



CSHG Real Estate FII

Abril 2022

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](#)

Cota valor de Mercado ¹	Cota patrimonial ¹	Valor de Mercado do Fundo ¹	Nº de cotistas	Rendimento
R\$ 128,01	R\$ 164,64	R\$ 1,5 bilhão	120,404	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
202.395 m ²	7,31%	1,70%	25,93%	26,73%

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 19 milhões (R\$ 1,61 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 16,7 milhões (R\$ 1,42 por cota). A receita de abril foi maior em relação ao recorrente do Fundo devido ao recebimento da primeira de quatro parcelas da venda do Verbo Divino após a repactuação do pagamento das parcelas remanescentes, no valor de R\$ 23,9 milhões, sendo R\$ 11,5 milhões (R\$ 0,98 por cota) distribuíveis, que representam lucro + correção monetária. O recebimento da segunda parcela da multa de rescisão da ENEL, de aproximadamente R\$ 4,0 milhões, está previsto para julho de 2022.

O rendimento anunciado foi de R\$ 0,78 por cota, que será pago no dia 13 de maio de 2022. Para os próximos meses, o time de gestão entende que este será o patamar sustentável de distribuição por cota, sendo que ainda avaliaremos a geração de caixa do HGRE11 para ajustar novamente a distribuição se for necessário.

1.1. Repactuação das condições de pagamento das parcelas remanescentes – Venda Verbo Divino

Conforme informado em relatórios anteriores, o Fundo tinha um descasamento de caixa entre as obrigações a pagar que são o saldo do CRI Chucri Zaida, o restante da obra do Martiniano e as parcelas a receber da venda do Verbo Divino. Diante disso, repactuamos as condições de pagamento das parcelas remanescentes com a Eztec ([link](#) Fato Relevante), a fim de conciliar os compromissos que o Fundo tem a pagar, bem como possibilitar que o Fundo sustente um novo patamar de rendimentos, uma vez que 43% do valor nominal das parcelas, ou seja, sem considerar correção monetária, é lucro distribuível aos cotistas.

Pela venda do imóvel, haviam sido recebidas duas das onze parcelas acordadas, restando o valor remanescente de R\$ 109.120.342,95 a receber pelo Fundo, dividido em nove parcelas iguais e semestrais, de acordo com as condições originais (sem correção monetária), sendo a última com vencimento em 31 de maio de 2026. Tal acordo teve as suas condições de pagamento repactuadas de nove para quatro parcelas, sendo que a primeira parcela, no valor de R\$ 23,9 milhões foi paga em abril. O restante das parcelas serão pagas da seguinte forma:

- Parcela no valor de R\$ 32.736.102,89 com vencimento em 29 de julho de 2022;
- Parcela no valor de R\$ 27.280.085,74 com vencimento em 28 de abril de 2023;
- Última parcela no valor de R\$ 27.280.085,74 com vencimento em 31 de outubro de 2023.

Todas as parcelas serão corrigidas por 85% do CDI a partir de 1º de abril de 2022 até a data do efetivo pagamento. Dessa forma, o caixa gerado e o lucro distribuível com a repactuação tem a intenção de possibilitar um novo patamar de rendimentos até aproximadamente 2023, já refletido a partir deste mês.

1.2. Alteração no conceito de vacância financeira

Para calcular a vacância financeira do Fundo, a Administradora utilizava como base o valor do último aluguel pago pela área vaga e indicava, em forma percentual, sua representatividade em relação ao total de áreas locáveis do Fundo (ocupadas ou não). Esse método vinha sendo utilizado pois, em tese, representaria o potencial de receita do Fundo.

No entanto, na avaliação da Administradora, esse conceito distorce a correta avaliação do potencial de geração de receitas do Fundo, especialmente nos casos em que o último aluguel pago não representa mais a realidade praticada no imóvel e/ou no mercado.

Dessa forma, para melhor embasar as análises feitas por cotistas e pelo mercado em geral, a Administradora passou, a partir deste Relatório, a calcular a vacância financeira com base no valor médio de locação por metro quadrado das áreas locadas no mesmo empreendimento. Com isso, a receita potencial e vacância financeira descritas no gráfico "Receita de Locação" representarão o aluguel potencial calculado com base nos valores de aluguel contratado em outras áreas daquele mesmo imóvel.

Por fim, quando não houver uma referência de área locada para o mesmo imóvel, utilizaremos como base o valor de aluguel por metro quadrado descrito no último laudo de avaliação do imóvel, como, por exemplo, em casos de vacância em imóveis monousuários.

2. Relação com Investidores

2.1. Informe de Rendimentos

Os Informes de Rendimentos de Pessoa Física referentes ao ano-calendário de 2021 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 (www.correspondenciasdigitais.itaubr.com.br/login), desde o dia 28 de fevereiro de 2022;
- 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 (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 e Apresentação Anual

No mês de abril de 2022, houve 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 2021. A ata da assembleia está disponível para consulta em <https://imobiliario.cshg.com.br/>.

Após a AGO, foi realizada a tradicional Apresentação Anual do fundo, cujo conteúdo pode ser acessado através desse [link](#).

3. Comercial

Durante o mês de abril, tivemos a redução das vacâncias física e financeira para 25,93% e 26,54% respectivamente, motivada principalmente pela locação no **Paulista Star** pela empresa BeFly e pelo ajuste na metodologia de vacância financeira explicada na seção anterior, que gerou um impacto principalmente na vacância do **Ed. Antonio das Chagas**.

A agenda comercial segue se intensificando em consultas, visitas e propostas. Temos expectativas de assinar a expansão da **BeFly** no **Paulista Star** nos próximos dias, que alugará os 3 últimos andares disponíveis, com isso a vacância do imóvel vai a praticamente zero – restando apenas um espaço de aproximadamente 1.000 m² de loja e sobreloja, com acesso pela Rua Batataes. Paralelamente, também recebemos uma proposta de locação para os mesmos andares de uma outra empresa, em condições comerciais similares, comprovando o aquecimento da procura por escritórios em São Paulo. Com a situação do **Paulista Star** praticamente resolvida, seguimos dedicados a alugar a **Torre Martiniano**, cujo volume de interessados também tem seguido a mesma tendência, o que nos deixa confiantes para os próximos meses.

