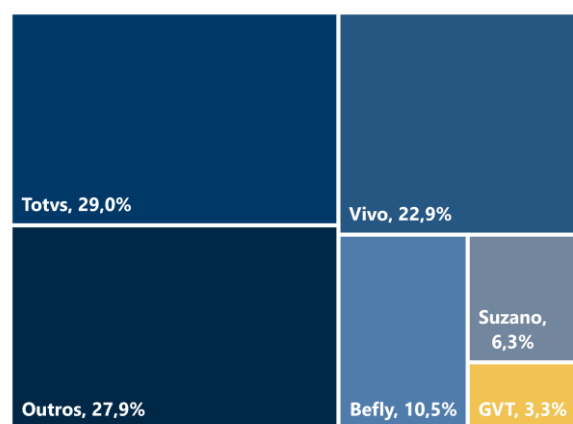
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



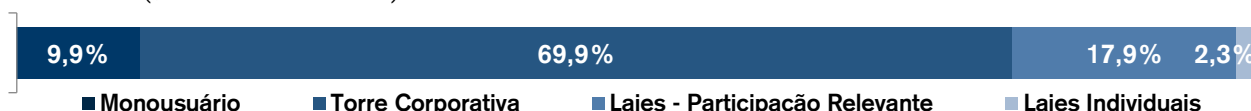
Fontes: CSHG.

Exposição por locatários (% da receita contratada)



Fontes: CSHG. Quantidade de Locatários: 32

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Tipicidade dos Contratos (% da Receita Contratada)



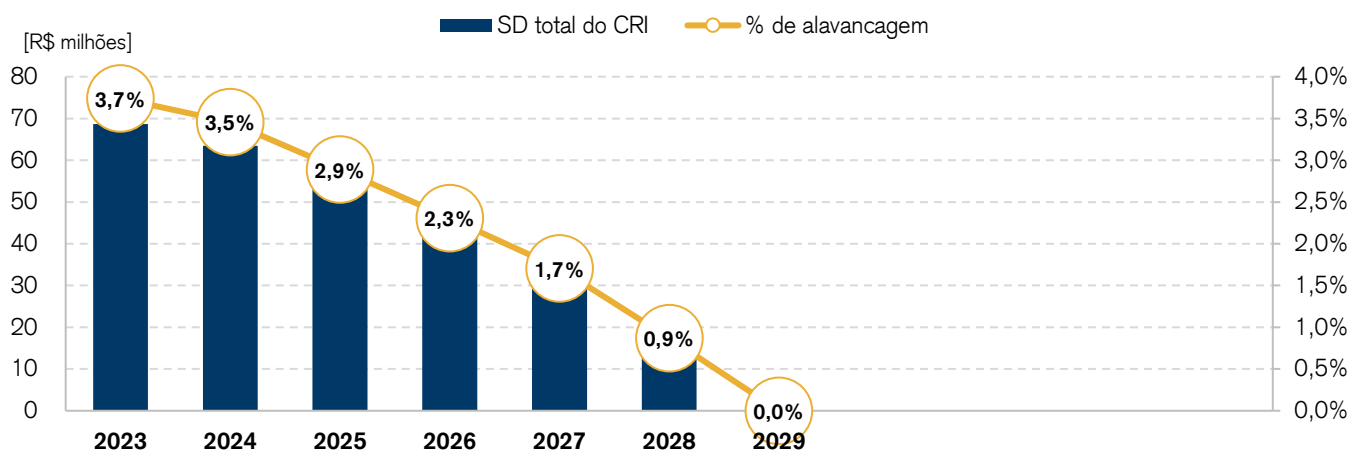
Fonte: CSHG.

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 – Julho 2023 (Database: 31/07/2023).

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.

