



CSHG Real Estate FII

Novembro 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\$ 126,73	R\$ 161,29	R\$ 1,5 bilhão	137.475	R\$ 0,78 por cota
ABL ¹ Total	Dividend Yield ¹	Retorno Mensal ¹	Vacância Física ¹	Vacância Financeira ¹
202.446 m ²	7,39%	-8,6%	22,54%	22,05%

1. Comentários do Gestor

Neste mês, o Fundo apresentou uma receita total de R\$ 8,7 milhões (R\$ 0,73 por cota), o que levou a um resultado de R\$ 6,2 milhões (R\$ 0,53 por cota).

Conforme Fato Relevante divulgado em 07 de dezembro ([link](#)), o Fundo assinou, na mesma data, um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis dos conjuntos localizados no **Ed. Rio Sul Center**, localizado na Avenida Lauro Muller, nº 116, Rio de Janeiro – RJ. A venda dos ativos se dará após superadas determinadas condições precedentes e, assim que realizadas, alienará a totalidade dos conjuntos pertencentes ao Fundo no edifício. A negociação possui um valor de R\$ 25.749.750,00, em que, aproximadamente, R\$ 17 milhões são o custo total investido e R\$ 9 milhões são o lucro em regime de caixa (R\$ 0,76 por cota). Vale ressaltar que, ainda que o cálculo do lucro seja sobre o custo total investido somado às benfeitorias e custos de aquisição (eg. ITBI) realizadas no ativo, aproximadamente R\$ 3 milhões foram investidos pelo Fundo para as obras de *layout* da Regus e este montante é remunerado separadamente durante todo o contrato. Por uma opção comercial, o recebimento mensal deste investimento seguirá com o HGRE mesmo após a venda.

Atualmente, dois locatários ocupam os conjuntos do imóvel pertencentes ao Fundo, Petronas, em período de carência dos aluguéis, e Regus. No caso da Regus, o aluguel é composto por uma parcela fixa que representa uma remuneração aos investimentos realizados no imóvel pelo Fundo, além de uma parcela variável de performance da empresa, e conforme exposto acima, a parcela fixa seguirá de direito do Fundo. Deste modo, o Cap Rate da negociação é de, aproximadamente, 4,85%, considerando uma média do aluguel variável da Regus nos últimos 12 meses e carência da Petronas, e de, aproximadamente, 8,17%, somando o aluguel contratado da Petronas.

O desinvestimento do Fundo no edifício está em linha com a estratégia de gestão da equipe, uma vez que buscamos diminuir a exposição em lajes individuais e com maior dificuldade de expansão na torre.

O rendimento anunciado foi de R\$ 0,78 por cota, que será pago no dia 14 de dezembro de 2022. Para os próximos meses, entendemos que este é o patamar sustentável ao Fundo, porém, avaliaremos a geração de resultado para, se necessário, ajustarmos o valor distribuído ao final do semestre.

2. Comercial

No mês de novembro tivemos uma devolução de um andar no **Ed. Roberto Sampaio Ferreira**, já antecipada no relatório anterior, e que incorreu em ligeiro aumento na vacância financeira, agora em 22,54% e na vacância física, para 22,05%.

O impacto da vacância deste andar devolvido pela Metlife no **Ed. Roberto Sampaio Ferreira** vai ser compensado por uma locação em fase de assinatura que absorverá o mesmo espaço. Além disso, estamos em discussão contratual para a locação do outro andar do fundo que está vago no prédio, que levará a vacância do HGRE no edifício a zero caso efetivada a locação.

Na **Torre Martiniano** seguimos com um alto volume de visitas e consultas e evoluindo para assinatura de contrato da primeira locação no prédio, de 2 andares (1.640 m²), nos próximos dias. Caso a locação se concretize durante o mês de dezembro, informaremos os detalhes no relatório de janeiro de 2023.

O **Ed. Alegria** está em processo de devolução pela locatária LIQ, que já está em fase de desmobilização e já não opera mais no local. O prazo esperado para a vacância do prédio é janeiro e já estamos trabalhando na comercialização do ativo em duas frentes. A primeira é a reposição com um novo locatário, tarefa que tem se mostrado complicada dadas as características do prédio – 20.000 m² de área que não pode ser fracionada, localizado em uma região de baixa liquidez para ocupações corporativas. Neste cenário, trabalhamos buscando locatários com este perfil, que basicamente são universidades, hospitais, call centers ou órgãos públicos, porém como temos uma gama pequena de potenciais ocupantes e por se tratar de uma grande área, temos baixas perspectivas de êxito em alugar o prédio no curto e médio prazos. A segunda opção tem mostrado-se mais viável que é a venda do imóvel. A região que se encontra está passando por uma grande transformação imobiliária com diversos lançamentos residenciais

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 – Novembro 2022 (Database: 30/11/2022).

que visam, em sua maioria, habitações para classes B e C. O imóvel possui um terreno de aproximadamente 11.300 m² com frente para a Rua Alegria e Rua Visconde de Parnaíba, a cerca de 200 metros da estação Brás do Metrô, conferindo ao ativo atratividade junto aos incorporadores para um projeto residencial. Estamos com negociações em andamento com diversos incorporadores para este negócio, avaliando propostas que variam entre uma aquisição direta do imóvel até permuta financeira direta no futuro projeto e buscaremos conciliar o melhor retorno ao Fundo com a confiabilidade do comprador.

Por fim, no **Ed. Faria Lima** estamos negociando a renovação de contrato com a Suzano. Dado o cenário de valorização da região da Faria Lima e baixa vacância, contratamos a consultoria CBRE para nos assessorar nesta negociação, visando nos representar e embasar a defesa do novo aluguel junto ao locatário, dada que nossa expectativa é de aplicar um aumento superior à inflação para o novo contrato. Além disso, assim como feito em outros ativos da carteira, realizamos a medição BOMA do edifício para que seja comparável com os demais ativos de qualidade da região e estamos trabalhando com esta nova área, que aumentou de 4.440,00 m² para 4.757,40 m². Assim que a renovação for formalizada, atualizaremos a base de dados do fundo, que implicará também no aumento da ABL e daremos os detalhes no respectivo relatório.