Com a devolução do **Ed. Antonio das Chagas** pelo Banco do Brasil, estamos discutindo a melhor estratégia para alugar o imóvel rapidamente, cientes que será um grande desafio pois o ativo se encontra na divisa entre as duas regiões com mais vacância da cidade, a Chucuri Zaidan e Chácara Santo Antônio. O imóvel é de boa qualidade, tem acesso por duas ruas, pode ser ocupado tanto por uma única empresa quanto por várias e está a menos de 300 metros do Shopping Parque da Cidade, conferindo ao prédio uma vantagem em relação aos concorrentes da Chácara Santo Antônio. Temos tido algumas consultas e visitas tanto de empresas buscando ocupação de escritórios quanto outros tipos de operação, com destaque para área da saúde.

Ainda, estamos fechando uma nova locação que ocupará a totalidade do espaço vago na **Torre Rio Sul**, com aproximadamente 750 m² para uma empresa multinacional ligada ao setor de óleo e gás. A expectativa é de assinatura nos próximos dias, desta forma devemos informar os detalhes no próximo relatório gerencial.

Por fim, no **Ed. Berrini One** estamos evoluindo com uma potencial locação de aproximadamente 1.000 m² que está em negociação comercial e também assinamos a extensão do contrato de locação da empresa Previsul por mais 3 anos, cujo vencimento agora é em 2027.

LIQ – Edifício Alegria – Ação de Despejo

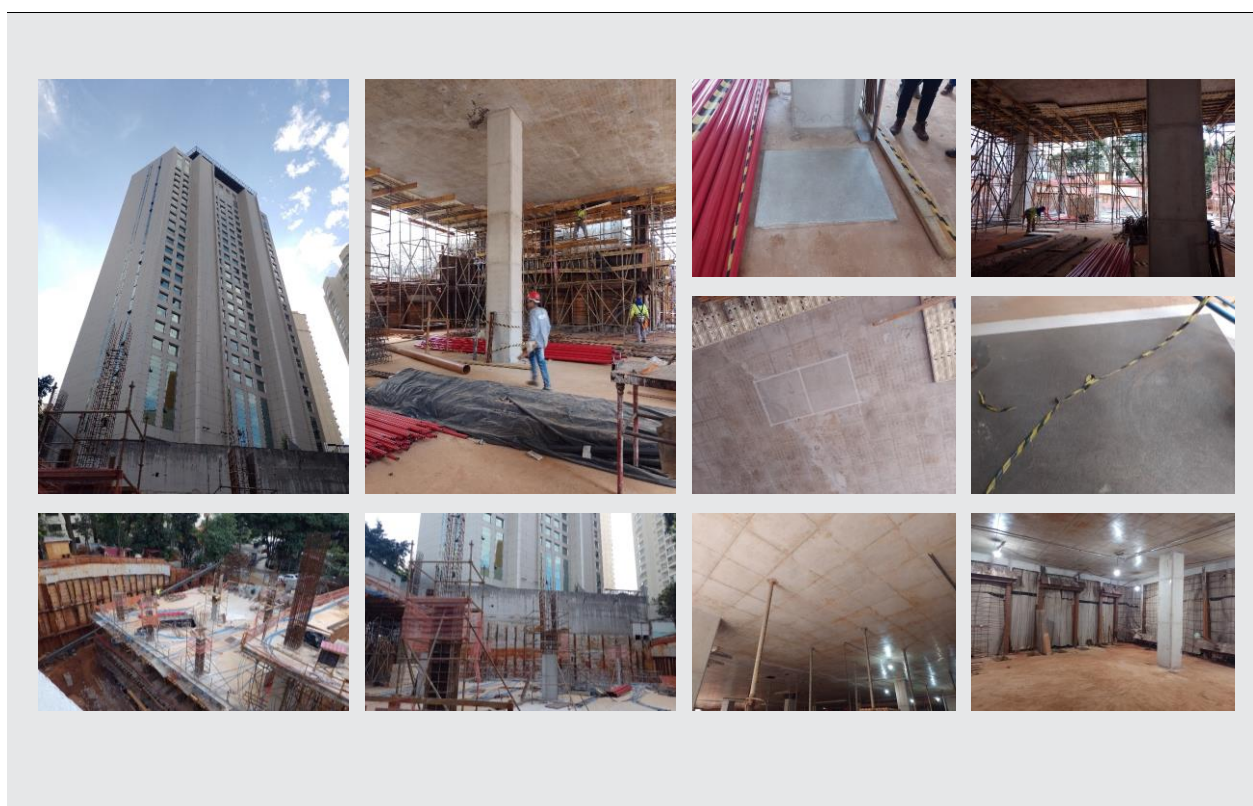
Por vezes, temos atualizado sobre a delicada situação financeira da empresa LIQ, locatária do **Edifício Alegria**, localizado na região do Brás em São Paulo. É sabido que há tempos que a empresa encontra-se em dificuldade financeira e no passado chegamos a um acordo judicial de pagamentos. A situação nos últimos meses se agravou e a dívida com o Fundo atingiu aproximadamente R\$ 4 milhões. O acordo anterior foi feito visando o recebimento dos valores em atraso e facilitar uma execução e posterior despejo

no caso de nova inadimplência. Com isso, há algumas semanas entramos com um pedido de despejo judicialmente e a decisão foi favorável ao Fundo. O prazo para pagamento da dívida ou devolução do imóvel é até dia 12 de maio, sendo certo que a locatária deverá contestar a decisão a fim de conseguir mais tempo, porém dada a situação atual temos bastante confiança que teremos êxito nesta ação. Ainda que esta vacância piore os números do Fundo, financeiramente não há outra saída pois há alguns meses que a empresa tem deixado de pagar o aluguel – ou o fez apenas parcialmente – e, por outro lado, não temos a possibilidade de alugar para outra empresa saudável. Desta forma, entendemos que o melhor a se fazer é despejar o locatário e buscar um novo ocupante, ou mesmo buscar a venda do ativo, que pode nos surpreender positivamente em termos de liquidez.

4. Técnico

Destaca-se a seguir a atualização das principais obras referente ao mês de Abril:

- (i) **Martiniano:** Ao longo do mês de Abril, a obra alcançou o avanço físico de 77%, enquanto o avanço financeiro ficou em 78%, dessa forma, o fluxo de desembolso permanece acompanhando o ritmo de execução da obra. As principais frentes em andamento seguem focadas na concretagem de pilares e lajes que compõem a nova edificação, sendo que, nos pavimentos concretados há mais tempo, estão sendo realizados os testes de acabamentos dos pisos, tetos, pilares e das fachadas para que possam ser definidas as soluções e encaminhadas as etapas de tratamento dessas superfícies.