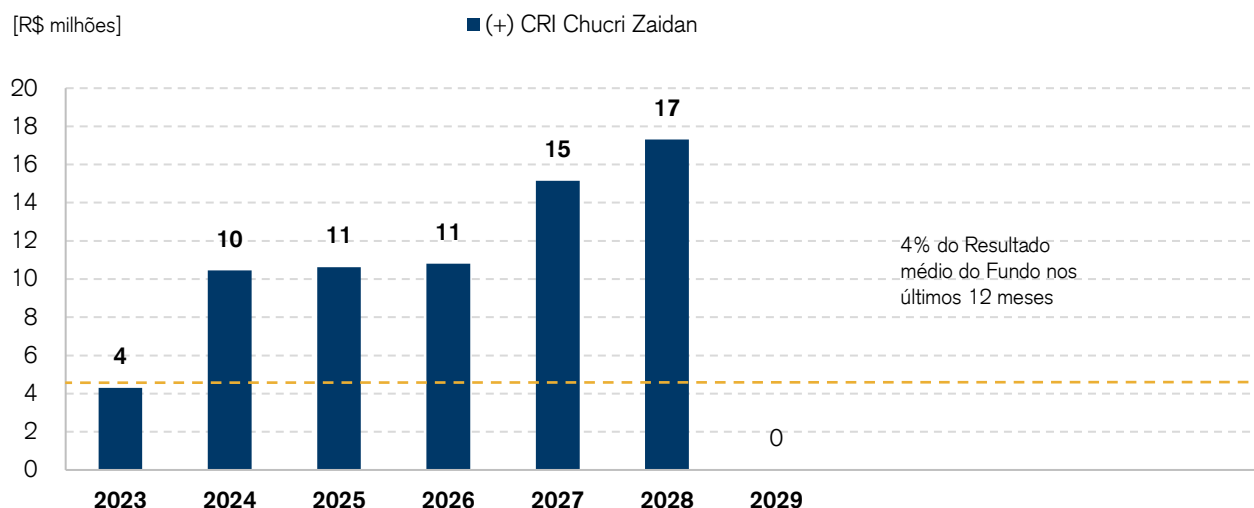
Gráfico de Saldo Devedor (“SD”) total do CRI e % de alavancagem do Fundo (SD/PL)



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 4% do Resultado médio do Fundo nos últimos 12 meses, dado que seria este o capital remanescente o Fundo não estaria obrigado a distribuir aos cotistas, nos termos da regulamentação vigente. No pior cenário, em que o Fundo não tenha caixa disponível, este limite de 4% de resultado poderia ser usado para cumprir com as amortizações e pagamentos previstos sem impacto direto nas distribuições de rendimentos.



Fonte: CSHG

CRI	Codigo	Saldo Devedor	Indexador	Taxa	Data de inicio
CRI Chucui	16L0194496	R\$ 68,63 milhões	CDI	1,23%	17-Jan

Fonte: CSHG

Principais Eventos

14/06/2023 (Link)	Venda Imóvel Rua Alegria – Incorporação Imobiliária O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra com Cláusulas Resolutivas e Outras Avenças (“CVC”), por meio do qual formalizou o compromisso de vender o prédio e respectivo terreno de propriedade do Fundo, localizados na Rua da Alegria, nº 40 a 154, e Rua Visconde de Parnaíba, nº 947 a 1.037, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com área total locável de 19.049,00 m² (“Imóvel”), atualmente vago.
18/05/2023 (Link)	Venda Conjuntos Ed. Brasilinterpart O Fundo firmou um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CVC”) por meio do qual formalizou o compromisso irrevogável e irretratável de venda dos conjuntos comerciais 62, 63 e 64 do Edifício BrasilInterpart detidos pelo Fundo, localizados na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“Imóvel”), com área total locável BOMA de 727,14 m², atualmente vagos e sem receita de locação.
10/04/2023 (Link)	Venda Imóvel Centro Empresarial Dom Pedro O Fundo assinou o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CVC”) por meio do qual se comprometeu a alienar a totalidade do imóvel situado na Rodovia Dom Pedro I, km 73, Bairro Mato Dentro, cidade de Atibaia, estado de São Paulo, CEP 12954-260 (“Imóvel”).
06/04/2023 (Link)	Venda Ed. Torre Rio Sul Center O Fundo firmou a Escritura Definitiva de Compra e Venda e Outras Avenças (“Escritura”), por meio da qual concluiu a venda dos conjuntos 3106, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 e 3207 do Condomínio Edifício Rio Sul Center, pelo valor de R\$ 25.749.750,00.
07/12/2022 (Link)	Venda Ed. Torre Rio Sul Center Assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel (“CCV”), por meio da qual se comprometeu a alienar os conjuntos 3106, 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 e 3207 do Ed. Torre Rio Center.
11/04/2022 (Link)	Repactuação das Condições de Pagamento - Venda Verbo Divino O Fundo confirmou a repactuação das condições de pagamento na venda do Verbo Divino. As parcelas restantes (anteriormente 9) serão pagas em 4 vezes, totalizando os R\$ 109.120.342,95 restantes no pagamento da venda do imóvel.
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.