Reavaliação dos Ativos do Fundo

Na data de 05 de dezembro publicamos o fato relevante ([link](#)) informando o novo valor patrimonial dos ativos do Fundo que foram avaliados a mercado (valor justo) pela consultoria CBRE, resultando em uma redução de 2,36% no valor contábil dos ativos e de mesma magnitude no valor patrimonial da cota do Fundo com base na carteira de fechamento de novembro de 2022 – matematicamente resultando em R\$ 157,48.

O resultado do valor do portfólio imobiliário se deu, principalmente, pela: (i) piora nas perspectivas de locação, tanto em preço quanto em velocidade de absorção e (ii) aumento das taxas de descontos dos fluxos de caixa motivado pela mudança no cenário de juros do país.

A seguir detalhamos o valor de cada um dos ativos avaliados, contemplando os anos de 2021 e 2022 para efeitos de comparação.

Imóvel	Valor 2021 (R\$)	Valor 2022 (R\$)	R\$/m ² -2022	% 22 vs 21
Chucri Zaidan	360.700.000	363.000.000	16.571	0,7%
Totvs	291.500.000	285.200.000	12.522	-2,2%
Torre Martiniano	268.700.000	248.600.000	12.484	-7,5%
Berrini One	204.500.000	207.000.000	19.177	1,2%
Paulista Star	187.400.000	201.800.000	14.728	7,7%
Jatobá – CBOP	102.600.000	102.800.000	6.394	0,2%
Faria Lima ¹	67.300.000	86.500.000	18.182	28,5%
Ed. Alegria	70.800.000	58.100.000	3.050	-17,9%
Ed. Gualaíba	60.100.000	57.200.000	5.322	-4,8%
Sercom Taboão	58.900.000	51.900.000	3.148	-11,9%
Vivo Curitiba	39.200.000	39.200.000	5.086	0%
CEDP	33.900.000	34.700.000	5.971	2,4%
Roberto Sampaio Ferreira	30.700.000	30.700.000	8.722	0%
Antonio das Chagas ²	30.100.000	29.600.000	6.138	-1,7%
Torre Rio Sul ³	26.400.000	26.700.000	15.555	1,1%
Teleporto ³	21.200.000	20.200.000	8.745	-4,7%
CENESP	12.400.000	11.300.000	3.973	-8,9%
Transatlântico	7.300.000	7.600.000	4.815	4,1%
Brasilinterpart	5.300.000	4.600.000	5.187	-13,2%
Total avaliado	1.879.000.000	1.866.700.000	7.472	-0,7%

* A variação apresentada de -0,7% não considera as benfeitorias realizadas durante o ano, isto é, considerando-os o valor da variação representaria os -2,36% informado no fato relevante.

¹A área considerada no **Faria Lima** é a medição BOMA, de 4.757,40 m², base utilizada pela maioria dos ativos comparáveis. Tal área será atualizada na carteira do fundo assim que for formalizada a renovação de contrato.

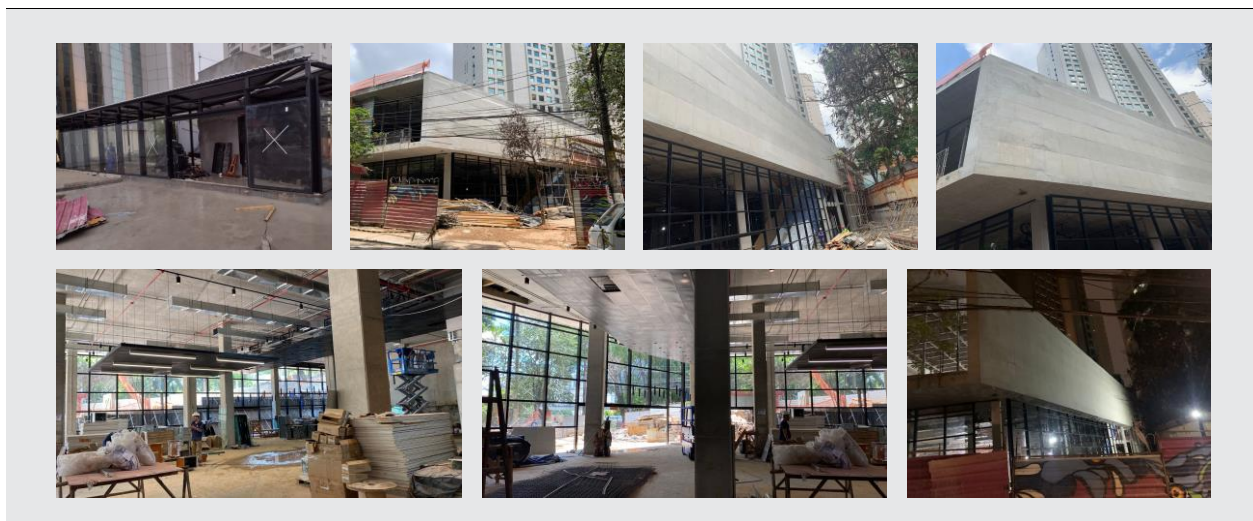
²A área considerada no **Antonio das Chagas** é a medição BOMA, de 4.822,41 m², base utilizada pela maioria dos ativos comparáveis. Tal área será atualizada na carteira do fundo assim que for formalizada uma nova locação no imóvel.

³Tanto a **Torre Rio Sul** quanto o **Teleporto** possuem ocupação de parte do espaço por uma operação da Regus em que o fundo arcou com 100% do investimento no layout do locatário, recebendo um retorno sobre este investimento. Este valor é considerado como renda e, por isso, impacta positivamente no valor do ativo.