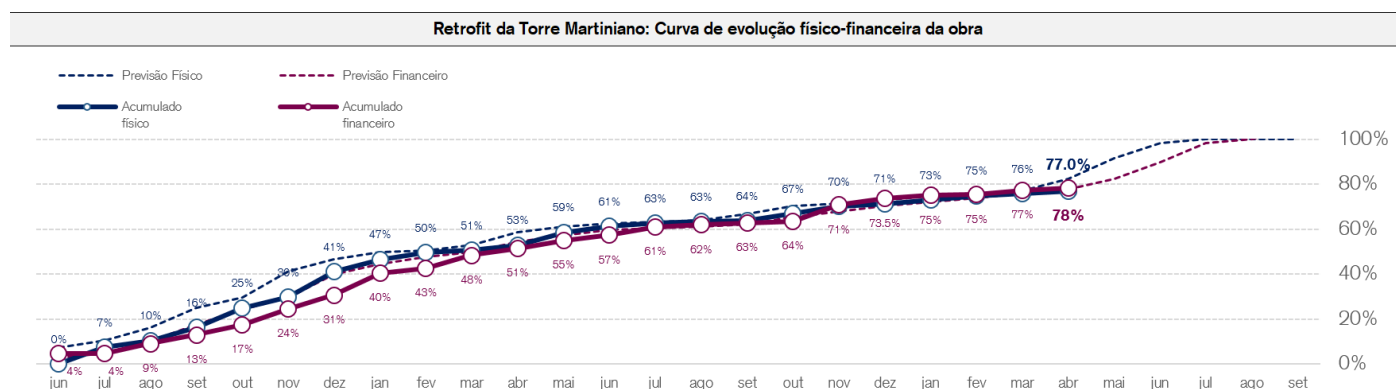


Fonte: CSHG.

Torre Martiniano: Acompanhamento de Obra

Ano	2020	2021												2022										Total
Mês	junho a dezembro	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	
Avanço físico mensal	41.1%	5.4%	3.1%	0.9%	2.4%	5.7%	2.7%	1.4%	0.8%	0.5%	3.0%	3.4%	1.1%	1.6%	2.0%	0.9%	1.3%	5.3%	9.3%	6.6%	1.9%	-	-	100%
Acumulado físico	41.1%	47%	50%	51%	53%	59%	61%	63%	63%	64%	67%	70%	71%	73%	75%	76%	77.0%	82%	92%	98%	100%	100%	100%	
Avanço financeiro	30.7%	9.8%	2.2%	5.8%	3.1%	3.4%	2.3%	3.9%	0.8%	0.9%	0.8%	7.2%	2.8%	1.5%	0.3%	1.9%	1.0%	1.3%	3.9%	6.8%	7.9%	1.8%	-	100%
Acumulado financeiro	30.7%	40%	43%	48%	51%	55%	57%	61%	62%	63%	64%	71%	73.5%	75%	75%	77%	78%	80%	83%	90%	98%	100%	100%	
Desembolso (R\$ em milhões)	18.80	5.99	1.32	3.54	1.92	2.10	1.41	2.37	0.47	0.54	0.50	4.44	1.69	0.91	0.21	1.17	0.62	0.77	2.37	4.20	4.84	1.13	-	61.31
realizado																		previsto						

Fonte: CSHG



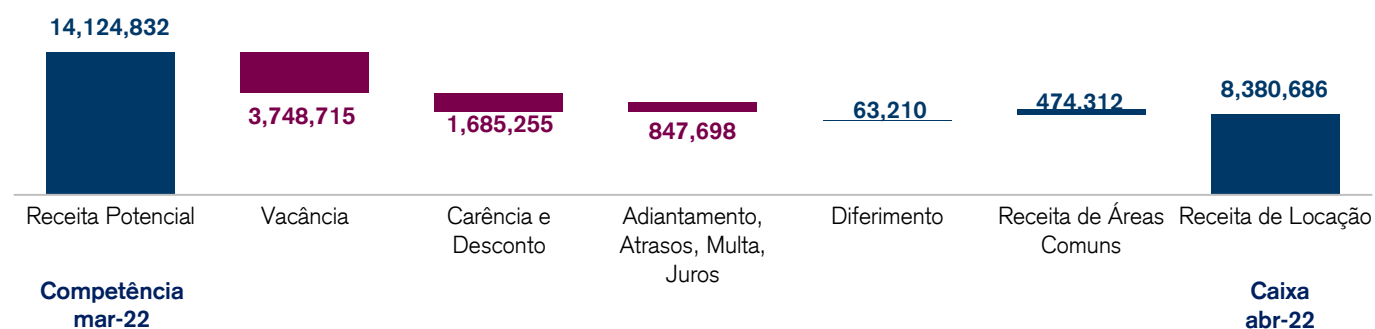
Fonte: CSHG

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Abril de 2022	Março de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	8.380.686	8.439.714	38.945.683	123.641.847
Rendimentos Mobiliário ¹	(862.996)	(644.080)	(2.924.092)	(10.379.406)
Ganhos de Capital Bruto ¹	11.552.664	-	17.604.893	66.701.399
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	19.070.355	7.795.634	53.626.485	179.963.841
Despesas Imobiliárias ¹	(883.447)	(896.942)	(3.573.456)	(10.559.812)
Despesas Operacionais ¹	(1.447.763)	(1.299.090)	(5.826.363)	(20.564.044)
Total de Despesas	(2.331.210)	(2.196.032)	(9.399.819)	(31.123.856)
Resultado¹	16.739.144	5.599.602	44.226.665	148.839.984
Rendimento anunciado	9.217.858	8.154.259	33.680.635	131.413.566
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: CSHG.

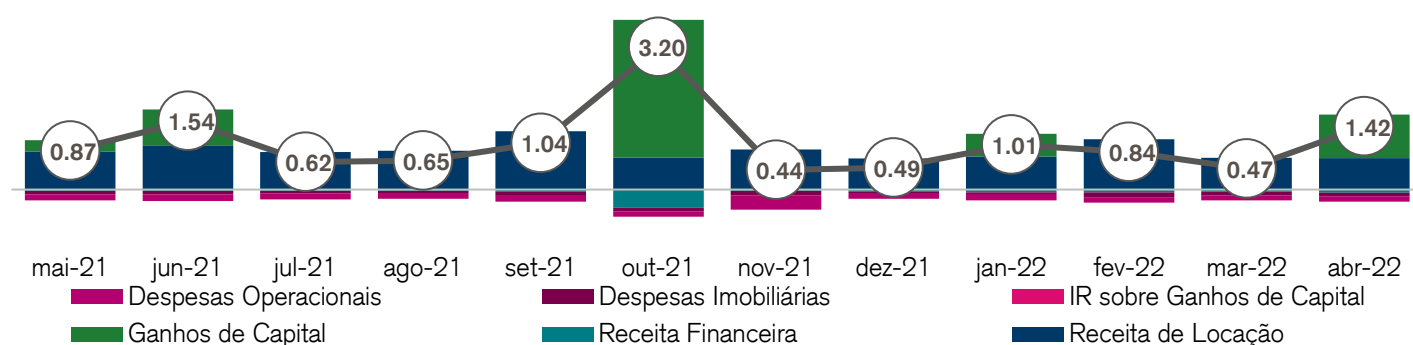
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

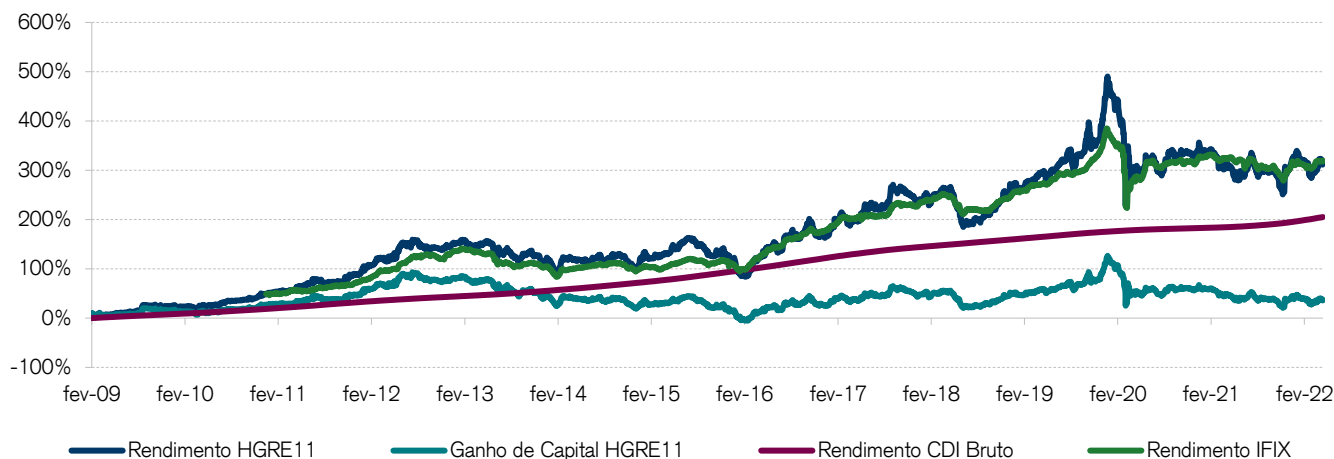
Mai-21	Jun-21	Jul-21	Ago-21	Set-21	Out-21	Nov-21	Dez-21	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Abr-22
Rendimento distribuído											
0,69	1,38	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	2,75	0,69	0,69	0,69	0,78
Saldo de resultado acumulado¹											
0,55	0,71	0,64	0,60	0,95	3,46	3,21	0,95	1,28	1,42	1,21	1,84



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

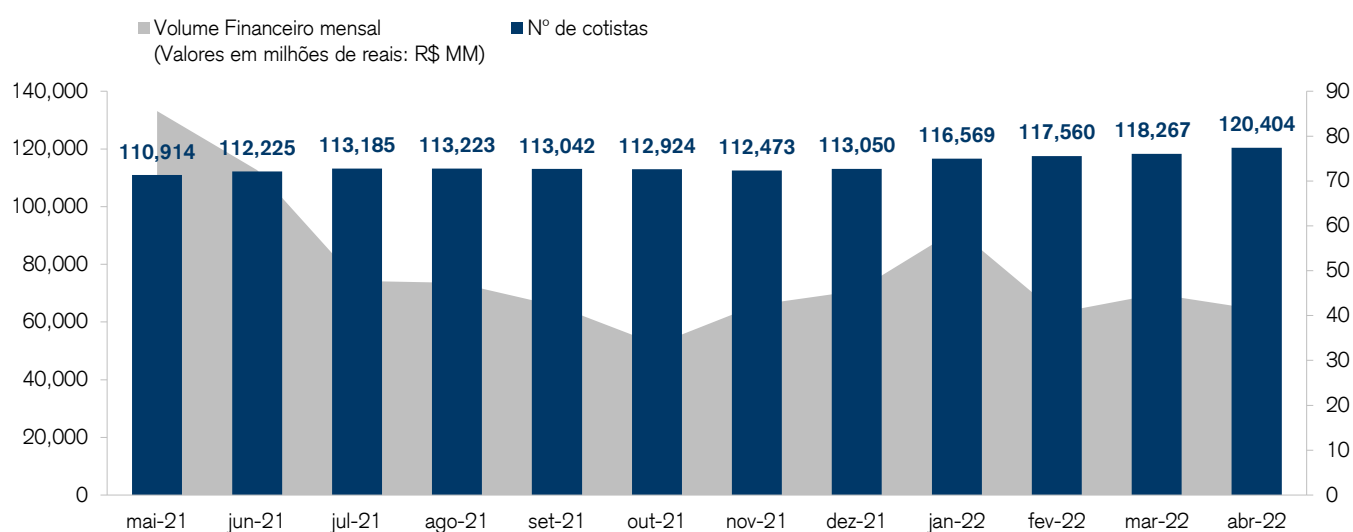
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRE11 ¹	1,7%	-2,5%	1,0%	312,7%
IFIX	1,2%	0,3%	-1,7%	*
CDI Bruto	0,8%	3,3%	7,1%	205,0%



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: 29/04/2022.

Liquidez

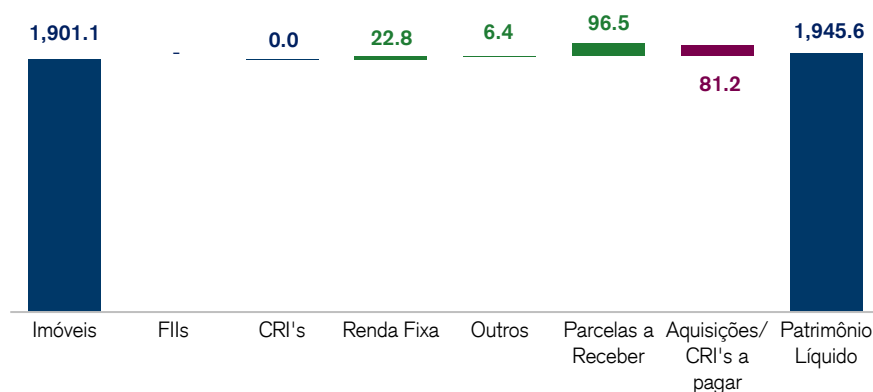
	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	41,4	186,0	602,6
Giro	2,7%	12,1%	39,3%
Presença em pregões	100%	100%	100%



Fonte: Economática e CSHG.

Carteira

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



(Valores: R\$ milhões)

Imóveis	1.901,1
FIs	-
CRI's	0,0
Renda Fixa	22,8
Outros	6,4
Parcelas a Receber	96,5
Aquisições / CRI's a pagar	(81,2)
Patrimônio Líquido	1.945,6
Quantidade de Cotas (nº)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	164,64

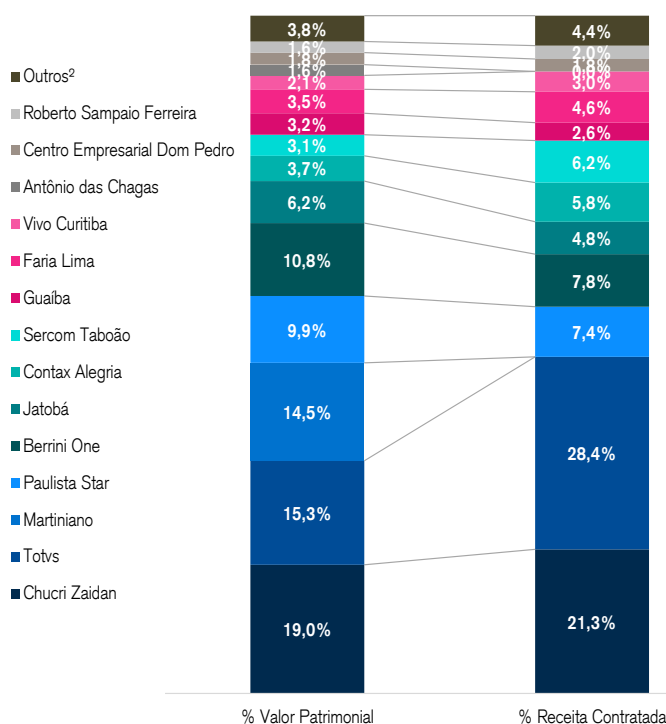
Fontes: CSHG.

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	36,2	(link)
6 a 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	30,2	(link)
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI Chucrí Zaidan	(81,2)	(link)
	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	30,2	(link)

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



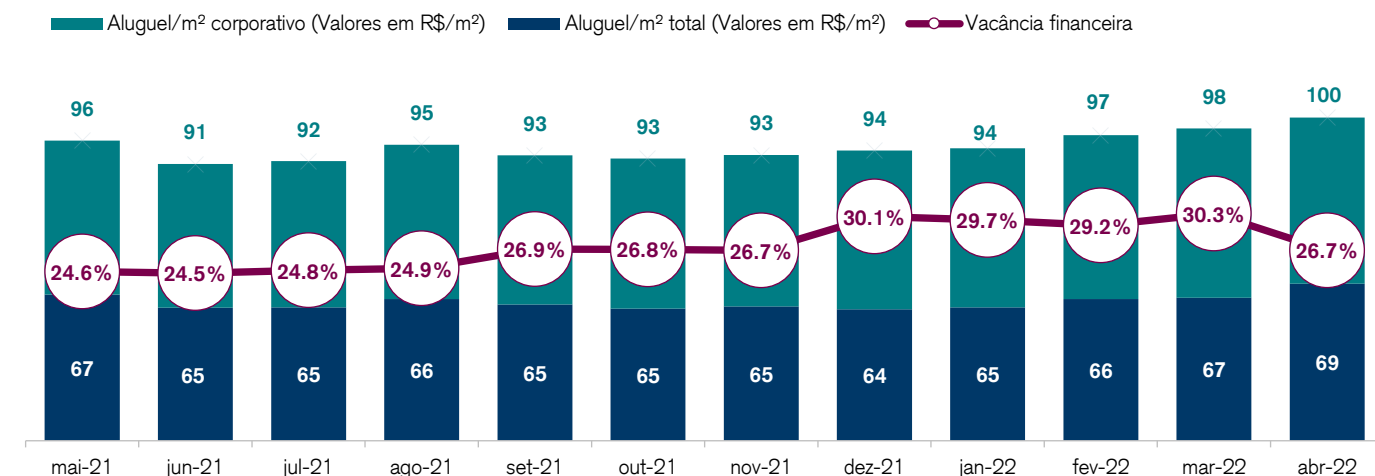
- # Torres Corporativas
- # Lajes Individuais
- # Lajes - Participação Relevante
- # Monossuários
- # Outros

Ativos Imobiliários			
1 Guaíba	6 Berrini One	11 Roberto Sampaio	16 Centro Empresarial Dom Pedro
2 Jatobá	7 Brasilinterpart	12 GVT Curitiba	17 Ed. Chucrí 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

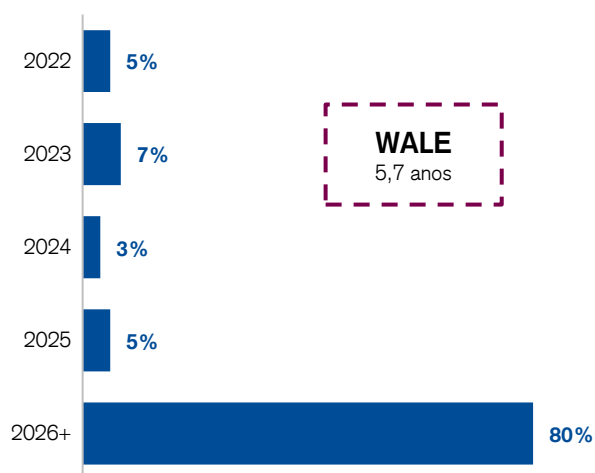
Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos

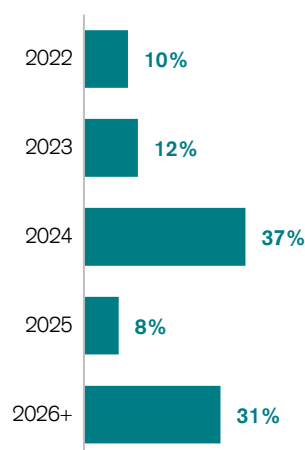
(% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

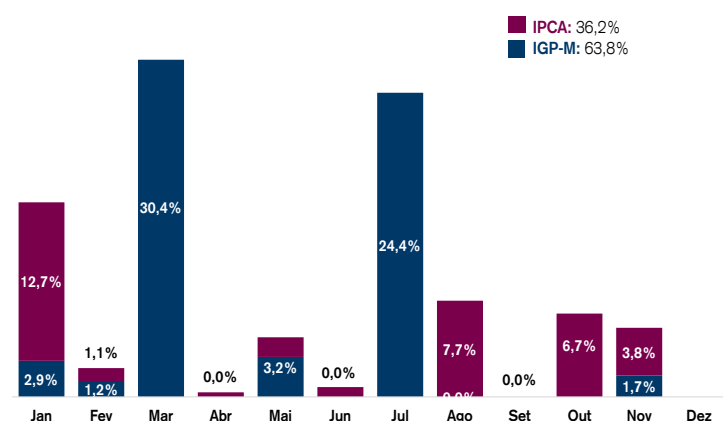
Revisional dos contratos

(% da Receita Contratada)



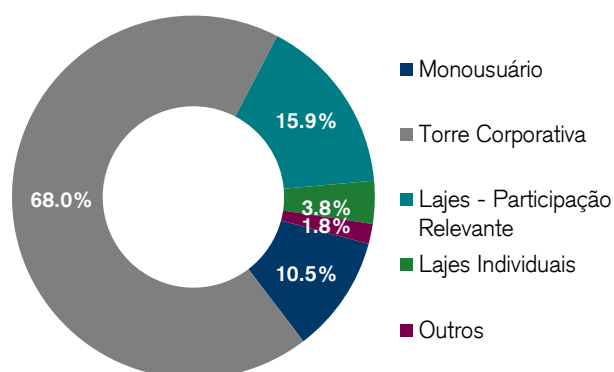
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG.

Quantidade de Contratos: 34

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. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Abril 2022 (Database: 29/04/2022).

Principais Eventos

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.
17/12/2020 (Link)	Pagamento Torre Martiniano O Fundo concluiu o pagamento da segunda e última parcela referente à aquisição do ativo no valor de R\$ 129.500.000. No total, foi pago pelo imóvel R\$ 185.000.000.

Imóveis

Berrini



Ed. Brasilinterpart

Av. das Nações Unidas, 11.633

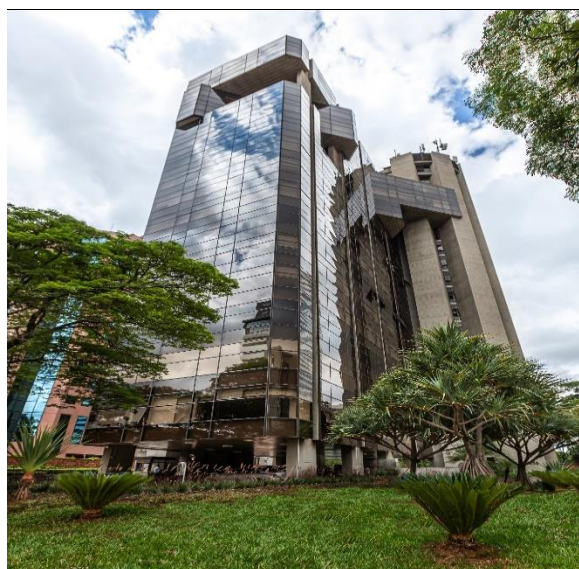
Berrini

ABL: 887 m² (4 unidades)

Participação: 5.76%

Vacância: 30%

Classificação: Lajes Individuais (BB)



Roberto Sampaio Ferreira

Rua Flórida, 1.595

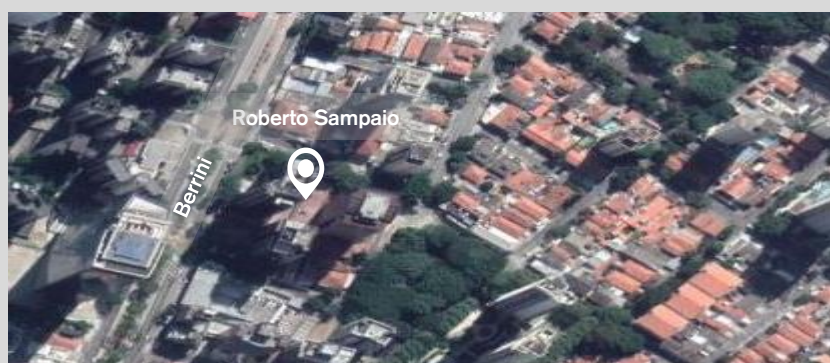
Berrini

ABL: 3.520 m² (6 unidades)

Participação: 40.00%

Vacância: 16,67%

Classificação: Lajes-Part. Relevante (BB)



Berrini One

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105

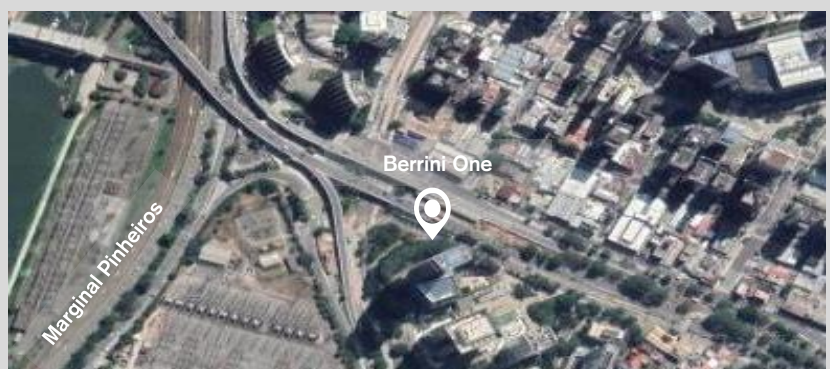
Berrini

ABL: 10.794 m² (15 unidades)