Obras e desenvolvimentos

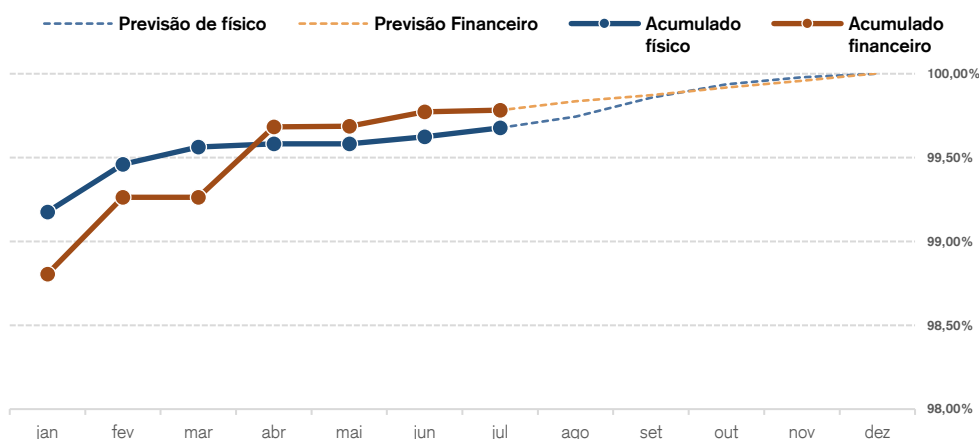
• Torre Martiniano: Retrofit e expansão do imóvel

O mês de julho começou a apresentar os resultados da nova estratégia da Administradora para a finalização dos investimentos na Torre Martiniano. A obra foi separada em diversas frentes de contratação de acordo com as necessidades mapeadas *in loco* e com os escopos adicionais citados no relatório anterior. A nova empreiteira que assumiu a maior parte dos serviços civis já está mobilizada em campo e com a previsão de entrega da obra em dezembro, junto com as demais frentes. As instalações do sistema de combate à incêndio da torre passaram por um processo geral de revisão possibilitando assim a emissão do AVCB do Edifício. Além do AVCB, outro ponto importante no mês foi o deferimento final do alvará de aprovação e execução, que era o assunto pendente de andamento junto à prefeitura para que fosse possível iniciar as intervenções nas calçadas e jardins da área em expansão.

Acompanhamento dos serviços

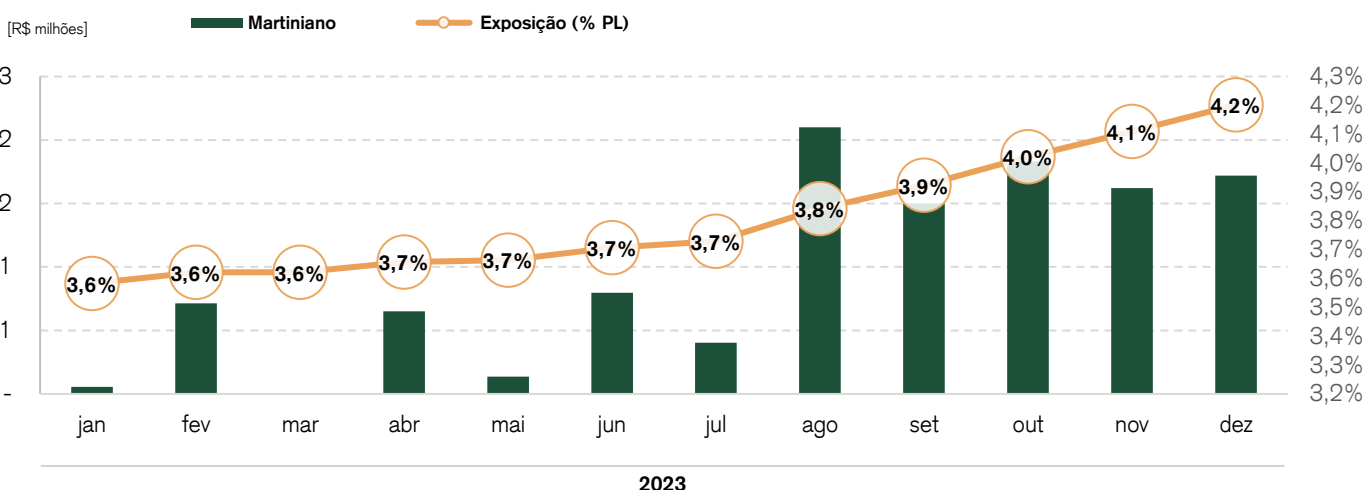
Ano	2020 a 2022	2023												Total realizado
Mês	junho/20 a dezembro/22	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
Avanço físico mensal	N/A	0.31%	0.28%	0.10%	0.02%	0.00%	0.04%	0.05%	0.07%	0.11%	0.08%	0.04%	0.02%	99.68%
Acumulado físico	98.9%	99.18%	99.46%	99.56%	99.58%	99.58%	99.62%	99.68%	99.74%	99.86%	99.94%	99.98%	100.00%	
Avanço financeiro mensal	N/A	0.04%	0.46%	0.00%	0.42%	0.00%	0.09%	0.01%	0.05%	0.04%	0.05%	0.04%	0.04%	99.77%
Acumulado financeiro	98.8%	98.81%	99.26%	99.26%	99.68%	99.69%	99.77%	99.78%	99.84%	99.87%	99.92%	99.96%	100.00%	
Desembolso (R\$ em milhões)	66.4	0.06	0.71	0.00	0.65	0.14	0.80	0.40	2.10	1.50	1.83	1.62	1.72	69.13
realizado								previsto						