3. Técnico

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

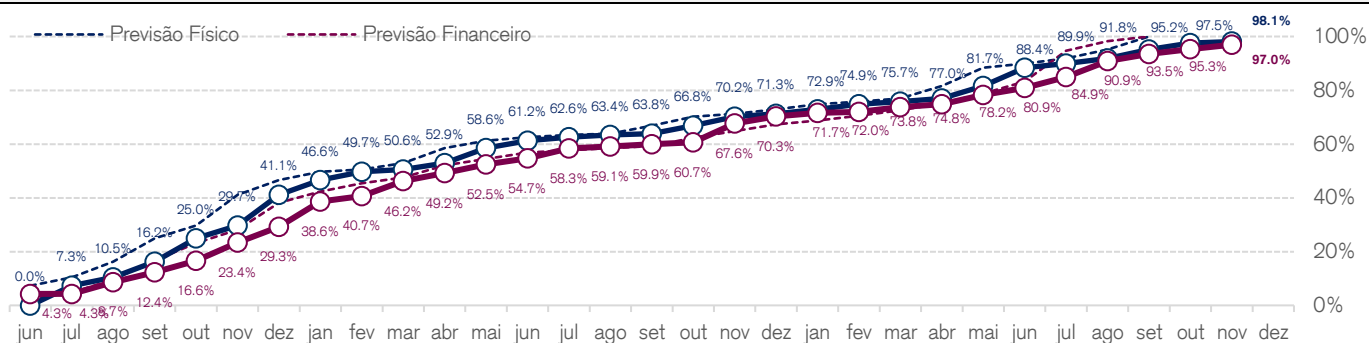
- (i) **Martiniano:** Ao longo do mês de novembro a obra alcançou o patamar de avanço físico 98,1% enquanto o avanço financeiro ficou em 97%. Os andaimes da concretagem da fachada da nova edificação foram desmontados e boa parte das esquadrias do *Food Hall* já estão instaladas. Foi possível iniciar o processo de aterro dos canteiros e taludes que conformam as calçadas. Na cobertura da nova edificação, que funciona como terraço, foram finalizados os testes e procedimentos de impermeabilização, possibilitando assim o início da instalação das estruturas do pergolado e dos guarda-corpos. Contratualmente, a previsão de conclusão da obra ainda se mantém para o final de Dezembro, com previsão de emissão de Habite-se para o início de 2023.



Ano	2020	2021	2022												2023	Total
Mês	junho a dezembro	janeiro a dezembro	jan	fev	mar	abr	mai	jun	jul	ago	set	out	nov	dez	jan	
Avanço físico mensal	41.1%	30.2%	1.6%	2.0%	0.9%	1.3%	4.7%	6.7%	1.5%	1.9%	3.4%	2.3%	0.6%	1.9%	0.0%	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%	98.1%	100.0%	100.0%	
Avanço financeiro mensal	29.3%	41.0%	1.4%	0.3%	1.8%	1.0%	3.4%	2.7%	4.1%	6.0%	2.6%	1.8%	1.6%	1.7%	1.3%	100%
Acumulado financeiro	29.3%	41.0%	71.7%	72.0%	73.8%	74.8%	78.2%	80.9%	84.9%	90.9%	93.5%	95.3%	97.0%	98.7%	100.0%	
Desembolso (R\$ em milhões)	18.80	26.29	0.91	0.21	1.17	0.62	2.21	1.71	2.60	3.83	1.69	2.49	2.25	2.41	1.83	69.03
realizado													previsto			

Fonte: CSHG

Retrofit da Torre Martiniano: Curva de evolução físico-financeira da obra



Fonte: CSHG

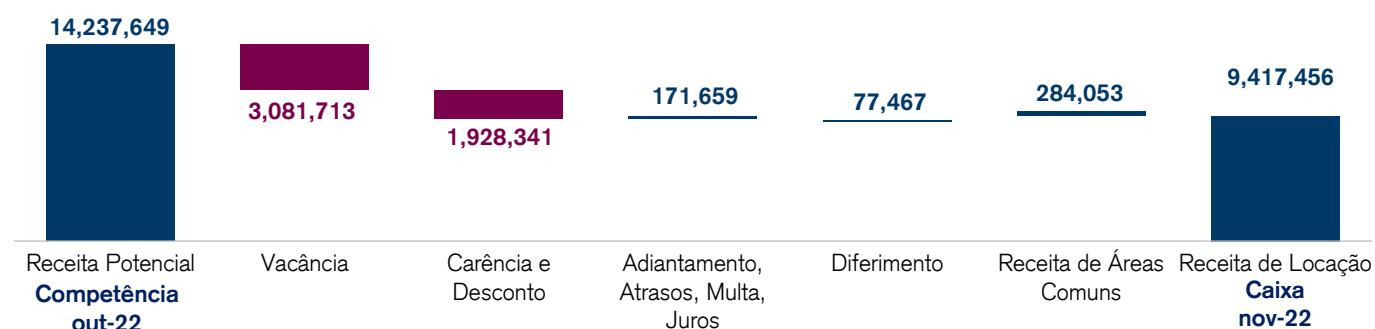
Nota: Os valores informados na curva de desembolso e de previsão correspondem apenas ao contrato específico de empreitada estabelecido para essa reforma e não corresponde aos custos totais que o fundo possa ter de outras obras, manutenções ou despesas técnicas diversas.

Composição do Resultado

(Valores em reais: R\$)	Novembro de 2022	Outubro de 2022	2022	12 Meses
Receita de Locação ¹	9.417.456	10.256.834	108.790.682	117.047.475
Rendimentos Mobiliário ¹	(745.867)	(756.513)	(8.109.834)	(8.589.725)
Ganhos de Capital Bruto ¹	-	-	36.098.090	36.098.090
IR sobre Ganho de Capital	-	-	-	-
Total de Receitas	8.671.589	9.500.321	136.778.938	144.555.840
Despesas Imobiliárias ¹	(848.307)	(823.715)	(9.617.016)	(10.045.245)
Despesas Operacionais ¹	(1.613.668)	(2.558.401)	(17.449.908)	(19.013.643)
Total de Despesas	(2.461.974)	(3.382.116)	(27.066.924)	(29.058.888)
Resultado¹	6.209.615	6.118.204	109.712.014	115.496.952
Rendimento anunciado	9.217.858	9.217.858	98.205.643	130.704.502
Quantidade de Cotas	11.817.767	11.817.767	-	-

Fonte: CSHG.

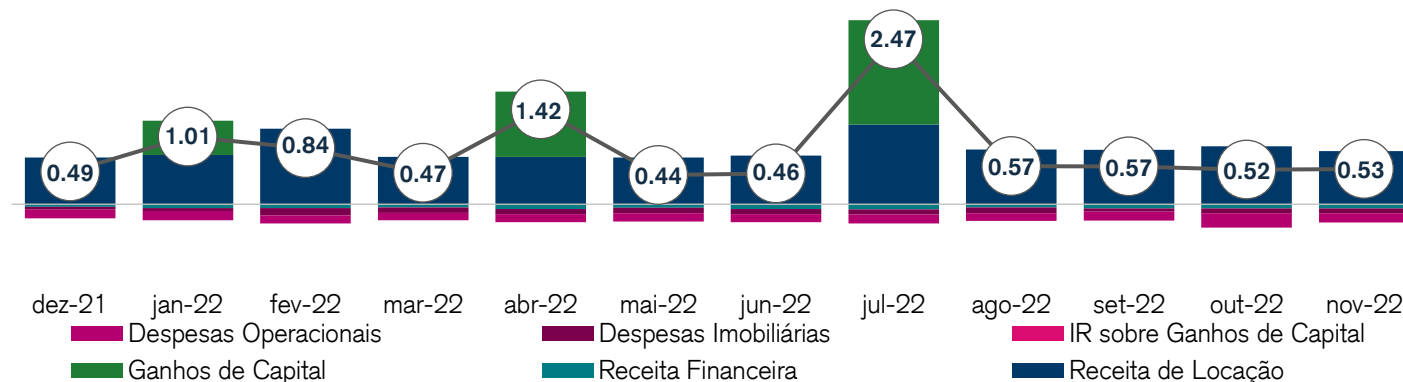
Receita de Locação (Valores em reais: R\$)



Fonte: CSHG.

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

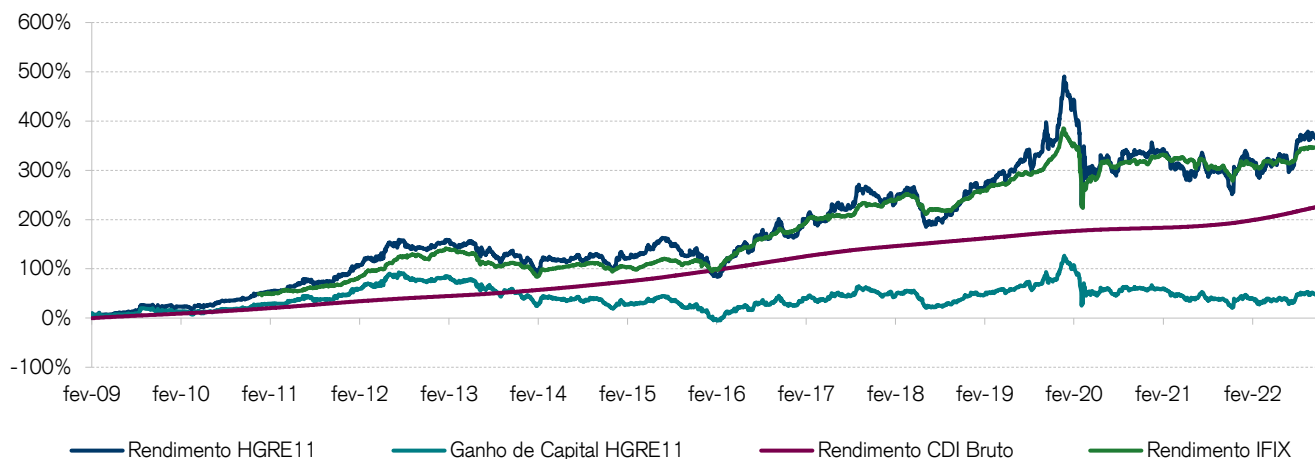
Dez-21	Jan-22	Fev-22	Mar-22	Abr-22	Mai-22	Jun-22	Jul-22	Ago-22	Set-22	Out-22	Nov-22
Rendimento distribuído											
2,75	0,69	0,69	0,69	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78	0,78
Saldo de resultado acumulado¹											
0,95	1,28	1,42	1,21	1,84	1,50	1,18	2,87	2,66	2,45	2,18	1,93



Fonte: CSHG.

Rentabilidade

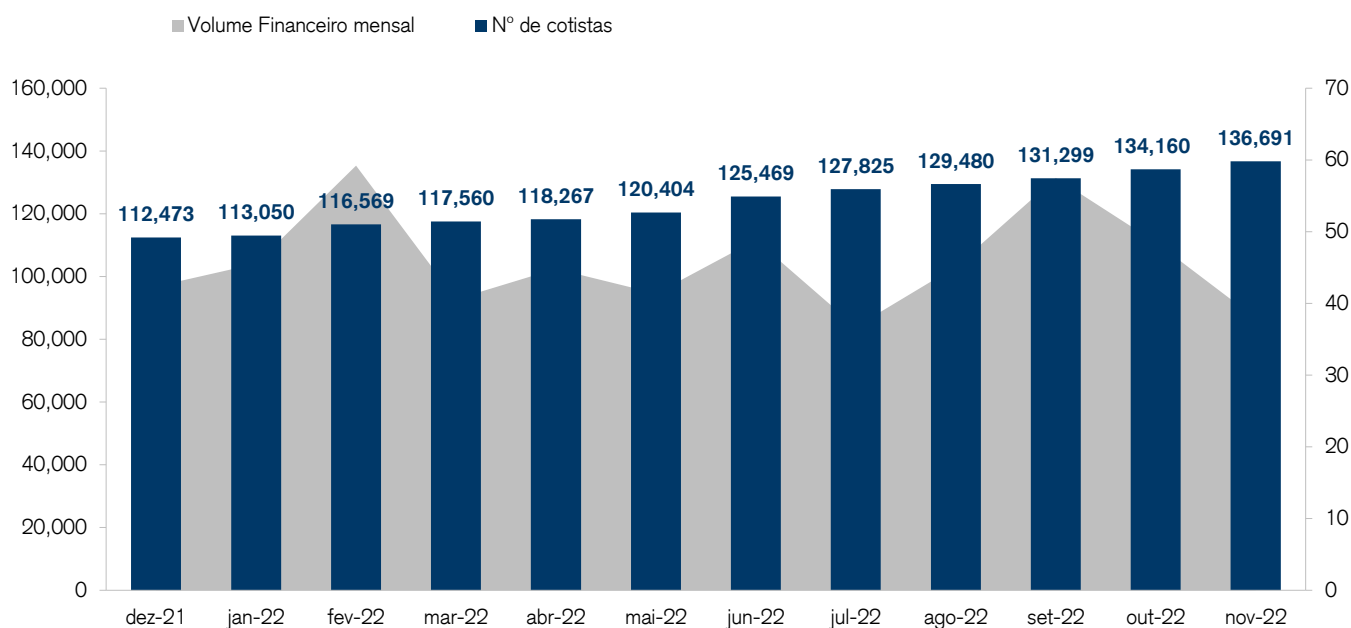
Tabela de rentabilidade ¹	Mês	Ano	12 Meses	Início
HGRE11 ¹	-8,6%	0,6%	0,0%	325,7%
IFIX	-4,2%	2,2%	0,0%	*
CDI Bruto	1,0%	11,2%	0,0%	228,2%



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: 30/11/2022.

Liquidez

	Mês	Ano	12 Meses
Volume Financeiro mensal¹ (Valores em milhões de reais: R\$ MM)	38,0	512,7	548,5
Giro	2,4%	32,9%	35,8%
Presença em pregões	100%	100%	100%



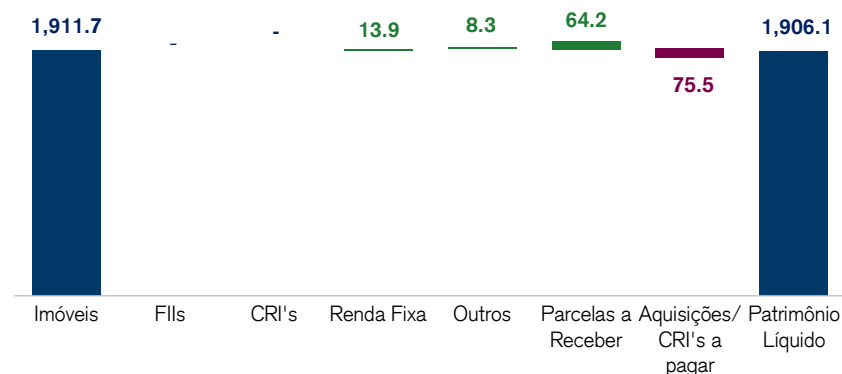
Fonte: Economática e CSHG.

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. ¹Termos e definições no Glossário. Relatório Mensal de Gestão – Novembro 2022 (Database: 30/11/2022).

Carteira

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

(Valores: R\$ milhões)



Imóveis	1.911,7
FII's	-
CRI's	-
Renda Fixa	13,9
Outros	(8,3)
Parcelas a Receber	64,2
Aquisições / CRI's a pagar	(75,5)
Patrimônio Líquido	1.906,1
Quantidade de Cotas (n°)	11.817.767
Cota Patrimonial (R\$)	161,29

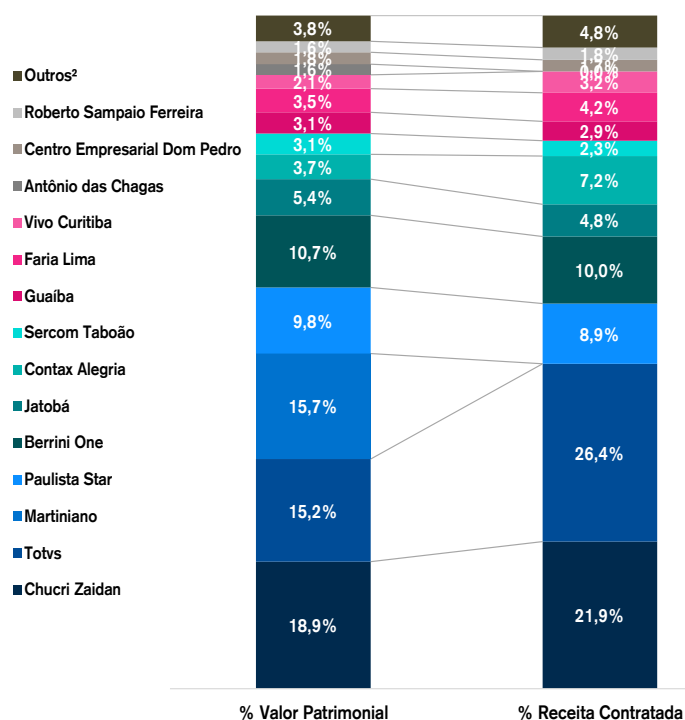
Fontes: CSHG.

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

Prazo	Classificação	Descrição	Valor (R\$ milhões)	Fato Relevante
6 a 12 meses	Parcelas a Receber	Venda Verbo Divino	64,2	(link)
Maior que 12 meses	CRI's a pagar	Saldo CRI Chucri Zaidan	(75,5)	(link)

Fontes: CSHG.

Ativos Imobiliários



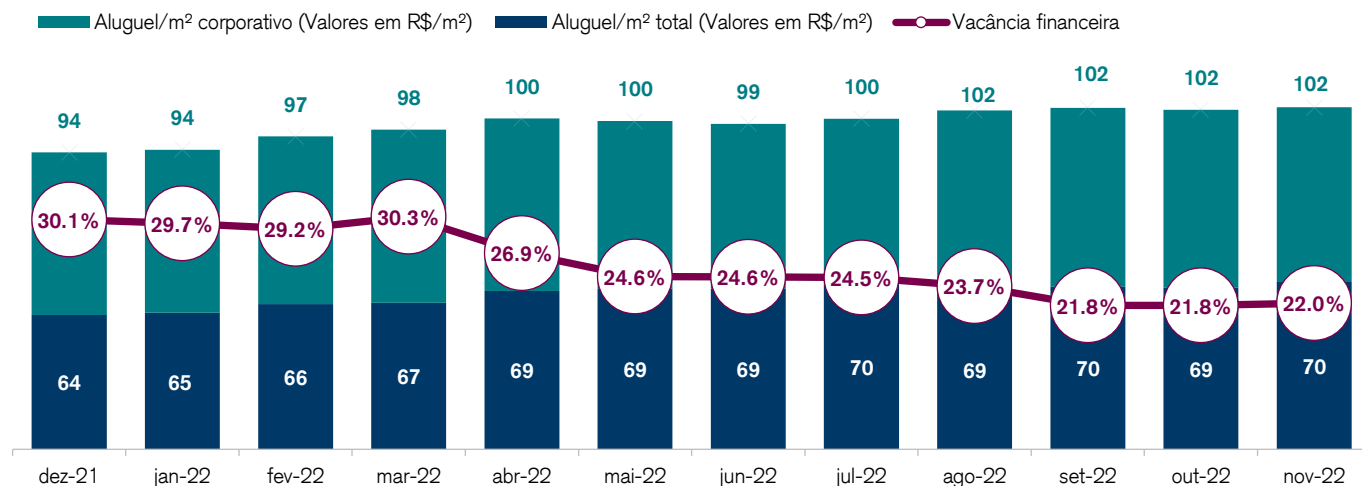
- # Torres Corporativas
- # Lajes Individuais
- # Lajes - Participação Relevante
- # Monousuários
- # Outros

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.

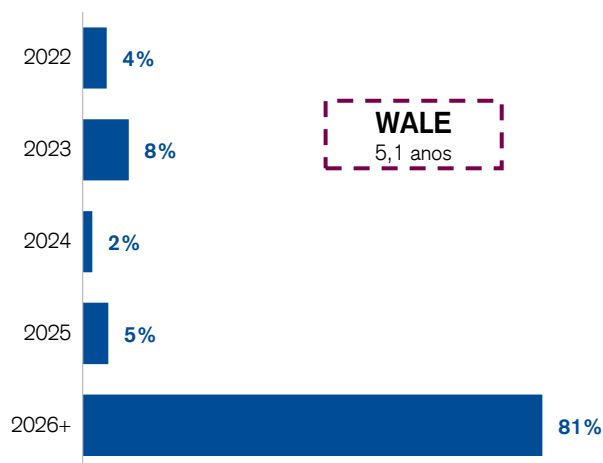
Radiografia da carteira imobiliária

Evolução da vacância financeira e do aluguel médio mensal¹ por m²



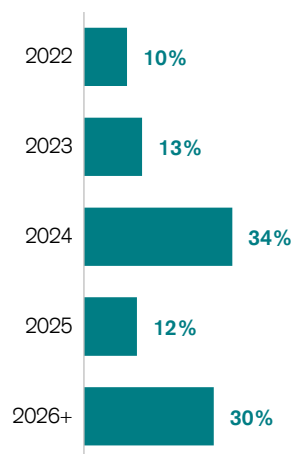
Fonte: CSHG.

Vencimento dos contratos (% da Receita Contratada)



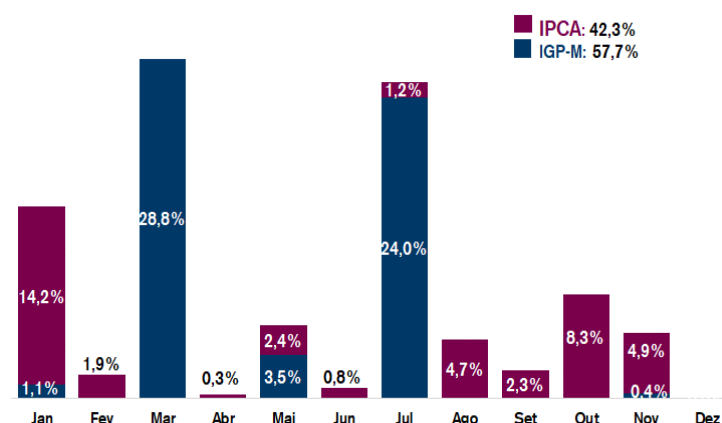
Fontes: CSHG.

Revisional dos contratos (% da Receita Contratada)



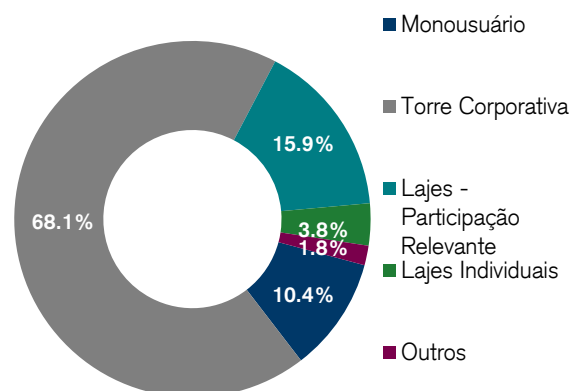
Fontes: CSHG.

Mês de reajuste (% da Receita Contratada)



Fontes: CSHG.

Empreendimentos (% dos Ativos Imobiliários)



Fontes: CSHG.

Quantidade de Contratos: 39

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 – Novembro 2022 (Database: 30/11/2022).

Principais Eventos

11/04/2022 (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.

Imóveis

Berrini



Ed. Brasilinterpart

Av. das Nações Unidas, 11.633

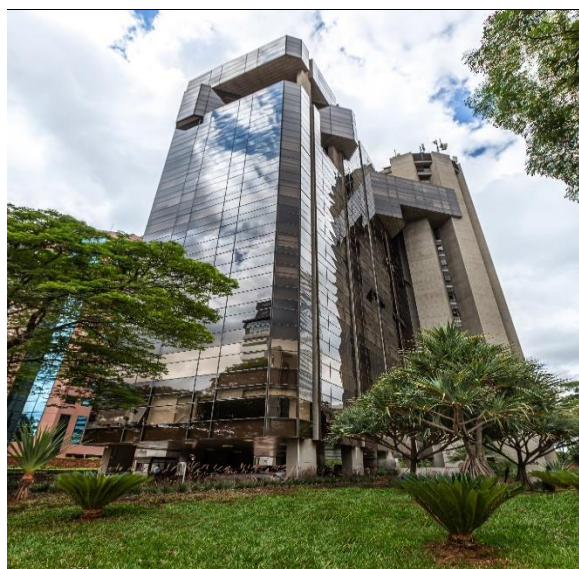
Berrini

ABL: 887 m² (4 unidades)

Participação: 5.76%

Vacância: 100%

Classificação: Lajes Individuais (BB)



Roberto Sampaio Ferreira

Rua Flórida, 1.595

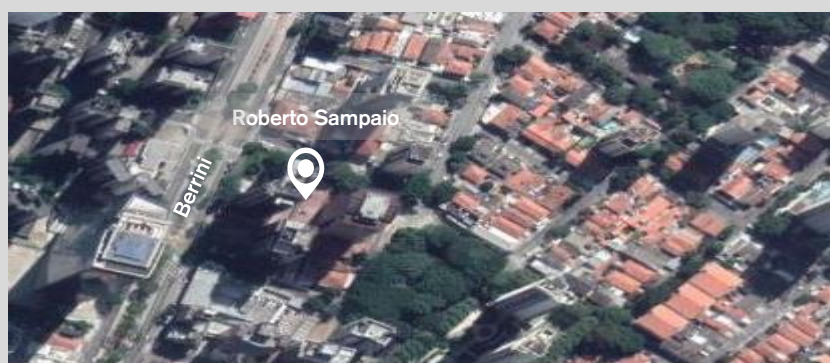
Berrini

ABL: 3.520 m² (6 unidades)

Participação: 40.00%

Vacância: 33,33%

Classificação: Lajes-Part. Relevante (BB)



Berrini One

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105

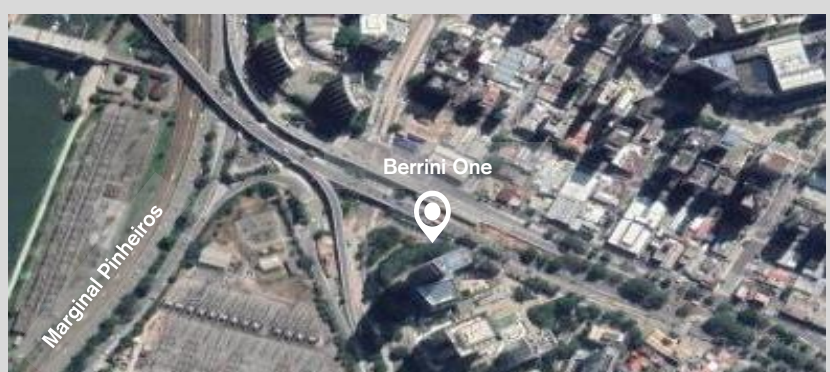
Berrini

ABL: 10.794 m² (15 unidades)

Participação: 33.14%

Vacância: 5,08%

Classificação: Lajes-Part. Relevante (AAA)



Santo Amaro / Chácara Santo Antônio / Morumbi / Chucrí Zaidan



Transatlântico

Rua Verbo Divino, 1.488

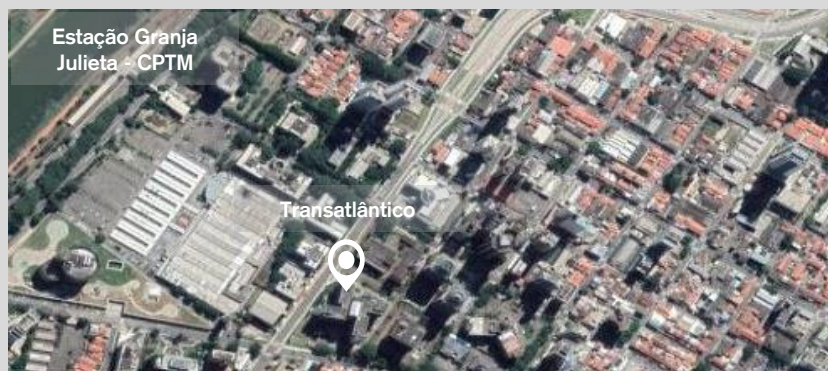
Chácara Sto. Antônio

ABL: 1.579 m² (3 unidades)

Participação: 6,94%

Vacância: 66,67%

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)

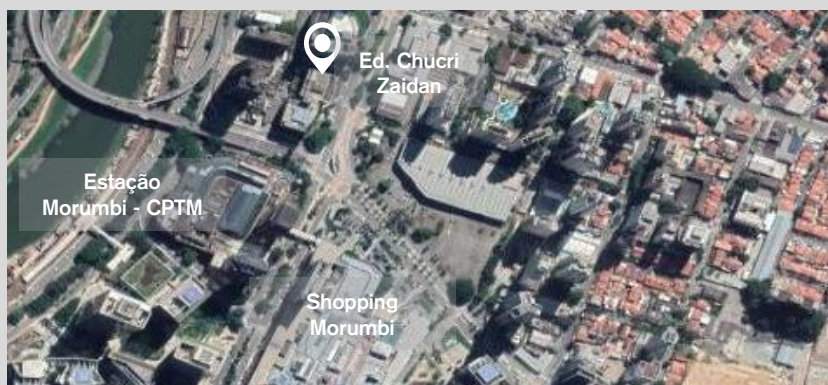




Ed. Chucri Zaidan

Avenida Chucri Zaidan, 2.460
Chucri Zaidan

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



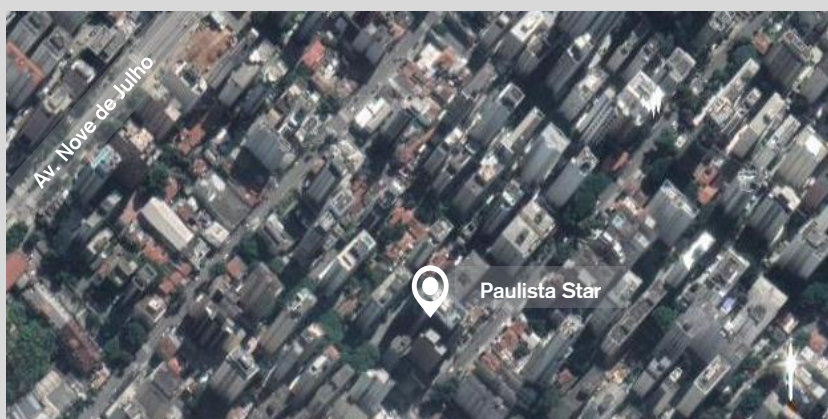
Paulista



Ed. Paulista Star

Alameda Campinas, 1.070
Jardins

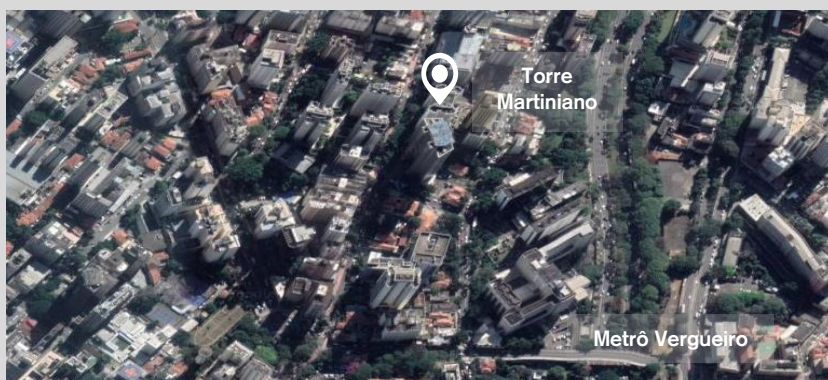
ABL: 13.702 m² (16 unidades)
Participação: 100%
Vacância: 9,59%
Classificação: Torre Corporativa (A)



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

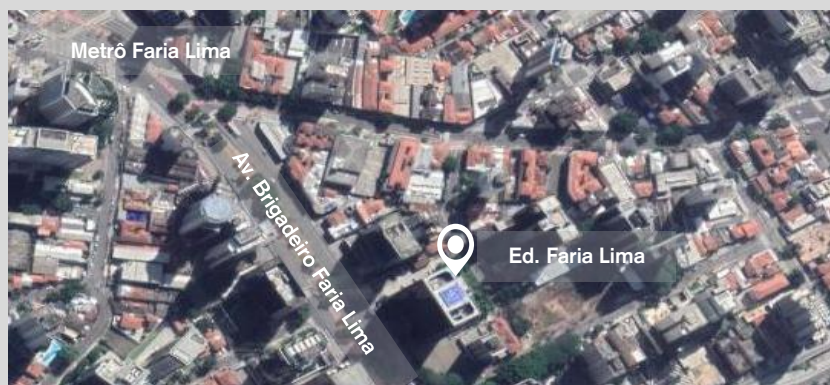
Faria Lima

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

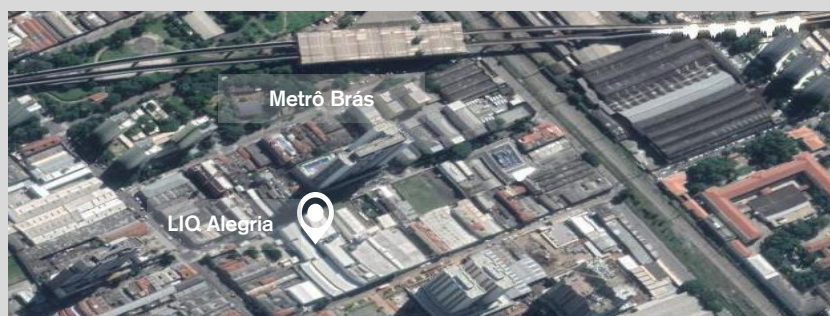
Brás

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



Interior de São Paulo



Empresarial Dom Pedro

Rod. D. Pedro I, Km 69

Atibaia

ABL Galpão: 14.529 m²
 ABL Prédio: 4.496 m²
 ABL Terreno: 6.518 m²
 Participação: 100%
 Vacância: 17,60%
 Classificação: Outros



Barueri. SP



Ed. Jatobá - CBOP

Av. Marcos Penteadou Ulhôa
 Rodrigues, 940

Barueri

ABL: 16.341 m²
 Participação: 50%
 Vacância: 44,16%
 Classificação: Lajes-Part. Relevante (A)



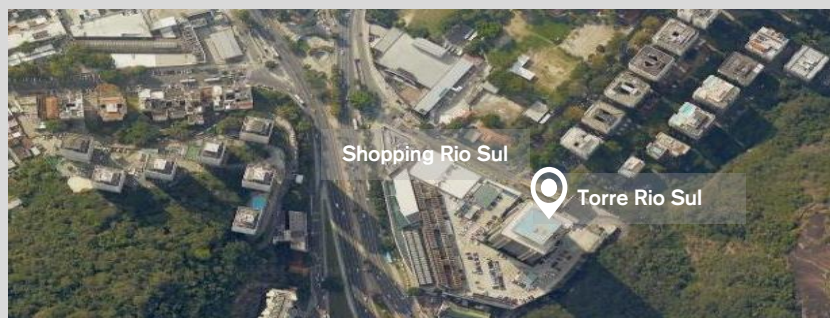
Rio de Janeiro. RJ



Torre Rio Sul

Rua Lauro Muller, 116
Botafogo

ABL: 1.717 m² (8 unidades)
Participação: 1,27%
Vacância: 0%
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\$ 1.937.515.276,20

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.