Participação: 33.14%

Vacância: 36.72%

Classificação: Lajes-Part. Relevante (AAA)



Santo Amaro / Chácara Santo Antônio / Morumbi / Chucrí Zaidan



Transatlântico

Rua Verbo Divino, 1.488

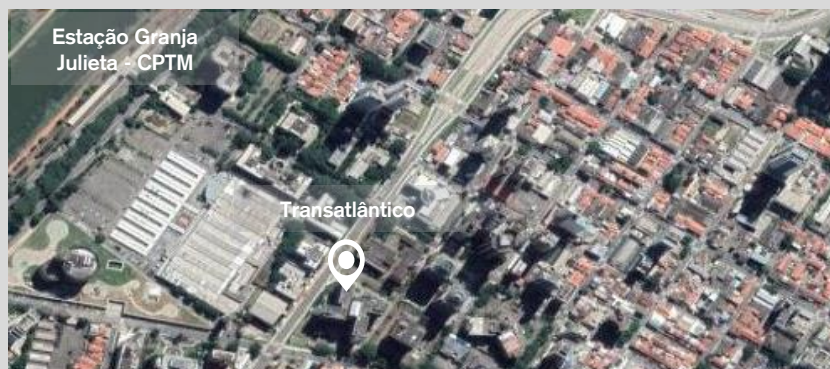
Chácara Sto. Antônio

ABL: 1.579 m² (3 unidades)

Participação: 6.94%

Vacância: 100%

Classificação: Lajes Individuais (BB)



Centro Empresarial SP

Av. Maria Coelho Aguiar, 215

Santo Amaro

ABL: 2.844 m² (2 unidades)

Participação: 1.43%

Vacância: 0%

Classificação: Monousuário (BB)



Antônio Chagas

Rua Antônio das Chagas, 1.657

Chácara Sto. Antônio

ABL: 4.259 m² (2 unidades)

Participação: 100%

Vacância: 100%

Classificação: Monousuário (BB)





Ed. Chucris Zaidan

Avenida Chucris Zaidan, 2.460
Chucris Zaidan

ABL: 21.906 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Classificação: Torre Corporativa (AA)



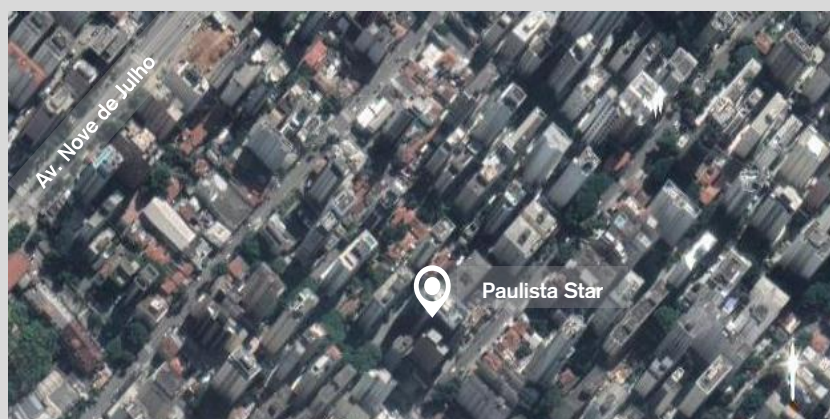
Paulista



Ed. Paulista Star

Alameda Campinas, 1.070
Jardins

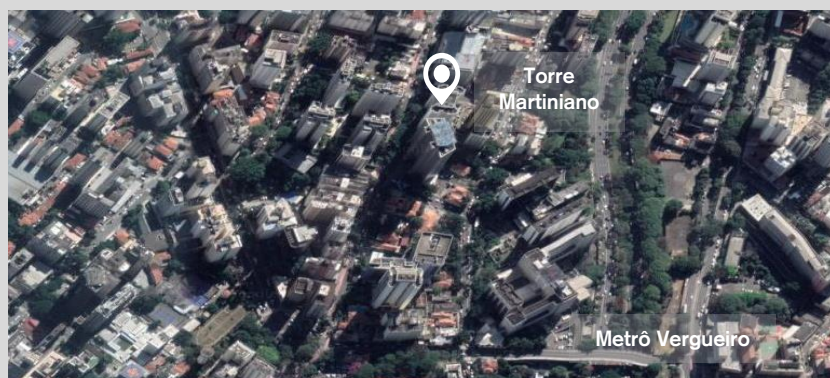
ABL: 13.702 m² (16 unidades)
Participação: 100%
Vacância: 30.49%
Classificação: Torre Corporativa (A)



Torre Martiniano

Rua Martiniano de Carvalho, 851
Paulista

ABL: 17.600 m² (22 unidades)
Participação: 100%
Vacância: 100%
Classificação: Torre Corporativa (A)



Faria Lima



Ed. Faria Lima

Av. Brigadeiro Faria Lima, 1.355

Faria Lima

ABL: 4.440 m² (10 unidades)

Participação: 17.48%

Vacância: 0%

Classificação: Lajes-Part. Relevante (BB)



Zona Norte de São Paulo



Totvs

Rua Braz Leme, 1000

Santana

ABL: 21.100 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Classificação: Torre Corporativa (AAA)



Centro de São Paulo



LIO Alegria

Rua Alegria, 96

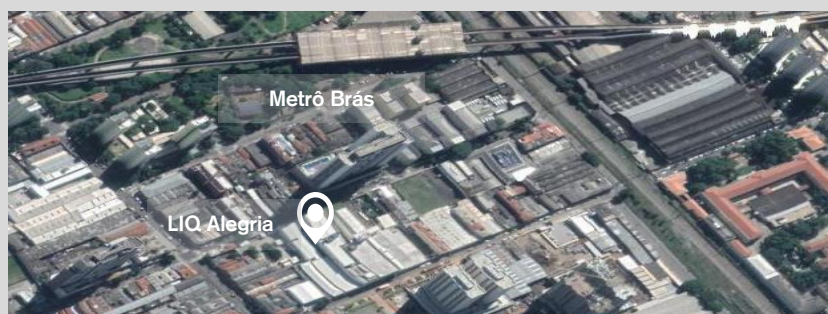
Brás

ABL: 19.049 m²

Participação: 100%

Vacância: 0%

Classificação: Monousuário (C)



Região Metropolitana de São Paulo



Sercôm Taboão

Rua José Mari, 80

Taboão da Serra

ABL:	16.488 m ²
Participação:	100%
Vacância:	0%
Classificação:	Monousuário



Interior de São Paulo



Empresarial Dom Pedro

Rod. D. Pedro I, Km 69

Atibaia

ABL Galpão:	14.529 m ²
ABL Prédio:	4.496 m ²
ABL Terreno:	6.518 m ²
Participação:	100%
Vacância:	17.60%
Classificação:	Outros



Barueri. SP



Ed. Jatobá - CBOP

Av. Marcos Penteadou Ulhôa
Rodrigues, 940

Barueri

ABL:	16.289 m ²
Participação:	50%
Vacância:	47.32%
Classificação:	Lajes-Part. Relevante (A)



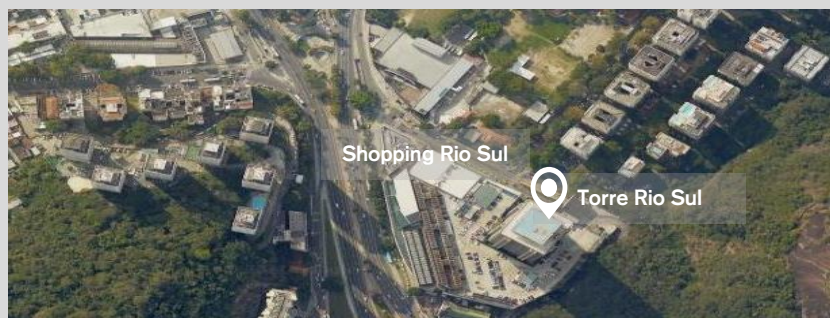
Rio de Janeiro. RJ



Torre Rio Sul

Rua Lauro Muller, 116
Botafogo

ABL: 1.717 m² (8 unidades)
Participação: 1.27%
Vacância: 43.75%
Classificação: Lajes Individuais (BB)



Teleporto

Av. Pres. Vargas, 3.131
Centro

ABL: 2.310 m² (6 unidades)
Participação: 5.55%
Vacância: 19.77%
Classificação: Lajes Individuais (BB)



Curitiba. PR



Vivo Curitiba

Rua Francisco Nunes, 1.395
Curitiba

ABL: 7.708 m²
Participação: 100%
Vacância: 0%
Classificação: Monousuário



Porto Alegre. RS



Guaíba

Av. Dolores Alcaraz Caldas, 90
Porto Alegre

ABL: 10.660 m²
Participação: 100%
Vacância: 62.23%
Classificação: Torre Corporativa



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



Objetivo do Fundo

O CSHG Real Estate FII tem como objetivo a aquisição, para exploração comercial, de empreendimento 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.

Patrimônio Líquido médio últimos 12 meses:

R\$ 1.985.119.985,64

Quantidade de cotas: 11.817.767

Início das atividades

Maio de 2008

Público-alvo

Investidores em geral

Escriturador e Custodiante

Itaú Unibanco S.A.

Taxa de administração

1,0% ao ano sobre valor de mercado.

Para mais informações consulte regulamento.

Administradora

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

Ofertas concluídas

9 emissões de cotas realizadas

Tipo Anbima - foco de atuação

FII Renda Gestão Ativa - Lajes Corporativas

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 relatório.
Valor de mercado	Valor da cota valor de mercado multiplicado por todas as cotas do Fundo.
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.
Retorno mensal	Retorno considerando ganho de capital e rendimentos distribuídos.
Cota patrimonial	Representação do valor financeiro de uma cota dentro do patrimônio líquido do Fundo (arredondada em duas casas decimais).
ABL	Abreviação de Área Bruta Locável. Refere-se ao espaço total na parte interna de um edifício que pode ser destinado à locação.
Vacância física	Compreende a porcentagem da área bruta locável vaga em m ² dentre a área bruta locável total do Fundo.
Vacância financeira	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 (ex. monolocatários).

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 os rendimentos obtidos através do aluguel de cotas de FII (líquidos de IR e corretagem).
Ganhos de Capital Bruto	Compreende o lucro contábil 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 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 o ganhos financeiros acumulados auferidos pelo regime caixa ainda não distribuídos pelo Fundo no período.
Receita Potencial	É a soma dos aluguéis contratados mais o alugueis potenciais das áreas vagas.
Receita Contratada	É a soma dos aluguéis contratados sem considerar vacância e descontos.
Vacância	Aluguel potencial da área vaga. (último aluguel contratado)
Adiantamento. Atrasos. Multa e Juros	É a saldo no mês dos recebimentos de multas, juros e alugueis adiantados subtraído dos não recebimentos de alugueis não pagos no mês.

Seção: Rentabilidade

Tabela de Rentabilidade	A rentabilidade é calculada mediante o retorno da cota ajustada ou do número do índice no período em questão.
--------------------------------	---

Seção: Liquidez

Volume financeiro mensal	É a movimentação financeira feita pelas negociações de cotas do Fundo no mercado secundário no mês.
Giro	Refere-se a porcentagem de quantas cotas foram negociada 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	Patrimônio Líquido do Fundo.
FII	Fundo de Investimento Imobiliário.
CRI	Certificado de Recebível Imobiliário.
LCI	Letra de Crédito Imobiliário.
Renda Fixa	Compreende a parte do patrimônio líquido aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos e privados.

Seção: Radiografia da carteira imobiliária

Aluguel médio mensal	É a média da receita contratada por área bruta locável.
WALE	Vencimento médio dos contratos ponderado pela receita contratada.
Torres Corporativas	O Fundo possui a totalidade do empreendimento.
Lajes Individuais	O Fundo possui somente uma laje do empreendimento.
Lajes - Participação Relevante	O Fundo possui uma participação majoritária no empreendimento.
Monousuários	O Fundo possui a totalidade do empreendimento e este é locado para um único locatário.
Outros	Empreendimento que o Fundo possui e não se enquadra nas definições acima. e.g. lajes com participação minoritária com mais de uma laje.



CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO

Atendimento a clientes

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 dos Fundos 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). 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.