Curva de avanço físico-financeiro



Fonte: CSHG

Exposição do Fundo em desenvolvimento



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 – Julho 2023 (Database: 31/07/2023).

Ano	2023												Total realizado
Mês	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	
Total investido Martiniano (R\$ em milhões)	66.43	67.14	67.14	67.79	67.93	68.72	69.13	71.23	72.73	74.56	76.18	77.90	69.13
Exposição (% PL)	3.6%	3.6%	3.6%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%	3.9%	4.0%	4.1%	4.2%	3.7%
realizado							previsto						

Imóveis

Ativo	UF	Cidade	ABL (m²)	Participação	Vacância	Classificação
<u>Brasilinterpart</u>	SP	São Paulo	308,10	1,7%	100,0%	BB
<u>Roberto Sampaio Ferreira</u>	SP	São Paulo	3.519,90	40,0%	0,0%	BB
<u>Berrini One</u>	SP	São Paulo	10.795,22	33,1%	0,0%	AAA
<u>Transatlântico</u>	SP	São Paulo	1.578,54	6,9%	33,3%	BB
<u>Centro Empresarial SP – CENESP</u>	SP	São Paulo	3.070,48	1,4%	0,0%	BB
<u>Antônio das Chagas</u>	SP	São Paulo	4.822,41	100,0%	100,0%	BB
<u>Chucri Zaidan</u>	SP	São Paulo	22.810,02	100,0%	0,0%	A
<u>Paulista Star</u>	SP	São Paulo	13.702,00	100,0%	0,0%	A
<u>Torre Martiniano</u>	SP	São Paulo	20.059,75	100,0%	46,7%	A
<u>Faria Lima</u>	SP	São Paulo	4.757,40	17,5%	0,0%	BB
<u>Totvs</u>	SP	São Paulo	26.963,38	100,0%	8,8%	AAA
<u>Ed. Alegria</u>	SP	São Paulo	19.049,00	100,0%	100,0%	N.A
<u>Sercom Taboão</u>	SP	Taboão da Serra	16.488,26	100,0%	0,0%	N.A
<u>Torre Jatobá - CBOP</u>	SP	Barueri	16.036,81	50,0%	39,7%	A
<u>Teleporto</u>	RJ	Rio de Janeiro	2.309,86	5,5%	19,8%	BB
<u>Vivo Curitiba</u>	PR	Curitiba	9.163,74	100,0%	0,0%	A
<u>Guaíba</u>	RS	Porto Alegre	10.559,04	100,0%	61,9%	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\$ 1.876.093.769,50

ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23
Patrimônio Líquido últimos 12 meses (MM R\$)											
1.912,8	1.911,6	1.908,3	1.906,1	1.854,1	1.855,2	1.855,4	1.853,8	1.847,7	1.847,1	1.837,5	1.835,3

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. A medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. A CSHG não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Antes de realizar qualquer investimento, o cliente ou potencial cliente deverá se atentar aos relacionamentos e agentes envolvidos na estruturação e/ou distribuição do produto de investimento, assim como aos fatores de risco e potenciais conflitos de interesse descritos nos materiais oficiais. Tal responsabilidade de verificação e ciência recai exclusivamente sobre tal cliente ou potencial cliente. Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da CSHG. ESTA PUBLICIDADE SEGUE O CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS. A VINCULAÇÃO DO SELO NÃO IMPLICA POR PARTE DA ANBIMA GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES